

Землепорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

11 2017

ЯК РЕФОРМУВАТИ СИСТЕМУ МОНІТОРИНГУ ЗЕМЕЛЬ





"Ні про яке продовження земельної реформи та боротьбу з рейдерством не може бути мови, ПОКИ В НАС НЕ БУДЕ ПРОЗОРОГО І ЕФЕКТИВНОГО РЕЄСТРУ ЗЕМЛІ"

Президент Петро Порошенко на недавньому засіданні Національної ради реформ наголосив, що прозорий та ефективний реєстр землі допоможе захиститись від фальсифікацій і рейдерських захоплень земельних ресурсів, — повідомляє прес-служба Глави держави.

«Ми домовилися про те, що найближчим часом ми об'єднаємо всі законодавчі ініціативи, і буде внесений Закон, який з одного боку не просто спростить процедуру реєстрації земельних прав, а зробить її прозорою. І, я сподіваюсь, знищить, ліквідує саме поле для корупції», — зауважив Петро Порошенко.

Глава держави нагадав, що в жовтні на засіданні Ради регіонального розвитку представники місцевого самоврядування і територіальних громад поставили питання стосовно захисту їхніх прав: і щодо реєстрації земельних ділянок, і щодо земельного рейдерства та тих зловживань, які мали місце в Держгеокадастрі. Президент відзначив миттєву реакцію щодо відсторонення і звільнення відповідних чиновників.

За його словами, як стимул для об'єднаних територіальних громад буде зроблено рішучий крок і вони отримають право розпорядження тими земельними ділян-

ками, які до цього часу були в розпорядженні центральної влади. «Думаю, що це продовження нашої з вами політики децентралізації», — додав Президент. У зв'язку з цим Глава держави вкотре закликав громади об'єднуватись, щоб отримати таке право.

Окремо Президент звернув увагу на питання введення єдиного реєстру. «Треба ліквідувати подвійні реєстри, які є атмосферою для рейдерських захоплень землі. У нас має бути один реєстр», — зауважив П. Порошенко. За його словами, нині пропонується, щоб відповідний реєстр був у Держгеокадастрі. «Але це має бути лише сервісна і контрольна функція. Ніхто не може зупинити, «підвісити» і чекати, скажімо так, стимулюючих кроків для прискорення цієї реєстрації. Впевнений у тому, що це має бути прозоро, зрозуміло і ефективно», — підкреслив Глава держави.

На думку Президента, питання пільг в цій сфері також має бути передано громадам. «Оскільки всі ці податки йдуть громаді, чому держава має втручатися в те, яким чином, кому і як це треба обговорювати і обраховувати? Систему надання пільг треба передати громаді. І громада на місці, в селі краще знає, кому, на який відсоток і як ці пільги віддаються», — зазначив він.

Президент підкреслив, що його не задовольняє стан справ щодо оцифрування земельного кадастру. Глава держави розповів, що за різними оцінками, на сьогоднішній день оцифровано в межах 50% — дані коливаються від 40% до 60%. «Це є абсолютно неприйнятним», — зауважив Петро Порошенко.

За його словами, це питання обговорювалося з Урядом, була окрема програма Світового банку, виділені кошти. «А віз і нині там. Ні про який ринок землі, ні про яке продовження земельних реформ, ні про яку боротьбу з рейдерством, ні про що ми не будемо говорити поки в нас не буде прозорого і ефективного реєстру», — підкреслив Глава держави. Президент зазначив, що після створення такого реєстру доступ до нього повинен мати реєстратор — щоб уникнути будь-яких непорозумінь. Також має бути наведений порядок з довіреностями, щоб не допустити фальсифікації. «І таким чином знищити саме правове поле для фальсифікації і рейдерських захоплень», — наголосив Президент. Він також підкреслив, що надалі не можна миритися з таким станом справ, бо це не відповідає позиціям щодо створення сприятливого інвестиційного клімату, в тому числі і в аграрній сфері.

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 КАЛЬНІЧЕНКО, заступник головного редактора

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ЖУРНАЛ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» видається з 1997 року

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

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

© «Землевпорядний вісник», 2017

ВИДАВЕЦЬ

Редакція журналу «Землевпорядний вісник»

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

АДРЕСА РЕДАКЦІЇ: 04080, м. Київ-80,
вул. Кирилівська, 105. Тел.: 044-468-21-18,
044-468-21-30, 067-442-33-09, 050-7-000-779.
E-mail: zemvisnuk@ukr.net

Формат 60x84/8. Друк офс. Зам. 685. Наклад 4440 прим.
Підписано до друку 22.11.2017 р. Віддруковано у ТОВ «Ріджи».
Адреса: м. Київ, вул. Кирилівська, 82.

2 АКТУАЛЬНЕ ІНТЕРВ'Ю

Валерій ГЕЄЦЬ

**УСОБЛЮВАТИ ФІНАЛ АГРАРНОЇ
РЕФОРМИ З КУПІВЛЕЮ-ПРОДАЖЕМ
ЗЕМЛІ НЕ МОЖНА**

8 ЗЕМЕЛЬНІ АУКЦІОНИ В УКРАЇНІ

Олесь ПРУТЕНКО

8 **ПЛАТА ЗА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЛЕЮ
ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ
ДЛЯ ВЕДЕННЯ ТОВАРНОГО
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО
ВИРОБНИЦТВА ПОДЕШЕВШАЛА**

12 **ЩО, ДЕ І ЗА СКІЛЬКИ ПРОДАНО У ЖОВТНІ
2017 РОКУ**

15 РИНОК ЗЕМЛІ

Костянтин РЕПІН

**РОЗВИТОК ФЕРМЕРСТВА —
АЛЬТЕРНАТИВА СИРОВИННОМУ ЕКСПОРТУ**

20 ОПИТУВАННЯ

**ЯК УКРАЇНЦІ СПРИЙМАЮТЬ ВІДКРИТТЯ
РИНКУ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ**

22 ПРОПОЗИЦІЇ ВЧЕНИХ

Андрій МАРТИН

**РЕФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ
МОНІТОРИНГУ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ:
НАПРЯМИ ТА МЕХАНІЗМИ**

26 НОВІ ТЕХНОЛОГІЇ

Владислава РУТИЦЬКА

**БЛОКЧЕЙН ПЛЮС СІЛЬСЬКЕ
ГОСПОДАРСТВО: ЯК ЗМІНИТЬСЯ
ЖИТТЯ СПОЖИВАЧА І БІЗНЕСУ**

28 ЩО НОВОГО?

**МІН'ЮСТ ЗАПРОВАДИВ ТЕХНІЧНИЙ
МЕХАНІЗМ, ЯКИЙ УНЕМОЖЛИВИТЬ
РЕЄСТРАЦІЮ ПОДВІЙНИХ ДОГОВОРІВ
ОРЕНДИ ЗЕМЛІ**

29 СТОРІНКИ ІСТОРІЇ

Ольга БЕЛАЯ, Лідія РАСПУТІНА

**ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР:
З ГЛИБИНИ ВІКІВ ДО СЬОГОДЕННЯ**

33 ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

57 ВНЕСЕНО ДО ПАРЛАМЕНТУ

НОВИНИ ЗАКОНОПРОЕКТНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Маю задоволення називати себе його студентом. І досі бережу та перечитую конспекти його лекцій з математики й економіки, які слухав в Інституті державного управління і самоврядування — нинішній Академії держуправління при Президентові України. Останній раз ми зустрічалися майже чверть століття тому. Тоді Валерій Геєць очолював відділ моделювання та управління економічним розвитком в Інституті економіки Академії наук України. І погодився дати інтерв'ю для одного тиражного на той час часопису. Відтоді, здається, змінилася ціла епоха. Тиражний часопис безслідно зник, кануло в Лету наше купонно-дефіцитне «врем'я люте», ціною наших здобутків, досягнень, утрат і жертв нікому не відому державу в центрі Європи нарешті почув і визнав світ. А мій шановний професор став академіком уже Національної академії наук України, створивши й очоливши поважний академічний Інститут економіки та прогнозування.

Перед нинішньою зустріччю я ще раз перечитав те давнє інтерв'ю. Під заголовком «Ніхто нас не порятує, крім нас самих».



Валерій ГЕЄЦЬ,
академік НАНУ:

"Зособлювати фінал аграрної реформи з КУПІВЛЕЮ-ПРОДАЖЕМ ЗЕМЛІ НЕ МОЖНА"

ЩО НА ШЛЯХУ?

— Валерію Михайловичу, тоді, у вкрай скрутні роки становлення нашої незалежності, Ви окреслили два шляхи виходу України з глибокої економічної кризи. Перший — жорстка економія, мобілізація всіх можливих ресурсів, соціальне партнерство, зате через 10-20 років економічних перетворень мали б вийти країною на шлях економічного зростання. І другий,

стихійний: теж результативний, але значно триваліший, з неповороткою моделлю і зі стократ більшою загрозою соціальних катаклізмів. Невже 25 років тому Ви передбачали революційні майдани?

— Звісно, тепер для більшої ваги можна було б казати: от, мовляв, який я був передбачливий... Але ж ні, я тоді не мав на

думці саме таких наслідків. Малось на увазі, що, коли оберемо отой стихійний шлях, населення буде вимушене реагувати рішуче — організованіше вимагати від держави преференцій. Передовсім — підтримки збіднілих верств. А з іншого боку, я застерігав: тоді неодмінно постане питання про те, що державі треба брати на себе серйозну відповідальність у сфері економіки



— найперше за створення робочих місць. І за все інше, пов'язане з політикою заробітної плати. А те, що воно дійде до Майданів, — я тоді, звичайно ж, нічого такого і на гадці не мав.

— Якщо оглянутися із сьогодення: який же ми шлях обрали?

— З огляду на чималу відстань, спробуємо підбити прямий проміжний підсумок. 1997 року створено Інститут економіки та прогнозування Національної академії наук України, а через два роки потому ми вже мали результати наукових досліджень, видрукувані праці. І вже тоді ми, зокрема, попередили: в Україні закладається модель так званого олігархічного капіталізму — з усіма висновками і негараздами. Вже тоді існували певні ознаки інституційної обумовленості саме такого розвитку подій. І цей наш прогноз через 15 років ствердився. Згодом отримали і проблеми, породження цієї моделі, які, власне, і спричинили суспільні збурення, конфлікти, масовий спротив і зрештою — два Майдани. Це гіркі плоди невдало реалізованих інституційних складових ре-

форми. Закінчилось це чи ні? Я думаю, зараз ми на проміжному етапі: є певні кроки, передовсім боротьба з корупцією, які свідчать про пошук способу відійти від тієї моделі. Але, зрозуміло, це не простий процес.

— Те, що за короткий час ми пережили аж дві революції, з великими жертвами, — чи можна це вважати наслідком того, що влада не дослухалася до Ваших прогнозів, попереджень, застережень?

— Думаю, ув'язувати це саме так було б неправильно. Справа в тому, що було закладено надзвичайно потужний процес трансформації — одночасно в суспільному, економічному житті, формуванні держави, зокрема її інститутів. І це явище відповідало загальній логіці перехідних процесів багатьох країн світу. Звісно, ми, науковці, бачили, що відбувається. Але якби навіть влада тоді взяла наші прогнози на озброєння і почала здійснювати якісь контрзаходи, щоб зупинити ті негативні процеси, навряд чи це б їй вдалося: процес уже було закладено, на нього впливала величезна маса екзогенних, зовнішніх чинників. Тобто у нас екзогенне домінувало над ендегенним, внутрішнім. Ми бачили, що ринок як відповідна організація економіки є домінантою і може відкрити величезні перспективи, але ми не пильнували всіх наслідків, які можуть нести ці процеси трансформації. Ясна річ, влада тоді могла б лише пригальмувати негативні процеси і на противагу почати формувати нові. На більше у нас тоді не було сил: Україна не мала ефективних інституцій, а інституційна обумовленість цих про-

цесів вимагала передовсім визнання права власності і законодавчого її захисту. Тим часом формування інституту приватної власності відбувалося за своїми законами, які ми заклали. Процес приватизації був значною мірою обумовлений законодавством, проте не мав легітимності у суспільному сприйнятті. Тобто відбувалися доволі складні процеси між суспільством, державою й економікою. Тож повторюся: якби влада свого часу зробила певні висновки з наших прогнозів, то процес можна було б пригальмувати і не доводити до крайнощів, за які суспільство так дорого заплатило в 2013-14 роках.

«НАШ ВЕЛИКИЙ БІЗНЕС ПРОСТО ПРИРЕЧЕНИЙ «ОЛЮДНИТИСЯ»

— На Ваш погляд, наскільки логічними з точки зору законів економіки були процеси нашої майнової приватизації? Чи можна економічно обґрунтувати ту модель, яка зарубцювалася в суспільній пам'яті з означенням «дика»?

— А тут зовсім інша річ. У наших науковців був інший, альтернативний варіант її проведення — на міцному економічному підґрунті формування інститутів ринку і приватної власності. Міг би багато розповідати, як ми пробували впливати на цей процес, зокрема, зустрічаючись із тими, хто просували, доповідали у Верховній Раді закон про приватизацію. Наша позиція — маю на увазі себе і моїх однодумців, які на той час це активно відстоювали, — була чіткою. Держава як суб'єкт тодішньої економіки мала фактично визнати



себе банкрутом, бо не могла у повній мірі виконувати своїх зобов'язань. І заплатити наявними ресурсами за тих, хто її кредитував як економічного суб'єкта. А кредитувало її населення: тоді у нього, якщо мене не підводить пам'ять, було десь 120 мільярдів радянських карбованців заощаджень, які, зрозуміло, «згоріли». Зате в державі було в тодішніх цінах десь на 300 мільярдів карбованців власності. Банкрот завжди розраховується з кредиторами своєю власністю. Тому населення мало отримати не папірчики-сертифікати, які коштували 3 копійки, а реальну частку державної власності. Таким чином створювали умови для подальшого функціонування ринку: ототожнили ринки грошей і основного капіталу. А це давало змогу рухатися далі: державу не обтягували борги, населення отримувало реальну власність. Так мав народжуватися справжній власник, з колективів власників. Це, ясна річ, не кращий варіант, але на основі цього можна було формувати майбутній ринок основного капіталу. А далі уже сформований інститут приватної власності мав би розвиватися за своїми законами. На превеликий жаль, тоді нас не послушалися. Нічого цього не відбулося, держава позбавила населення і його заощаджень, і фактичного контролю над капіталом. Таким чином почала формуватися ота сумнозвісна модель капіталізму, ми її тоді інституційно обумовили.

— І тоді ж народився наш олігархат?

— Ні, у той час радше заклали інституційні передумови для його формування. Бо все це майно ще потрапило до рук «червоних

директорів». Але цього можна було не допустити, позаяк тоді у нас одночасно формувалися і передумови, звичні для західного світу. Там, де профспілки мають досить сильний вплив та контроль над підприємствами. І спроможні, в разі чого, навіть перебрати на себе управління... Тобто тоді мали реальну змогу хоч якось наблизитися до більш-менш цивілізованих форм господарювання в умовах ринку. І наука могла результативно вплинути, проте не судилося: нас не почули.

— **Перемога олігархів, схоже, завела фатальний для України маховик економічних, соціальних втрат і поразок. Ми приречені на перманентність цієї біди?**

— Та ні, чому ж? Саме тепер, після Майдану Гідності, відбуваються певні процеси деолігархізації.

— **А це не зміна шила на швайки?**

— Думаю, ні. Можна навіть не вірити в наші внутрішні спроможності, хоча я якраз і вірю, що такі спроможності — хай і невеликі — ми маємо. Але річ у тім, що західний світ не працюватиме з такого роду суб'єктами. А тому буде неухильно тиснути на нас, щоб ми, скажімо так, «олюднили» діяльність нашого великого капіталу — за законами його легального функціонування. Це, звісно, процес тривалий у часі. Але як тільки держава потрапляє під громадянський контроль, вона надає великому капіталу все менше можливостей безконтрольно розпоряджатися ресурсами. Таким чином підрубуючи його основний живильний корінь. А є ж іще зовнішній контроль — за тими

зобов'язаннями, які взяла на себе Україна. Тому для свого самозбереження і розвитку наш великий бізнес просто приречений «олюднитися». І цей процес доволі виважений, безконфліктний, бо не конче має «стимулюватися» силоміць.

Є він у нас? Безперечно, є. Його неможливо втілити за хвилину та й за рік. Але це *step by step* на тому шляху, який приведе до успіху. В революційному пориві можна наламати багато дров. Навіть знищити великий капітал. Але це однозначно не буде «во благо». Бо саме великий капітал конкурентоздатний у глобальному світі. Він може вирішувати багато життєво важливих питань. Не можна таку індустріально розвинену країну, як наша, кидати в обійми малого і середнього бізнесу. Цей останній має розвиватися за своїми законами, а великий повинен уособлювати обличчя країни, конкурентоздатної в зовнішньому середовищі. І тому жодним чином не можна допускати намірів знищити великий капітал. Ми беремося досліджувати роль майбутньої трансформації великого капіталу для підвищення конкурентоспроможності економіки. Уже в сучасному легальному просторі, коли функціонує і розвивається громадянське суспільство. Це з політико-економічної точки зору дуже важливе питання майбутнього української економіки.

Тому ми аж ніяк не приречені. Я можу назвати чимало прикладів — як незаперечні докази того, що ми рухаємося вперед.

— **Але ж саме з великим капіталом у нас традиційно уособлюють монополізм, «олігархізацію», «тінізацію», безмежне панування, інші страхи-жахи...**

— Ви кажете «безмежне», а я маю всі підстави заперечити. Воно, справді, велике, але не безмежне. Є у нас чимало великого бізнесу, який діє в легальному законодавчому полі, виконує всі свої зобов'язання, дбає про розвиток. Справді, маємо достатньо негативних явищ, але є незаперечний і знаковий позитив: з одного боку, держава починає діяти під усе більшим контролем громадських інституцій, а з іншого — відчуваючи неослабний тиск виборців, які вимагають виконання зобов'язань перед збіднілою частиною населення, держава неминуче мусить дбати про забезпечення соціальних гарантій, зокрема — робочих місць. І вона дбатиме про це ще більше — чим більше стане підконтрольною громадянському суспільству.

— Може великий капітал розв'язати ту ж таки проблему зайнятості?

— Він має зіграти роль, яку йому відведено. Найперше — виводити на ринок конкурентоздатні види діяльності. У нас існує дещо спримітизоване розуміння малого і середнього бізнесу: мовляв, він може нам забезпечити рух до найрозвиненіших країн. Але як малі інноваційні форми виходять на глобальні ринки? Є дослідження, які свого часу робилися, зокрема і за моєї безпосередньої участі, в Європейській комісії ООН. Малий і середній бізнес формується і розвивається в рамках певного регіонального простору, на місцевому рівні. Але вихід у глобальний простір забезпечує якраз великий бізнес. Саме великий капітал, транснаціональні корпорації зазвичай купують бізнеси, під-

німають їх і потім виводять на глобальний ринок. Самостійні освоєння цього простору малим чи середнім підприємництвом — це лише незначні окремі приклади, але не система. У нього своя значна роль. Можу тут послатися на свою давню розмову з американським економістом, Нобелівським лауреатом професором Джозефом Стігліцом. З його слів, структурні переформатування західних економік після Другої світової війни відбувалися декілька разів. І на кожному етапі великий бізнес, піднімаючи свою ефективність, витісняв значну кількість робочої сили. Зате малий і середній бізнес забезпечував її зайнятість. Це його основна функція. Там справді потім формуються інноваційні види, хоча це вимагає окремої політики, але головна його місія — зайнятість вивільнених.

Великий бізнес теж реструктурується, хтось банкрутує, хтось закривається, а вивільнена робоча сила куди дівається? Якщо не має роботи, перебирається за кордон. І таке не тільки у нас. Те ж саме відбувалося в країнах Балтії, певний час у Польщі, аж поки люди, заробивши грошей десь у Старій Європі і повернувшись додому, не почали вкладати зароблене у малий і середній бізнес. Безперечно, він відіграє дуже велику роль, але все ж таки, повторюся, не є обличчям індустріально високорозвиненої країни. А в нових умовах так званого сітьового простору, за нових форм організації, коли почнуть домінувати інформаційно-комунікаційні технології і зовсім інші види діяльності, там усе буде складатися кардинально по-іншому. Проте це вже інша стадія — нової промислової революції.

ПОЛІТЕКОНОМІЯ РЕФОРМ БЕЗ ЕКОНОМІКИ ЗМІН

— До слова про революцію. Ми ж за цей час фактично здійснили її і в аграрному секторі. Зруйнувавши стару радянську колгоспно-радгоспну систему, розпаювавши землю і майно, породивши легіон землевласників, які досі, два десятиліття поспіль, ніяк не можуть повноцінно розпорядитися своєю власністю... Як Ви оцінюєте наслідки цих перетворень?

— Те, що ту віджили господарську систему в аграрному секторі потрібно міняти, — було ясно як білий день. Теза про те, що землю треба віддати в руки людей, — це ж не тільки теза революції. Рекомендував би тим, хто з нею не погоджується, уважно почитати видрукувані роботи про земельні реформи в деяких азійських країнах... Ми дали людям у руки землю (щоправда, зараз її потихеньку забираємо), але ж не дали їм усю матеріальну решту для ефективного господарювання. Щоб розвивати ті-таки сімейні ферми. Тому й пішов процес наростання агрохолдингів. Їхня результативність невисока. Сьогодні аграрні гіганти, виробники зернових, мають на один гектар приблизно 600 доларів річного доходу. У США господарства, які вирощують кукурудзу, 2016 року мали на кожному гектарі поля дві з половиною тисячі доларів доходу. Звісно, там є проблеми цінових стосунків, але факти очевидні. Маю й інші порівняння. Використовую дані зарубіжних публікацій приблизно десятилітньої давнини. Так от, якщо займатися городництвом,

навіть на невеликих ділянках, то з гектара городу можна мати понад 130 тисяч доларів доходу.

Ми про ці речі не подбали, не дали в руки фермеру весь той набір інструментів, за допомогою яких можна досягти сподіваного рівня розвитку аграрного сектору. Політекономія реформ в аграрному секторі не супроводжувалася паралельно економікою змін: потрібно було запроваджувати консультативну допомогу, передові технології обробітку ґрунту, захисту рослин, кращі селекційні набутки, логістику і т.д. До речі, значна кількість дуже успішних аграрних реформ, зокрема азійських країн, була реалізована українцем Ладжинським, який утік від революції більшовиків до Сполучених Штатів... А ми аграрну реформу не закінчили. І уособлювати її фінал з купівлею-продажем землі не можна. Так, звісно, ринковий обіг сільгоспугідь має бути, обов'язково. Але якщо ми в основу реформи не покладемо складові, певні інституційні обумовленості, що забезпечували б розвиток найефективніших форм господарювання, здатних нарощувати виробництво і розширювати експортний потенціал сільського господарства, — з такою реформою матимемо лише постійні проблеми.

— Чи я правильно Вас зрозумів: великий капітал показав в аграрному секторі, даруйте, повний пшик?

— (Сміється) Якби зараз отут сиділи прибічники великого капіталу, вони б дружно заперечували: «Ну що ви! Такого бути не може!.. Гляньте, скільки сільгосппродукції експортує великий бізнес!..» Правильно, він

добився великих успіхів і сьогодні забезпечує чималі надходження від експорту. Зрештою, він добився того, що ми на світовому продовольчому ринку маємо значний вплив. Але проблема в тому, що з точки зору результативності економіки в цілому — вибачте, вимоги повинні бути інші, і критерії, та й результати могли б бути іншими. Значно кращими.

— Валерію Михайловичу, але ж ціна землі! За нашими гучними реляціями про перемоги на світових ринках експорту соняшнику криється страшне виснаження ґрунтів. Настільки варварське, що за кілька років такого «хазяйнування» можемо остаточно втратити наше національне багатство — українські чорноземи.

— Згоден. Але це питання до держави, яка дозволяє так господарювати. Вона повинна невідкладно покласти цьому край. Інакше дуже скоро у збереження наших земель вкладатимемо значно більше за ті доходи, які нині привласнюються відомим. І сьогоднішні агрохолдинги навряд чи повертатимуть на цю справу нинішні бариші.

— Чи можна пов'язати причинно-наслідковими зв'язками два поняття: «власність на землю» і «збереження землі»?

— Це треба обов'язково прив'язувати до того, хто і як господарює на землі. Європа в цьому плані вкрай обережна: розвиває господарства, де в обробітку 100-150 гектарів ниви. А якщо ми думаємо, що нас порятують агрохолдинги, то гляньмо на сумний досвід Філіппін чи тієї ж таки Бразилії.

— А, може, ну їх «яром-долиною», ті нанотехнології, космічну індустрію, промислове виробництво... Може варто спрямовувати інвестиції найперше в українську ниву та й зажити слави «світової годувальниці»? Адже такий огром населення на планеті недоїдає!

— А Ви назвіть мені багаті аграрні країни.

— Будемо ми.

— Ні. Раджу подивитися роботи, написані ще майже дві сотні років тому німецьким економістом Фрідріхом Лістом. Там знайдемо відповідь, чому Англія є Англією, а Португалія — Португалією. І чому в успішних азійських країнах було два пріоритети: аграрна сфера і промисловість, а фінансова сфера працювала на ці два сектори, щоб забезпечити їхній успішний розвиток. Оце для нас! Більша питома доданої вартості створюється саме в промисловому виробництві — за рахунок того, що там можна застосувати машинні технології. Ви не задумувалися, чому в Україні вручну шиють крісла для люксових автомобілів?

— Очевидно, дешева робоча сила.

— Правильно. І ще тому, що там не можна застосувати машинну технологію. А все, що пов'язане саме з нею, — вирощування, переробка шкіри, машинне розкроювання — все, що дає основну додану вартість, робиться закордоном. Тут — лише оте ручне шиття... Так от, усе це давно і прекрасно розписано Лістом. (Сміється). Просто треба дуже добре знати економічну теорію й економічну історію.



— В «рейтингу майбутнього» України, її успішності яке порядкове число Ви віддали б землі, сільгоспугіддям?

— Судячи із сучасних технологій, віддав би першість, а судячи з того, що може бути через 20-30 років?.. Я не знаю, яким продуктам віддаватимуть перевагу нові покоління. Вирощеним на перегної, на хімічних стимуляторах чи на якихось нанобіологічних технологіях? Тому прогнозувати не беруся.

«ПЛАН МАРШАЛЛА» ДЛЯ УКРАЇНИ НЕРЕАЛІСТИЧНИЙ

— **В**алерію Михайловичу, а чому останнім часом у наших керманичів таке зачарування зарубіжними дорадниками? Чому шукаємо панацею нашого економічного процвітання в Бальцеровичі, Бенукідзе, в заїжджих консультантах, натомість рідну економічну науку відсуваємо кудись на другі ролі?

— Я не можу сказати, що немає запиту до нашої науки. І доказ цього — наш інститут, який ми створювали фактично з нуля. Проблема в тому ж таки високому ступені екзогенного впливу. Самий початок реформ закладався під впливом зовнішніх чинників. Я був причетний до приїздів перших іноземних радників. Але за ними стояли ресурси, стояли люди, стояли певні політичні процеси... Тобто цей екзогенний вплив домінував постійно, всі 25 років. І нині теж, оскільки ми суттєво залежні від зовнішнього фінансування. Але разом з тим наша вітчизняна наука дозволяє нам переходити на так звані ендогенізовані складові

політики економічного розвитку. Це не заміна зовнішнього впливу внутрішнім, це радше підпорядкування зовнішнього впливу виключно нашому внутрішньому розвитку. Політична доцільність не повинна домінувати в економічній політиці.

— **Те Ваше інтерв'ю двадцятип'ятилітньої давнини вийшло під заголовком, який Вас же і цитував: «Ніхто нас не порятує, крім нас самих». Ця думка, схоже, актуальна і сьогодні.**

— На сто відсотків.

— **А як же з омріяним «планом Маршалла для України»?**

— Він для України нереалістичний. Скористаюся даними, які почерпнув в одній із публікацій мого доброго знайомого професора Жака Сапіра. Він стверджує: сьогодні для того, щоб збалансувати напруженість в економіці і фінансах Європейського Союзу і щоб Євросоюз мав ресурси для перерозподілу та підтягування відсталіших країн до середнього рівня, аби уникати суперечностей та убезпечитися від сепаратизму в Євроспільноті, — обсяги такого перерозподілу мають сягати 280-320 млрд євро. Реально ж на це у Брюсселю є трохи більше 40 мільярдів, у 8 разів менше. Щоб акумулювати такі кошти, 80-90 відсотків їх повинна дати Німеччина. Це, за різними підрахунками, від 6-ти до 8-ми і навіть 12-ти відсотків її ВВП. Ніколи таких коштів вона не дасть.

Як бачимо, в самого Євросоюзу чималий дефіцит ресурсів. Виникає природне запитання: про кого передусім дбатимуть лідери європейських країн? Без-

умовно, про свою спільноту. А тим паче нині, коли в деяких країнах Євросони посилюються сепаратистські настрої.

Чи є ресурси для українського «плану Маршалла» у США? Напевне, є. Але чи стануть донорами США, міжнародні фінансові інституції, чи забезпечать реалізацію цього плану? Маю чимало вагомих доказів того, що необхідної кількості фінансових ресурсів, які допомогли б нам успішно імплементуватися в Євросоюз, немає. Це значні суми навіть за розрахунками зарубіжних експертів. 40 мільярдів євро — за румунським сценарієм, 100 мільярдів євро — за польським... А за нашими розрахунками — ще більше... Питається в задачі: хто дасть такі гроші? Ніхто! Нам будуть давати кошти для того, щоб тут зберігалася певна стабільність. Але це не значить, що стабільність є запорукою успіху і розвитку. Тільки власні сили, власні ресурси і власні надбання, тим більше, що їх в країні, за нашими підрахунками, достатньо! Питання лише в тому, як ми їх зберемо, акумулюємо, запустимо... І як ефективно використаємо: без нашого горезвісного «відмивання» і тринькання.

— **В ці означені Вами внутрішні ресурси входять офшори?**

— Ні, я не знаю, що там є в офшорах. Зате точно знаю, що сьогодні десятки мільярдів доларів перебуває поза вітчизняною банківською системою. Їх українцям необхідно легалізувати, репатріювати, ввести. У нас є гроші, є ресурс — потрібна лише добра воля та відповідні інституційні спроможності, аби це реалізувати. І тоді все буде гаразд.

Розмову вів
Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ

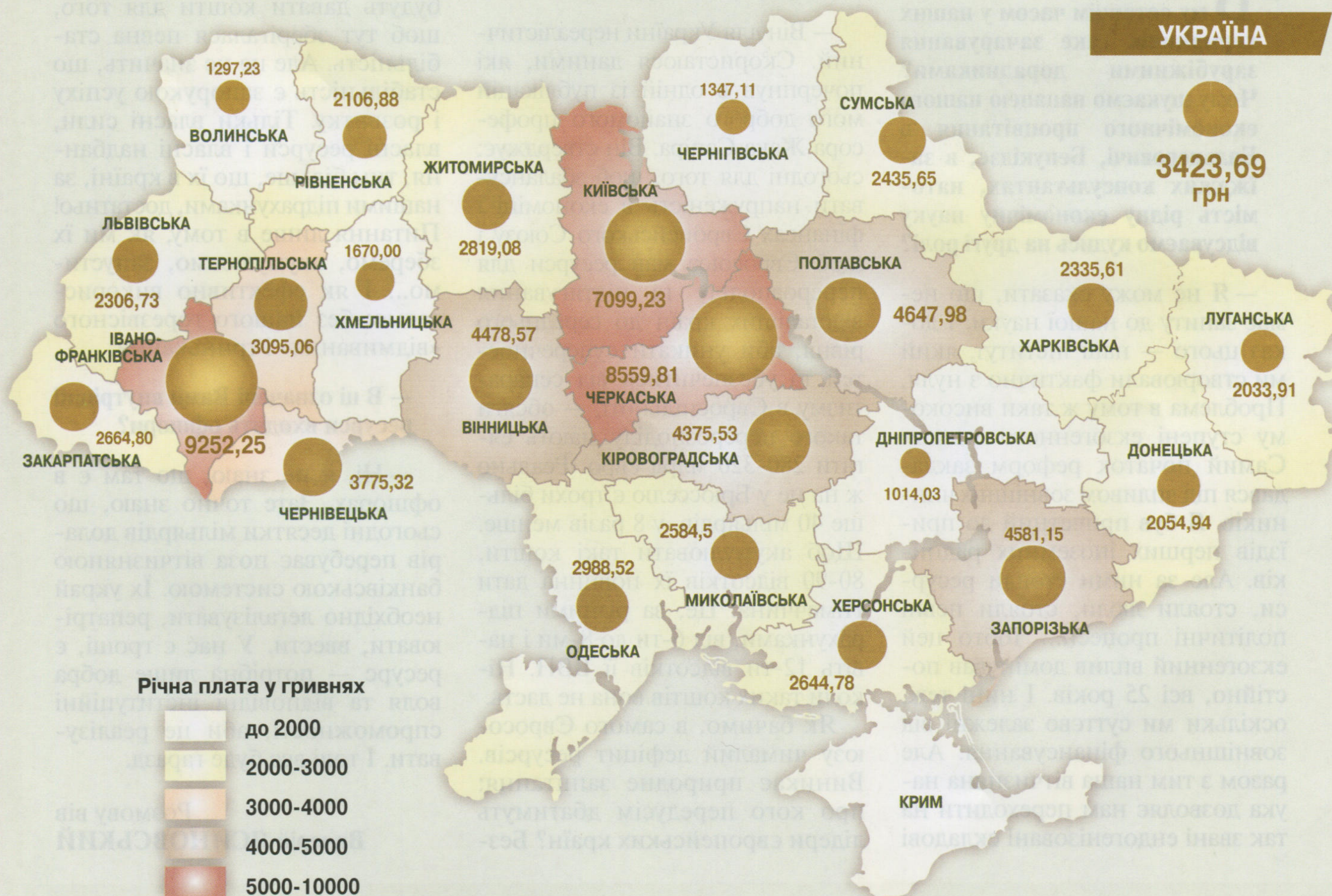
ПЛАТА ЗА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЛЕЮ ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ТОВАРНОГО СІЛЬГОСПВИРОБНИЦТВА **ПОДЕШЕВШАЛА**

у третьому кварталі —
майже на
460 гривень за гектар

Нагадаю, що результати аукціонів попередніх трьох кварталів — 4-го 2016 року, 1-го та 2-го 2017 року — засвідчили поступове зростання розмірів річної плати за користування землею державної та комунальної власності для ведення товарного сіль-

ськогосподарського виробництва. Третій квартал цього року цю тенденцію змінив. У середньому по Україні за оформленими договорами — результатами торгів липня, серпня, вересня — річний розмір плати за користування одним гектаром земель сільгосппризначення

**СЕРЕДНЬОЗВАЖЕНА РІЧНА ПЛАТА ЗА ОРЕНДУ 1 ГА ЗЕМЛІ ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ
ДЛЯ ВЕДЕННЯ ТОВАРНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА
ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ ПРОВЕДЕНИХ ТОРГІВ У РОЗРІЗІ ОБЛАСТЕЙ** Період 3-й квартал 2017 року.



становив 3423,69 гривень, або 132 долари США — це на 458,85 гривень або майже на 15 доларів США менше за 2-й квартал.

Через малу кількість учасників аукціонів, обмежену їхню платоспроможність організатори торгів одинадцяти областей не змогли підняти розміри плати до рівня попереднього підсумкового періоду. Принагідно зауважу, що узагальнена середньозважена річна плата за оренду 1 га, зафіксована мною в огляді ринку земель у «Землевпорядному віснику» за вересень 2017 року під заголовком «Українські розміри плати за користування землею державної та комунальної власності для ведення товарного сільгоспвиробництва поки що не європейські!», на сьогодні уточнена, оскільки організатори торгів упродовж тривалого часу — не в строки, визначені Земельним кодексом, — повідомляють про результати торгів або ж змінюють їх через допущені раніше помилки у порядку цифр. Тож загалом по Україні середньозважена річна плата за оренду 1 га землі державної та комунальної власності для ведення товарного сільгоспвиробництва у 4-му кварталі 2016 року обмежилася 2700 гривнями 29 копійками, у 1-му та 2-му кварталах 2017 року — відповідно 3367 гривнями 93 копійками та 3882 гривнями 54 копійками. У доларовому еквіваленті це виглядає так: 104,26; 124,34 і 146,81. Обрахунок зроблено за діючим на той період курсом валют, визначеним НБУ.

Що відбуватиметься на ринку сільгоспземель з припиненням мораторію на їх продаж — побачимо! Маю великий сумнів, що держава і власники паїв надто розбагатіють, відважившись на відчуження своїх активів — найнадійніших навіть не в регіональному, а, наголошую, у світовому масштабі. Поки що знайомтесь з підсумками 3-го кварталу в розрізі областей із запропонованої вам нині інфографіки, яка не втішає, бо на сьогодні вартісний

ПОМІСЯЧНА ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ РОЗМІРУ РІЧНОЇ ПЛАТИ ЗА КОРИСТУВАННЯ 1 га ЗЕМЛІ ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ТОВАРНОГО СІЛЬГОСПВИРОБНИЦТВА ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ ПРОВЕДЕНИХ АУКЦІОНІВ У РОЗРІЗІ РАЙОНІВ ТА МІСТ.

Період: серпень — жовтень 2017 року.

Область, район		2017								
		серпень			вересень			жовтень		
		Середньозважена річна плата за оренду 1 га землі для ведення товарного с/г виробництва (грн)	% до стартового розміру плати за користування земельною ділянкою	Середньозважена річна плата +/- до попереднього аукціону (%)	Середньозважена річна плата за оренду 1 га землі для ведення товарного с/г виробництва (грн)	% до стартового розміру плати за користування земельною ділянкою	Середньозважена річна плата +/- до попереднього аукціону (%)	Середньозважена річна плата за оренду 1 га землі для ведення товарного с/г виробництва (грн)	% до стартового розміру плати за користування земельною ділянкою	Середньозважена річна плата +/- до попереднього аукціону (%)
1	2	5	6	7	8	9	10	11	12	13
ВІННИЦЬКА ОБЛАСТЬ										
1	Могилів-Подільський	2879,61	1,75	0	0	0	0	0	0	0
2	Мурованокуриловецький	0	0	0	4525,69	281,25	88,38	0	0	0
3	Піщанський	5609,37	1,00	59,12	0	0	0	0	0	0
4	Теплицький	0	0	0	11717,55	302,25	0	3289,28	5,00	-256,23
5	Томашпільський	0	0	0	0	0	0	963,18	223,25	94,43
6	Тростянецький	0	0	0	3405,91	176,88	0	0	0	0
7	Тульчинський	1735,56	32,50	-227,32	4917,44	44,00	183,33	0	0	0
8	Хмельницький	0	0	0	4521,51	49,17	0	0	0	0
9	Чернівецький	0	0	0	0	0	0	5426,93	83,79	65,72
10	Чечельницький	14154,71	461,50	349,37	6226,65	82,50	-127,32	2841,52	22,00	-119,13
11	Ямпільський	0	0	0	1722,49	6,84	-19,63	0	0	0
ВОЛИНСЬКА ОБЛАСТЬ										
1	Володимир-Волинський	0	0	0	1475,24	8,67	-4,37	0	0	0
2	Горохівський	0	0	0	0	0	0	3052,81	1,48	6,38
3	Ківерцівський	0	0	0	1268,03	2,49	-51,84	2598,79	2,34	104,95
4	Ковельський	0	0	0	1858,83	1,00	11,19	1437,91	5,16	-29,27
5	Любешівський	146,69	3,83	0	0	0	0	0	0	0
6	Любомльський	0	0	0	0	0	0	1828,61	1,00	-55,64
7	Маневицький	815,34	1,00	25,01	0	0	0	0	0	0
8	Ратнівський	0	0	0	167,39	2,14	-734,97	0	0	0
9	Рожищенський	0	0	0	1216,26	1,00	-127,17	0	0	0
10	Турійський	2165,60	1,50	36,43	1355,60	58,10	-17,09	336,20	1,54	-303,21
11	Шацький	0	0	0	538,92	1,02	0	1072,75	1,84	99,06
ДОНЕЦЬКА ОБЛАСТЬ										
1	Великоновосілівський	0	0	0	6136,36	149,00	647,99	1978,28	100,00	-210,18
2	Волноваський	3828,05	279,00	118,50	0	0	0	4166,94	47,00	8,85
3	Добропільський	402,59	1,50	-692,49	0	0	0	7328,01	178,50	1720,22
4	Костянтинівський	1506,12	1,50	-71,29	0	0	0	0	0	0
5	Покровський	0	0	0	0	0	0	2200,63	37,74	-45,62
6	Мар'їнський	0	0	0	2700,18	1,50	99,09	0	0	0
7	Олександрівський	5007,83	217,59	6,90	1320,04	1,60	-279,36	0	0	0
8	Мангушський	0	0	0	476,56	1,53	-253,16	643,98	0,50	35,13
9	Слов'янський	0	0	0	0	0	0	2518,63	84,99	277,10
ДНІПРОПЕТРОВСЬКА ОБЛАСТЬ										
1	Криворізький	0	0	0	2499,38	0	95,28	0	0	0
2	Межівський	0	0	0	165,99	1,00	0	0	0	0
3	Широківський	0	0	0	376,71	5,50	0	0	0	0
ЗАКАРПАТСЬКА ОБЛАСТЬ										
1	Мукачівський	0	0	0	0	0	0	784,48	0,5	0
ЖИТОМИРСЬКА ОБЛАСТЬ										
1	Бердичівський	2872,40	264,83	244,21	0	0	0	0	0	0
2	Малинський	0	0	0	2765,75	297,50	0	0	0	0
ЗАПОРІЗЬКА ОБЛАСТЬ										
1	Вільнянський	0	0	0	10123,07	237,50	0	0	0	0
2	Гуляйпільський	0	0	0	0	0	0	1903,74	259,51	0
3	Чернігівський	0	0	0	3619,89	187,00	0	0	0	0
3	Якимівський	2290,81	6,00	0	0	0	0	0	0	0
ІВАНО-ФРАНКІВСЬКА ОБЛАСТЬ										
1	Богородчанський	0	0	0	0	0	0	1843,08	2,50	0
2	Рогатинський	0	0	0	9252,25	279,99	1926,69	0	0	0
КИЇВСЬКА ОБЛАСТЬ										
1	Таращанський	7099,23	427,50	0	0	0	0	0	0	0

еквівалент нашої ще родючої земельки далекий від намальованих нашими й заморськими експертами запаморочливих цифр. Нинішні учасники торгів — небагаті. А чи варто тішити себе грошовитими іноземцями?! Здебільшого раті за негайне впровадження купівлі-продажу українських сільгоспземель! — це грантоїди різних зарубіжних представництв. Знаємо ж, що просто так — на вітер закордонний бізнес гроші не викидає. Втім, зиск — це кредо будь-якого хазяїна. Благодійництво — не сестра зиску! Тому, задумаймося — чи завжди намагання чужих людей та й тих, хто у них на службі, щирі?! Можливо, їхній інтерес не збігається з інтересами наших селян, усіх тих, хто не має по той бік українського кордону розкішних віл.

Більшість українців не мають коштів на придбання громадянства інших, багатих та стабільних держав. Вони не мають в офшорах банківських рахунків. Вони, якщо й користуються «безвізовим режимом», то лише для того, щоб заробити собі на хліб насущний.

Моє спілкування з людьми різних регіонів України, де нині порядкують на землях великі холдинги, навіює сум. Тамтешні селяни чомусь покидають рідні обійстя і подаються у далекі від домівок краї. Чому? А не від добра ж?! Чи не так?

Перед тим, як щось кардинально змінювати — варто не забувати прадідівське повчальне прислів'я: сім разів відміряй — один раз відріж. Якби за цією мудрістю жили наші державники та політики, то ми б в українській столиці нині не платили за кілограм сала 130-160 гривень — на початку року ціна цього продукту була іншою — сягала щонайбільше 70-90 гривень.

На подібні роздуми спонукають і підсумки аукціонів в розрізі районів, що виходять за межі 3-го кварталу — захоплюють жовтень, перший місяць 4-го кварталу. Якщо уважно ознайомитися з циф-

Область, район		2017								
		серпень			вересень			жовтень		
1	2	5	6	7	8	9	10	11	12	13
КИРОВОГРАДСЬКА ОБЛАСТЬ										
1	Вільшанський	5277,13	173,00	110,99	0	0	0	0	0	0
2	Гайворонський	0	0	0	10542,43	1210,14	240,01	6839,72	1298,49	-54,13
3	Голованівський	0	0	0	2734,28	13,0	-49,58	0	0	0
4	Добровеличківський	0	0	0	0	0	0	7178,67	253,00	0
5	Знам'янський	0	0	0	0	0	0	4594,42	95,00	0
6	Компаніївський	0	0	0	0	0	0	1426,58	6,00	0
7	Новгородківський	2331,83	1,00	-78,68	2081,27	0,50	-12,03	0	0	0
8	Новоархангельський	0	0	0	3210,35	1,00	0	0	0	0
9	Новомиргородський	2325,41	2,50	-160,51	0	0	0	0	0	0
10	Олександрійський	0	0	0	7771,20	349,00	80,09	0	0	0
11	Петрівський	0	0	0	0	0	0	2589,36	1,00	-437,64
12	Устинівський	3998,19	63,00	133,85	0	0	0	0	0	0
ЛУГАНСЬКА ОБЛАСТЬ										
1	Новоайдарський	1371,55	3,33	0	0	0	0	0	0	0
2	Новопсковський	1115,52	25,00	-286,90	0	0	0	3624,78	52,50	224,94
3	Станично-Луганський	0	0	0	0	0	0	3026,22	7,50	0
ЛЬВІВСЬКА ОБЛАСТЬ										
1	Бродівський	0	0	0	0	0	0	773,00	25,10	-78,20
2	Городоцький	0	0	0	0	0	0	3420,99	51,33	24,77
3	Жовківський	1651,15	28,42	0	1910,72	1,50	15,72	0	0	0
4	Золочівський	0	0	0	0	0	0	3497,82	946,98	2203,62
5	Перемишлянський	939,77	3,00	1,48	0	0	0	0	0	0
6	Пустомитівський	0	0	0	3334,52	125,00	0	0	0	0
7	Радехівський	1181,77	1,25	-88,89	0	0	0	0	0	0
8	Сокальський	7675,67	817,33	4,89	0	0	0	0	0	0
9	Стрийський	315,39	2,00	-369,06	0	0	0	1106,63	4,00	250,88
10	Яворівський	0	0	0	0	0	0	3099,72	2973,05	534,88
МИКОЛАЇВСЬКА ОБЛАСТЬ										
1	Березанський	0	0	0	4843,5	245,86	120,29	0	0	0
2	Березнегуватський	0	0	0	2199,87	1,00	0	0	0	0
3	Врадіївський	0	0	0	2066,34	1,00	792,93	0	0	0
4	Доманівський	0	0	0	3275,41	62,88	0	0	0	0
5	Вітовський	0	0	0	4418,05	236,01	1944,07	0	0	0
6	Казанківський	0	0	0	421,91	2,00	-1322,06	1289,77	1,75	205,70
7	Новоодеський	0	0	0	386,60	1,75	-784,11	0	0	0
ОДЕСЬКА ОБЛАСТЬ										
1	Ананьївський	0	0	0	2292,05	1,00	0	0	0	0
2	Великомихайлівський	0	0	0	3788,54	84,55	42,26	0	0	0
3	Подільський	0	0	0	1955,19	1,77	-7,89	0	0	0
4	Тарутинський	0	0	0	2853,25	65,24	5,82	0	0	0
5	Захарівський	0	0	0	2182,67	0,74	-111,48	0	0	0
ПОЛТАВСЬКА ОБЛАСТЬ										
1	Гадяцький	0	0	0	0	0	0	1721,93	4,00	152,35
2	Глобинський	6557,12	113,01	63,24	4362,69	53,44	-50,30	0	0	0
3	Гребінківський	0	0	0	0	0	0	3551,76	45,00	2,22
4	Диканський	0	0	0	0	0	0	497,25	7,60	6,79
5	Зіньківський	8505,33	400,01	165,55	9804,08	2053,47	15,27	6563,63	565,15	-49,37
6	Карлівський	0	0	0	4403,29	4,08	184,50	582,46	5,00	-655,98
7	Козельщинський	0	0	0	3809,04	421,92	0	0	0	0
8	Машівський	0	0	0	0	0	0	6420,03	243,77	0
9	Миргородський	4210,84	98,25	126,95	0	0	0	2225,20	7,50	-89,23
10	Решетилівський	0	0	0	0	0	0	2139,15	3,25	-262,85
11	Семенівський	3465,36	7,80	255,22	0	0	0	0	0	0
12	Хорольський	7517,91	180,53	867,29	0	0	0	0	0	0
13	Чорнухинський	0	0	0	1802,64	4,99	-38,34	0	0	0
14	Чутівський	0	0	0	3142,04	52,30	-259,29	0	0	0
15	Шишацький	0	0	0	0	0	0	344,62	4,50	-147,63
РІВНЕНСЬКА ОБЛАСТЬ										
1	Володимирецький	0	0	0	1695,60	15,00	0	0	0	0
2	Гоцанський	0	0	0	0	0	0	5630,91	195,50	54,26
3	Зарічненський	0	0	0	1060,80	1,50	0	1353,54	1,50	27,59
4	Млинівський	2607,35	5,00	2,50	0	0	0	0	0	0
5	Сарненський	0	0	0	0	0	0	1290,97	17,50	0
ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛАСТЬ										
1	Дунаєвецький	1670,00	1,00	0	0	0	0	0	0	0
2	Славутський	0	0	0	0	0	0	2599,57	220,30	0

ровою інформацією підготовленої таблиці, зрозумієте — ринок оренди надзвичайно строкатий як за пропозиціями розмірів ділянок,

так і за результатами торгів. Щоб зрозуміти динаміку процесів нинішнього стану ринку земель у вимірі плати за оренду 1 гектара,

Область, район		2017								
		серпень			вересень			жовтень		
1	2	5	6	7	8	9	10	11	12	13
СУМСЬКА ОБЛАСТЬ										
1	Білопільський	0	0	0	2526,10	0,50	0	0	0	0
2	Буринський	0	0	0	0	0	0	618,62	19,50	-103,72
3	Великописарівський	1527,55	6,68	0	0	0	0	0	0	0
4	Глухівський	0	0	0	0	0	0	1319,52	2,50	0
5	Конотопський	3514,49	433,30	0	0	0	0	647,47	4,38	-442,80
6	Краснопільський	0	0	0	2211,71	24,97	-136,08	0	0	0
7	Кролевецький	0	0	0	692,15	1,57	104,95	0	0	0
8	Середино-Будський	0	0	0	811,76	52,12	13,82	0	0	0
9	Шосткинський	1236,23	168,58	32,97	0	0	0	0	0	0
10	Ямпільський	0	0	0	1495,66	35,50	90,51	0	0	0
ТЕРНОПІЛЬСЬКА ОБЛАСТЬ										
1	Бережанський	2332,97	567,66	-101,00	0	0	0	0	0	0
2	Борщівський	0	0	0	5396,89	778,06	639,13	0	0	0
3	Гусятинський	0	0	0	0	0	0	2432,30	76,00	-123,01
4	Козівський	2710,19	1,50	436,45	0	0	0	0	0	0
5	Кременецький	3777,28	704,26	237,87	0	0	0	0	0	0
6	Лановецький	0	0	0	0	0	0	4086,25	0	0
7	Монастириський	624,44	2,00	-67,33	0	0	0	0	0	0
8	Підгаєцький	843,19	0	-643,23	1656,42	3,19	96,45	0	0	0
9	Тернопільський	0	0	0	5281,44	1149,53	-38,11	0	0	0
10	Чортківський	2183,12	0	337,36	0	0	0	0	0	0
ХАРКІВСЬКА ОБЛАСТЬ										
1	Валківський	0	0	0	2761,56	2,50	-115,80	0	0	0
2	Дворічанський	1876,95	13,50	6,68	0	0	0	0	0	0
3	Дергачівський	0	0	0	0	0	0	1848,18	2,50	21,76
4	Коломацький	2917,83	3,13	9,14	0	0	0	0	0	0
5	Красноградський	1685,29	1,50	-97,00	0	0	0	0	0	0
ХЕРСОНСЬКА ОБЛАСТЬ										
1	Бериславський	0	0	0	2621,09	1,00	16,12	0	0	0
2	Великопетиський	0	0	0	2418,98	1,50	-41,28	0	0	0
3	Великоолександрівський	0	0	0	537,31	7,50	-384,86	0	0	0
4	Горностаївський	0	0	0	0	0	0	3483,11	49,00	32,76
5	Іванівський	0	0	0	0	0	0	253,46	1,00	-376,54
6	Каланчацький	0	0	0	1967,41	49,50	264,27	0	0	0
7	Нижньосірогозький	919,09	3,60	-116,05	0	0	0	0	0	0
8	Нововоронцовський	1562,33	1,17	33,04	0	0	0	1869,33	43,50	19,65
9	Новотроїцький	0	0	0	1549,62	1,50	13,70	0	0	0
10	Олешківський	0	0	0	1454,82	19,50	-131,70	2073,63	13,25	42,54
11	Чаплинський	0	0	0	0	0	0	1867,42	0,50	58,98
12	м.Каховка	9863,81	808,98	197,54	0	0	0	0	0	0
ЧЕРКАСЬКА ОБЛАСТЬ										
1	Городищенський	3445,99	145,88	-193,46	0	0	0	4226,56	607,67	22,65
2	Драбівський	6130,09	52,50	1013,85	0	0	0	0	0	0
3	Жашківський	7502,69	888,15	-753,76	740,21	11,50	-913,58	20533,57	546,16	2624,15
4	Звенигородський	1413,97	0,50	-60,33	8814,17	97,44	523,36	0	0	0
5	Кам'янський	0	0	0	6622,67	2,25	-21,54	9019,61	351,99	36,19
6	Канівський	0	0	0	237,46	1,00	-293,22	0	0	0
7	Катеринопільський	0	0	0	0	0	0	8994,35	151,50	74,53
8	Лисянський	0	0	0	2959,73	22,25	-48,53	0	0	0
9	Маньківський	0	0	0	0	0	0	4734,67	53,67	207,41
10	Монастирищенський	21055,32	700,76	564,79	1098,50	2,00	-1816,73	0	0	0
11	Тальнівський	11850,36	183,99	607,99	4977,77	176,89	-138,06	7901,72	206,47	58,74
12	Чигиринський	0	0	0	0	0	0	1645,40	1,50	-181,06
ЧЕРНІВЕЦЬКА ОБЛАСТЬ										
1	Вижницький	3775,32	38,67	-100,95	0	0	0	0	0	0
2	Кіцманський	0	0	0	0	0	0	3121,41	5,00	-124,11
ЧЕРНІГІВСЬКА ОБЛАСТЬ										
1	Городнянський	1347,58	1,00	31,83	0	0	0	0	0	0
2	Ічнянський	737,51	1,50	119,71	0	0	0	0	0	0
3	Козелецький	4129,71	117,99	56,67	0	0	0	2031,41	41,75	-103,29
5	Корюківський	0	0	0	0	0	0	1284,98	92,83	41,81
6	Ріпкинський	0	0	0	890,64	1,50	-71,32	0	0	0
7	Семенівський	0	0	0	1051,35	2,13	-23,37	0	0	0
8	Чернігівський	0	0	0	0	0	0	1776,38	0,50	33,00

зверніть увагу на виведені відсотки — вони порівняльні щодо стартового розміру річної плати за користування земельними ділянками

та відносно попередніх торгів. Останні будуть як плюсовими, так і від'ємними — цифрові підсумкові значення є навіть тисячними.

Досі я не звертав вашу увагу на те, що чимало ділянок різних за величиною та ціною за результатами торгів їхні організатори оформляють в оренду за стартовою ціною. А це значить — конкуренція на торгах нульова. Чому? Бо з двох учасників лише один готовий заплатити запропоновану первинну ціну і ні на йоту більше. І як не намагаються ліцитатори розкрутити азарт торгів, у них нічого не виходить. Достатньої кількості обігових коштів, які можна пустити на розвиток бізнесу, більшість українців не має. Український бізнес від землі заледве зводить кінці з кінцями — мішки грошей в олігархів! Чекають не дочекаються купівлі-продажу. Мої висновки підтверджує вибірковий перегляд торішніх та нинішніх результатів аукціонів. Переконаюся — на первинній ціновій відмітці завершуються торги не в одному-двох регіонах, а повсюдно — у Луганській, Львівській, Рівненській, Тернопільській, Дніпропетровській, Чернівецькій, Закарпатській, Сумській та інших областях. Зважте, таке відбувається за умов, що річна орендна плата за гектар сільгоспземлі зовсім мізерна, становить, наприклад 335, 499, 683 або трохи більше, проте вона не виходить за межі тисячі гривень. Промовистим є і такий факт. У Корецькому районі Рівненської області земельну ділянку, кадастровий номер якої 6120486000:01:001:2079, двічі виставляли на торги. Врешті-решт переможцем аукціону 6269 визначено одного-єдиного учасника торгів, оскільки він був одноосібним учасником і попереднього аукціону з продажу прав на цю ділянку. Отож, чи за таких ринкових умов та обставин на часі впроваджувати продаж сільськогосподарських земель? Відповідь на це запитання шукатиму і в наступному, завершеному за цим, матеріалі.

Олесь ПРУТЕНКО

Київ

ДЕФІЦИТУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НЕМА. БРАКУЄ ТИХ, ХТО ХОТІВ БИ КУПИТИ ПРАВА НА ЇХ КОРИСТУВАННЯ

ПІДСУМКИ ЖОВТНЯ

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

Прибічники продажу сільськогосподарських земель після потужної кількомісячної щоденної інформаційної атаки дещо притихли. Важка артилерія інформаційного простору — радіо і телебачення — уже рідше голосами артистів, ведучих телепрограм, знаних і не дуже економістів, фінансистів, філософів, «випадково» прохожих повз журналістів з мікрофонами та операторів з телекамерами громадян намагаються змусити нас вплинути на своїх народних обранців, щоб ті не вагалися віддати свій голос за законопроект про обіг земель сільськогосподарського призначення. Складається враження, що за тишшя настало перед черговим наступом. І все почнеться заново як тільки-но на



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

№ п/п	Назва областей	ПЛОЩА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ВИСТАВЛЕНИХ НА ТОРГИ, га	ВИТОРГ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ, грн			РЕЗУЛЬТАТИВНІСТЬ ТОРГІВ					
			Запланований мінімальний виторг за земельні ділянки — стартова ціна	Результат торгів — виторг за оренду/продаж земельних ділянок	+/- до запланованого виторгу — стартової ціни	Кількість ділянок, виставлених на торги	Кількість проданих прав на користування ділянками	Кількість анульованих торгів	Кількість торгів, що не відбулися	Кількість торгів, інформація про результати яких відсутня	Кількість лотів/ділянок, що зникли з оголошеного переліку
1	Вінницька	139,4040	315763,34	225342,08	-90421,26	22	15	0	3	4	0
2	Волинська	952,8559	4427538,93	2748060,89	-1679478,04	59	20	0	39	0	0
3	Дніпропетровська	9,8632	5387107,72	932388,87	-4454718,85	2	1	1	0	0	0
4	Донецька	492,5421	519990,47	722739,18	+202748,71	33	24	4	5	0	0
5	Житомирська	0,5577	57044,86	60182,39	+3137,53	1	1	0	0	0	0
6	Закарпатська	28,4647	752489,90	1725033,60	+972543,70	11	4	0	0	7	0
7	Запорізька	91,1138	226223,43	307003,81	+80780,38	5	3	1	1	0	0
8	Івано-Франківська	38,7685	8675603,81	3449386,64	-5226217,17	19*	12	1	5	0	1
9	Київська	30,1068	7298445,52	7501392,61	+202947,09	5	3	0	2	0	0
10	Кіровоградська	228,4990	534648,77	692819,14	+158170,37	14	6	3	3	2	0
11	Луганська	61,0921	162080,01	171090,38	+9010,37	5	3	0	2	0	0
12	Львівська	381,7198	3156096,01	2657131,45	-498964,56	37	15	0	22	0	0
13	Миколаївська	43,3502	512147,83	276851,85	-235295,98	5**	3	1	0	0	1
14	Одеська	2,7428	2359502,19	378362,47	-1981139,72	5	1	0	4	0	0
15	Полтавська	641,6403	1645125,19	1373818,62	-271306,57	35	24	8	3	0	0
16	Рівненська	149,0896	588374,38	217679,84	-370694,54	21***	11	0	1	7	2
17	Сумська	742,8579	650007,20	244417,79	-405589,41	20	10	4	6	0	0
18	Тернопільська	107,7527	141136,72	533247,84	+392111,12	9	6	1	2	0	0
19	Харківська	29,8593	81450,18	83359,44	+1909,26	4	4	0	0	0	0
20	Херсонська	1232,7823	1452594,51	1734393,87	+281799,36	23	16	0	7	0	0
21	Хмельницька	179,3013	201020,71	375779,35	+174758,64	6	4	0	2	0	0
22	Черкаська	410,5710	1449972,08	3233576,22	+1783604,14	36	25	5	6	0	0
23	Чернівецька	4,6926	71692,10	9158,08	-62534,02	3	2	0	0	1	0
24	Чернігівська	224,5316	297825,46	378256,46	+80431,00	9	6	0	3	0	0
25	м. Київ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	м. Севастополь	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	АР Крим	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Загалом по Україні		6224,1592	40963881,32	30031472,87	-10932408,45	389	219	29	116	21	4

* Одна земельна ділянка за таким кадастровим номером, аукціоном та лотом — №2622884001:01:001:0098, №9158, №17529 з оголошеного списку про торги зникла.
** Одна земельна ділянка за таким кадастровим номером, аукціоном та лотом — №4821755100:03:005:0340, №9034, №17327 з оголошеного списку про торги зникла.
*** Дві земельних ділянок за такими кадастровими номерами, аукціонами та лотами — №5610300000:02:001:4155, №8984, №17209; №5625488800:01:001:0102, №9094, №17423 з оголошеного списку про торги зникли.

українську землю ступить нога представників тих міжнародних фінансових організацій, які посадили наших чиновників на голку позичок — чергових валютних траншів, які лише на дуже короткий термін підтримують наш знеможений державний організм.

А ті позичальники, ясна річ, дбають про свої інтереси — позичене ж має повернутися з відсотками. І страхують себе: шукають у нас резерви, які б могли гарантувати їм прибутки. Тому й рекомендують — почніть продавати землю, яка може прогодувати півсвіту.

Ринок земель, про який нам настирливо нагадують, в Україні є! Уже в чотирнадцяти своїх випусках наш журнал (почали у жовтні 2016 року) друкує підсумкові таблиці результатів аукціонів. Упродовж 22 робочих днів жовтня у 24 областях проведено 176 земельних аукціонів (див. Табл. 1). 389 ділянок за 16 видами цільового призначення загальною площею понад 6224 гектари виставлялися на торги. Що ж маємо на виході? На ринку бракує покупців — реалізовано лише 56 відсотків ділянок. Торги по майже 30 відсотках ділянок не відбулися. Причина звична, бо повторюється з

місяця в місяць, — це відсутність учасників або наявність лише одного учасника торгів. По 7 відсотках проданих ділянок торги скасовані. Чому? Переможці здебільшого через свою дуже хитку платоспроможність в установленний строк не сплатили належну суму за придбаний лот.

Із запланованого мінімального виторгу за земельні ділянки (це сума стартових цін) — майже 41 мільйона гривень — недобрали близько 11 мільйонів. Прикро, що організатори торгів з таким станом змирилися. Він характерний і для попередніх підсумкових періодів.

Таблиця 1. РЕЗУЛЬТАТИ АУКЦІОНІВ ЗА ВИДАМИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬ. Період — жовтень 2017 року

№ п/п	Види цільового призначення	ПЛОЩА ДІЛЯНОК, га				% - РЕАЛІЗОВАНИХ ПЛОЩ	ВАРТІСТЬ 1 га/1 сотки, грн		ЗРОСТАННЯ, %	
		виставлених на торги	переданих в оренду	проданих			річної плати за користування земельними ділянками (за оренду)	продажу земельних ділянок	стартового розміру плати за оренду земельних ділянок	стартової ціни за продаж земельних ділянок
1	01.01 для ведення товарного с/г виробництва	5727,8239	3340,8366	0	58,0		2951,59 (1 сотка – 29,52)	-	122,45	-
2	01.02 для ведення фермерського господарства	280,7828	219,4400	0	78,0		2921,53 (1 сотка – 29,22)	-	93,58	-
3	01.03 для ведення особистого селянського господарства	3,9835	0,6000	0	15,0		1097,70 (1 сотка – 10,98)	-	1,00	-
4	02.01 для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,1470	0	0,0470	31,0		-	1539110,64 (1 сотка – 15539,11)	-	10,00
5	02.03 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	0,5577	0,5577	0	100,0		107911,76 (1 сотка – 1079,12)	-	5,50	-
6	03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	6,9469	1,1024	1,0213	30,0		676230,01 (1 сотка – 6762,30)	1723662,59 (1 сотка – 17236,63)	275,03	130,25
7	03.08 для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування	0,2000	0	0	0,0		-	-	-	-
8	03.10 для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури	0,3570	0,2570	0	71,0		1956483,97 (1 сотка – 19564,84)	-	495,50	-
9	03.12 для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування	1,3000	0	0	0,0		-	-	-	-
10	03.15 для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	3,0705	1,5478	1,1811	88,8		63519,23 (1 сотка – 635,19)	2167039,33 (1 сотка – 21670,39)	1,66	11,43
11	07.01 для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення	5,7598	0	0,5496	9,5		-	301653,93 (1 сотка – 3016,54)	-	5,88
12	10.07 для рибогосподарських потреб	158,3329	51,7913	0	32,7		4746,18	-	0,90	-
13	11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	31,6308	13,5600	15,6333	92,3		106751,38 (1 сотка – 1067,51)	617827,61 (1 сотка – 6178,28)	1,50	3,53
14	11.03 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств	0,4378	0,2626	0	59,9		26543,22 (1 сотка – 265,43)	-	8,00	-
15	12.04 для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства	1,5490	0,1000	0,7505	54,9		120439,80 (1 сотка – 1204,40)	494598,28 (1 сотка – 4945,98)	56,17	5,00
16	12.08 для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій	1,2796	0,5761	0,7035	100,0		145099,01 (1 сотка – 1450,99)	2915241,72 (1 сотка – 29152,42)	1,50	16,97
Загалом по Україні		6224,1592	3630,6315	19,8863	58,65					

Про ефективність продажу права оренди, продажу земельних ділянок за різним цільовим призначенням можете довідатися з підготовленої мною таблиці 2.

Мене кортить все ж таки проаналізувати результати жовтневих аукціонів з продажу права оренди земель державної та комунальної власності для ведення сільськогосподарського виробництва. Із 252 ділянок, що пропонувалися на торгах, господарі

знайшлися лише на 147. 42 відсотки ділянок нікого не зацікавили. Якщо поцікавитися в організаторів торгів чому такий стан у цьому сегменті земельного ринку, то переважна більшість киває на невтішний фінансовий стан тих, хто хотів би стати учасником аукціонів. Земель в обігу вистачає, бракує обігових коштів, — лише у жовтні на 2387 гектарів не знайшлося господарників, спроможних сплачувати

навіть мінімальний розмір оренди — середню стартову плату 505 гривень за користування одним гектаром.

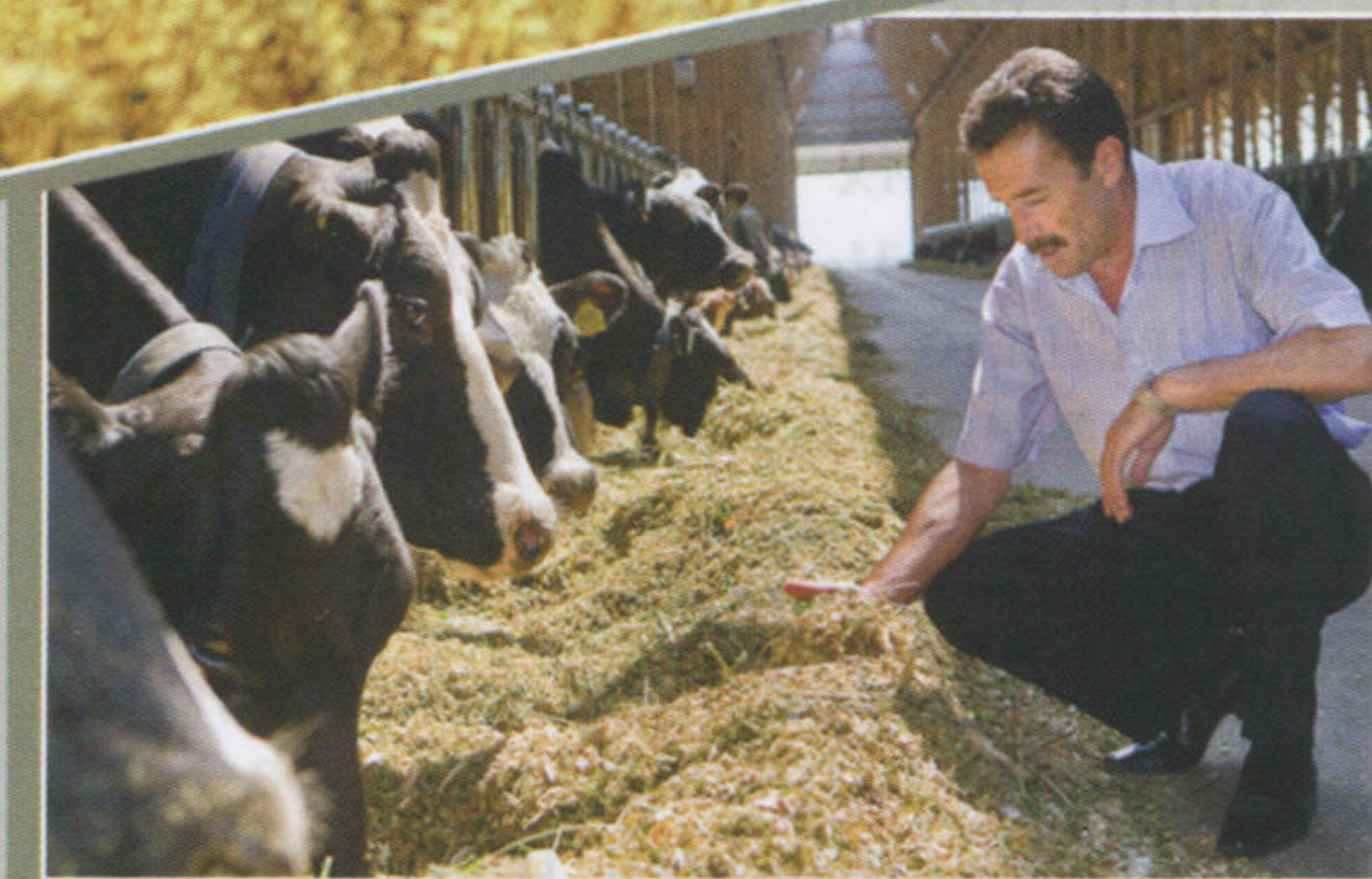
Виникають логічні запитання: коли ж в українців з'являться гроші і в кого вони вже є? Хто з нетерпінням чекає на зелений сигнал світлофора, який дасть старт продажу сільгоспземлі?

Олесь ПРУТЕНКО

Київ

РОЗВИТОК ФЕРМЕРСТВА –

АЛЬТЕРНАТИВА сировинному ЕКСПОРТУ



Ведучи сьогодні мову про скасування мораторію та відкриття ринку сільгоспземлі, переважно говорять про порушення конституційних прав власників паїв, механізми його впровадження, європейський досвід. При цьому поза увагою залишається чи не найголовніше: «А що ми хочемо отримати в кінцевому результаті від ринку? Яким хочемо бачити у майбутньому сільське господарство України?» Адже відповіді на ці запитання визначають подальші управлінські і політичні рішення.

Чи потрібен ринок земель сільськогосподарського призначення? Заперечити складно. Однак від того, якими будуть його правила і хто стане його учасниками, залежатиме чи станемо ми державою, орієнтованою на експорт сільськогосподарської сировини та фактичне знищення села, чи економічно незалежною самодостатньою державою, яка у сільському господарстві орієнтована на забезпечення власної

продовольчої безпеки та експорт готової сільськогосподарської продукції, а не сировини.

Коротко проаналізуємо, що маємо на сьогодні, пам'ятаючи головну тезу нашої земельної реформи: «Земля має належати тим, хто її обробляє».

ХТО НИНІ КОРИСТУЄТЬСЯ СІЛЬГОСПЗЕМЛЯМИ?

За даними Держгеокадастру, на сьогодні в Україні налічується близько 41,5 млн га сільськогосподарських угідь, або 70% площі усієї території країни. Площа ріллі становить 32,5 млн га, або 78,4 % усіх сільськогосподарських угідь. 25,7 млн га сільськогосподарських земель передано у приватну власність, 6,9 млн громадян набули право на земельну частку (пай). У державній та комунальній власності залишається відповідно 25,1% та 0,1% сільськогосподарських угідь.

Тобто, як бачимо, попри всі розмови про земельну реформу майже 75% сільськогосподарських земель передано у приватну власність, тобто землевласник в Україні сформований. Проте, у більшості випадків, землевласники є такими лише гіпотетично, оскільки свої землі переважно обробляють не вони. А це переконливе свідчення того, що в земельній сфері останніми роками склалася ситуація, коли у більшості випадків власність і використання головного засобу виробництва у сільському господарстві — землі — виявилися відокремленими.

Хто ж нині є користувачем сільськогосподарських земель?

Тут можна виділити такі основні групи:

- сільськогосподарські підприємства (у тому числі і фермерські господарства);
- Національна аграрна академія наук, її підприємства та установи;
- особисті селянські господарства (у тому числі і родинні ферми);
- громадяни.

За даними Державної служби статистики, у користуванні сільськогосподарських підприємств знаходиться 19 821,2 тис. га угідь.

Підприємства НААН обробляють 465,3 тис. га сільськогосподарських угідь, з них 364,3 тис. га — рілля. Є також землі під багаторічними насадженнями, сіножатями, пасовищами, перелогами, лісові землі, лісосмуги тощо. Із загальної площі ріллі найбільше — 117,1 тис. га використовується для вирощування насіння, 98,3 тис. га відведено під демонстраційні полігони та дослідні поля.

Значною групою землекористувачів сільськогосподарських

угідь є ще господарства населення. В Україні їх налічується близько 15 мільйонів, з них 4,6 млн — це сільські домогосподарства, тобто ті, що мають у своєму володінні або користуванні землею і які зареєстровані на території сільських населених пунктів (до цієї категорії належать також особисті селянські господарства, а фактично — дрібні родинні ферми, їх налічується трохи менше ніж 4,1 млн). Сукупний внесок усіх господарств населення у сільськогосподарське виробництво за підсумками 2016 року становить 43 відсотки.

Якщо обсяги земельних площ у користуванні особистих селянських господарств чітко обраховані і становлять (станом на 1 березня 2017 року) майже 6,3 млн га, то обсяги землі у користуванні більш широкої категорії — сільських домогосподарств — лише оціночні. Обсяги сільськогосподарської землі у користуванні міських домогосподарств (вони теж є виробниками сільгосппродукції, яка враховується Державною службою статистики), а це можуть бути колективні та індивідуальні сади, колективні та індивідуальні городи тощо, ніяк не обраховуються.

Якщо виходити з аналізу посівних та збірних площ, площ садів, багаторічних насаджень та виноградників (за звітами Держстату), то сукупні площі сільськогосподарських угідь, що використовуються всіма господарствами населення (як сільськими, так і міськими) можна грубо оцінити у 7,5 млн гектара.

Шляхом простого віднімання від загального обсягу угідь, землі, що є у користуванні сільгосппідприємств, господарств населення та ще одного великого користувача — Національної академії аграрних наук (близько

0,5 млн га), ми побачимо, що виникає питання стосовно ще майже 13 млн га. Ці розрахунки, звичайно, дуже приблизні, проте, за оцінками президента Асоціації фермерів та приватних землевласників України Івана Томича, понад 10 млн га сільськогосподарських земель знаходиться у тіні: *«Ідеться про ділянки, власники яких померли й не передали їх у спадщину, угіддя, на оренду яких не переоформлені договори, землі запасу, резерву, державні землі (неоформлені) Міністерства оборони, не кажучи про Академію аграрних наук: про неї й без того чимало говорять. Цей ресурс на службі злодіям, а не громадянам і бюджету країни»*.

Тобто, на сьогодні маємо велике розшарування сільськогосподарських підприємств за обсягами угідь у користуванні, що знайшло свій прояв у надмірній концентрації виробничих потужностей, а саме — землі у досить обмеженого кола користувачів (Таблиця 1). Так, 11,6% сільгосппідприємств разом з фермерськими господарствами (з площею угідь понад 1000 га) мають в користуванні 78% усіх сільськогосподарських угідь, а 161 підприємство, або 0,3% з площею угідь понад 10 тис. га — 17,7% (без урахування земель господарств населення).

Ситуація, що склалася, є наслідком не доопрацювання законодавцями регуляторної бази. Адже у проекті Земельного кодексу (2001 року) спочатку не було мораторію, проте він передбачав ухвалення низки законів, потрібних для проведення земельної реформи. Перелік їх було подано в Прикінцевих положеннях Кодексу. До ухвалення та виконання цих законів ринок землі не можна було запускати. Це й відобразив пункт 15 Перехідних положень про заборону



✓ Отже, маємо ситуацію: власність на сільськогосподарську землю за часи незалежності майже на 2/3 перейшла до приватних осіб, однак, лише частина цих землевласників використовує землю самостійно.

на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення. Саме такий підхід став вирішальним для отримання голосів у парламенті за проект Земельного кодексу восени 2001 року. Проте, за словами Івана Томича, після 2006-го вся законодавча база зникла, ніби її не було. *«І почали вирішувати земельне питання з іншого боку, із прицілом на швидкий розпродаж землі. Процес земельної реформи не дійшов до логічного завершення й перервався. Щоб не допустити вакханалії в земельних відносинах, парламент мусив відбиватися щорічними продовженнями мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення».*

Тільки за період президентства Віктора Ющенка кількість агропідприємств, що мали понад 10 тис. га угідь, зросла більш ніж у чотири рази — з 41 (у 2005 році) до 131 (у 2010 році), а їхній земельний банк зріс з 541,4 до 2450,9 тис. га.

Певною мірою відбулася «консервація» земельних відносин, що склалися на той момент і останніми роками змінювалися несуттєво. Проте у суспільстві назріли зміни. Тож подальший розвиток ситуації (якщо не буде якихось різких змін у політикумі) може розвиватися за різними сценаріями.

ДЕЩО ПРО ВЖИВАНУ ТЕРМІНОЛОГІЮ:

Форсайт — це сукупність дослідницьких та управлінських заходів, спрямованих на прогнозування і конструювання майбутнього на основі поєднання об'єктивного аналізу та суб'єктивних передбачень.

Тренди — фактори внутрішніх і зовнішніх змін, які визначають відмінність майбутнього від теперішнього.

Розтяжки — тренди, які призводять до різних сценаріїв.

Неминуче майбутнє — суперпозиція сценаріїв, що визначається інваріантами, тобто елементами майбутнього, що не залежать від управлінських рішень.

Можливе майбутнє — суперпозиція сценаріїв, що визначається всіма трендами, тобто всі можливі елементи майбутнього при всіх варіантах управлінських рішень.

Неможливе майбутнє — суперпозиція сценаріїв, що суперечить інваріантам, тобто всі елементи майбутнього, недосяжні, виходячи з будь-яких трендів.

Джокери — непередбачувані події, що змінюють межі можливого і неможливого.

ЯК ВПЛИНЕ ЗНЯТТЯ ЗЕМЕЛЬНОГО МОРАТОРІЮ НА МОЖЛИВІ СЦЕНАРІЇ РОЗВИТКУ УКРАЇНИ?

Якщо є власник земельної ділянки, яку він не обробляє самостійно, то, мабуть, вона йому не потрібна. Тому у такого власника має бути можливість продати свою ділянку. І тут виникає перше запитання: продати кому?

За ним друге: яка роль держави та органів місцевого самоврядування в цьому процесі?

І третє запитання: як захищатимуться права учасників ринку, тобто як працюватимуть суди та правоохоронні органи?

На початку осені в Києві відбулися заходи, на яких спробували змалювати можливі сценарії розвитку земельних відносин в Україні після запровадження ринку землі. Мова йде про заключну стадію форсайт-дослідження «Земельна відповідь», проведеного у червні-вересні 2017-го з метою отримати систему та узгоджену відповідь на «земельне питання» щодо сільськогосподарської землі з урахуванням великої кількості факторів та різноманітності позицій.

Дослідження проводилося у дві сесії із залученням широкого експертного середовища, яке складалося з представників різних сфер так чи інакше пов'язаних з агросектором, зокрема, серед них були керівники агробізнесу, потенційні та реальні інвестори в агробізнес, бізнес-асоціації, економісти, експерти агроринку, соціологи, екологи тощо.

Під час дослідження виходили з того, що майбутнє є варіативним і не вичерпується неминучим майбутнім. Для побудови основних сценаріїв можливого

Таблиця 1. РОЗПОДІЛ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ ЗА КЛАСАМИ РОЗМІРУ І ЧАСТКА В НИХ ФЕРМЕРСЬКИХ ГОСПОДАРСТВ

	сільськогосподарські підприємства				з них фермерські господарства (%)	
	кількість		площа угідь		кількість	площа угідь
	од.	%	тис. га	%		
до 5,0	3619	8,7	11,5	0,1	92,51	93,91
5,1-10,0	2937	7,0	23,1	0,1	93,56	93,51
10,1-20,0	4088	9,8	63,5	0,3	92,66	92,91
20,1-50,0	11838	28,3	447,8	2,3	94,67	95,02
50,1-100,0	4888	11,7	354,2	1,8	85,84	85,12
100,1-500,0	7053	16,9	1723,1	8,7	67,02	63,26
500,1-1000,0	2548	6,1	1816,1	9,2	44,39	43,52
1000,1-2000,0	2433	5,8	3491,6	17,6	25,81	24,76
2000,1-3000,0	1103	2,6	2686,2	13,6	14,51	14,52
3000,1-4000,0	480	1,1	1658	8,4	8,75	8,69
понад 4000,0	839	2,0	7546,1	37,9	6,79	4,51

У таблицю включені лише ті сільгосппідприємства, які мали угіддя



майбутнього, серед великого переліку, було визначено дві ключові «сценарні розтяжки», тобто пари найважливіших трендів, максимально незалежних один від одного, що визначають принциповий шлях розвитку агробізнесу країни. Такими ключовими факторами визначені:

- Децентралізація та збільшення повноважень місцевого самоврядування,
- Судова система в Україні.

На користь другого фактору говорить те, що за даними Асоціації фермерів та приватних землевласників, у 2016 році сталося 8 тис. спроб і фактів рейдерських захоплень землі.

Виходячи з цих обраних ключових факторів, було визначено чотири можливі сценарії, які отримали умовні назви (Таблиця 2).

Таблиця 2. ПРОГНОЗНІ СЦЕНАРІЇ ЗАЛЕЖНО ВІД ОБРАНИХ ФАКТОРІВ

Розтяжки	Децентралізація: збільшення впливу місцевих громад	Децентралізація: збільшення впливу місцевих чи національних кланів
Розвиток судової системи: незалежність та якість правосуддя	«Україна на злеті»	«Сінгапурщина», або «Колонізація»
Відсутність розвитку судової системи: збереження нинішнього незадовільного стану	«Перший сніг»	«В очікуванні джокера»

Таблиця 3. РІВЕНЬ САМОЗАБЕЗПЕЧЕНОСТІ ОСНОВНИМИ ВИДАМИ ПРОДОВОЛЬСТВА У 2016 РОЦІ

м'ясо та м'ясні продукти	105,4%
овочі та продовольчі баштанні	101,6%
плоди, ягоди, виноград	84,9%
картопля	101,6%
зерно	290,5%
яйця	114,0%
молоко та молочні продукти	103,6%

1 Першим, найоптимістичнішим, є сценарій з умовною назвою **«Україна на злеті»**. Він може відбутися у разі збільшення впливу місцевих громад та розбудови незалежної і справедливої судової системи

Для того, щоб цей сценарій спрацював, потрібен тиск західних партнерів та громадянського суспільства, або зміна політичної еліти. Його наслідками будуть: реалізація захисту права власності всіх інвесторів (великих і малих); зростання економіки в цілому, в першу чергу харчової промисловості тощо; зростання експорту, покращення торговельного балансу; покращення рівня життя селян...

Він стимулює створення кооперації на селі, а також в наслідок створення нових робочих місць (без чого неможливий розвиток сільських громад) демографічне відновлення села.

Програють від цього сценарію великі землевласники, що користуються непрозорістю ринку («феодалі»).

Виграють всі інші суб'єкти, включаючи прозорий великий агробізнес.

Необхідною умовою для впровадження цього сценарію є також зняття мораторію.

2 Другий сценарій **«Перший сніг»** — збільшення впливу місцевих громад та відсутність розвитку судової системи: збереження нинішнього незадовільного стану. Цей сценарій буде характеризуватися високою корупцією у судовій системі та відсутністю захисту прав власності. Проте фермери та пайовики теоретично можуть виграти за умови відкриття ринку землі, але корупція, імовірно, зменшить їхні шанси на успіх.

Для агрохолдингів сценарій в цілому нейтральний.

Громади набирають силу і виходять на провідну позицію: в окремих громадах може встановитися місцевий громадський порядок, можливо, підтриманий силою зброї. Він може замінити корумпований суд з точки зору захисту прав власності (аж до встановлення де-факто суду старійшин, не передбаченого законодавством).

Місцеві бюджети зростають, що додатково посилює громади.

Цей сценарій означає значну нестабільність.

Проте значна частина експертів вважає, що наявність сильних громад за відсутності судів дає більші перспективи розвитку, ніж наявність чесних судів при слабких громадах.

3 Сценарій «Сінгапурщина», або «Колонізація», на думку експертів, за позитивного розвитку судової системи буде супроводжуватися збільшенням впливу місцевих чи національних кланів.

У випадку проукраїнської влади маємо варіант «Сінгапурщина», у випадку колоніальної — варіант «Колонізація».

Можливий вплив сценарію: інвестиції надходять, але не факт, що наслідком є економічне зростання: можлива стагнація, прибутки виводяться з економіки; виграють зовнішні інвестори, великі агрохолдинги, транснаціональні компанії.

Програють місцеві громади, малі фермери та середні сільгоспвиробники: в них немає можливості ефективно себе захистити на національному рівні, а на місцевому рівні їх ніхто не захистить.

При знятті мораторію відбудеться зменшення зайнятості, міграція з села в місто, доступність фінансів, укрупнення земельних володінь, збільшення сировинного експорту. Чорний ринок, поділ агроринку, великий вторинний ринок.

При збереженні мораторію — можливий соціальний вибух, збереження дрібних господарств, поява підзаконного «сірого» способу продажу землі, відсутність зростання.

В цілому цей сценарій не забезпечує стає зростання, незалежно від збереження чи зняття мораторію.

4 Сценарій «В очікуванні джокера». Цей сценарій відбувається за умови збільшення впливу місцевих чи національних кланів та відсутності реформування судової системи. На думку 2/3 експертів, тобто він описує ситуацію, яка вже є. Виграють олігархічні агрохолдинги, програють фермери та пайовики. Економічна ситуація не поліпшується. Соціальна ситуація погіршується.

Назва сценарію відображає його несталість, високу ймовірність соціальних протестів (які через їхню передбачуваність не можна вважати джокерами) чи непередбачуваних джокерів.

Вплив мораторію на реалізацію сценарію: половина експертів вважає, що зняття мораторію призведе до значного погіршення ситуації, половина вважає вплив цього кроку незначним.

Головний висновок дослідження: за відсутності правосуддя та сильних місцевих громад зняття мораторію несе високі ризики негативного розвитку подій.

ЗЕМЛЯ МАЄ НАЛЕЖАТИ ТИМ, ХТО ЇЇ ОБРОБЛЯЄ

Як відомо, головним завданням агросектору будь-якої країни є забезпечення власної продовольчої безпеки.

На сьогодні Україна не має проблем із самозабезпеченням продуктами, а зернові становлять основу українського агроекспорту. Рівень самозабезпеченості основними видами продовольства у 2016 році представлено у Таблиці 3. Він розраховується як відношення обсягів виробництва до внутрішнього використання на території України.

Щоправда, у 2016 році обсяги продукції тваринництва в Україні становили лише 52% від рівня

1990 року, проте продукції рослинництва зросли на третину (133%). Це викликано орієнтацією нинішнього українського агросектора на експортно-орієнтовані монокультури, що, в першу чергу, стосується великих агрохолдингів. З іншого боку, річ у тім, що у рослинництві на 100 га угідь треба вдсятеро менше робочих рук, ніж у тваринництві, а держава, на відміну від країн Європи, ефективно не стимулювала за допомогою дотацій необхідних напрямків виробництва.

На сьогодні господарства населення виробляють 54% всієї продукції тваринництва і 39% продукції рослинництва від загальноукраїнських обсягів. За низкою продуктів вони здатні забезпечити потреби населення, у тому числі і внутрішнього не харчового споживання для годівлі худоби.

Тобто нині ми маємо агросектор, який може забезпечити повністю внутрішні потреби, проте спрямований на нарощування експорту. Однак розвиток монокультур деформує земельні відносини на селі. На обсяг експорту зернових «працює» 9 млн га угідь. Власники паїв стають лише «прикриттям непорозумінням» і у більшості випадків випадають з виробничого процесу.

Тож саме сільські родинні ферми, які зможуть забезпечити реальне становлення місцевого самоврядування, є альтернативою нарощування сировинного аграрного експорту. Ринок землі не повинен стати інструментом спекулятивних забаганок тих, хто має величезні кошти і ніколи самотійно не працюватиме на землі. І він має надати можливість малому і середньому сільськогосподарському бізнесу придбати основний засіб виробництва — землю, якою, як пам'ятаєте, має володіти той, хто її обробляє.

Костянтин РЄПІН

Як українці сприймають ВІДКРИТТЯ

Недавно в Києві було презентовано результати ще одного опитування щодо відкриття ринку сільгоспземель. Цього разу Центр економічної стратегії (ЦЕС) на прес-конференції представляв ініційоване ним дослідження «Критичне мислення проти популізму» і проведене в липні-вересні цього року компанією GfK Ukraine за підтримки Посольства Чеської Республіки в Україні. Це дослідження спирається на загальноукраїнське опитування громадян щодо сприйняття п'яти ключових реформ, які були визначені урядом та міжнародними донорами як пріоритетні: земельної, пенсійної, освіти, системи охорони здоров'я та приватизації. Опитували методом телефонних інтерв'ю та фокус-груп.

Про результати дослідження щодо земельної реформи розповідає Дмитро ЯБЛОНОВСЬКИЙ, старший економіст Центру економічної стратегії:

ЯКІ ДУМКИ ПІДТРИМУЮТЬ УКРАЇНЦІ

— **Щ**одо плюсів відкриття ринку землі українці переконані, що власник обробляє землю набагато краще, ніж орендар. Власник більше зацікавлений в інвестуванні та більш раціональному використанні земельного ресурсу. Відкриття ринку землі стимулюватиме те, що землю все більше оброблятимуть власники, а не орендарі. Багато з власників ділянок вже не обробляють її, значна частина вже живе у місті, особливо серед тих, хто отримав її у спадок. Багато з них хотіли б продати її тому, хто її оброблятиме, але це заборонено мораторієм. Відкриття ринку землі дозволило б бажаним продати власні паї, а тим, хто оброблятиме землю — купити її.

Опитані згодні з твердженням, що якщо мораторій від-

мінять, власник буде вкладати в зберігання та переробку — це призведе до створення робочих місць на селі (69% згоди). Також вони згодні, що зняття мораторію буде сприяти тому, що землю оброблятиме той, хто нею володіє. Буде розвиватися садівництво, ягідництво, зрошування — що дає більший прибуток в довгостроковій перспективі (66% згоди). На думку опитаних, через мораторій землю обробляють не власники, а орендарі, які висаджують культури, що виснажують ґрунт (62% згоди).

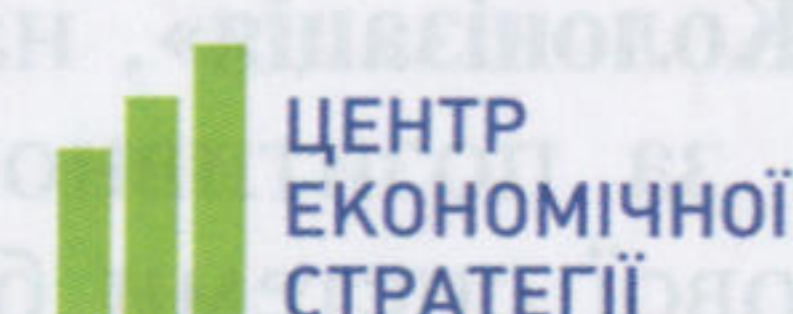
Думки українців підтверджуються економічною теорією, відповідно до якої, чим довший буде горизонт планування господарства, тим більш схильне воно буде запускати довгострокові інвестиційні проекти, а також тим дбайливіше ставити-

меться до землі як чинника виробництва. Відкриття ринку землі сприятиме тому, що орендар зможе викупити паї, які обробляє, орендодавці будуть готові заключати більш довгострокові договори оренди.

Звичайно, важливо, щоб при відкритті ринку землі купити її змогли, зокрема, й невеликі фермери. Для купівлі державних земель запропонований механізм розстрочки. Для приватних земель — механізм наразі обговорюється.

На нашу думку, ефективним рішенням могло б бути залучення коштів міжнародних фінансових організацій. З одного боку, це певні гарантії прозорості їх розподілу, а з іншого — відсутність необхідності залучати ці кошти з українського бюджету.

● ДОВІДКОВО



ЦЕНТР
ЕКОНОМІЧНОЇ
СТРАТЕГІЇ

Центр економічної стратегії (ЦЕС)

— незалежний центр досліджень державної політики, який було засновано в травні 2015 року. Завдання ЦЕС — підтримка реформ в Україні з метою досягнення стійкого економічного зростання країни. Центр робить внесок у розробку стратегії економічного зростання України, здійснює незалежний аналіз найбільш важливих аспектів державної політики, а також розбудовує громадську підтримку реформ.

РИНКУ сільгоспземель?

ЧОГО ПОБОЮЮТЬСЯ ГРОМАДЯНИ

— **З** точки зору українців, існують ризики відкриття ринку землі. Громадяни вбачають небезпеку у можливому зростанні шахрайства та рейдерства, а також надмірній концентрації земель в одних руках. Отже, законодавство має передбачати додатковий захист прав власників земельних ділянок. Також необхідно ввести обмеження на максимальний розмір площ, що припадає на одного власника.

Хоча концентрація земель в одних руках несе певні ризики, але потрібно відмітити, що окремі агрохолдинги є також джерелом інвестицій в інфраструктуру, яку не здатні створи-

ти дрібні фермери. Вони за власний кошт будують елеватори, інвестують гроші в розвиток річкового та морського транспорту.

Населенню незрозуміло, якою буде процедура купівлі-продажу. Отже, є побоювання, що зросте шахрайство та рейдерство (77% згоди). Також громадяни побоюються, що земельні олігархи скуплять всю землю, бо в фермерів не буде грошей на її придбання (73% згоди).

І тут ми знову повертаємося до необхідності розробки механізму кредитування придбання землі малими та середніми фермерами.



На нашу думку, відкриття ринку землі за умов вжиття заборонників може навіть призвести до зменшення шахрайства, оскільки зменшиться обсяг тіньового обігу землі, який відбувається зараз через мораторій. Завищеними є також ризики концентрації земель — у 2017 році земельний банк 100 найбільших агрохолдингів становив 6,3 млн гектара, або лише 15% від загальної площі сільськогосподарських земель.

ЯКІ ВАРІАНТИ ВІДКРИТТЯ РИНКУ ЗЕМЛІ НАЙБІЛЬШЕ ПІДТРИМУЮТЬСЯ

— **М**еханіка відкриття ринку землі може бути різноманітною. Яка з них має більшу підтримку у громадян?

Серед опитаних, 33% громадян підтримують відкриття з обмеженнями, наприклад, лише купівля-продаж фізичними особами, максимальний обсяг — 200 гектарів на одну особу, 27% — поетапне відкриття ринку (наприклад, спочатку продаж державних земель, потім продаж приватних земель фізичним особам, потім юридичним особам, потім іноземцям), 18% підтримують варіант, коли держава викупує землі у пайовиків

коштом бюджету, тобто платників податків.

Парадоксально, але майже 64% з опитаних українців вважають, що краще менш продуктивне господарство дрібних фермерів, які є власниками свого бізнесу та створюють більше робочих місць, ніж сільські господарства, де великі агрохолдинги інвестують кошти в землю та техніку, нарощують врожаї.

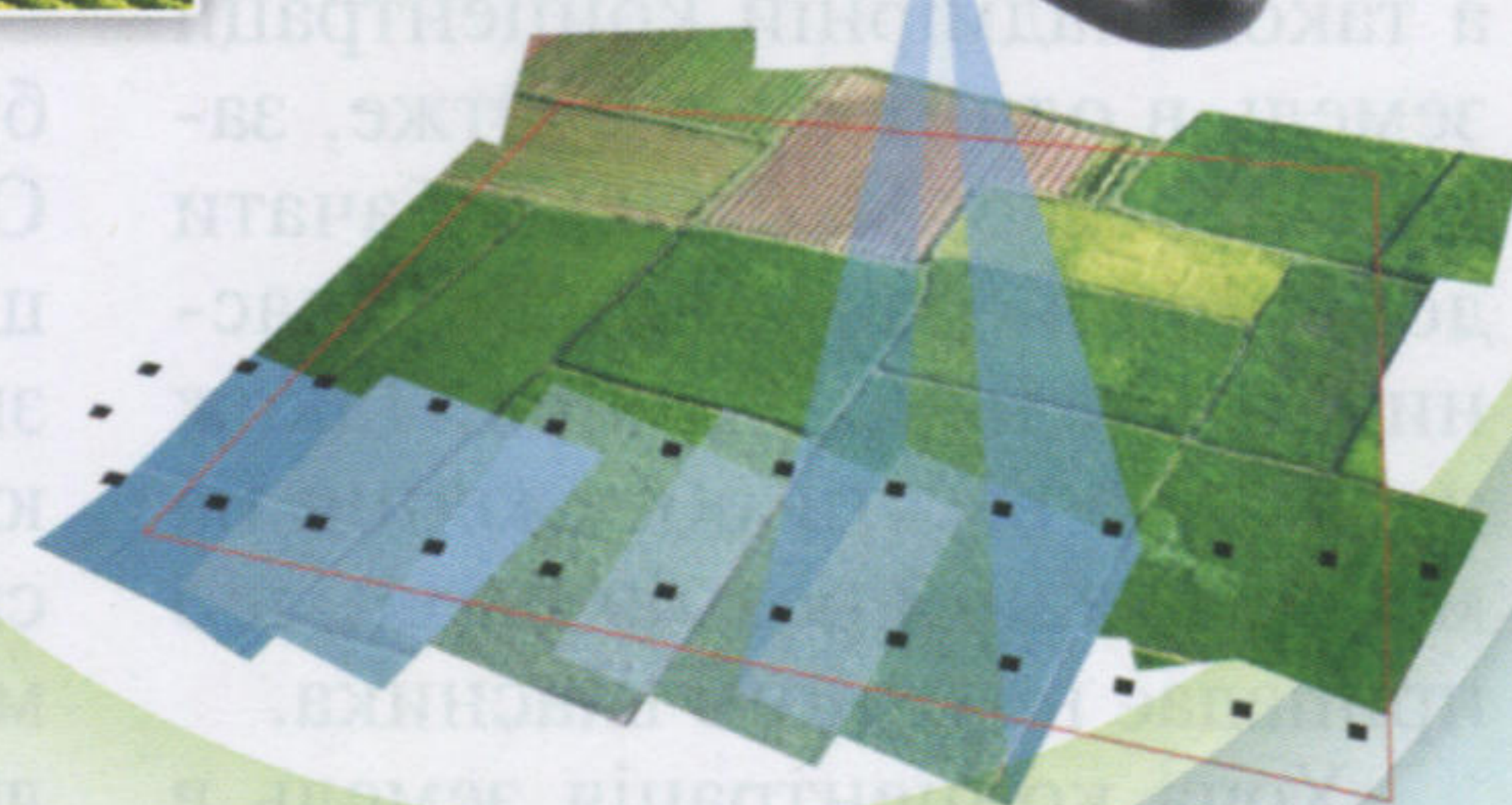
Слід відмітити, що позитивні важелі, які відзначають громадяни щодо питання відкриття ринку з обмеженнями та необхідності розвитку фермерства повністю співпадають із задекларовани-

ми підходами уряду до вирішення земельного питання. Що українцям може принести відкриття ринку землі? Насамперед, цей крок допоможе залучити інвестиції в сільське господарство та створення нових робочих місць на селі. Крім того, буде стимулювати більш раціональне землекористування — ставлення господаря дещо відрізняється від тимчасового наймача. Важливо, що паралельно із запуском ринку земель необхідно працювати над механізмами, які унеможливають рейдерство та запобігають концентрації власності на землю в одних руках.

РЕФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ МОНІТОРИНГУ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ: НАПРЯМИ ТА МЕХАНІЗМИ

Андрій МАРТИН,

доктор економічних наук,
доцен
Національний університет
біоресурсів і
природокористування
України



У статті розглянуто проблеми моніторингу земель в Україні як одного із головних компонентів системи спостереження за станом довкілля та засобу контролю у сфері природокористування. Через призму європейського досвіду проведення моніторингових досліджень запропоновано напрями та механізми реформування системи моніторингу земель в Україні.

Ключові слова: моніторинг земель, агрохімічна паспортизація, моніторинг довкілля, дистанційне зондування Землі, контроль за використанням земель.

Постановка проблеми

Земельне законодавство України передбачає здійснення моніторингу земель як складової частини управління у галузі використання та охорони земель безпосередньо з перших років незалежності України. Зокрема, стаття 191 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III розглядає «моніторинг земель» як систему спостережень за станом земель, яка має на меті своєчасне виявлення змін у стані земель, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів.

Водночас, практичне здійснення заходів із моніторингу земель протягом останніх десятиріч практично не відбувалося, що пов'язано, безперечно, як із відсутністю цільового бю-

джетного фінансування на вказані потреби, так і з принципово помилковою системою організації моніторингу, адже функції з його здійснення наразі покладені переважно на різні центральні органи виконавчої влади, а не спеціалізовану дослідницьку установу. Цілком зрозуміло, що посадові особи органів виконавчої влади, на яких в Україні переважно покладається виконання організаційно-розпорядчих функцій, ніколи не мали і навряд чи матимуть належний рівень інженерно-технічної компетентності та наукової підготовки, а також матеріально-технічного забезпечення, які дозволяли б їм самостійно виконувати моніторингові дослідження, кваліфіковано та неупереджено інтерпретувати їх результати.

Крім того, поняття «моніторинг земель» нерідко помилково ототожнюється з поняттям «моніторинг ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення», що, безперечно, неправильно, адже агрохімічна паспортизація земель не дає навіть повного уявлення про зміни ґрунтового покриву, не кажучи вже про належну оцінку стану землекористування.

Таким чином, важливим завданням сучасної землевпорядної, юридичної та економічної науки має стати переосмислення системи здійснення моніторингу земель в Україні. Результати такого аналізу мають стати основою для впровадження невідкладних та рішучих реформ, спрямованих на відродження системних моніторингових досліджень за станом земельного фонду країни.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Питання моніторингу земель в Україні, як правило, розглядаються у контексті моніторингу ґрунтів на землях сільгосппризначення та його технічних аспектів. Цій темі присвячені праці В.В. Медведєва [1], В.П. Патики, О.Г. Тараріко [2], С.М. Рижука, М.В. Лісового, Д.М. Бенцаровського [3], Г.Я. Чесняка, Т.М. Лактіонової [4], С.Ю. Булигіна, С.А. Балюка [5], О.П. Канаша [6] та інших. Питанням правового регулювання моніторингу земель присвячені наукові доробки таких вчених, як Н.Р. Малишева, М.І. Єрофєєв, Д.В. Бусуйок, С.В. Шарапова, Т.К. Оверковська [7] та інших дослідників. Водночас, системні дослідження першопричин фактичної бездієвості системи моніторингу земель в Україні практично не здійснювалися, а пропозиції щодо удосконалення організаційних механізмів його проведення переважно зводяться лише до обґрунтування необхідності виділення бюджетного фінансування.

Метою статті є аналіз проблем моніторингу земель в Україні як одного з головних компонентів системи спостереження за станом довкілля та засобу контролю у сфері природокористування, а також розробка через призму європейського досвіду напрямів та механізмів його реформування¹.

Виклад основного матеріалу

В умовах зростання антропогенного навантаження на землі, що пов'язане з інтенсифікацією землеробства, в т.ч. масовим розорюванням кормових угідь, деградованих та малопродуктивних земель, розширенням урбанізаційних процесів, масштабною вирубкою лісів, освоєнням цінних прибережних та заповідних територій, існує значна потреба у відновленні системних спостережень за станом земель держави.

На перший погляд, Україна має надзвичайно розгалужене нормативно-правове регулювання моніторингу земель. Зокрема, основу такого регулювання становлять:

- Земельні кодекси України від 18.12.1990 № 561-ХІІ, 13.03.1992 № 2196-ХІІ та 25.10.2001 № 2768-ІІІ;
- Положення про моніторинг земель, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 20.08.1993 р. № 661;
- Положення про моніторинг ґрунтів на землях сільгосппризначення, затверджене наказом Міністерства аграрної політики України від 26.02.2004 р. № 383/8982;
- Інструкція з організації та здійснення моніторингу зрошувальних та осушувальних земель, затверджена наказом Державного комітету України по водному господарству від 16.04.2008 р. № 108;
- Закони України «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про охорону земель», «Про меліорацію земель», «Про державний контроль за використанням та охороною земель» та інші законодавчі акти.

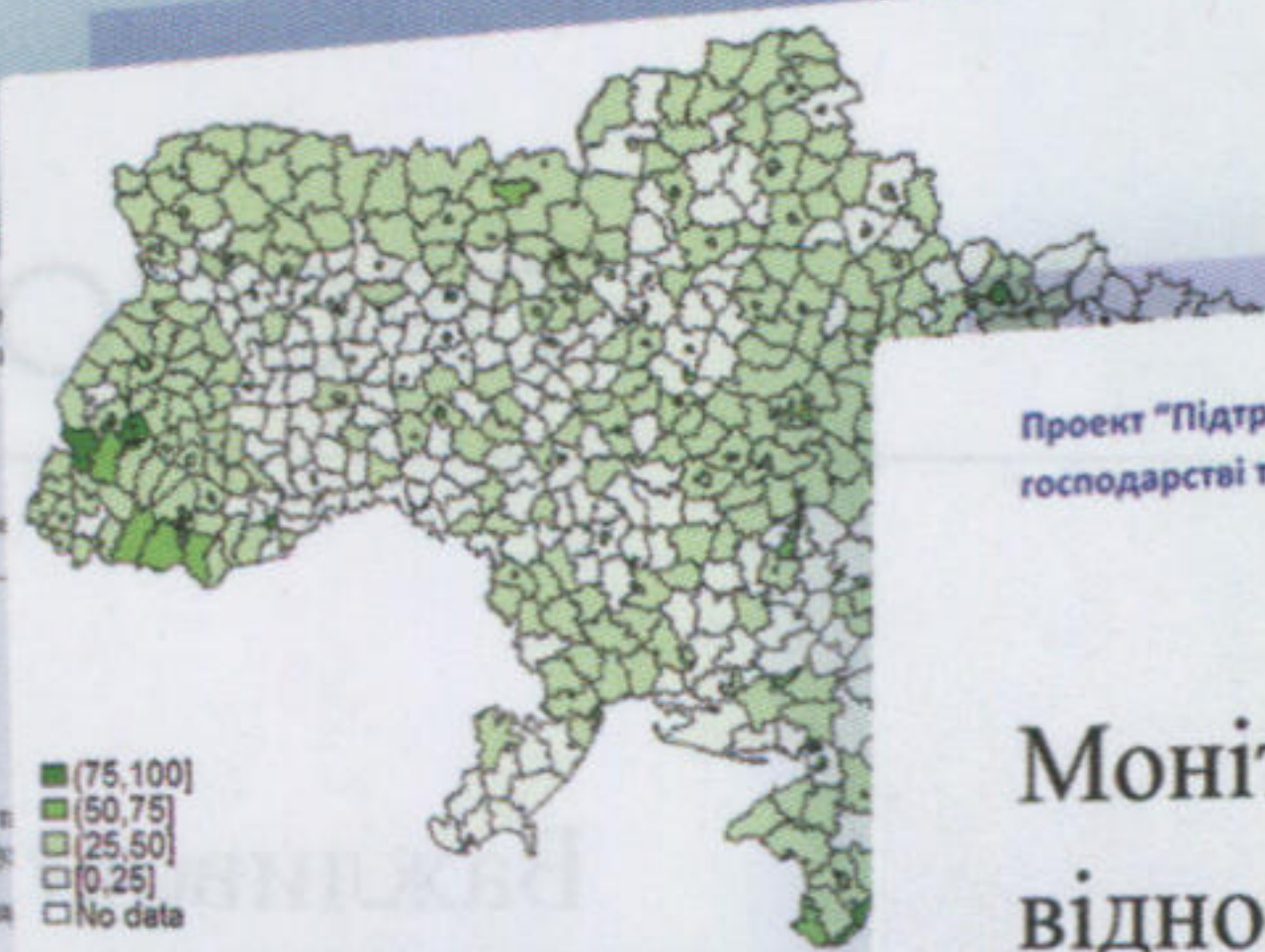
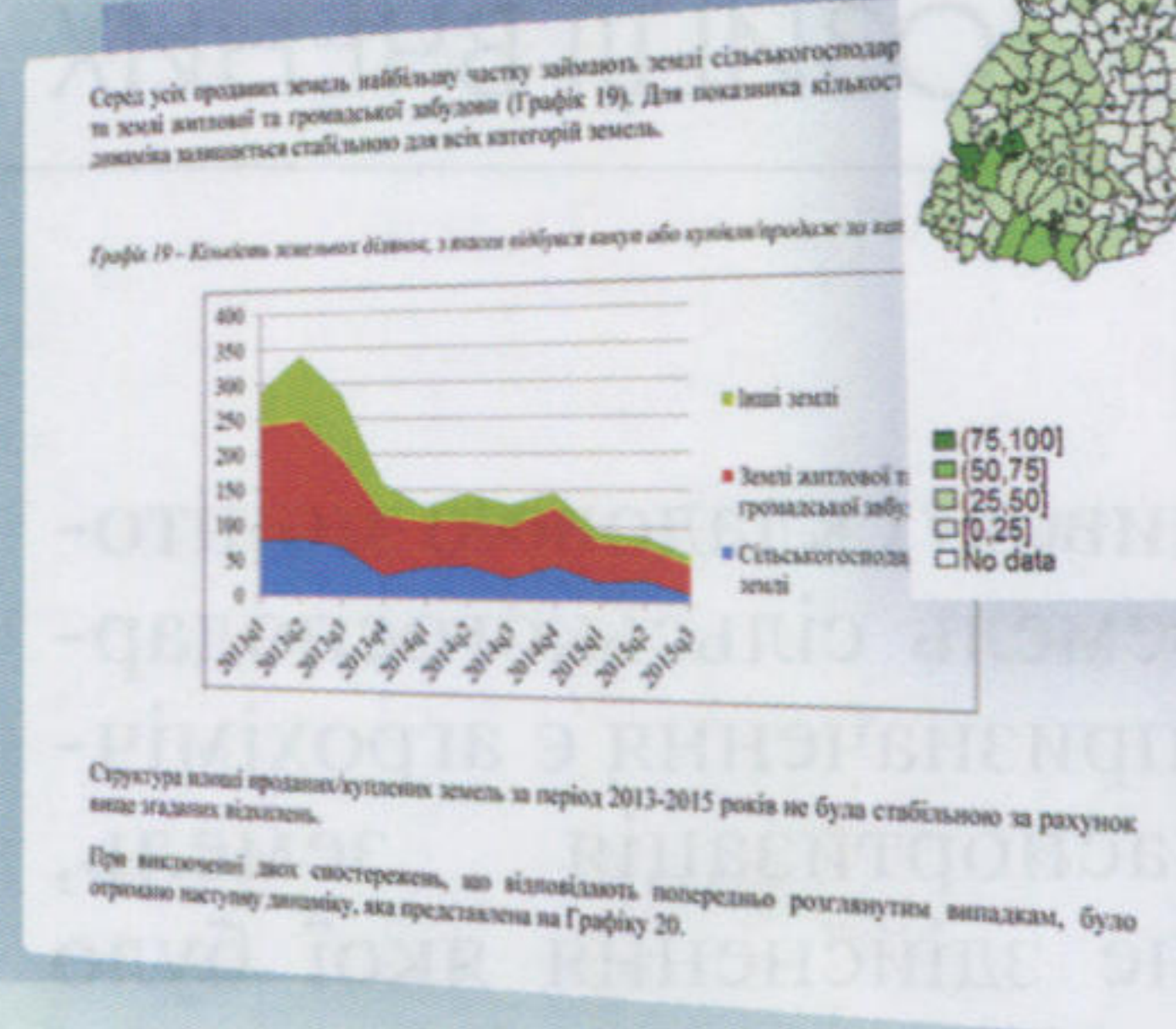
Важливою складовою моніторингу земель сільськогосподарського призначення є агрохімічна паспортизація земель, системне здійснення якої було започатковане з прийняттям Указу Президента України від 02.12.1995 № 1118/95 «Про суцільну агрохімічну паспортизацію земель сільськогосподарського призначення». Наказом Мінагрополітики України від 11.10.2011 № 536 затверджено Порядок ведення агрохімічного паспорта поля, земельної ділянки.

Зважаючи на те, що моніторинг у загальноприйнятому розумінні передбачає систему збирання, реєстрації, зберігання та аналізу невеликої кількості ключових (явних або непрямих) ознак або параметрів опису певного об'єкта для винесення судження про його поведінку та стан в цілому, принципового значення набуває вибір конкретних характеристик (параметрів) земель, що підлягатимуть систематичному відстеженню.

Діюче Положення про моніторинг земель передбачає здійснення систематичних спостережень за станом земель (агрохімічна паспортизація земельних ділянок, зйомка, обстеження і вишукування) для виявлення у ньому змін таких параметрів:

- стану використання земельних ділянок;
- процесів, пов'язаних із змінами родючості ґрунтів (розвиток водної і вітрової ерозії, втрата гумусу, погіршення структури ґрунту, заболочення і засолення), заростання сільськогосподарських угідь, забруднення земель пестицидами, важкими металами, радіонуклідами та іншими токсичними речовинами;
- стану берегових ліній річок, морів, озер, заток, водосховищ, лиманів, гідротехнічних споруд;

¹ Основні положення статті доповідалися автором на Всеукраїнському круглому столі на тему «Моніторинг та охорона земель: напрями відродження», що відбувся 4 жовтня 2017 року в Президії Національної академії аграрних наук України.



Моніторинг земельних відносин в Україні 2014-2015

Статистичний щорічник

Підготували:
Денис Нізатов, PhD
Катерина Івінська
Сергій Кубах, к.т.н.
Олег Ніс'євський, PhD
Олександра Прокопенко



- процесів, пов'язаних з утворенням ярів, зсувів, сільовими потоками, землетрусами, карстовими, кріогенними та іншими явищами;
- стану земель населених пунктів, територій, зайнятих нафтогазодобувними об'єктами, очисними спорудами, гноєсховищами, складами паливно-мастильних матеріалів, добрив, стоянками автотранспорту, захороненням токсичних промислових відходів і радіоактивних матеріалів, а також іншими промисловими об'єктами.

Як бачимо, об'єкти моніторингу визначені у досить загальній формі без чіткого визначення конкретних кількісних параметрів, які підлягали б систематичному відстеженню, що, безумовно, не є недоліком правового регулювання.

Аналізуючи причини фактичного не проведення в Україні моніторингових досліджень земельного фонду, можна виділити головні з них:

- політичне керівництво держави не завжди усвідомлює потенціал моніторингу земель як інструменту контролю за станом довкілля, природокористуванням, урбанізацією, надзвичайними ситуаціями;
- практично повна відсутність цільового бюджетного фінансування;
- інституційна розпорошеність моніторингових повноважень, відсутність єдиної управлінської або наукової структури, відповідальної за реалізацію всього спектру моніторингових завдань;

- відсутність взаємної інтеграції моніторингу земель та системи контролю (нагляду) за використанням та охороною земель, навколишнім середовищем, лісокористуванням, водокористуванням, надрокористуванням, будівництвом тощо;
- обмеженість фізичного доступу до земель, які перебувають у приватній власності та/або у користуванні громадян та юридичних осіб.

Слід окремо відмітити, що запроваджений постановою Кабінету Міністрів України від 23.08.2017 № 639 пілотний проєкт щодо проведення моніторингу земельних відносин не може вважатися складовою частиною моніторингу земель в Україні, оскільки як за метою, так і завданнями та принципами, він не спрямований на здійснення спостережень за станом земель і, натомість, передбачає лише опрацювання інформації про володіння, користування і розпорядження земельними ділянками в рамках міжвідомчої інформаційної взаємодії.

Передовий європейський досвід моніторингу земель як складової моніторингу довкілля доцільно розглядати у контексті реалізації проєкту *Copernicus*², є європейською системою моніторингу Землі. При цьому моніторингові дані збираються з різних джерел, включаючи супутникові

спостереження та датчики на місцевості. Обробка одержаних даних забезпечує постачання надійної та актуальної інформації за шістьма тематичними напрямками: земля, море, атмосфера, кліматичні зміни, управління надзвичайними ситуаціями та безпека. При цьому «земельна тематика» *Copernicus* розділена на чотири основні компоненти:

- глобальний — надає серію біогеофізичних продуктів щодо стану та еволюції поверхні суші в глобальному масштабі при середній і низькій просторовій роздільній здатності;
- загальноєвропейський — надає інформацію про земельний покрив та землекористування, земельний покрив та зміни в землекористуванні та характеристиках наземного покриву;
- місцевий — зосереджується на різних точкових об'єктах, тобто конкретних місцевостях, які схильні до певних екологічних проблем;
- довідкові дані — передбачає забезпечення усіх служб *Copernicus* місцевими даними, щоб забезпечити ефективне та ефективне використання даних космічних зйомок.

Таким чином, виходячи з європейського досвіду та зважаючи на переважання приватної власності на землю та пов'язані з цим обмеження щодо фізичного доступу до земельних ділянок, найбільш актуальною та рентабельною формою здійснення моніторингу земель мають стати спеціальні зйомки та обстеження земель із застосуванням засобів супутникової та аерофотозйомки, оперативного картографування із використанням безпілотних літальних апа-

² <http://land.copernicus.eu/>

ратів, що потребує від наукових установ та відповідних центральних органів влади відпрацювання відповідних технологій масового збирання, обробки та аналізу інформації про стан земельного фонду.

Матеріали моніторингу земель мають стати основою для оперативного здійснення заходів державного, самоврядного та громадського контролю (нагляду) за використанням та охороною земель, в т.ч. правопорушень, що пов'язані із використанням земель не за цільовим призначенням, зняттям родючого шару ґрунту без спеціального дозволу, самовільним відхиленням від документації із землеустрою, незаконним будівництвом, видобутком корисних копалин, лісо- та водокористуванням тощо.

Необхідною передумовою удосконалення системи моніторингу земель як складової державного моніторингу довкілля має стати запровадження окремої бюджетної програми «Моніторинг земель» у Державному бюджеті України, що передбачатиме фінансування заходів зі створення та підтримання комплексної системи спостережень, постачання геопросторових даних, розроблення та удосконалення програмного забезпечення, інформаційної взаємодії з органами, що здійснюють державний контроль (нагляд) у сфері природоко-

ристування, опублікування даних моніторингу.

Пріоритетом мають стати масові регулярні спостереження за характером використання земель, інтелектуальна обробка одержаних матеріалів із використанням даних державного земельного кадастру та інших галузевих кадастрів, а не лише визначення стану ґрунтів на моніторингових ділянках.

Доцільно визначити національним органом моніторингу земель незалежну інституцію (наприклад, Національну академію аграрних наук України), яка могла б впевнено забезпечувати функціонування технічної інфраструктури моніторингу (центру обробки даних), має належне кадрове забезпечення та є політично незалежною і не пов'язаною з органами державного контролю (нагляду). Слід забезпечити широке впровадження передових технологій автоматизованої обробки одержаних геопросторових даних на основі Big Data, Deep Learning, штучних нейромереж тощо.

Має забезпечуватися інтероперабельність та повна публічність одержаних первинних даних моніторингу земель, а також результатів їх обробки через спеціально створений веб-портал. Не повинно бути «монополії» на моніторингову інформацію.

Висновки

Реалізація запропонованих підходів до реформування системи моніторингу земель в Україні дозволить перетворити практично бездієвий механізм у потужний інструмент контролю як за станом використання земель, так і станом довкілля в цілому. Одержана у процесі здійснення моніторингу інформація зможе стати основою як для кардинального підвищення ефективності контролю у сфері природокористування, так і дозволить вітчизняним дослідникам розробляти та впроваджувати новітні технології аналізу геопросторових даних та моделювання змін у довкіллі.

Література

1. Медведев В.В. Мониторинг почв Украины. Концепция, предварительные результаты, задачи / В.В. Медведев. — Х.: Антика, 2002. — 428 с.
2. Патика В.П. Агроекологічний моніторинг та паспортизація сільськогосподарських земель / В.П. Патика, О.Г. Тараріко. — К.: Фіто-соціоцентр, 2002. — 296 с.
3. Рижук С.М. Методика агрохімічної паспортизації земель сільськогосподарського призначення / С.М. Рижук, М.В. Лісовий, Д.М. Бенцаровський. — К.: ІН ЮРЕ, 2003. — 64 с.
4. Родючість ґрунтів: моніторинг та управління / [В.В. Медведев, Г.Я. Чесняк, Т.М. Лактіонова та ін.]; за ред. В.В. Медведева. — К.: Урожай, 1992. — 248 с.
5. Стан родючості ґрунтів України та прогноз його змін за умов сучасного землеробства / [В.В. Медведев, С.Ю. Булигін, С.А. Балюк та ін.]; за ред. В.В. Медведева, М.В. Лісового. — Х.: ШТРИХ, 2001. — 100 с.
6. Канаш О.П. Ґрунти — провідна складова земельних ресурсів / О.П. Канаш // Землеустрій і кадастр. — 2013. — № 2. — С. 68-76.
7. Оверковська Т.К. Моніторинг земель України: правові аспекти / Т.К. Оверковська // Юридичний вісник. — 2015. — № 1 (34). — С. 125-128.

РЕФОРМИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ МОНИТОРИНГА ЗЕМЕЛЬ В УКРАИНЕ: НАПРАВЛЕНИЯ И МЕХАНИЗМЫ

МАРТЫН Андрей, доктор экономических наук, доцент, Национальный университет биоресурсов и природопользования Украины

В статье рассмотрены проблемы мониторинга земель в Украине как одного из главных компонентов системы наблюдения за состоянием окружающей среды и средства контроля в сфере природопользования. Через призму европейского опыта проведения мониторинговых исследований предложены направления и механизмы реформирования системы мониторинга земель в Украине.

Ключевые слова: мониторинг земель, агрохимическая паспортизация, мониторинг окружающей среды, дистанционное зондирование Земли, контроль за использованием земель.

REFORMING THE LAND MONITORING SYSTEM IN UKRAINE: DIRECTIONS AND MECHANISMS

MARTYN Andrii, Doctor of Economics, Associate Professor, National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine

The article discusses the problems of land monitoring in Ukraine as one of the main components of the environmental monitoring system and means of control in the sphere of nature management. Directions and mechanisms for reforming the land monitoring system in Ukraine have been suggested through the prism of the European experience in conducting monitoring studies.

Keywords: land monitoring, agrochemical certification, monitoring of the environment, remote sensing of the Earth, control over land use.

Блокчейн плюс сільське господарство: ЯК ЗМІНИТЬСЯ ЖИТТЯ СПОЖИВАЧА І БІЗНЕСУ



Владислава РУТИЦЬКА,
віце-президент фонду «СігмаБлейзер»,
екс-заступник міністра аграрної політики та продовольства



ЯКІ МОЖЛИВОСТІ ДАЄ ФЕРМЕРАМ БАЗА ДАНИХ, ЯКУ НЕ МОЖНА ЗМІНИТИ ЗАДНІМ ЧИСЛОМ

У країна потребує сміливих експериментів як з боку бізнесу, так і з боку держави.

Якщо їх буде багато, є великий шанс, що частина з них виявиться успішною. Таким чином економіка отримає потужний поштовх для зростання.

Недавно ми стали свідками одного з таких експериментів: в Україні відбувся перший аукціон з використанням блокчейну. Він зробив нас на крок ближче до побудови цифрової економіки. З 2018 року ця технологія буде використовуватися і в держреєстрі прав на нерухоме майно.

Наразі хіба що фахівці з ІТ великих агрохолдингів більш-менш розуміють, які перспективи може дати ця технологія для агробізнесу. Середні і дрібні фермери ще не усвідомили своїх потенційних переваг.

Зрозуміло, не все, про що я пишу, буде реалізовано в Україні. Ця стаття — не керівництво до дії, а, скоріше, загальний напрямок розвитку. Частина написаного може здатися фантастикою, але в недалекому минулому тільки письменники-фантасти могли уявити, що вулицями будуть їздити машини без водіїв, а телефони будуть потужнішими за комп'ютери.

ЩО ТАКЕ БЛОКЧЕЙН

Це глобальна база даних, у якій записи зберігаються у вигляді пов'язаних між собою блоків. Ці блоки зберігаються одночасно на величезній кількості комп'ютерів.

Щоб було зрозуміліше аграріям, наведу такий приклад: це як блокнот, який існує у великій кількості ідентичних копій, і його сторінки так добре прошнуровані, що вирвати одну не можна.

Внести зміни у будь-який блок дуже складно і навіть неможливо, а якщо вони вносяться, то повинні відповідати певним правилам.

Перевірити оригінальність ланцюжка може кожен учасник бази. Виходить, що блокчейн — це інструмент, який дозволяє записати дані в базу, яка існує у величезній кількості примірників і яку не можна підробити.

● Прозорий ланцюжок поставки продуктів збереже здоров'я і гроші

Блокчейн може допомогти АПК у створенні прозорого ланцюжка виробництва і поставки продуктів, який гарантує харчову безпеку.

Споживачі хочуть знати про походження їжі і готові переплачувати, якщо можуть дізнатися всі подробиці про товар. Зараз дотримання стандартів гарантує сертифікація, але вона дорога. Інша проблема сертифікації в тому, що результати перевірок можна змінити заднім числом за хабар.

Блокчейн усуває цю проблему. Технологія не дозволяє змінити внесений запис непомітно. Його зміст і дата залишаться незмінними.

Наклеївши на товар QR-код, ми дозволимо покупцеві простежити все, що відбувалося з їжею: коли народилася корова, в яких умовах жила, чим її годували, чим вона хворіла, коли її забили на м'ясо, на якому заводі тушу перетворили в консерви, як ці консерви транспортувалися і зберігалися.

За такої системи вся незмінна історія продукту буде на екрані смартфона споживача. Держава теж зможе користуватися пере-

вагами ланцюжка. Санітарні органи зможуть стежити, як поширювалася епідемія. Якщо людині стало погано, лікар зможе моментально дізнатися, якої якості продукт з'їв потерпілий.

Звичайно, блокчейн не вирішує проблеми достовірності даних. Ветеринар може навмисно внести в базу неправдиву інформацію. Цю лазівку можна обійти, доручивши компаніям з хорошою репутацією завіряти коректність введених записів. Такими гарантами можуть бути аудиторські компанії.

● Страхівка від обману для бізнесу

Оскільки записані в блокчейн дані можна змінити і їх бачать усі, блокчейн може застрахувати від обману з боку партнера.

Уже не вийде завищити втрати, занижити ціни, провести інші махінації. Нюанс — необхідна компанія з хорошою репутацією, яка б підтвердила, що в блокчейн вноситься коректний запис.

● Допомагає дрібним господарствам залучити інвестиції

В Україні фермерам складно отримати фінансування і їм на допомогу приходять технології. Я говорю про ІСО. Ця абревіатура схожа на ІРО, в чомусь вони схожі, в чомусь різні.

ІРО — це фінансування через розміщення акцій на біржі, а ІСО — це емісія не акцій, а так званих токенів, які потім обмінюють на криптовалюту або звичайні гроші. Токени існують саме у світі блокчейну.

ІСО більше схоже на звичний колективний збір коштів — кра-

удфандинг — і підходить для невеликого бізнесу на ранніх етапах.

Поки що це непопулярна форма залучення капіталу. Оскільки такий метод фінансування лише недавно зародився, ІСО ніяк не регулюється державою, і не тільки в Україні. Значить, у цій сфері повно шахраїв, які шукають легкі гроші, але не збираються виконувати свої обіцянки.

Хоч є приклади з ІТ і фінансово-технічної сфери, коли стартапи таким чином збирали мільйони доларів, фермеру буде незмірно складніше переконати людей інвестувати в його бізнес.

Зате з ІСО немає необхідності витрачатися на послуги юристів або бізнес-переговори, адже гроші ви отримуєте від звичайних людей.

● Смарт-контракти гарантують контрагентам виконання зобов'язань

Відома проблема: фермери постачають свій товар і потім місяцями чекають оплати. Зараз основний і чи не єдиний спосіб застрахуватися від цього — працювати з перевіреними гравцями ринку.

Проблему можуть вирішити смарт-контракти, інакше кажучи, розумні контракти. Вони укладаються не у вигляді паперових договорів, а коду. При настанні певних умов вони виконуються самі.

Скажімо, постачальник виконав свої зобов'язання, право власності на товар перейшло покупцеві, і постачальнику відразу ж перераховуються гроші. Переваги розумних контрактів — відсутність посередників і витрат на них, гарантія виконання зобов'язань при настанні умов договору.

● Земельний аукціон на блокчейні підвищить довіру до продажу землі

Вище я писала, що в Україні відбувся перший аукціон з продажу майна з використанням блокчейну. В Україні після запуску ринку землі її продаватимуть і на аукціонах. Оскільки українці з пересторогою ставляться до питання ринку землі, думаю, у цій сфері блокчейн буде доволі доречним.

Блокчейн не дозволяє стороннім особам змінювати дані, як у нас часто буває при торгах. Це означає, що виросте довіра до аукціону і з боку учасників, і з боку простих українців.

● Продаж активів на біржі дозволяє застрахуватися від зміни ціни

Блокчейн починають освоювати і світові біржі. Працюють вони так само, як і звичайні біржі, але з усіма перевагами блокчейну.

Наприклад, на такій біржі можна торгувати ф'ючерсом — контрактом на придбання товару в майбутньому за ціною, зафіксованою зараз, — на зерно, тварини або інші активи. Так фермер отримає гроші, а покупець буде застрахований від зростання цін — хоча може і зазнати збитків, якщо ціна знизиться.

● Можливе створення сільськогосподарської криптовалюти

У перспективі може бути створена сільськогосподарська криптовалюта. Колись якийсь Сатоши Накамото створив біткоїн. Ніхто не знає, чи це реаль-

не ім'я, одна людина чи група людей. Однак точно відомо, що зараз він багатий, тому що володіє найбільшою кількістю біткоїнів.

Біткоїни використовуються для придбання товарів, ними торгують на біржах і фінансують бізнес. Величезна кількість людей визнає біткоїн грошима, тому він і є грошима, нехай і заснований на незвичній технології.

Цей приклад показує, що аграрне співтовариство може створити свою криптовалюту для інвестицій, кредитування, торгівлі та страхування.

* * *

Є багато інших способів застосувати блокчейн у сільському господарстві і агробізнесі. Він буде зручний у всіх випадках, коли потрібно усунути посередників, гарантувати виконання договорів і збереження даних, встановити довірчі відносини між партнерами.

Разом з тим, блокчейн ставить перед нами серйозні виклики. Щоб працювати в цьому середовищі, необхідні кваліфіковані програмісти і юристи. Більше того, є думка, що незабаром ці дві професії об'єднаються, тому що юристу необхідно буде вміти писати розумні контракти на блокчейні.

Чому я впевнена, що блокчейн стане майбутнім сільського господарства? На це мене наштовхнув Гугл: якщо ввести в пошукову систему словосполучення blockchain in, то перший пропонуваний варіант — blockchain in agriculture.

Сільське господарство трансформується у високотехнологічну галузь і одне з перших підхопить інновації, які приведуть його і до 100 млн тонн зерна з га, і до створення продуктів з високою доданою вартістю.

Економічна правда

МІН'ЮСТ ЗАПРОВАДИВ ТЕХНІЧНИЙ МЕХАНІЗМ, ЯКИЙ УНЕМОЖЛИВИТЬ РЕЄСТРАЦІЮ ПОДВІЙНИХ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

Міністерство юстиції запровадило механізм автоматичного обміну даними між реєстром майнових прав і Держгеокадастром, який унеможливить реєстрацію подвійних договорів оренди землі, оскільки реєстратор просто фізично не зможе цього зробити. Про це повідомила заступник Міністра юстиції з питань державної реєстрації Олена Сукманова.

«Однією з головних причин виникнення конфліктів в аграрному секторі є існування подвійних договорів оренди землі. Ситуації, коли двоє орендарів заявляють про свої права на одну й ту ж ділянку і обидва показують документи на неї, на жаль, не рідкість», — зазначила Олена Сукманова.

За її словами, перед тим як оформити будь-який договір оренди землі, реєстратор повинен пересвідчитися, що право оренди землі не було зареєстровано у відділі земельних ресурсів, де до 2013 року реєстрували відповідні договори. «Для перевірки реєстратор зобов'язаний надіслати запит у Держгеокадастр і отримати відповідь, що ділянка не орендується, відсканувати її та внести у реєстр. Але на практиці реєстратори або не направляють запит, або не дочікуються відповіді, а то і не знають, що така відповідь повинна бути надана і повторно реєструють договір оренди земельної ділянки, яка

вже в оренді», — зазначила заступник міністра. Як наслідок, в одного і того ж паю з'являються два орендарі, які часто силовими методами, із залученням охоронних фірм та тітушок починають вирішувати, хто має право обробляти цю землю та збирати з неї врожай, наголосила вона.

«Щоб вирішити цю проблему ми запровадили на технічному рівні автоматичний обмін даними між нашим реєстром майнових прав і Держгеокадастром. Тепер реєстратор фізично не може завершити процедуру внесення даних і закрити розділ у реєстрі, поки автоматично не «підтягнуться» дані від Держгеокадастру про наявність чи відсутність реєстрації земельної ділянки», — повідомила Олена Сукманова.

За її словами, більше не потрібно сподіватися на порядність, законослухняність та педантичність реєстраторів, оскільки вони змушені будуть витримати процедуру хочуть вони цього, чи ні. «Окрім того, це технічне нововведення є черговим кроком Мін'юсту у боротьбі з тими, хто захоплює агропідприємства. Автоматичний обмін даними між реєстрами звужить можливість для рейдерських захоплень, адже саме подвійні договори оренди часто використовуються рейдерами як інструмент старту атаки на фермерські господарства», — сказала заступник Міністра.

ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР:

з глибини віків
ДО СЬОГОДЕННЯ

Ольга БЕЛАЯ,
кандидат історичних наук

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



Кадастрова карта з м. Сіппар,
що нині знаходиться у Археологічному музеї міста Стамбул.

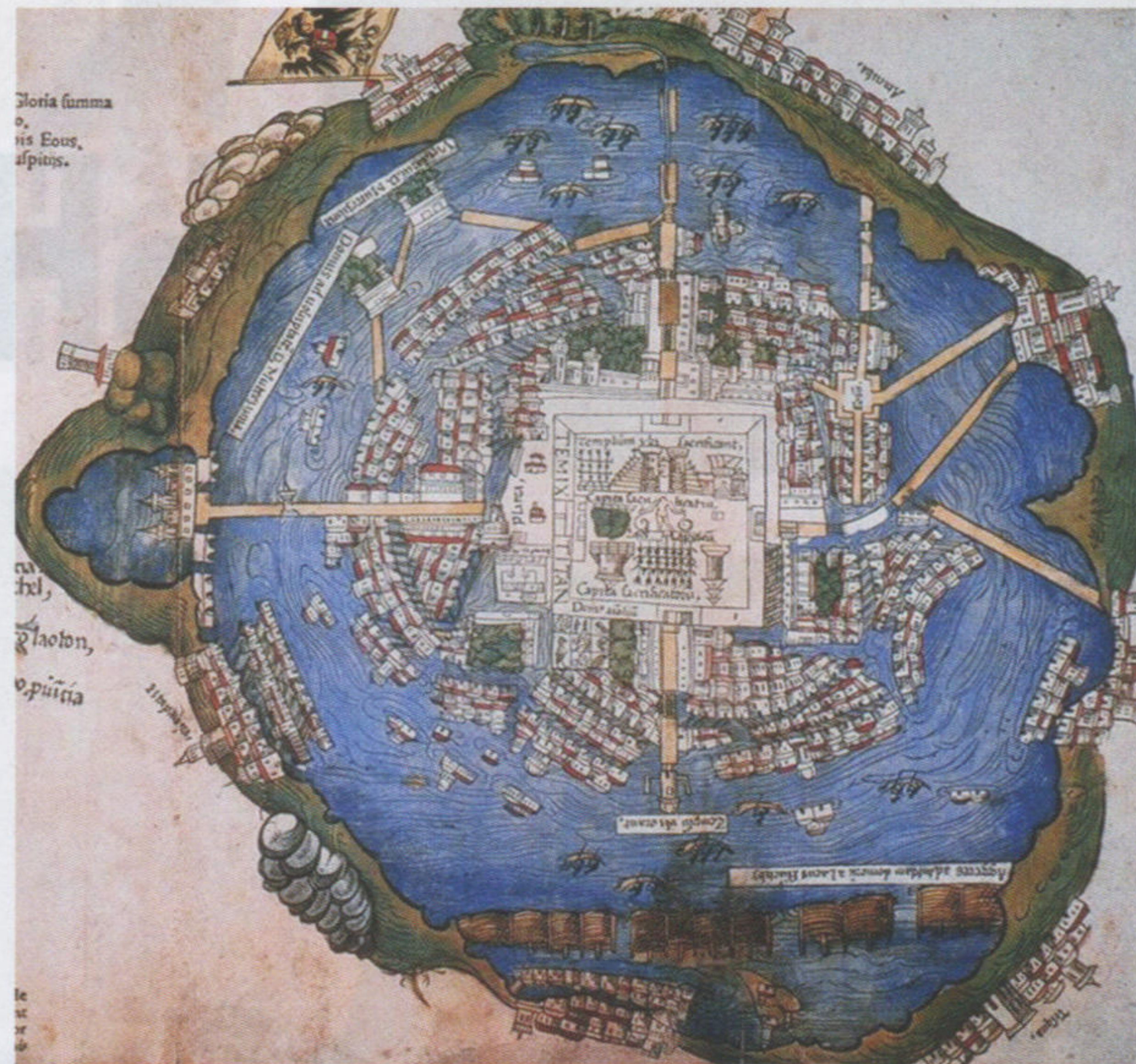
З глибини віків одним з найважливіших документів для землевпорядників був кадастр, що у перекладі з латинського: «caput» — «податковий предмет» та «capetastrum» — «опис податкових предметів».

Спочатку під кадастром розумілася книга, в якій зазначалися відомості про предмет оподаткування, а з розвитком державних інституцій земля стала основним джерелом прибутків держави, а у зв'язку з цим — об'єктом оподаткування. Так, ще 4 тисячі років тому в Стародавньому Єгипті землі, удобрені розливами ріки Ніл, обліковувалися у кількісному та якісному аспектах з метою вилучення п'ятої частини прибутків і встановлення права власності на землю. Найдавніша відома кадастрова карта шумерського міста Сіппару (глиняна табличка із зображенням районів, які підлягали оподаткуванню у XVIII столітті до нашої ери в період Вавилонського царства), яка збереглася до сьогодення, знаходиться у Стамбульському музеї (Туреччина).

Є також відомості про успішне ведення поземельних кадастрів у Стародавній Греції та Римі. Зокрема, початок опису земельної власності відносять до царського періоду — Сервія Туллія (VI століття до нашої ери). Тоді до спеціальних реєстрів



Карта міста Теночтітлана початку XVI ст.



Міланський кадастр

вносили відомості про розміри земельних ділянок, способи їх обробітку, якість та прибутковість. Для удосконалення системи оподаткування Октавіан Август (63 рік до нашої ери — 14 рік нашої ери) запровадив складання статистичних описів та карт. Принципи римського кадастру успадкували держави Середньовіччя, зокрема, про тогочасні роботи з визначення якості ґрунтів, обліку та оцінювання земель, свідчать: сільськогосподарська енциклопедія Візантії «Геопоніка» (X ст.) та низка переписів і кадастрів земель країн Західної Європи — англійська «Книга страшного суду» часів Вільгельма Завойовника (1066-1087 роки), датський перепис при Вольдемарі II (1231 рік), сицилійський кадастр Фрідріха II (1194-1250 роки), кадастр французької провінції Дофіне (1369 рік), поземельна книга курфюрста Бранденбурзького (1375 рік).

Цікавим кадастровим документом, створеним на території сучасної Мексики на початку XVI століття, є карта міста Теночтітлана (столиці імперії Ацте-

ків), виготовлена на корі дерева. На цій карті — близько 400 будинків, мережа осушувальних каналів, доріг, ділянки землі, осушеної дренажем та придатної для вирощування сільськогосподарських рослин.

З розвитком суспільства сформувалися три основні види ведення земельних кадастрів: за господарствами (маєтками), за угіддями, за окремими земельними ділянками. Найбільше поширення і розвиток мали земельні кадастри в країнах Західної Європи у XVII-XIX ст.ст., а батьківщиною класичного земельного кадастру вважається Північна Італія, створення якого відносять до 1718-1732 років (міланський земельний кадастр). В основу міланського земельного кадастру покладено точне визначення площ і розміру чистого прибутку. Зміст кадастру полягав у наступному: у громадах складали плани із зображенням кожної земельної ділянки (парцели), землю розподіляли за якістю ґрунтів на три або чотири класи (добру, середню, погану і непридатну). Потім визна-

чали розмір середнього врожаю з кожної ділянки, валову продукцію і переводили у грошовий вираз (за цінами для кожної місцевості). З вартості валової продукції вираховували витрати на насіння, обробіток ґрунту та інші, щоб отримати чистий прибуток. Всі ці відомості вносили до кадастрових книг, на підставі яких центральним податковим управлінням розподілявся поземельний податок на провінції, райони та безпосередніх платників.

Кадастри інших країн Західної Європи були побудовані на принципах міланського земельного кадастру, проте мали локальні особливості. Зокрема, у Франції розподіл податків проводився диференційовано лише в межах громади. У Пруссії підставою для диференційованого розподілу податку було прийнято чистий прибуток, розмір якого для кожного окремого виду угідь був визначений у земельному кадастрі на основі даних за останні 15 років про врожайність культур та ринкові ціни на сільськогосподарську продукцію у кожній місцевості.



В.В.Докучаєв — природознавець, основоположник наукового генетичного ґрунтознавства та зональної агрономії

Історичні етапи розвитку земельно-кадастрових робіт на території України мають давню історію. У Русі початкові дані про землю пов'язані з діяльністю князів по збиранню податі з підкорених ними племен. Найдавніші відомості надає «Повість минулих літ» про часи князювання Ольги (X ст.), яка після вбивства древлянами її чоловіка Ігоря (945 рік) обклала їх тяжкими податями і встановила розміри повинностей з кожного плуга як одиниці земельної міри. В XI ст. усі землі поділяли за видами угідь на дворові, орні, пустопорожні мисливські угіддя, не беручи до уваги ґрунтових відмінностей. Після монгольського спустошення українські землі до початку XX століття входили до складу різних держав та були включені до їх кадастрової системи. Зокрема, у Російській імперії, до якої входила більша частина сучасної України, пік земельно-оціночних робіт припав на середину XIX століття — перерозподіл земельних наділів у зв'язку зі скасуванням кріпацтва та розвитком капіталізму. З актуалізацією

земельного питання виникла необхідність нових методик для оцінки наділів, яку і запропонував російський вчений-ґрунтознавець В.В. Докучаєв. Його науковий напрям включав два методи: природно-історичний і статистико-економічний, які полягали в класифікації ґрунтів та їх оцінці за природними властивостями, а також у визначенні чистого прибутку від використання землі.

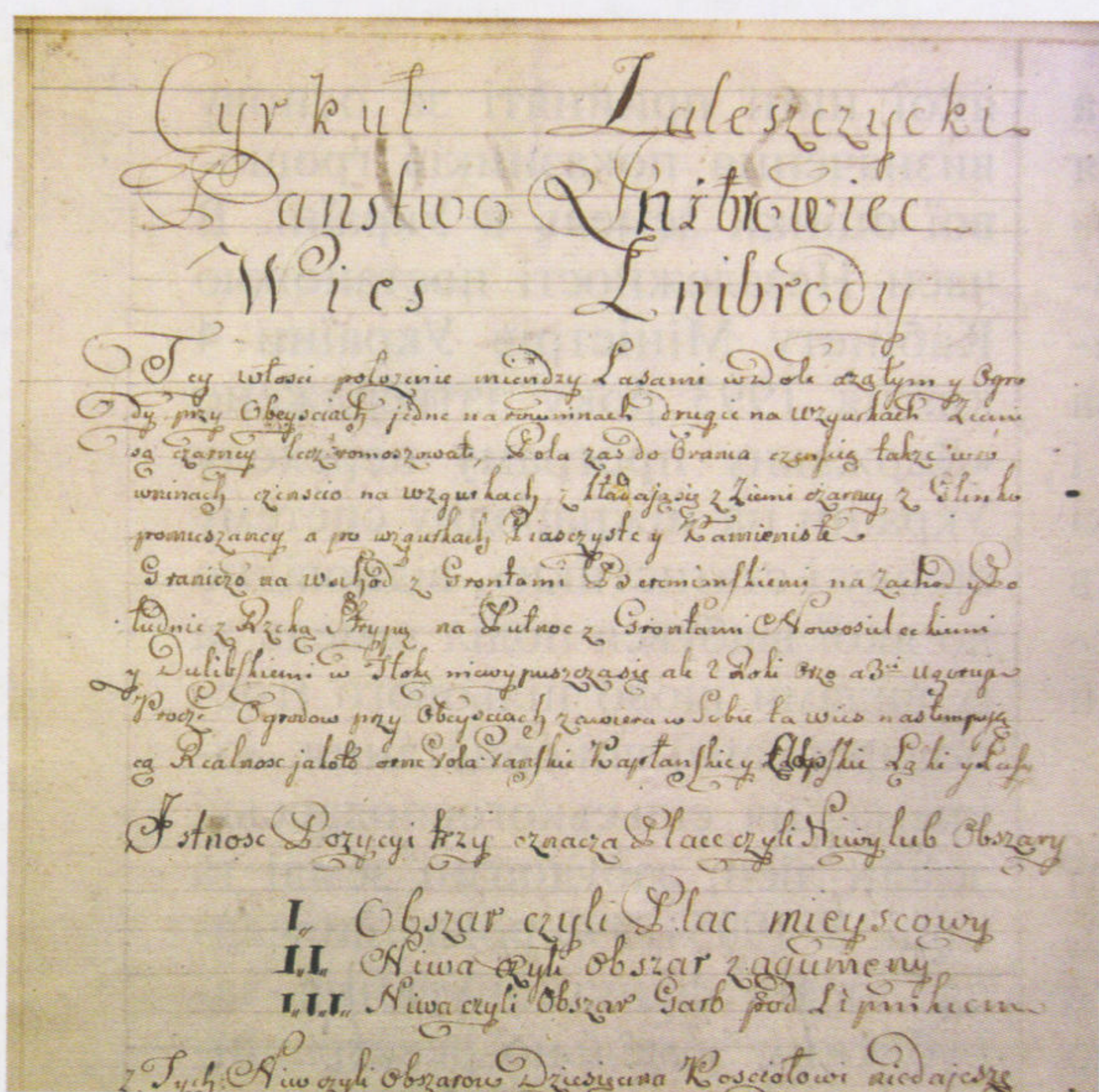
У Галичині, що у XIX столітті входила до Австрійської імперії, перші земельні кадастри відомі в історичній літературі під назвою Йосифінської (1785-1788 роки) та Францисканської (1819-1820 роки, була переглянута 1868 року) метрик. Спочатку ці документи містили відомості, головним чином, про площі земель, а з другої половини XIX століття характеризували земельні угіддя також за видами ґрунтів та їх родючістю.

У 20-50-х роках XX ст. земельно-кадастрові дії в Україні зводилися лише до реєстрації землекористувань та обліку закріплених за ними земель. Однак, на початку 60-х років XX століття у зв'язку з постійними звітами з боку керівників колгоспів щодо якості угідь та неможливості щорічно виконувати щораз завищені планові показники до даних обліку кількості земель було додано відомості про їх родючість та було складено ґрунтові нариси всіх областей та ґрунтова карта України. У 1968 році було розроблено план державного земельного кадастру, до складу якого мали бути включені дані про реєстрацію землекористувань, облік кількості та якості земель, їх економічну оцінку за вартістю валової продукції або урожайністю та окупністю витрат. У 1988 році були проведені суцільні роботи з економічної оцінки земель, дані

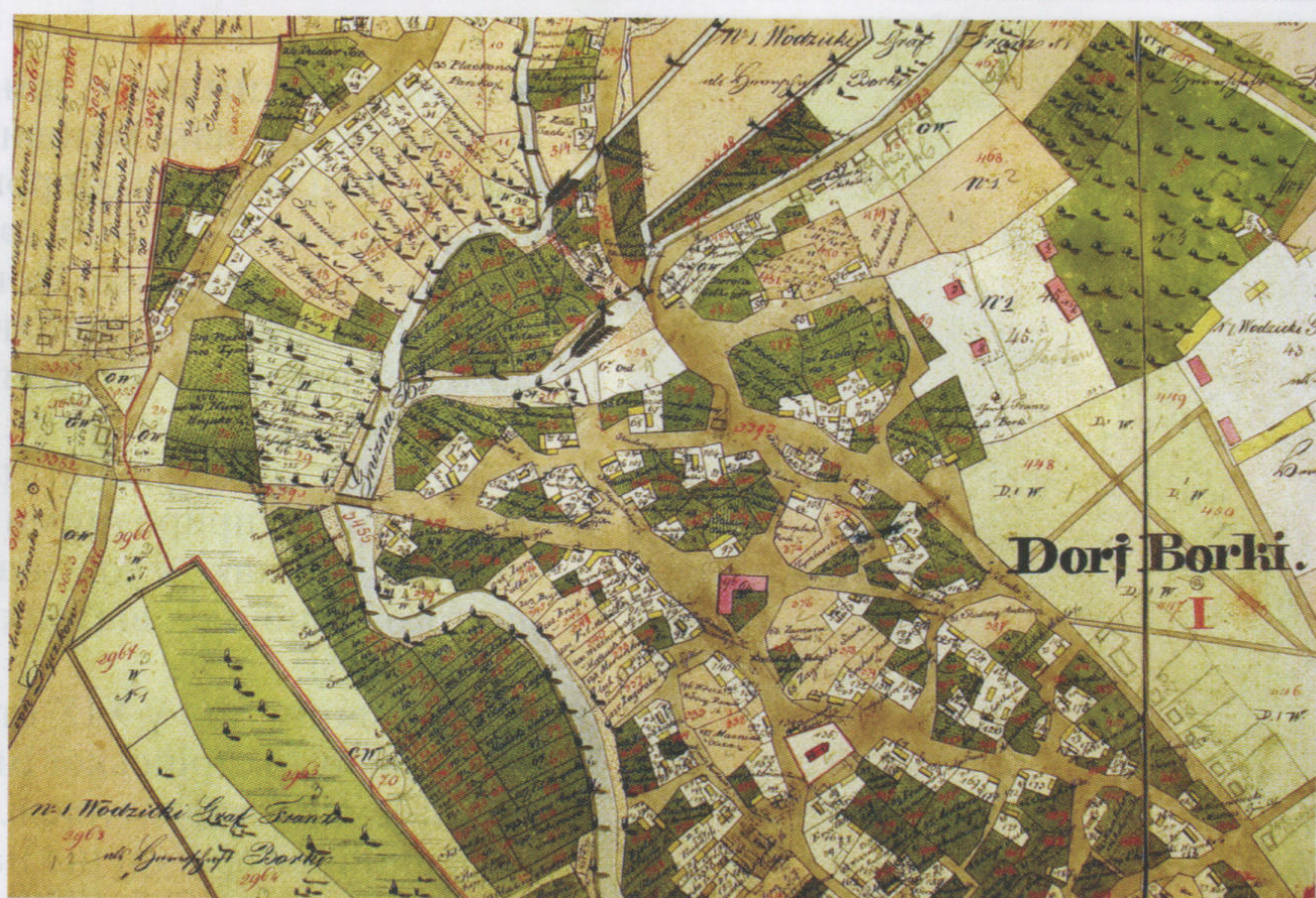
якої нині прийняті за основу визначення показників грошової оцінки земель в Україні. В часи Незалежності постановою Кабінету Міністрів України 4 квітня 1993 року затверджено «Державну програму переходу України на міжнародну систему обліку і статистики», відповідно до якої відбувся поділ земель за їх видами щодо цільового (господарського) використання, зокрема, на сільськогосподарські землі, ліси, забудовані землі та інші. У 1995-1996 роках вивчався досвід функціонування зарубіжних земельно-реєстраційних систем, а в 1997-1999 роках у трьох районах України (Першотравневий Донецької, Згурівський Київської та Жовківський Львівської областей) розроблявся проект ТАСІС Європейського Союзу «Реєстрація землі і нерухомості та прав на них».

У 2011 році набрав чинності Закон України «Про Державний земельний кадастр», в статті 1 якого під «Державним земельним кадастром України» визначена єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення чи припинення права власності на земельні ділянки і права користування ними та містить сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі й землекористувачів. На сучасному етапі Державний земельний кадастр має такі складові як реєстрація землекористувань, державний облік кількості земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка землі.

У 2013 році був запущений електронний Державний земельний кадастр, який відкрив доступ до Національної кадастрової системи. В 2015 році на базі



Фрагмент Йосифінської метрики с. Жнибороди Заліщицького циркулу

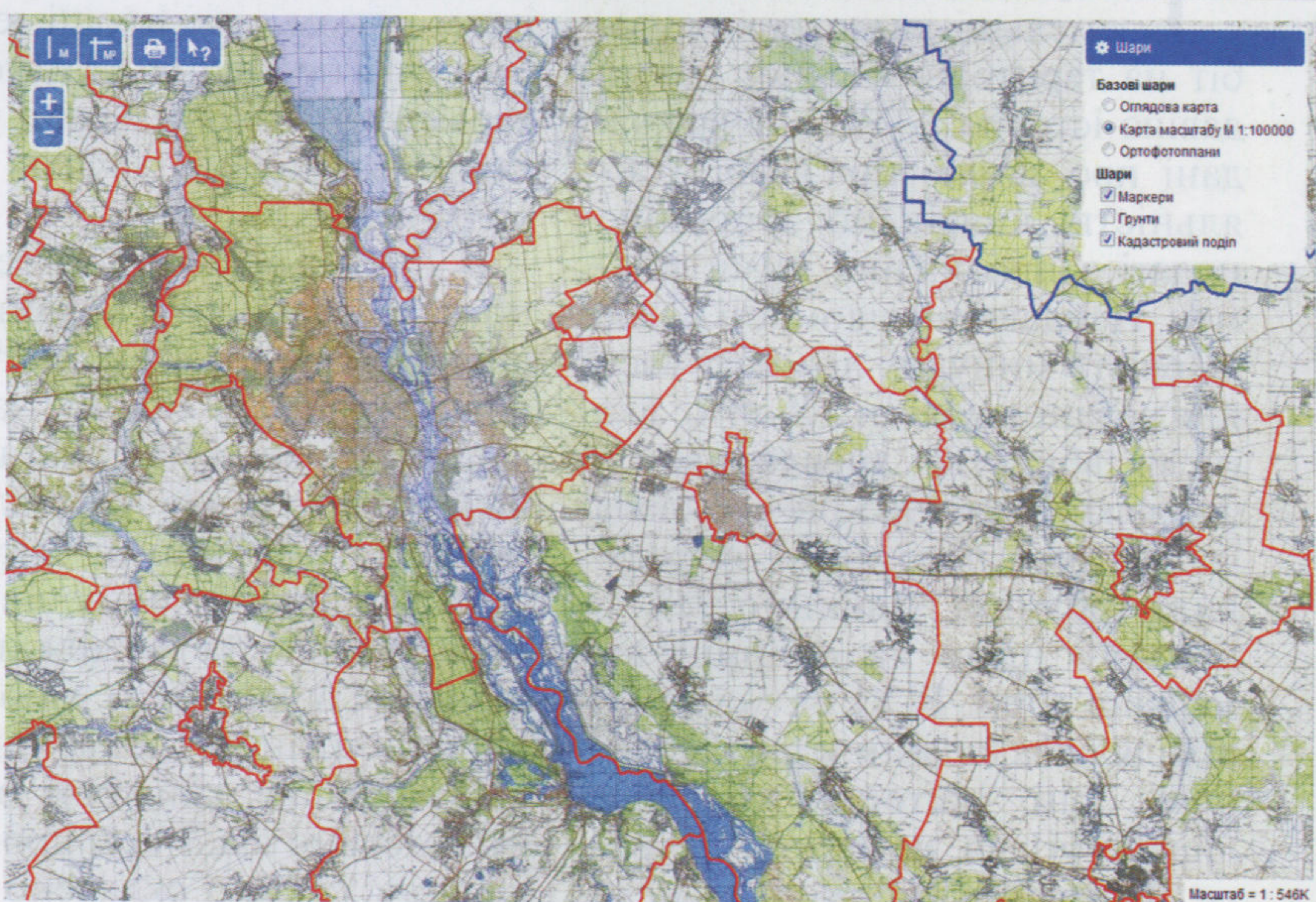


Фрагмент кадастрової карти складеної на основі Францисканської метрики, 1820-ті рр., с-ща Великі Бірки (нині — Тернопільського р-ну Тернопільської області).

Держземкадастру почали впроваджуватись електронні послуги, зробивши сервіс більш прозорим та зручним. Конвертація відомостей про земельні ділянки в електронний формат зробила можливим переведення в онлайн частини процедур, усунувши чиновника від їх виконання, та зменшивши можливості для корупції.

А цими днями стало відомо, що Світовий банк визнав український земельний кадастр одним із найдосконаліших в світі. Про це йдеться в відеоповідомленні установи на честь 25-річного партнерства Світового банку з Україною.

Як відзначають експерти Світового банку, новий державний земельний кадастр був розроблений відповідно до найкращих світових стандартів та зменшив вартість реєстрації земельних ділянок на 2/3 за рахунок скорочення часу реєстрації та зменшення масштабів корупції. Відзначається, що час реєстрації скоротився із декількох днів до 21 хвилини в середньому та зводиться до одного візиту до центру реєстрації.



Сучасна кадастрова карта Київської області

Ваш КОНСУЛЬТАНТ

ЛИСТОПАД 2017



Роз'яснення, коментарі, відповіді

ЗМІСТ

34 ВІДКРИТА ЛЕКЦІЯ

Алла КАЛЬНИЧЕНКО

**ПРО ПРОБЛЕМИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ
САДІВНИЦЬКИХ ТОВАРИСТВ**

38 РОЗ'ЯСНЕННЯ ПОДАТКІВЦЯ

Катерина ГРИВНАК

**САДІВНИЦЬКЕ ТОВАРИСТВО:
ЯК СПЛАЧУЄТЬСЯ ЗЕМЕЛЬНИЙ ПОДАТОК?**

42 ПРОДОВЖУЄМО ТЕМУ

42 **СІЛЬСЬКИЙ ЗЕЛЕНИЙ ТУРИЗМ ПОТРЕБУЄ
ПОСЛІДОВНОЇ ДЕРЖАВНОЇ ПІДТРИМКИ**

44 **Фермерське господарство може вести діяльність
у сфері зеленого туризму**

46 ПОРАДИ РАДАМ

46 Про продовження дії договору оренди земельної ділянки

47 Про визнання спадщини відумерлою

48 Про особливості оформлення земель, які підтоплюються

50 АНАЛІЗУЄМО СИТУАЦІЮ

**ОРЕНДАРЮ МОЖЕ БУТИ ВІДМОВЛЕНО
У ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
ДО ВИКОНАННЯ УМОВ ДОГОВОРУ — ЇЇ ЗАБУДОВИ**

ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО...

41 Про приватизацію земельної ділянки членом
садівницького товариства, утвореного до 1992 року

49 Коли кадастровий номер є істотною умовою договору
відчуження нерухомості?

52 Як змусити сплачувати земельний податок
з фізичних осіб...

52 Про цільове призначення земель при наданні в оренду
водних об'єктів

54 Про оформлення спадкоємцями земельних ділянок,
право на які виникло у спадкодавців до 2002 року

54 Чи може рада вилучити приватизовану земельну ділянку?

55 Про приватизацію присадибної земельної ділянки

56 Тип житлового будинку впливає на шляхи
приватизації землі

АНОНС

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

■ **ЯК РАДІ ОФОРМИТИ ЗЕМЛЮ
під публічною бібліотекою?**

■ **ЧИ МОЖНА ЗМІНИТИ ПЛОЩУ
земельної ділянки, на яку вже
виготовлено проект відведення?**

■ **ЯК РАДІ ПЕРЕДАТИ В ОРЕНДУ
спустошені ставки?**

■ Чи може особа,
яка змінила громадянство,
отримати сертифікат на право
на земельну частку (пай)?

■ Чи може фермер внести право
користування землею
до статутного капіталу
фермерського господарства?

**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>



ПРО ПРОБЛЕМИ САДІВНИЦЬКИХ

Одним із видів використання сільськогосподарських земель є садівництво — колективне або індивідуальне. Це користування має доволі давню історію, адже для садівництва землі надавалися ще за радянських часів. Однак досі чинне законодавство містить дуже мало норм, які регулюють ці правовідносини, а тому нерідко виникає низка питань, які не мають чіткого унормування. Наприклад, свого часу садівницькому товариству був виданий державний акт на право колективної власності або на право постійного користування на землю для ведення колективного садівництва на всю площу такого товариства. До земель садівницького товариства входять землі, надані членам цього товариства в індивідуальне користування, а також землі, які зайняті дорогами, проїздами та іншими землями загального користування. Більшість членів цього товариства відповідно до законодавства приватизували свої земельні ділянки і отримали державні акти на право власності або ж з 2013 року зареєстрували своє право власності на ці ділянки. Тобто на одну й ту ж частину земель садівницького товариства є правовстановлюючі документи відразу у декількох осіб: садівницького товариства (юридичної особи) — на всю площу та членів цього товариства (фізичних осіб) — на їхні земельні ділянки в межах цього товариства. На жаль, чинне законодавство, надаючи право членам садівницького товариства на приватизацію наданих їм у межах цього товариства земельних ділянок, не передбачає регулювання подальших дій самого садівницького товариства, адже по факту площа земель, які перебувають у постійному користуванні самого товариства і за які воно має сплачувати земельний податок, зменшилася, однак не зменшилася площа, яку займає це садівницьке товариство загалом. Ці та інші питання ми спробуємо дослідити в цій публікації та надати відповіді на поставлені запитання.

Для початку пропоную трішки заглибитися в історію колективного садівництва.

■ Земельні ділянки колективного садівництва за часів Радянського Союзу

Земельні ділянки для садівництва та городництва за часів Радянського Союзу надавалися в основному не індивідуально, а для колективного використання. Земельними ділянками, зайнятими колективними садами (виноградниками), користувалися садівницькі (виноградарські) товариства, які були організовані при підприємствах, організаціях, установах і саме їм надавалися ці земельні ділянки.

Так, статтею 51 Земельного кодексу УРСР в редакції 1970 року встановлювалося, що підприємствам, організаціям і установам можуть надаватися земельні ділянки для колективного садівництва та городництва в порядку і на умовах, встановлюваних законодавством Союзу РСР і Української РСР.

Тобто, земля надавалася не громадянам або їх об'єднанням, а підприємствам, установам та організаціям (далі — підприємства), де працювали ці громадяни. Склалися списки із працівників цих підприємств, які хотіли займатися садівництвом або городництвом. Після цього утворювалися садові або городні кооперативи. Залежно від кількості членів кооперативу та загальної площі землі, виділеної підприємству, при якому утворився такий кооператив, згідно з

положеннями його статуту, визначалися площі окремих земельних ділянок для закріплення їх за працівниками — членами кооперативу, але не більше законодавчо встановленої на той час норми — 0,06 гектара.

Слід також згадати, що на той час на земельній ділянці площею до 0,06 га законодавство обмежувало і розмір садового будиночка, який можна було будувати на такій ділянці.

До речі, категорично заборонялося відведення земель для колективного садівництва, якщо це могло зашкодити сільськогосподарському виробництву колгоспів, радгоспів, інших сільськогосподарських підприємств і організацій, а також земель, що є місцями відпочинку населення. У першу чергу така заборона стосувалася ріллі та інших цінних сільськогосподарських угідь, земель підсобних сільських господарств підприємств, організацій і установ.

Так, згідно з вимогами статті 52 зазначеного Кодексу зменшення площ зрошуваних і осушених земель, ріллі, цінних багаторічних плодкових насаджень і виноградників, а також інших високопродуктивних угідь, у тому числі і переведення їх в менш продуктивні угіддя, не допускалося, за винятком випадків особливої необхідності і тільки з дозволу Ради Міністрів Української РСР.

Отже, земельні ділянки для колективного садівництва надавалися підприємствам, організаціям, установам із земель державного запасу і земель державного лісово-

ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ТОВАРИСТВ

го фонду, не вкритих лісом або зайнятих малоцінними лісовими насадженнями, в межах зелених і приміських зон міст та інших населених пунктів з урахуванням перспективного розширення території населених пунктів, а також за межами цих зон або за межами населених пунктів, що не мали приміських і зелених зон.

У разі відсутності зазначених земель для колективного садівництва могли надаватися, як виняток, черезсмужні, дрібноконтурні ділянки, непридатні землі, що не могли бути використані в громадському господарстві колгоспів, радгоспів та інших сільськогосподарських підприємств.

■ Надання земель для колективного або індивідуального садівництва за часів дії Земельного кодексу України в редакції 1992 року

З прийняттям у 1991 році першого Земельного кодексу України (змінена редакція у 1992 році) було запроваджено приватну власність на землю. Зокрема, і земельні ділянки для ведення садівництва могли передаватися громадянам у приватну або колективну власність. Так, статтею 5 цього Кодексу визначалося, що земля може належати громадянам на праві колективної власності. Суб'єктами права колективної власності на землю є колективні сільськогосподарські підприємства, сільськогосподарські кооперативи, садівницькі товариства, сільськогосподарські акціонерні товари-

тва, у тому числі створені на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств. Розпорядження земельними ділянками, що перебувають у колективній власності громадян, здійснюється за рішенням загальних зборів колективу співвласників. Щодо земель загального користування садівницьких товариств, то цим же Кодексом встановлювалося, що вони не підлягають поділу.

Згідно зі статтею 57 Кодексу (в редакції 1992 року) для ведення колективного садівництва кооперативам громадян за рішенням сільської, селищної, міської, районної Ради народних депутатів передавалися у власність земельні ділянки, розмір яких не перевищував 0,12 гектара на одного члена кооперативу та видавався державний акт на право колективної власності. При цьому законодавство передбачало можливість кожного члена такого кооперативу безоплатно приватизувати надану йому земельну ділянку. Тому виникала і досі виникає ситуація, коли земельні ділянки для колективного садівництва складаються із земель загального користуван-

ня, що перебувають у колективній власності кооперативу, та із земель, що перебувають у приватній власності членів кооперативу. До земель загального користування належать земельні ділянки, зайняті охоронними зонами, шляхами, проїздами, спорудами та іншими об'єктами загального користування. Аналогічну ситуацію маємо у випадку надання земельних ділянок садівницькому кооперативу, або ще цікавіше — підприємству, за рахунок працівників якого було утворено садівницьке товариство з видачею йому державного акта на право постійного користування.

В подальшому було передбачено, що тільки на землі загального користування сільською, селищною, міською, районною Радою народних депутатів садівницькому кооперативу видавався державний акт на право власності на землю, а на ділянки, що передавалися у власність кожному членові садівницького кооперативу, — сільськими, селищними, міськими, районними Радами народних депутатів за поданням відповідних кооперативів видавався державний акт на право приватної власності на земельну ділянку.

Крім того, за чинним на той час Кодексом громадянам передавалися у власність земельні ділянки

для індивідуального садівництва, тобто поза межами колективних садівницьких товариств. Розмір цих ділянок також не повинен був перевищувати 0,12 гектара.

До речі, необхідно звернути увагу на заборону, встановлену Земельним кодексом України (в редакції 1992 року), надавати земельні ділянки для ведення садівництва тим громадянам, які вже мали у власності земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства, особистого підсобного господарства та дачного будівництва.

■ Надання земель для колективного або індивідуального садівництва нині

З 2002 року, з набранням чинності Земельного кодексу України (в редакції 2001 року), заборона надавати земельні ділянки для садівництва громадянам, які вже мають у власності земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства, особистого селянського (підсобного) господарства, дачного будівництва, була знята. Також було відмінено положення про надання земельних ділянок для садівницьких кооперативів (товариств) більш гіршої якості.

Разом з тим, статтею 35 чинного Земельного кодексу були унормовані деякі правовідносини, які не мали відображення у Кодексі в редакції 1992 року. Зокрема, частиною третьою цієї статті чітко визначається можливе використання таких ділянок, а саме зазначено, що земельні ділянки, призначені для садівництва, можуть використовуватися для закладання багаторічних плодових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур, а також для зведення необхідних будинків, господарських споруд тощо. Крім того, частиною п'ятою цієї статті встановлено, що приватизація зе-

мельної ділянки громадянином — членом садівницького товариства здійснюється без згоди на те інших членів цього товариства.

На жаль, визначивши як має використовуватися земельна ділянка, надана громадянам для ведення індивідуального або колективного садівництва, законодавець зовсім не приділив увагу правовідносинам, які виникають з часом у самому садівницькому товаристві.

І якщо певні питання можливо вирішувати загальними зборами чи рішеннями керівного органу садівницького товариства відповідно до його статуту, наприклад про зміну членства у товаристві при відчуженні земельних ділянок іншим особам — не членам цього товариства, то деякі питання не відносяться до їх компетенції і не унормовані чинним законодавством.

Одним із таких питань є, наприклад, можливість переведення садового будинку у житловий.

Так, постановою Кабінету Міністрів України від 29 квітня 2015 року № 321 затверджено Порядок переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у житлові. Цей Порядок визначає механізм такого переведення, однак, при цьому не зазначається, що таке переведення можливе щодо садових будинків, побудованих на земельних ділянках, наданих для індивідуального садівництва. Щодо земельних ділянок в межах садівницького товариства, то, на мій погляд, таке рішення має бути обов'язково погоджене із керівним органом цього товариства. Також не взято до уваги, що садовий будинок може залишатися таким, тобто садовим, а йому надається лише статус житлового, адже на землях сільськогосподарського призначення, до яких відносяться землі садівництва,

житлові будинки розміщуватися не можуть.

Звертаю увагу на те, що різні будівлі можуть мати статус житлових або нежитлових. До речі, відповідно до ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»:

3.41 Території дачних та садівницьких поселень (районів) призначаються для організації позаміського відпочинку громадян, ведення садівницького та городницького господарства з можливістю розташування садових або дачних будинків.*

Дачний будинок — це житловий будинок для використання протягом року з метою позаміського відпочинку.

Садовий будинок — будівля для літнього (сезонного) використання, яка в питаннях нормування площі забудови, зовнішніх конструкцій та інженерного обладнання не відповідає нормативам, установленим для житлових будинків.

Пунктом 2 Порядку переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у житлові зазначається, що переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у житлові будинки здійснюється безоплатно органами місцевого самоврядування села, селища, міста, з якими відповідні дачні поселення та садівницькі товариства пов'язані адміністративно або територіально. Тобто мова йде про можливість розміщення житлових будинків за межами населених пунктів, що суперечить ст. 38 Земельного кодексу України. Крім того, слід звернути увагу на те, що житловому будинку має бути присвоєна поштова адреса (з поділом на парні і непарні номери по різних сторонах вулиці). У садівницьких товариствах земельним ділянкам поштових адрес не присвоювалося, а визначався їх порядковий номер, тобто нумерація йшла підряд. Для спрощення знаходження земельної ділянки про-

їздам (які в подальшому йменувалися вулицями) могли присвоюватися назви — «Перша лінія», «Друга лінія», «1-а Садова» тощо.

Пунктом 3 цього Порядку встановлюється, що для переведення дачного чи садового будинку у житловий будинок громадянин, який є його власником, або уповноважена ним особа (далі — власник) подає до виконавчого органу сільської (селищної, міської) ради, а у разі, коли в сільській раді виконавчий орган не утворено, — сільському голові (далі — уповноважений орган) заяву за формою згідно з додатком 1, до якої додаються:

- *копія документа про право власності на дачний чи садовий будинок, засвідчена в установленому порядку;*
- *письмова згода співвласників (за наявності) на переведення такого будинку в житловий;*
- *звіт про проведення технічного огляду дачного чи садового будинку з висновком про його відповідність державним будівельним нормам за формою згідно з додатком 2.*

Як бачимо, порядком не вимагається підтверджувати право на земельну ділянку власником садового будинку, що, на наш погляд, теж не відповідає чинному законодавству, адже будь-які дії стосовно нерухомості — переобладнання, реконструкція, добудова, перебудова передбачає необхідність обов'язкового оформлення права на землю під цією будівлею. Адже земельна ділянка може перебувати в користуванні або в оренді, а садовий будинок у власності користувача ділянки.

Враховуючи зазначене, більш правильним було б надавати статус житлового садовому будинку, тобто садовий будинок визнається таким, у якому можна постійно проживати, а, отже, і реєструвати особу за постійним місцем проживання в цьому садовому будинку. У такому випадку все стане на своє місце — не потрібно вирішувати неузгодженість із розта-

шуванням цього будинку на землях сільгосппризначення та поза межами населеного пункту.

Для цього необхідно привести Порядок у відповідність до чинних законів України, а тому, у першу чергу, Міністерству регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господар-

ства України розробити та подати відповідні зміни до зазначеного Порядку.

Ще одним із проблемних питань садівницьких товариств є сплата земельного податку. Про це компетентно — у наступній публікації податківця.

✓ **І наостанок**, для тих, хто отримав або бажає отримати земельну ділянку в садівницькому товаристві або окремо від нього — для індивідуального садівництва, пропонуємо невеличку пам'ятку:

ЩО ПОТРІБНО ЗНАТИ САДОВОДУ ПРО ЗЕМЛІ, НАДАНІ ДЛЯ ІНДИВІДУАЛЬНОГО АБО КОЛЕКТИВНОГО САДІВНИЦТВА

Ви стали членом садівницького товариства або бажаєте отримати земельну ділянку для індивідуального садівництва. Що необхідно знати?

1. Громадяни України із земель державної і комунальної власності мають право набувати безоплатно у власність або на умовах оренди земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва.
2. Земельні ділянки, призначені для садівництва, можуть використовуватися для закладання багаторічних плодових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур, а також для зведення необхідних будинків, господарських споруд тощо.

Тобто, на земельній ділянці з цільовим призначенням «для ведення садівництва» можна побудувати садовий будинок, гараж, будівлю для зберігання садового інвентарю та урожаю (сарай, погріб та ін.), теплицю та інші будівлі та споруди, які можуть використовуватися у садівництві. Слід звернути увагу на те, що садовий будинок може будуватися на фундаменті та відповідати всім параметрам житлового будинку, однак у будь-якому випадку такий будинок має бути зареєстрований як садовий.

При цьому необов'язково взагалі щось на цій земельній ділянці будувати за наявності на ній багаторічних насаджень. Будувати чи не будувати — це має вирішувати сам садівник, а ось закласти багаторічні насадження є обов'язковою умовою використання такої земельної ділянки. Слід звернути увагу на те, що особи, яким надано земельні ділянки для ведення садівництва, не можуть використовувати їх для інших цілей або ж не використовувати взагалі, оскільки такі дії є підставою для вилучення з користування (для користувачів) та притягнення землевласників і землекористувачів до адміністративної відповідальності (штраф).

3. Якщо земельна ділянка ще не приватизована, то кожен громадянин України має право безкоштовно отримати у власність земельну ділянку для зазначених цілей у розмірі до 0,12 гектара, але тільки один раз за таким цільовим призначенням.
4. Приватизація земельної ділянки громадянином — членом садівницького товариства здійснюється без згоди на те інших членів цього товариства.

Алла КАЛЬНІЧЕНКО, юрист



САДІВНИЦЬКЕ ТОВАРИСТВО: ЯК СПЛАЧУЄТЬСЯ ЗЕМЕЛЬНИЙ ПОДАТОК?



Катерина ГРИВНАК,
державний радник
податкової служби III рангу

Товариство має державний акт на всю площу земельної ділянки, наданої для ведення садівництва, до якої входять землі загального користування і земельні ділянки, які розподілені між його членами. При цьому частина громадян, членів товариства, приватизували свої земельні ділянки. Розглянемо, у яких випадках громадянин може самотійно (окремо від садівницького товариства) сплатити земельний податок до бюджету за свою земельну ділянку, яку він приватизував, і як це зробити, та як правильно обчислити земельний податок товариству.

Порядок оподаткування земельних ділянок встановлений розділом XII Податкового кодексу України «Податок на майно». Плата за землю є складовою податку на майно та належить до місцевих податків, а це означає, що ця плата встановлюється рішеннями сільських, селищних, міських рад та рад об'єднаних територіальних громад, створених згідно із законом та перспективним планом формування територій громад.

Плата за землю є обов'язковим платежем і відповідно до норм Податкового кодексу Укра-

їни справляється у двох формах: земельний податок та орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності.

Власники земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійні землекористувачі визначені платниками земельного податку, а платниками орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності — орендарі таких земельних ділянок.

Власниками земельних ділянок є юридичні та фізичні особи (резиденти та нерезиденти), які відповідно до закону набули право власності на землю в Україні, а також територіальні громади та держава щодо земель комунальної і державної власності відповідно.

Землекористувачами є юридичні та фізичні особи (резиденти і нерезиденти), яким відповідно до закону надані у користування земельні ділянки державної та комунальної власності, у тому числі на умовах оренди.

Право користування землею може бути постійним, без встановлення строку користування, та на умовах оренди — засноване на договорі строкове платне користування.

Об'єктами оподаткування платою за землю є земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні та земельні частки (паї), що перебувають у власності.

Підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру (п. 286.1 ст. 286 ПКУ), а орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності — договір оренди землі (п. 288.1 ст. 288 ПКУ).

Податковий кодекс України визначає, що юридичні особи самотійно обчислюють суму податкового зобов'язання із земельного податку, а фізичним особам нарахування сум цього податку проводиться податковими органами.

Розмір податкового зобов'язання із земельного податку безпосередньо залежить від площі земельної ділянки, від бази оподаткування, якою є нормативна грошова оцінка земельної ділянки, від ставок податку, які встановлюються рішеннями відповідних рад, але лише в межах ставок, визначених Податковим кодексом України, а також від наявності пільг, визначених як у цьому Кодексі, так і за рішеннями рад.

Перш ніж перейти до питань правильності оподаткування земель, призначених для садівництва, розглянемо основні норми Земельного кодексу України (далі — ЗКУ), які стосуються таких земель.

Так, відповідно до статті 19 ЗКУ, земельні ділянки для садівництва належать до категорії земель — землі сільськогосподарського призначення.

Як зазначає стаття 35 ЗКУ, громадяни України із земель державної і комунальної власності мають право набувати безоплатно у власність або на умовах оренди земельні ділянки для ведення індивідуального та колективного садівництва. Іноземці та особи без громадянства, а також юридичні особи можуть мати земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва на умовах оренди.

Призначені для садівництва земельні ділянки можуть використовуватися для закладання багаторічних плодових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур, а також для зведення необхідних будинків, господарських споруд тощо.

Землі загального користування садівницького товариства (ч. 4 ст. 35 ЗКУ) безоплатно передаються йому у власність за клопотанням вищого органу управління товариства до відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчує право на земельну ділянку. До таких земель належать земельні ділянки, зайняті захисними смугами, дорогами, проїздами, будівлями і спорудами загального користування.

Згідно з частиною 6 статті 35 ЗКУ використання земельних ділянок садівницьких товариств здійснюється відповідно до закону та статутів цих товариств.

Відповідно до статті 116 ЗКУ безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян провадиться у разі одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених цим Кодексом. Зокрема, громадянам України можуть безоплатно передаватися земельні ділянки із земель державної або комунальної власності для ведення садівництва у розмірі не більше 0,12 гектара (ст. 121 ЗКУ). Громадяни — члени садівницького товариства мають право приватизувати свою земельну ділянку і така приватизація здійснюється без згоди на те інших членів цього товариства.

У нашому випадку, частина громадян приватизували свої земельні ділянки та стали їх власниками. При цьому, ймовірно, що окремі з них належать до категорії тих, яким згідно з ПКУ надана пільга із земельного податку.

Так, згідно з пунктом 281.1 статті 281 ПКУ від сплати земельного податку звільняються такі категорії **фізичних осіб**: інваліди першої і другої групи; фізичні особи, які виховують трьох і більше дітей віком до 18 років; пенсіонери (за віком); ветерани війни та особи, на яких поширюється дія Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»; фізичні особи, визнані законом особами, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи.

Відповідно до пункту 281.2 статті 282 ПКУ звільнення від сплати податку за земельні ді-

лянки, передбачене для зазначених категорій фізичних осіб пунктом 281.1 цієї статті, поширюється на одну земельну ділянку за кожним видом використання у межах граничних норм, зокрема, для ведення садівництва — не більш як 0,12 гектара.

Документами, що посвідчують право **фізичних осіб** на пільгу із земельного податку, є: паспорт, пенсійне посвідчення, посвідчення учасника ліквідації наслідків аварії на Чорнобильській АЕС, посвідчення потерпілого від Чорнобильської катастрофи, посвідчення учасника бойових дій, посвідчення інваліда війни (першої і другої групи), посвідчення учасника війни, посвідчення члена сім'ї загиблого тощо.

У випадку, коли земельні ділянки приватизовані громадянами — членами садівницького товариства, і кожен з них оформив у встановленому порядку право на свою земельну ділянку, то згідно з нормами ПКУ такі громадяни визначені платниками земельного податку. Саме такі громадяни, за винятком тих, кому надані пільги по земельному податку згідно зі статтею 281 Податкового кодексу України, є самостійними платниками цього податку до бюджету і нарахування їм річної суми земельного податку проводиться податковими органами.

Отже, громадяни — члени садівницького товариства, які є власниками земельних ділянок, крім тих, що користуються пільгами із земельного податку, самостійно сплачують цей податок до відповідного місцевого бюджету за місцем знаходження земельної ділянки.

Нарахування сум земельного податку громадянам проводить-

ся податковими органами, які у термін не пізніше 1 липня надсилають платникові податкове повідомлення-рішення на сплату цього податку. При цьому нарахування сум земельного податку громадянам проводиться податковим органом за місцем знаходження земельної ділянки, а повідомлення на сплату податку надсилається за місцем реєстрації платника.

Сплатити податок громадяни мають протягом 60 днів з дня вручення податкового повідомлення-рішення. Фізичними особами у сільській та селищній місцевості земельний податок може сплачуватися через каси сільських (селищних) рад або рад об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, за відповідною квитанцією про приймання податкових платежів.

Якщо фізична особа не отримала платіжний документ на сплату земельного податку, то такій особі необхідно звернутися до податкового органу за місцем знаходження земельної ділянки, здійснити звірку даних щодо своєї земельної ділянки та у разі необхідності сплатити земельний податок до місцевого бюджету.

Слід зазначити, що з 1 січня поточного року Законом України від 21.12.2016 р. № 1797 «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо покращення інвестиційного клімату в Україні» (пункт 118), (далі — Закон № 1797), внесено зміни до пункту 286.5 статті 286 ПКУ, якими встановлено, що платники податку мають право звернутися із письмовою заявою до контролюючого

органу за місцем знаходження земельної ділянки для проведення звірки щодо:

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

Важливо зазначити, що Законом № 1797 (пункт 115) доповнено статтю 281 ПКУ новим пунктом 281.4, яким встановлено, що якщо фізична особа, яка визначена п. 281.1 статті 281 ПКУ, має у власності декілька земельних одного виду користування, то така особа до 1 травня поточного року має подати письмову заяву у довільній формі до податкового органу за місцем знаходження земельної ділянки про самостійне обрання/зміну земельної ділянки для застосування пільги.

Тому громадянин, який має право на пільгу із земельного податку та є власником двох і більше земельних ділянок для ведення садівництва, буде звільнятися від сплати цього податку лише за одну із земельних ділянок за самостійним обранням такої земельної ділянки.

Щодо обчислення розміру земельного податку садівницьким товариством, то воно як землекористувач та юридична особа має самостійно обчислити суму цього податку на поточний рік та подати декларацію із земельного податку до податкового органу за місцем знаходження земельної ділянки у термін не пізніше 20 лютого поточного року.

У нашому випадку для садівницького товариства об'єктом оподаткування є вся площа зе-

мельної ділянки, включаючи землі загального користування, але за винятком площі земельних ділянок тих громадян — членів товариства, які приватизували свої земельні ділянки, є їх власниками і самостійними платниками земельного податку до бюджету.

Саме у такому випадку садівницьке товариство як юридична особа може скористатися нормою пункту 286.7 статті 286 ПКУ, згідно з якою «юридична особа зменшує податкові зобов'язання із земельного податку на суму пільг, які надаються фізичним особам відповідно до пункту 281.1 статті 281 цього Кодексу за земельні ділянки, що знаходяться в їхній власності або постійному користуванні і входять до складу земельних ділянок такої юридичної особи».

Ця норма надає право садівницькому товариству як юридичній особі зменшити свої податкові зобов'язання із земельного податку на суму пільг, які надаються фізичним особам відповідно до пункту 281.1 статті 281 цього Кодексу за земельні ділянки, що знаходяться у власності таких фізичних осіб та входять до складу земельних ділянок садівницького товариства.

Ставки, за якими обчислюється сума земельного податку, встановлюються рішенням відповідної ради, на території якої знаходиться земельна ділянка, але в межах ставок, встановлених ПКУ.

Податковий кодекс України встановив такі ставки земельного податку: для земельних ділянок, нормативна грошова оцінка яких проведена, у розмірі не більше 3% від їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування — не

більше 1% від їх нормативної грошової оцінки, а для сільськогосподарських угідь — не менше 0,3% та не більше 1% від їх нормативної грошової оцінки (п. 274.1 ст. 274 ПКУ).

Ставка земельного податку за земельні ділянки, розташовані за межами населених пунктів, нормативну грошову оцінку яких не проведено, встановлена п. 277.1 ст. 277 ПКУ — у розмірі не більше 5% від нормативної грошової оцінки одиниці ріллі по області, а для сільгоспугідь — не менше 0,3% та не більше 5% від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області.

Отже, садівницькому товариству для обчислення податкового зобов'язання із земельного податку необхідно застосувати ставки податку, які встановлені рішенням відповідної ради, на території якої розташована його земельна ділянка.

Щодо правильності застосування нормативної грошової оцінки земельної ділянки, то довідка (витяг) з технічної документації про розмір такої оцінки надається органом Держгеокадастру і додається до податкової декларації у двох випадках — при поданні першої декларації (фактичного початку діяльності як платника плати за землю), а надалі — у разі затвердження нової нормативної грошової оцінки землі.

Для уникнення помилок при оподаткуванні земельних ділянок платники податків повинні подбати про реалізацію свого конституційного права на землю, забезпечивши державну реєстрацію своїх земельних ділянок як об'єкта оподаткування платою за землю та державну реєстрацію прав на земельні ділянки як об'єкта цивільних прав.

Про приватизацію земельної ділянки членом садівницького товариства, утвореного до 1992 року

При приватизації земельних ділянок членами садівницьких товариств, створеними до 1992 року державними підприємствами, установами чи організаціями (далі — підприємства), може виникнути проблема. Нагадаю, що у цьому випадку земля надавалася у постійне користування з видачею відповідних державних актів не утвореним садівницьким товариствам, а саме підприємствам. При цьому у статистичній звітності Держгеокадастру земля і дотепер залишається зареєстрованою за цими особами, діяльність яких як юридичних осіб нерідко виявляється давно припиненою.

Тобто загальна земельна ділянка садівницького товариства має свого постійного користувача — підприємства. А тому частину цієї ділянки, яку використовує член садівницького товариства, він може приватизувати за умови припинення постійного користування підприємства на цю частину (ч. 5 ст. 116 Земельного кодексу України).

Серед підстав припинення права користування земельною ділянкою Земельний кодекс України (ст. 141) визначає:

- добровільну відмову від права користування землею;
- вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених цим Кодексом;
- припинення діяльності релігійних організацій, держав-

них чи комунальних підприємств, установ та організацій; — систематична несплата земельного податку.

Земельні ділянки, надані у постійне користування із земель державної та комунальної власності, вилучаються за рішенням органів державної влади та органів місцевого самоврядування, на підставі заяви заінтересованої особи та згоди користувача. Це є підставою для вилучення частини земельної ділянки з постійного користування та надання її у власність члену садівницького товариства.

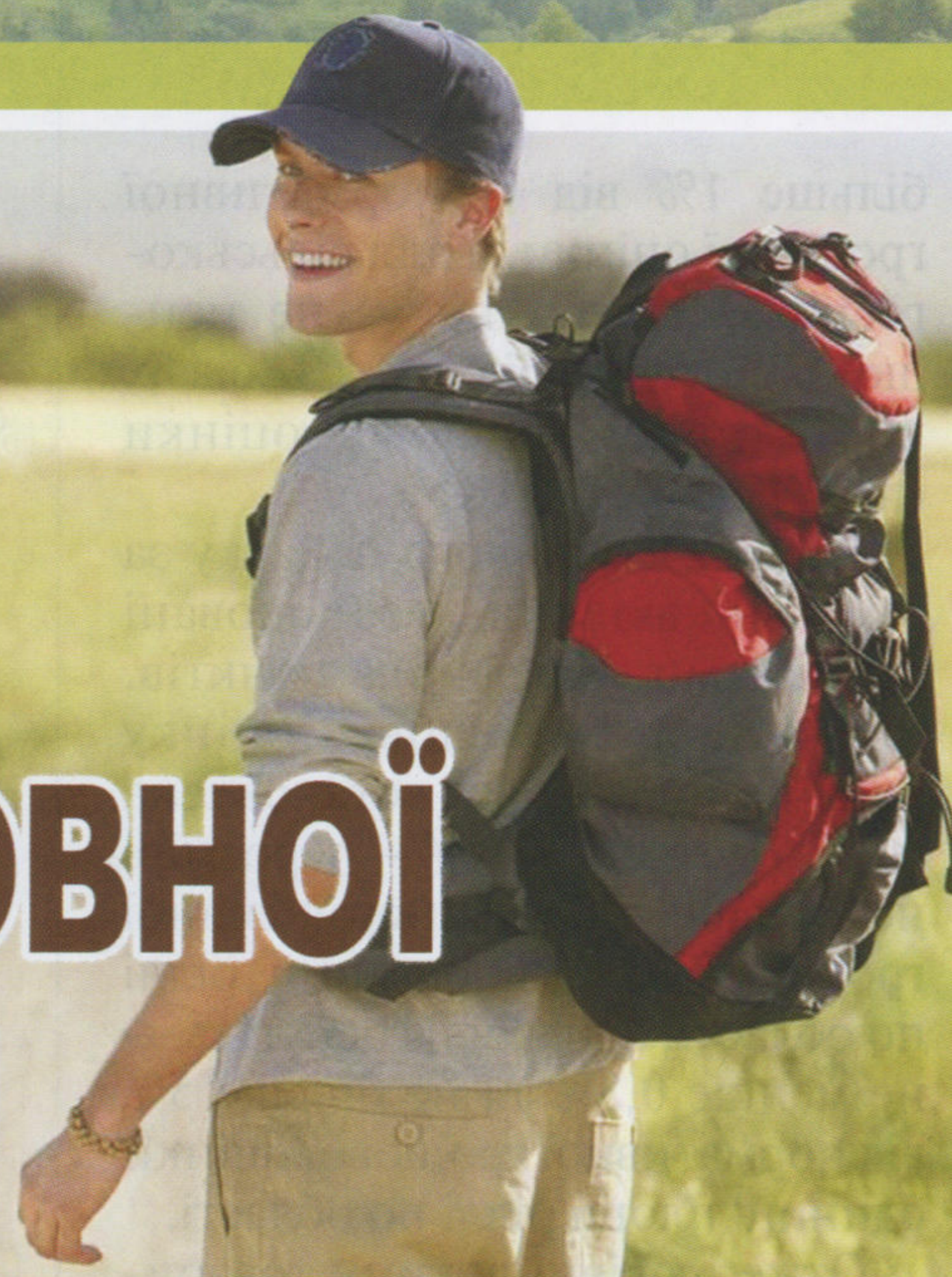
Якщо особа, якій передано у постійне користування земельну ділянку, припинила свою діяльність, то рішення про припинення постійного користування приймається органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади на підставі відповідної інформації з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань.

Приватизація земельної ділянки, яка перебуває у користуванні члена садівницького товариства, проводиться у порядку, передбаченому частинами першою та другою статті 118 Земельного кодексу України на підставі технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та довідки про членство у садівницькому товаристві.

Сільський ЗЕЛЕНИЙ ТУРИЗМ



ПОТРЕБУЄ ПОСЛІДОВНОЇ державної підтримки



Розвиток сільського зеленого туризму — перевірений шлях покращення економічної, екологічної та культурно-побутової ситуації на селі. Цим шляхом пройшли багато країн Європи і їхнім кращим досвідом може скористатися Україна.

З основами знань з надання гостинності особистими селянськими та фермерськими господарствами в сфері сільського туризму могли познайомитися учасники семінару, проведеного в листопаді Спілкою сприяння розвитку сільського зеленого туризму (Спілка СЗТ України) в рамках XIV Міжнародної агропромислової виставки «Агрофорум-2017», за участі заступника міністра аграрної політики та продовольства України з питань підтримки фермерства та розвитку сільських територій Віктора Шеремети, представників Мінекономрозвитку, проектів ПРООН та USAID, громадськості, вчених, викладачів навчальних закладів, міжнародних експертів, власників садиб.

Учасники семінару зазначили, що для розвитку сільського туризму в Україні відсутня системна загальнодержавна політика у цій сфері. Для вдосконалення політики у сфері сільського туризму слід брати до уваги досвід країн, які активно розвивають цю сферу. Зокрема, в Польщі масовий сільський туризм зародився на початку 1990-х років. Польське законодавство чітко розмежовує основні поняття та принципи ведення сільського зеленого туризму від інших видів туристичних послуг, що надаються у сільській місцево-

сті та законодавчо віднесені до підприємницької діяльності. У Польщі селяни, які займаються діяльністю у сфері сільського туризму й ті, котрі бажають надавати такі послуг, використовуючи майно власного господарства, мають певну підтримку у тому, що на них не поширюється закон, який регулює господарську (підприємницьку) діяльність. Оскільки діяльність у сфері сільського туризму не належить до підприємницької, грошові доходи за такі послуги

не підлягають оподаткуванню. Законодавство Польщі передбачає звільнення отриманих доходів від оподаткування на доходи фізичних осіб.

Більшість агротуристичних господарств Польщі входять у регіональні спілки сільського туризму (окремих регіонів чи воєводств), які об'єднані в загальнодержавну громадську організацію — Польську Федерацію Сільського Туризму «Гостинні господарства». Це дає можливість впорядкувати ринок

послуг сільського туризму і успішно просувати їх на вітчизняному та міжнародному рівнях.

З 1997 року у Польщі запровадили вимоги до засобів розміщення у сільському туризмі. Ці вимоги охопили різні характеристики засобів розміщення, спектр наявних послуг, рівень комфорту тощо. З того ж часу Польською Федерацією Сільського Туризму «Гостинні господарства» запроваджено категоризацію засобів розміщення у сільському туризмі (4 категорії — базова, перша, друга і третя), яка з часом зазнавала змін відповідно до загальноєвропейських вимог до таких закладів і остаточно була оновлена у 2013 році.

У Польщі і Україні система категоризації садиб в сфері СЗТ є добровільною. Однак, у Польщі господарі садиб, які не пройшли категоризацію, не мають права вільно розміщувати свою пропозицію в рекламних матеріалах, а в нашій країні такого обмеження не існує.

В Україні фізичні особи, які здійснюють діяльність у сфері СЗТ, оподатковуються податком з доходів фізичних осіб на загальних підставах, у порядку, передбаченому розділом IV Податкового кодексу України. Ставка податку становить 18 відсотків бази оподаткування. За українськими законами надавати послуги в сфері сільського зеленого туризму можуть як фізичні особи-підприємці, так і фізичні особи, які не є суб'єктами підприємницької діяльності. Фізичні особи — власники або орендарі індивідуальних засобів розміщення — зобов'язані подавати у визначений законодавством строк органу відповідної податкової служби декларацію за встановленою формою про дохід, отриманий від надання таких послуг, вести книгу реєстрації.

ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ РЕГУЛЮВАННЯ СІЛЬСЬКОГО ТУРИЗМУ В ПОЛЬЩІ І УКРАЇНІ

№	Критерії порівняння	ПОЛЬЩА	УКРАЇНА
1	Податки та звітність	Законодавство Польщі передбачає звільнення отриманих доходів від оподаткування на доходи фізичних осіб за умови дотримання вимог: <ul style="list-style-type: none"> житловий будинок, в якому розташовані кімнати для тимчасового проживання, належить власнику селянського господарства; житлові кімнати надаються лише відпочивальникам (туристам); кімнати знаходяться у житловому будинку, а не в іншій спеціально пристосованій будівлі; житловий будинок розміщений у сільській місцевості; кількість кімнат, які здаються, не перевищує 5 (п'яти). 	Фізичні особи, які здійснюють діяльність у сфері СЗТ, оподатковуються податком з доходів фізичних осіб на загальних підставах, у порядку, передбаченому розділом ІУ ПКУ. Ставка податку становить 18 відсотків бази оподаткування (п. 167.1 ст. 167). Фізичні особи — власники або орендарі індивідуальних засобів розміщення зобов'язані подавати у визначений законодавством строк органу відповідної податкової служби декларацію за встановленою формою про дохід, отриманий від надання таких послуг, вести книгу реєстрації.
2	Підприємництво	За польськими законами, надання послуг сільського зеленого туризму не належить до підприємницької діяльності .	За українським законодавством надавати послуги в сфері сільського зеленого туризму можуть як юридичні, фізичні особи-підприємці , так і фізичні особи, які не є суб'єктами підприємницької діяльності .
3	Категоризація та реклама	Господар оселі, яка не пройшла категоризацію, не має права розміщувати свою пропозицію в рекламних матеріалах федерації. Система категоризації сільської нічліжної бази є добровільною. Польська федерація сільського туризму «Гостинні господарства» запровадила нові засади класифікації та категоризації об'єктів сільської нічліжної бази.	Система категоризації садиб в сфері СЗТ є добровільною. Господарі садиб, які не пройшли категоризацію, вільно розміщують свою пропозицію в рекламних матеріалах без обмежень.
4	Туристи	Більшість туристів, які користуються послугами сільського зеленого туризму в Польщі, є іноземцями .	Послугами сільського зеленого туризму в Україні користуються переважно українці , які проживають у великих містах.
5	Промоційна система	Промоційна система польських агротуристичних господарств добре розвинута. В Польщі щорічно видаються десятки тисяч каталогів та рекламних буклетів із агротуристичними послугами, розробленими для всіх територіальних рівнів.	Промоційна система українських агротуристичних господарств слаборозвинута та представлена, в основному, інформацією в інтернеті, рекламою в друкованих виданнях, яку розміщують самостійно власники садиб.
6	Законодавство	Польське законодавство чітко розмежовує основні поняття та принципи ведення сільського зеленого туризму від інших видів туристичних послуг, що надаються у сільській місцевості. В Польщі існує чіткий поділ форм відпочинку на селі — відпочинок на селі і відпочинок у селянина (агротуризм).	Українське законодавство в сфері СЗТ потребує вдосконалення. Зокрема, необхідно на законодавчому рівні встановити вимоги до провадження такої діяльності без реєстрації власників ОСГ як фізичних осіб-підприємців (за умови надання послуг виключно на базі майна ОСГ; розміщення туристів лише у житлових будинках, в яких проживають самі господарі; кількість місць для відпочивальників має бути обмежена 10 (відпочинок у селянина).



Фермерське

До вас звертається фермерське господарство «Київ», яке знаходиться в с. Вербки Павлоградського району Дніпропетровської області.

Знайомлячись з останнім випуском «Землевпорядного вісника» (№7-2017), нас зацікавила стаття Ганни Беківської і Костянтина Рєпіна, яка розміщена під рубрикою «Закон і практика» у розділі «Ваш консультант» — «Сільський туризм: проблеми законодавчого регулювання».

Нас давно цікавить питання щодо можливості надання нашим господарством послуг у сфері сільського зеленого туризму, яке включає в себе послуги з організації відпочинку та розваг. Хотілося б отримати з цього питання думку-відповідь фахівців.

По-перше, нас цікавить чи може фермерське господарство надавати послуги у сфері сільського зеленого туризму, які б включали в себе послуги з організації відпочинку та розваг, тоді як, на відміну від положень Закону України «Про особисте селянське господарство», Закон України «Про фермерське господарство» такої можливості для фермерських господарств у сфері сільського зеленого туризму не передбачає?

Фермерське господарство є суб'єктом підприємницької діяльності, а, отже, може, крім основної (сільськогосподарської) діяльності, займатися і іншою, наприклад, надавати послуги у сфері зеленого (аграрного) туризму. Для цього в його статуті має бути передбачений такий вид діяльності.

Оскільки на сьогодні спеціального закону, яким би регулювалися правовідносини саме у сфері зеленого (аграрного) туризму немає, тому, як зазна-

Під час зацікавленого обговорення учасники семінару дійшли таких спільних висновків:

1. В Україні необхідно якнайшвидше впровадити законодавче забезпечення сільського туризму. Якщо у Польщі дозволено без оподаткування мати не більше 5 кімнат у власному господарстві, то Спілка СЗТ України пропонує обмежити 10 місцями у власному господарстві — такий законопроект №2232а вже пройшов перше читання і знаходиться у Верховній Раді України.
2. Варто опертися на польський досвід щодо поділу форм відпочинку на селі — відпочинок на селі і відпочинок у селянина (агротуризм). Особливу увагу слід приділити розвитку агротуризму в діючих селянських і фермерських господарствах, які мають добрі можливості для розвитку агротуризму.
3. В Україні дуже вузький спектр агротуристичних продуктів і послуг. Необхідно їх розширити і впровадити такі нові види як агроготельярство, агрогастрономія, агророзваги, агротерапія та інші.
4. Завдання Спілки СЗТ України на найближчу перспективу — формування головних засад політики у сфері сільського туризму та, спільно зі своїми інституційними партнерами, подання пропозицій органам влади щодо перегляду державної політики у цій сфері, зокрема, щодо формування сприятливого нормативно-правового забезпечення розвитку цієї сфери, що може допомогти сільському господарю поліпшити свою діяльність або зробити перші кроки у цій сфері.

ПАМ'ЯТКА ДЛЯ ПОЧАТКІВЦІВ

Окрім знайомства з міжнародним досвідом розвитку сільського туризму, учасники семінару також мали нагоду отримати корисні поради для початківців у сфері надання послуг сільського зеленого туризму, а саме:

- **Не варто очікувати** високих прибутків у перший рік своєї діяльності. Потрібно щонайменше 2-3 роки роботи та добрі відгуки гостей, щоб досягти бажаного результату.
- **Стартові умови** мають значення, оскільки, володіючи вільними мебльованими приміщеннями, можна відразу ж приймати гостей, а в іншій ситуації потрібно ще створити ці приміщення. В останньому випадку радимо складати так званий бізнес-план. Якщо хочете отримати кредит в банку або допомогу у будь-якій фінансовій установі, без представлення бізнес-плану не відбудеться навіть вступна розмова.
- **Не пропонуйте** все разом, виділіть одну чи кілька особливих послуг, і кожна з них має бути представлена на належному рівні. Знайдіть «родзинку» вашої послуги.
- **Працюйте в команді.** Залучайте сусідів та об'єднуйтеся в осередки або кластери сільського туризму. Вступайте до членів Спілки сільського зеленого туризму України. Тільки разом ми будемо успішними.
- **Збирайте інформацію** і розширюйте світогляд, читайте фахові журнали і статті. Будьте активним слухачем на семінарах та тренінгах, які проводить Спілка сільського зеленого туризму України.
- **Прислуховуйтеся до відгуків** і зауважень своїх гостей, їхню критику трактуйте як добру підказку.
- **Проводьте категоризацію** садиби за програмою «Українська гостинна садиба».

Анастасія МАРЧЕНКО



господарство може вести діяльність у сфері зеленого туризму

Чи можна в цьому випадку керуватися загальними положеннями, «що не заборонено законом, то дозволено», в разі якщо статут фермерського господарства, який зареєстрований в установленому законом порядку, містить такі види діяльності, як надання послуг у сфері сільського зеленого туризму і з організації відпочинку та розваг?

По-друге, нас цікавить можливість розміщення об'єктів, необхідних для надання вищевказаних послуг на орендованих фермерським господарством землях, зокрема суть питання в наступному:

Згідно з договором оренди земель водного фонду від 20.12.2002 р. фермерське господарство «Київ» орендує землі водного фонду для рибогосподарських потреб загальною площею 11,44 га, в тому числі землі під водним об'єктом (ставком) 5,67 га, який розташований в с. Морозівське Павлоградського району Дніпропетровської області. Термін дії договору — 49 років.

Цей ставок як ставок-водонакопичувач був побудований ще в 1991-1993 роках колгоспом «Рассвет» за власні кошти. Проект будівництва

ставка був розроблений Державним вишукувальним інститутом «Дніпродіпроводгосп».

Майно, яке є невід'ємною частиною ставка, складалося з греблі — земельного валу, асфальтного покриття, асфальтних майданчиків, ж/б відкосів греблі, плит, гідроспороди, металевого сифонного водоскиду для аварійного зливу води (0-1200 мм), огорожі, навісів та іншого майна. Це майно, в зв'язку з реорганізацією в аграрному секторі, ще в 2000 році правонаступником колгоспу «Рассвет» — КСП «Рассвет» — було безкоштовно передано у власність ФГ «Київ».

За час знаходження ставка в оренді ФГ «Київ» за власні кошти здійснювало певні водогосподарські заходи для захисту від шкідливої дії води.

З дозволу орендодавця та за узгодженням з відповідними державними органами, з метою можливості створення умов для відпочинку працівників господарства і місцевих громадян, фермерським господарством за власні кошти проведені роботи по благоустрою місць загального водокористування в прибережній захисній смузі водного об'єкта (ставка), а саме створено: гідротехнічний мон-

терський пост з набором необхідних приміщень; причальні пірси з покриттям із дерева; піщані пляжні зони та кріплення берегів кам'яною кладкою; пішохідні доріжки для відпочивальників; майданчики для відпочинку з пляжними грибками і навісами; дитячий майданчик та волейбольна площадка; благоустрій під'їзних доріг та площадок для зупинки з бруку.

За прибережною захисною смугою, вздовж ставка, шириною 50 м, встановлена водоохоронна зона, в зв'язку з чим запитання:

Якщо фермерське господарство все ж таки може надавати послуги у сфері сільського зеленого туризму, то, на вашу думку, чи може воно створювати в межах водоохоронної зони інфраструктуру, яка необхідна для організації діяльності з надання послуг у сфері сільського зеленого туризму? Адже в статті 87 Водного кодексу України будь-які заборони використання території водоохоронної зони в цих цілях відсутні.

З повагою

М.І. ПАНКОВІЧЕНКО

чалось у попередній публікації, необхідно керуватися більш загальним Законом «Про туризм».

Згідно зі статтею 87 Водного кодексу України та Порядком визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 08.05.1996 року № 486, водоохоронна зона є природоохоронною територією господарської діяльності, що регулюється.

На території водоохоронних зон забороняється:

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

Тобто на цій території може здійснюватися інша діяльність,

у тому числі і облаштування інфраструктури для відпочинку, якщо мова не йде про будівництво об'єктів, що можуть шкідливо впливати на водний об'єкт.

Крім того, доводимо до відома, що в Україні створена Спілка сприяння розвитку сільського зеленого туризму, яка є Всеукраїнською громадською організацією і до якої за необхідності можна звернутися за конкретною порадою при вирішенні проблемних питань.

ПРО ПРОДОВЖЕННЯ ДІЇ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

У 2008 році, до розмежування земель на державні та комунальні, міською радою в межах міста передана в оренду ПАТ земельна ділянка, на якій розміщені об'єкти нерухомого майна державної власності. Договір оренди закінчується. Хто має приймати рішення про продовження дії договору — міська рада чи обласна державна адміністрація?

Якщо продовжуватиме дію договору ОДА, то до якого бюджету надходитиме орендна плата?

Славутська міська рада

Хмельницька область

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» земельні ділянки, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна державної власності, визнані землями державної власності.

Повноваження з розпорядження землями державної власності визначені ст. 122 Земельного кодексу України.

Так, відповідно до частин третьої та п'ятої цієї статті районні державні адміністрації на їхній території передають земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування у межах сіл, селищ, міст районного значення для всіх потреб.

Обласні державні адміністрації на їхній території передають земельні ділянки із земель державної власності у власність або в користування у межах міст обласного значення, а також земельні ділянки, що не входять до складу певного району, або у випадках,

коли районна державна адміністрація не утворена, для всіх потреб.

Отже, пролонгацію або поновлення дії договору оренди земельної ділянки в межах населеного пункту під об'єктами нерухомого майна державної власності, здійснюватиме районна державна адміністрація, якщо земельна ділянка розташована у межах села, селища або міста районного значення. Якщо це місто обласного значення, то відповідне рішення прийматиме обласна державна адміністрація.

Однак, приймаючи рішення про пролонгацію або поновлення договору оренди, слід врахувати вимоги п. 6 Прикінцевих та перехідних положень Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», а саме:

У разі якщо відомості про земельні ділянки, зазначені у пунктах 3 і 4 цього розділу, не внесені до Державного реєстру земель, надання дозволу на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для державної реєстрації таких земельних ділянок, а також її затвердження здійснюються:

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

Що стосується орендної плати, то Податковим кодексом України плата за землю віднесена до місцевих податків і зборів, а, отже, орендна плата надходитиме до бюджету місцевої ради.

Вимоги до заяви про визнання спадщини відумерлою, її змісту та порядку розгляду судом визначені Цивільним процесуальним кодексом України. Так, статтями 275-278 цього Кодексу встановлено, що:

У заяві про визнання спадщини відумерлою повинно бути наведено відомості про час і місце відкриття спадщини, про майно, що становить спадщину, а також докази, які свідчать про належність цього майна спадкодавцю, про відсутність спадкоємців за заповітом і за законом, або про усунення їх від права на спадкування, або про неприйняття ними спадщини, або про відмову від її прийняття.

Суд відмовляє в прийнятті заяви про визнання спадщини відумерлою, якщо заява подана до закінчення одного року з часу відкриття спадщини.

Справа про визнання спадщини відумерлою розглядається судом з обов'язковою участю заявника та з обов'язковим повідомленням усіх заінтересованих осіб.

Справа про визнання спадщини відумерлою розглядається судом з обов'язковим залученням до участі у справі органів місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини та/або за місцезнаходженням нерухомого майна, що входить до складу спадщини.

Суд, встановивши, що спадкоємці за заповітом і за законом відсутні, або спадкоємці усунені від права на спадкування, або спадкоємці не прийняли спадщину чи відмовилися від її прийняття, ухвалює рішення про визнання спадщини відумерлою та про передачу її територіальній громаді відповідно до закону.

ПРО ВИЗНАННЯ СПАДЩИНИ ВІДУМЕРЛОЮ

На території нашої сільської ради багато землевласників помирали, а спадкоємців немає. Тому цікавить питання визнання спадщини відумерлою в суді, а саме: які документи необхідно подавати до суду та чи потрібно проводити аукціон при наданні цієї земельної ділянки в оренду?

Людмила ЗАСІЧЕНКО,
Чорноморський
сільський голова

Чорноморська сільська рада
Голопристанського району
Херсонської області

Щодо подальшого розпорядження земельними ділянками, які перейшли до територіальної громади як відумерлі, то передача їх в оренду має здійснюватися за результатами земельних торгів (ч.1 ст. 134 Земельного кодексу України).

Виключенням може бути лише випадок, коли земельна ділянка надаватиметься безоплатно у власність громадянам у порядку та для цілей, передбачених статтею 121 Земельного кодексу або якщо ця ділянка була передана спадкодавцем в оренду і термін договору оренди на час визнання спадщини відумерлою ще не закінчився, враховуючи, що перехід права власності на земельну ділянку (у тому числі у порядку спадкування) не є підставою для зміни умов або припинення договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі (ст. 32 ЗУ «Про оренду землі»).

Зразок заяви про визнання спадщини відумерлою

До _____ районного суду .
_____ області

адреса: _____

Заявник: територіальна громада м. _____
в особі _____ ради,

адреса: _____,

тел.: _____

Заява

про визнання спадщини відумерлою

«_____» _____ року помер гр. _____ (ПІБ) (далі — померлий). У власності померлого залишилась земельна ділянка розміром _____ кадастровий номер _____, розташована у _____ районі _____ області (далі — земельна ділянка). (опис)

або

Після смерті _____ (ПІБ Особи), який померла _____ року залишилася спадщина: житловий будинок за адресою _____ по вул. _____ в с. _____, а також земельна ділянка _____ (цільове призначення), площею _____ га, розташована _____, кадастровий номер _____ та земельна ділянка _____ (цільове призначення), площею _____ га, розташована _____, кадастровий номер _____.

Останнім місцем проживання гр. _____ (ПІБ) було _____ (адреса)

У встановлений термін спадщину, яка залишилася після смерті гр. _____ (ПІБ) ніхто не прийняв, спадкова справа не відкривалася, згідно з оголошенням, надрукованим _____ 201_ року в _____ (ЗМІ) до сільської ради ніхто не звернувся, а тому спадщина гр. _____ (ПІБ) відповідно до вимог статті 1277 ЦК України має бути визнана відумерлою.

Так, згідно ст. 1277 ЦК України, у разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття суд визнає спадщину відумерлою за заявою відповідного органу місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини. Заява про визнання спадщини відумерлою подається після спливу одного року з часу відкриття спадщини. Спадщина, визнана судом відумерлою, переходить у власність територіальної громади за місцем відкриття спадщини.

Враховуючи наведене та відповідно до ст.ст. 4, 119, 120, 234 Цивільного процесуального кодексу України, статті 1277 Цивільного кодексу України,

прошу:

1. Визнати спадщину померлого _____ (ПІБ, ідентифікаційний номер, останнє місце проживання), відумерлою.

Додатки:

1. Доказ смерті померлого.
2. Документа, які підтверджують відсутності у померлого спадкоємців за заповітом і за законом.
3. Документи, які підтверджують наявність у власності померлого майна.
4. Оголошення у (ЗМІ) _____

_____ голова _____

«_____» _____ року

На наш погляд, питання, які викладені у листі, можна вирішувати двома шляхами. **Перший** — встановлення розміру прибережних захисних смуг з врахуванням існуючої забудови населеного пункту.

Так, відповідно до ст. 88 Водного кодексу України прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період) шириною:

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

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

У межах існуючих населених пунктів прибережна захисна смуга встановлюється з урахуванням містобудівної документації.

При цьому слід звернути увагу на те, що згідно з частиною першою цієї ж статті прибережні захисні смуги встановлюються з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм в межах водоохоронних зон.

Тобто сільрада може замовити проект землеустрою та встановити прибережні захисні смуги вздовж водних об'єктів у межах житлової та громадської забудови села значно меншого розміру.

Другий шлях. На наш погляд, є більш прийнятним для ситуації, яка склалася на території сільської ради, а саме — визнати ці копанки дренажними спорудами (накопичувачами води) в межах проведення заходів з осушення території для запобігання підтоп-

ПРО ОСОБЛИВОСТІ оформлення земель, які підтоплюються

До вас звертається землевпорядник Черняхівської сільської ради Ніжинського району Чернігівської області Польгуй Катерина Іванівна. Я постійно перечитую сторінки вашого журналу і часто знаходжу в ньому відповіді на питання, які виникають у мене по роботі. І хоча в журналі неодноразово порушувалося питання щодо прибережних захисних смуг, але мені не зовсім зрозуміло, як можна вирішити проблему в нашому селі.

Село Черняхівка розташоване у зоні Полісся, в окремі роки воно підтоплювалося талими та дощовими водами, тому люди давно повикопували на вільних землях водойми для збирання зайвої води з присадибних ділянок. Ці водойми нікому не належать і ніде не стоять на балансі. Типова картина для нашого села, коли з одного боку вулиці розташовані присадибні земельні ділянки, а з другого — викопана продовгувата водойма для збору води.

Тепер, коли жителі села почали займатися оформленням прав на землю, виникла така ситуація, коли землевпорядники поміряли ділянки, виготовили громадянам технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), в якій відображено фактичні межі присадибних земельних ділянок по існуючих парканах, і наклали на ділянки обмеження прибережної захисної смуги. В зону прибережної захисної смуги потрапили декілька людських сараїв, льохи, частина будинку. Громадяни подали заяви до сільської ради, в яких просять затвердити розроблену технічну документацію та передати присадибні земельні ділянки у власність.

Яке в такому разі рішення може прийняти сільська рада:

- Чи може затвердити технічну документацію в такому вигляді, як вона розроблена — по фактичних межах зі встановленою прибережною захисною смугою?
- Чи може рада передати у власність ту частину присадибної земельної ділянки, на яку не накладається прибережна захисна смуга?
- Чи може рада передати у власність ту частину присадибної земельної ділянки, на яку накладається прибережна захисна смуга на умові оренди для будівництва та обслуговування житлового будинку та господарських будівель і споруд?
- Чи можна на всю ділянку 0,25 га зі встановленою прибережною захисною смугою присвоювати кадастровий номер, щоб громадянин міг просто продати будинок (без приватизації землі, без передачі в оренду)?
- Чи, можливо, є якесь інше вирішення проблеми, що виникла на території нашого села?

Катерина ПОЛЬГУЙ

с. Черняхівка
Ніжинський район
Чернігівська область

ленню населеного пункту. У цьому випадку ці копанки розглядатимуться не як водний об'єкт, який потребує встановлення прибережної захисної смуги, а як необхідна споруда для збору над-

лишкової води та недопущення підтоплення житлових будинків та господарських будівель та споруд. У цьому випадку взагалі ні про які прибережні захисні смуги мова не повинна йти.

Однак умовою передачі земельних ділянок у власність громадянам присадибних земельних ділянок також має бути застереження щодо заборони скидання в такі дренажі сміття тощо.

Необхідність застосування дренажу визначена ДБН В.1.1 — 24-2009 «Захист від небезпечних геологічних процесів», прийняті взамін СНиП 2.06.15-85 «Інженерний захист території від затоплення і підтоплення». Так, відповідно до п. 1.1, 1.2 та 1.3 розділу 1 ДБН В.1.1 — 24-2009:

- 1.1. При проектуванні інженерного захисту території від підтоплення та затоплення, слід розробляти комплекс заходів, які б забезпечували запобігання затопленню й підтопленню територій залежно від вимог щодо їхнього функціонального використання й охорони природного середовища або усунення негативного впливу підтоплення та затоплення.
- 1.2. Підтопленням ґрунтовими водами територій та споруд вважається інженерно-геологічний процес, коли за розрахунковий період часу відбувається збільшення вологості ґрунтів або підняття рівня підземних вод до граничних значень, за якими порушуються норми будівництва й експлуатації будинків та споруд, санітарно-екологічні умови помешкання людей, наноситься шкода землям сільгосппризначення. Підтоплення є одним з проявів шкідливої дії вод. Процеси підтоплення носять комплексний характер, підтоплення поділяють на природне та техногенне.
- 1.3. Інженерний захист міських та селищних територій від підтоплення виконується з метою забезпечення безперебійного і надійного функціонування та розвитку всіх об'єктів господарювання, створення належних екологічних та соціальних умов життя населення, дотримання нормативних санітарно-гігієнічних умов територій та окремих споруд, що захищаються. Діяльність із забезпечення інженерного захисту від підтоплення відноситься до природоохоронних видів господарської діяльності.

КОЛИ КАДАСТРОВИЙ НОМЕР Є ІСТОТНОЮ УМОВОЮ ДОГОВОРУ ВІДЧУЖЕННЯ НЕРУХОМОСТІ?



При відчуженні житлового будинку, будівлі, споруди Земельним кодексом України встановлено необхідність зазначати у договорі площу та кадастровий номер земельної ділянки на якій вони розміщені (ст. 120).

Прошу пояснити, чи потрібно у договорі купівлі-продажу частини приватного будинку зазначати серед його істотних умов площу та кадастровий номер земельної ділянки, на якій розміщений цей житловий будинок.

Віктор СИДОРИК

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.

Як бачимо, обов'язковість зазначення площі та кадастрового номера земельної ділянки у договорі відчуження об'єктів нерухомого майна визначена лише при відчуженні всього майна (цілого об'єкта). Щодо відчуження частини будинку, будівлі, споруди, то чинне законодавство не містить такої обов'язковості. Разом з тим, якщо відчужується частина будинку, бажано (не обов'язково) все-таки зазначати площу та кадастровий номер земельної ділянки, на якій він розміщений.

Слід зазначити: якщо будинок, частина якого відчужується, розміщений на неоформленій земельній ділянці, то відповідно до пункту 3 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» у разі якщо на земельній ділянці, право власності (користування) на яку не зареєстровано, розташова-

ний житловий будинок, право власності на який зареєстровано, кадастровий номер на таку земельну ділянку присвоюється за заявою власників такого будинку на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Забороняється вимагати для присвоєння земельній ділянці кадастрового номера інші документи. Такий кадастровий номер є чинним з моменту його присвоєння.

Інша ситуація, коли на одній земельній ділянці розміщується декілька об'єктів і власник відчужує один з них. У цьому випадку укладення договору, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що пов'язане з переходом права на частину земельної ділянки, здійснюється після виділення цієї частини в окрему земельну ділянку та присвоєння їй окремого кадастрового номера (ч. 6 ст. 120 Земельного кодексу). Тобто, спочатку для об'єкта, який відчужується, необхідно виділити частину загальної ділянки в окрему шляхом поділу, присвоїти їй кадастровий номер та визначити площу, і тільки потім відчужувати об'єкт (цілий).

У сільську раду звернувся громадянин із заявою щодо надання йому дозволу на безоплатну приватизацію земельної ділянки із земель присадибного фонду для будівництва та обслуговування житлових будинків, господарських будівель і споруд.

На сьогодні ця земельна ділянка вільна від забудови — немає будівель і споруд, житлове будівництво не проводилося.

Сільська рада затвердила місцеві правила надання земельних ділянок для будівництва та обслуговування житлових будинків і господарських будівель і споруд, тобто такі ділянки надаються спочатку в оренду, а потім, за наявності вже збудованих житлових будинків, у власність.

За згодою сторін сільська рада уклала договір оренди земельної ділянки на п'ять років. Жодна зі сторін досі не заявила про намір розірвати договір.

Враховуючи, що договір оренди чинний і на земельній ділянці нічого не побудовано, сільська рада відмовила у наданні дозволу на безоплатну приватизацію землі заявникові.

Не погоджуючись із відмовою, заявник звернувся до суду з позовною заявою щодо скасування рішення сільської ради, мотивуючи тим, що він не використав свого права на безоплатну приватизацію земельної ділянки за таким цільовим призначенням.

На думку сільської ради, договори оренди земельних ділянок, укладені за згодою сторін, регулюються, у першу чергу, Цивільним кодексом України, а особа, яка відстоює своє право в суді, свої вимоги ґрунтує на нормах Земельного кодексу України.

Сільська рада просить допомогти вирішити це спірне питання та надати вмотивоване рішення щодо заяви громадянина.

З повагою
Микола ЗАПОЛЬСЬКИЙ,
сільський голова

Кам'янська сільська рада
Попільнянського району
Житомирської області

ОРЕНДАРЮ МОЖЕ БУТИ ВІДМОВЛЕНО у приватизації земельної ділянки ДО ВИКОНАННЯ УМОВ ДОГОВОРУ — ЇЇ ЗАБУДОВИ

ЩОДО ДОСТРОКОВОГО РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Сільська рада та заявник добровільно (без примусу) уклали угоду про оренду земельної ділянки на тих умовах, які визначені договором. Відповідно до цієї угоди у сторін — сільської ради та заявника — виникли певні права та обов'язки. Зокрема, заявник взяв на себе обов'язок використовувати земельну ділянку за її цільовим призначенням, тобто для будівництва житлового будинку. Договір укладений на п'ять років, тобто орендарю надавалося право за час дії договору оренди цієї ділянки побудувати на ній житловий будинок.

Однак, порушуючи свої договірні зобов'язання, він фактично намагається достроково в односторонньому порядку розірвати цей договір, не виконавши його умов. Враховуючи звернення до ради, заявник не має наміру відмовлятися від цієї ділянки, а, навпаки, бажає отримати її у власність. При цьому він не вселяє впевненості, що справді побудує на ній житловий будинок для власних потреб, адже досі на цій території немає жодної будівлі чи споруди.

Слід зазначити, що відносно пов'язані з орендою землі, регулюються також спеціальним законом — Законом України «Про оренду землі». Згідно з ч.2 ст. 4 цього Закону орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом.

Статтями 13 та 19 Закону визначається, що:

Договір оренди землі — це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства. Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років.

Після завершення будівництва та прийняття об'єкта в експлуатацію добросовісний орендар земельної ділянки, наданої для потреб будівництва та обслуговування відповідного об'єкта, має право на першочергове укладення договору оренди землі на строк до 50 років або припинення дії договору оренди землі.

Також статтями 31 та 32 Закону встановлено таке:

Стаття 31.

Припинення договору оренди землі
Договір оренди землі припиняється в разі:

закінчення строку, на який його було укладено;

викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом; поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;

смерті фізичної особи-орендаря, заступництва його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у статті 7 цього Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;

ліквідації юридичної особи-орендаря; відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем;

набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці; припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства).

Договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

Договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом.

Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором.

Стаття 32. Припинення договору оренди землі шляхом його розірвання

На вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 цього Закону та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки,

а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.

У разі розірвання договору оренди землі з ініціативи орендаря орендодавець має право на отримання орендної плати на землях сільськогосподарського призначення за шість місяців, а на землях несільськогосподарського призначення — за рік, якщо протягом зазначеного періоду не надійшло пропозицій від інших осіб на укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки на тих самих умовах, за винятком випадків, коли розірвання договору було обумовлено невиконанням або неналежним виконанням орендодавцем договірних зобов'язань.

У разі розірвання договору оренди землі за погодженням сторін кожна сторона має право вимагати в іншій сторони відшкодування понесених збитків відповідно до закону.

Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи (у тому числі в порядку спадкування), реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або припинення договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі.

Крім того, уклавши договір оренди земельної ділянки на п'ять років, місцевий бюджет гарантовано мав поповнюватися коштами, отримуючи орендну плату та спрямовуючи ці кошти на потреби територіальної громади. При достроковому розірванні договору оренди земельної ділянки орендарем фактично наносяться збитки територіальній громаді у вигляді недоотримання доходів, а саме — не надходження до місцевого бюджету орендної плати (ст. 22 ЦКУ).

Враховуючи зазначене, сільрада як добросовісний орендодавець земельної ділянки має право відмовитися від дострокового розірвання договору оренди земельної ділянки та зобов'язати орендаря виконувати умови цього договору. Навпаки, посилаючись на абз. 8 ст. 31 Закону України «Про оренду землі» (припинення дії договору оренди земельної ділянки у випадку виникнення права на житловий будинок), сільська рада має право

на порушення питання про продовження дії договору оренди до виконання орендарем своїх зобов'язань з будівництва господарських будівель і споруд. Якщо ж орендар не погодиться, то за відсутності нерухомого майна на цій земельній ділянці, після закінчення дії договору, рада має право передати цю ділянку іншій особі.

ЩОДО ПРИВАТИЗАЦІЇ ОРЕНДОВАНОЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Частиною п'ятою ст. 116 Земельного кодексу України встановлено, що земельні ділянки, які перебувають у власності чи користуванні громадян або юридичних осіб, передаються у власність чи користування за рішенням органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування **лише після припинення права власності чи користування ними в порядку, визначеному законом.** Тобто разом із зверненням щодо приватизації земельної ділянки заявник мав подати заяву про припинення дії договору оренди земельної ділянки, що не було зроблено.

У випадку приватизації орендованої заявником земельної ділянки, наданої для будівництва житлового будинку, підставою для прийняття сільрадою рішення про дострокове припинення дії договору та безоплатну передачу у власність земельної ділянки та припинення дії договору оренди земельної ділянки має бути збудований житловий будинок.

Враховуючи зазначене, сільрада має право відмовити заявнику у приватизації орендованої ним земельної ділянки до виконання умов договору оренди, тобто до забудови цієї ділянки. Однак рішення про відмову обов'язково має бути прийняте радою та надане заявнику.

ЯК ЗМУСИТИ СПЛАЧУВАТИ ЗЕМЕЛЬНИЙ ПОДАТОК З ФІЗИЧНИХ ОСІБ...

Відповідно до Земельного та Податкового кодексів України використання землі в Україні є платним.

Об'єктом плати за землю є земельна ділянка. Землевласники та постійні землекористувачі сплачують земельний податок, а орендарі державних та комунальних земель — орендну плату.

Статтею 281 Податкового кодексу встановлені пільги щодо сплати земельного податку для фізичних осіб. Так, серед осіб, які звільнені від сплати податку за земельну ділянку, є пенсіонери (за віком).

Разом з тим, відповідно до п. 284.3 ст. 284 цього ж Кодексу,



До вас звертається землевпорядник сільської ради з проханням надати роз'яснення з питання, яке, я впевнена, турбує багатьох.

В селі поширена тенденція купівлі-продажу житлових будинків без оформлення права власності на нерухоме майно.

Ось у чому суть проблеми: живі власники — пенсіонери, які виїхали до дітей на інше місце проживання або спадкоємці померлих власників (пенсіонерів), які не переоформили на себе спадщину, продають нерухомість без оформлення права власності. Таким чином власниками майна залишаються попередні живі або померлі пенсіонери, які за законом звільняються від сплати земельного податку.

Новий власник відмовляється сплачувати земельний податок на земельну ділянку під житловим будинком та за земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства, якими фактично користується. Житловий будинок теж не переоформлений і продовжує обліковуватися за попереднім власником (пенсіонером). Таким чином місцевий бюджет недоотримує надходження.

Підкажіть, будь ласка, яка є законна підстава, щоб змусити таких осіб сплачувати земельний податок з фізичних осіб?

З повагою

Світлана СЕРГІЄНКО

якщо платники податку, які користуються пільгами з цього податку, надають в оренду земельні ділянки, окремі будівлі, споруди або їх частини, то податок за ці земельні ділянки та земельні ділянки під такими будівлями (їх частинами) сплачується на

загальних підставах з урахуванням прибудинкової території.

Отже, сільська рада має право вимагати від власників сплатити земельний податок, оскільки вони самі не користуються земельною ділянкою, а використовує її інша особа.



У 2007 році селищна рада передала в оренду «водне плесо» ставка, цільове призначення — «любительське та спортивне рибальство», мета використання — «риборозведення». А в Державному земельному кадастрі ця ділянка зареєстрована як комунальна власність, цільове призначення — для рибогосподарських потреб. Орендар — товариство «Нептун» є юридичною особою, в статуті якого зазначено, що дане товариство є «добровільним, самокерованим, громадським, неприбутковим об'єднанням, створеним з ініціативи громадян, що об'єдналися на основі спільності інтересів для досягнення загальних цілей у сфері розвитку любительського і спортивного рибальства». У розділі «Мета, завдання, види діяльності» зазначено, що «Основною метою створення та діяльності товариства «Нептун» є: зариблення орендованої ставки, утримання водойми в належному санітарному та екологічному стані, вилов риби любительськими знаряддями лову в установлені терміни, охорона рибних запасів від браконьєрських посягань».

У 2017 році товариство «Нептун» виготовило Технічну документацію з нормативно-грошової оцінки земельної ділянки для рибогосподарських потреб та звернулося з проханням переглянути орендну плату.

Поясніть, будь ласка, чи потрібно вносити зміни у статут товариства та договір оренди у частині цільового призначення, адже у Класифікації видів цільового призначення земель відсутній пункт «любительська і спортивна рибалка».

З повагою

Ольга ОЛЬХОВСЬКА,

землевпорядник Драбівської селищної ради

Черкаська область

ПРО ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬ ПРИ НАДАННІ В ОРЕНДУ ВОДНИХ ОБ'ЄКТІВ

Частиною четвертою статті 59 Земельного кодексу України встановлено, що громадянам та юридичним особам органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування із земель водного фонду можуть передаватися на умовах оренди земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, озера, водосховища, **інші водойми**, болота та острови для сінокосіння, рибогосподарських потреб (у тому числі рибництва

Щодо випадку, коли власники житлових будинків та присадибних ділянок померли, а їх спадкоємці, не оформивши на себе право власності на ці об'єкти, за домовленістю їх продали без переоформлення права власності на покупця, то рада може спробувати вирішити питання таким шляхом.

Відповідно до статті 1277 Цивільного кодексу України у разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, **неприйняття ними спадщини**, а також відмови від її прийняття **орган місцевого самоврядування** за місцем відкриття спадщини, а якщо до складу спадщини входить нерухоме майно — за його місцезнаходженням, **зобов'язаний** подати до суду заяву про визнання спадщини відумерлою.

У разі якщо на об'єкті нерухомого майна на момент відкриття спадщини знаходиться рухоме

майно, що входить до складу спадщини, таке рухоме майно переходить у власність територіальної громади, якій передано нерухоме майно.

Заява про визнання спадщини відумерлою подається радою після спливу одного року з часу відкриття спадщини, тобто через рік з дня смерті власника житлового будинку та земельних ділянок.

Враховуючи вищезазначене, пропонуємо раді звернутися до нинішніх користувачів житлового будинку та земельних ділянок з повідомленням про намір звернутися до суду та визнати майно відумерлим, або намір прийняти рішення про стягнення заборгованості зі сплати земельного податку із власників — пенсіонерів, які самостійно не користуються земельними ділянками і передали їх в користування іншим особам, і якщо вони не сплатять добровільно протягом визначе-

ного періоду, то рада змушена буде звернутися до суду.

Аналогічні повідомлення бажано направити пенсіонерам за новим місцем проживання або їх спадкоємцям. Якщо їх місце проживання невідоме, то рада може розмістити відповідне повідомлення у регіональних засобах масової інформації.

Такі повідомлення стимулюватимуть осіб, які заплатили кошти, придбали житлові будинки та земельні ділянки, але не оформили на них право власності, до дій щодо оформлення відповідно до закону права власності на фактично придбане майно.

Якщо ж протягом встановленого радою терміну жодних звернень від цих осіб не буде, рада має право звернутися до суду і визнати спадщину відумерлою та в подальшому розпорядитися майном на власний розсуд, або ж зобов'язати сплатити заборгованість зі сплати земельного податку.

(аквакультури), культурно-оздоровчих, **рекреаційних, спортивних** і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт, догляду, розміщення та обслуговування об'єктів портової інфраструктури і гідротехнічних споруд тощо, а також штучно створені земельні ділянки для будівництва та експлуатації об'єктів портової інфраструктури та інших об'єктів водного транспорту. Землі водного фонду можуть бути віднесені до земель морського і річкового транспорту в порядку, встановленому законом.

Класифікація видів цільового призначення земель була розроблена на підставі КВЕД та затверджена наказом Держкомзему України 23.07.2010 № 548. Пунктами 1.2 та 1.3 цієї Класи-

фікації встановлено, що код та цільове призначення земель застосовуються для забезпечення обліку земельних ділянок за видами цільового призначення у державному земельному кадастрі.

КВЦПЗ застосовується для використання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, організаціями, підприємствами, установами для ведення обліку земель та формування звітності із земельних ресурсів.

Любительська і спортивна рибалка відносяться до підрозділу 93.19 «Інша діяльність у сфері спорту» розділу 93 секції R видів економічної діяльності КВЕД ДК 009:2010 (діє з 01.01.2012 року).

Враховуючи наведене, у договорі оренди та інших докумен-

тах код цільового призначення за КВЦПЗ доцільно вказати 10.08 (для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей), а не 10.07 (для рибогосподарських потреб). У цьому випадку не потрібно вносити змін до Статуту громадської організації (орендаря). А до договору оренди земельної ділянки та водного об'єкта вносити зміни потрібно.

Якщо ж громадська організація має на меті ведення господарської діяльності у сфері риборозведення як підприємницької, тобто з метою отримання від цього прибутку, то, звичайно, необхідно вносити відповідні зміни і до статуту, і до договору оренди.

ПРО ОФОРМЛЕННЯ СПАДКОЄМЦЯМИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ПРАВО НА ЯКІ ВИНИКЛО У СПАДКОДАВЦІВ ДО 2002 РОКУ

Якщо у 1993 році радою було прийнято рішення про передачу спадкодавцю у власність земельної ділянки, але за життя він не отримав державного акта на право власності на неї, то спадкоємцю необхідно оформити право власності на цю ділянку або ж відмовитися від неї. У будь-якому випадку мова не йде про безоплатну приватизацію ділянки спадкоємцем, а лише про її оформлення. Так, відпо-

відно до абз. 2 п. 1 Перехідних положень Земельного кодексу України рішення про передачу громадянам України безоплатно у приватну власність земельних ділянок, які прийняті органами місцевого самоврядування відповідно до Декрету КМУ від 26 грудня 1992 року «Про приватизацію земельних ділянок», є підставою для реєстрації права власності на земельні ділянки цих громадян або їх спадкоємців



У 1993 році земельна ділянка для будівництва та обслуговування житлового будинку була передана в приватну власність громадянину, який в 2015 році помер. Спадкоємець оформив спадщину на будинок, який хоче продати.

Підкажіть, будь ласка, як бути?

Олена НЕВИДИМКА

відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Державна реєстрація таких земельних ділянок здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Отже, за наявності свідоцтва про право на спадщину на жит-

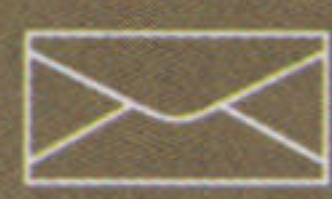
ЧИ МОЖЕ РАДА ВИЛУЧИТИ ПРИВАТИЗОВАНУ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ?

Чинне законодавство передбачає можливість вилучення земельних ділянок, але лише з користування. Так, ст. 149 Земельного кодексу України встановлено, що земельні ділянки, надані у постійне користування із земель державної та комунальної власності, можуть вилучатися для суспільних та інших потреб за рішенням органів державної влади та органів місцевого самоврядування.

Вилучення земельних ділянок провадиться за згодою землекористувачів. У разі, коли він не погоджується, питання вирішується в судовому порядку.

Тобто, якби навіть земельна ділянка перебувала у Вас не у власності, а в постійному користуванні, яке виникало в громадян до 2002 року, то необхідна була б згода на її вилучення.

Оскільки земельну ділянку Ви приватизували і отримали державний акт на право при-



В кінці 80-х років минулого століття міською радою містянам надавалися невеликі земельні ділянки під городи. Тож теж маю земельну ділянку площею 4,5 сотки, яку приватизувала у 1995 році та через два роки отримала державний акт на право приватної власності. Земельна ділянка знаходиться у межах міста.

Цього року мене та інших власників сусідніх земельних ділянок повідомили, що землю будуть вилучати, оскільки планується будівництво автомобільної дороги.

Прошу пояснити чи є законними такі дії місцевої ради. Якщо так, то чи можу я вимагати від ради сплатити вартість цієї ділянки?

Надія КОЗАК

ватної власності, то питання будівництва автомобільної дороги за рахунок Вашої ділянки та інших приватних земельних ділянок може вирішуватися лише шляхом викупу їх міською радою для суспільних потреб. Викуп для суспільних потреб проводиться відповідно до вимог Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності». При цьому відповідно до ст. 1 цього Закону викуп земельних ділянок для суспільних потреб — це передача земельних діля-

нок за згодою їх власників у державну чи комунальну власність для задоволення суспільних потреб шляхом укладення договору купівлі-продажу чи іншого правочину. Тобто Ви маєте погодитися продати свою земельну ділянку місцевій раді для суспільної потреби — будівництва автомобільної дороги, після чого визначається викупна вартість ділянки та укладається договір купівлі-продажу.

Крім викупу для суспільних потреб міська рада може запропонувати та передати Вам іншу земельну ділянку взамін Вашої, для чого необхідно буде укласти договір міни.

ловий будинок та/або на інше майно та рішення місцевої ради про безоплатну передачу у власність земельної ділянки спадкодавцю у порядку, передбаченому вищезгаданим Декретом КМУ, спадкоємець має право звернутися до державного реєстратора та зареєструвати право власності на земельну ділянку згідно із законом.

Ще раз звертаю увагу на те, що у такому випадку не йдеться про приватизацію спадкоємцем земельної ділянки, а лише про переоформлення права власності на неї, оскільки Декретом КМУ від 26 грудня 1992 року № 15 «Про приватизацію земельних ділянок» визначалося, що право

власності у громадян України до 2002 року виникало з дня прийняття відповідного рішення радою з послідуною видачею їм державних актів на право приватної власності на землю. Тобто слід вважати, що у спадкодавця з дня прийняття радою рішення про передачу йому у власність присадибної земельної ділянки виникло право власності на неї.

Крім того, спадкоємець має право відмовитися від права на земельну ділянку у порядку, передбаченому ст. 142 Земельного кодексу. Адже якщо він не захоче реєструвати своє право власності на земельну ділянку в порядку, передбаченому п. 1 Пе-

рехідних положень Земельного кодексу України, то у випадку продажу житлового будинку спадкоємцем покупець не зможе оформити право на земельну ділянку, адже вона формально вже не є комунальною і рада приймати рішення щодо неї не вправі, а продавець право на неї недооформив, тому не може її продати.

Якщо ж спадкоємець відмовиться від права на земельну ділянку, то ця ділянка перейде у комунальну власність і рада зможе прийняти рішення та надати її у приватну власність покупцю житлового будинку, або ж продати чи передати йому в оренду.

ПРО ПРИВАТИЗАЦІЮ ПРИСАДИБНОЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Для вирішення питання не потрібна технічна документація щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), якщо земельна ділянка, на якій розміщений придбаний Вами будинок, вже зареєстрована у Державному земельному кадастрі.

Чинне законодавство не передбачає необхідності отримання дозволу для розробки технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж присадибної земельної ділянки в натурі (на місцевості), однак передбачає необхідність затвердження місцевою радою такої документації (ст. 55 ЗУ «Про землеустрій» та ч. 14 ст. 186 Земельного кодексу) органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених ст. 122 цього Кодексу, щодо земель державної або комунальної власності або власни-



Як можна приватизувати присадибну земельну ділянку, якщо я купив житловий будинок та в нотаріальному договорі купівлі-продажу зазначено кадастровий номер земельної ділянки, на якій він розміщений, хоча ця земельна не була приватизована та залишається у комунальній власності.

Колишній власник житлового будинку замовив технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки для внесення її в кадастрову базу, щоб отримати витяг, але не затвердив її згідно з чинним законодавством. Насправді цієї технічної документації ні в селищній раді, ні в мене як у нового власника житлового будинку немає. Колишній власник проживає за межами області і зв'язку з ним немає. Як я маю діяти?

Віталій ГРЕБЕНЮК

Херсонська область
смт Високопілля

ком земельної ділянки, у разі якщо земельна ділянка перебуває у приватній власності.

Разом з тим, якщо у Державному земельному кадастрі вже зареєстрована присадибна ділянка, на якій розташований Ваш житловий будинок, і Ви не маєте наміру змінювати її розмір та цільове призначення, достатньо отримати витяг з Державного земельного кадастру про зазначену земельну ділянку як власнику житлового будинку, розміщеного на ній, та звернутися із відповідною заявою до місцевої ради про безоплатну передачу Вам цієї земельної ділянки.

Якщо місцева рада відмовиться та вимагатиме надати технічну документацію щодо встановлення (відновлення) меж присадибної земельної ділянки в натурі (на місцевості), за якою ця ділянка реєструвалася у Державному земельному кадастрі, Ви самостійно або за дорученням місцевої ради можете звернутися до місцевого територіального органу Держгеокадастру та отримати технічну документацію для її затвердження радою, адже в архіві Держгеокадастру має зберігатися належним чином оформлена документація із землеустрою.



Звертаюся до вас за порадою як краще в місті вирішити питання приватизації земельної ділянки площею 0,1 га, на якій розташований одноповерховий триквартирний житловий будинок (право власності на кожную квартиру зареєстроване, адреса будинку одна):

- чи можливо оформити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), після чого рішенням міської ради передати цю земельну ділянку співвласникам триквартирного житлового будинку в спільну сумісну власність?

Якщо це неможливо, то:

- чи необхідно власникам трьох квартир створювати ОСББ, а потім через виготовлення проекту землеустрою відводити на умові власності одну земельну ділянку під прибудинковою територією?
- чи порекомендувати власникам виділити свої квартири в самостійні домоволодіння з присвоєнням їм різних адрес, та через проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) відвести окремо землю для кожного домоволодіння (квартири)?
- чи можливо при створенні самостійних домоволодінь з присвоєнням різних адрес виготовити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) на кожне новостворене домоволодіння?
- чи можливо власникам кожного новоствореного домоволодіння (квартири), за наявності землі, передавати у власність земельні ділянки площею 0,1 га?

Думаю, що правильне вирішення заданих мною запитань хвилюють, в першу чергу, власників таких одноповерхових будинків (дво-три-квартирних), а також виконавців землепорядних робіт, працівників Держгеокадастру та працівників земельних відділів міських рад, юристів.

Буду дуже вдячна вам за відповідь.

Софія РИМСЬКА

м. Ніжин
Чернігівська область

ТИП ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ ВПЛИВАЄ НА ШЛЯХИ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЛІ

Згідно зі статтями 40, 121 Земельного кодексу України безоплатно громадянам передаються у власність присадибні земельні ділянки, тобто ділянки, на яких розміщені індивідуальні житлові будинки.

Щодо багатоквартирних житлових будинків, то відповідно до ст. 42 земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками.

Земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому КМУ.

Порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками.

Розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі відповідної землепорядної документації.

Крім того, дійсно кожен із співвласників житлового будинку — власників квартир — має право спробувати виділити свою

частину будинку в окреме домоволодіння. Це, у першу чергу, стосується заблокованих житлових будинків. Однак, це можливо лише за позитивного висновку за результатами обстеження частини помешкання, наданого БТІ або іншою особою, яка відповідно до законодавства має право здійснювати таке обстеження. Після позитивного висновку частина будинку може бути виділена в окреме домоволодіння з присвоєнням йому окремої адреси.

Державними будівельними нормами «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення» ДБН В.2.2-15-2005 визначено, що багатоквартирний житловий будинок — житловий будинок, до складу якого входить більше ніж одна квартира, може бути заблокованого,

секційного, коридорного, галерейного і терасного типів.

Зблокований житловий будинок — будинок квартирної типу, що складається з двох і більше квартир, кожна з яких має безпосередній вихід на приквартирну ділянку або вулицю.

Тобто спочатку необхідно з'ясувати до якого типу забудови відноситься житловий будинок — багатоквартирний, заблокований чи індивідуальний. І тільки після цього потрібно вибрати один із можливих варіантів приватизації земельної ділянки, на якій розміщений житловий будинок, що перебуває у спільній власності громадян.

На листи читачів відповідала
юрист редакції
Алла КАЛЬНІЧЕНКО

Новини законопроектної діяльності

у період з 1 вересня по 31 жовтня 2017 року

Суб'єктами законодавчої ініціативи внесено до Верховної Ради України VIII скликання внесено 20 проектів законів України, які стосуються реалізації державної політики у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності, земельних відносин, землеустрою, у сфері Державного земельного кадастру, державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі в частині дотримання земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій і форм власності, родючості ґрунтів, а саме:

— «Про внесення змін до Земельного кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо стимулювання створення і розвитку сімейних фермерських господарств та припинення корупційних зловживань у сфері розпорядження землями державної та комунальної власності» (реєстр. № 7060 від 04.09.2017), внесений народним депутатом України Івченком В. Є., Кулінічем О. І., Кириленком І. Г. та іншими.

Законопроектом пропонується внести зміни до Земельного кодексу України та деяких законодавчих актів України з метою спрощення доступу громадян України до земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, які перебувають у запасі, які виявили намір створити або розширити сімейне фермерське господарство. Крім того, запропоновано внести до Земельного кодексу України зміни щодо існуючої системи безоплатної приватизації земельних ділянок.

Зокрема, законопроектом передбачено:

— запровадження спеціальних аукціонів, учасниками яких можуть бути виключно громадяни України, які є членами сімейних фермерських господарств, земельний банк яких не перевищує 20 га землі;

— встановлення, що площа земельної ділянки для створення та розвитку сімейних фермерських господарств, яка виставлятиметься на аукціон, не має перевищувати 5 га, строк оренди — 7 років (для багаторічних насаджень — 25 років, для меліорованих земель — 10 років);

— встановлення правила, за яким загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної чи комунальної власності, право оренди на які виставляється на земельні торги для створення та розвитку сімейних фермерських господарств одним органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування, не може становити менше 50% загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, прав власності та користування якими було набуто за результатами земельних торгів, організованих цим органом у попередньому календарному році;

— право орендаря земельної ділянки для створення та ведення фермерського господарства, оренда якої оформлена за результатами земельного аукціону, безоплатно приватизувати частину (до 2,0 га) орендованих земель, а решту — викупити із розстроченням платежу на 20 років, за умови добросовісного виконання умов договору;

— встановлення 7-річної заборони на відчуження земельних ділянок, які одержані громадянами в порядку безоплатної приватизації, зміну їх цільового призначення та передачу в користування третім особам;

— встановлення заборони на передачу в користування третім особам земельних ділянок державної та комунальної власності, право на які набуто у позааукціонному порядку;

— обмеження кола громадян, які мають право на безоплатну приватизацію земельних ділянок, працівниками соціальної сфери, учасниками бойових дій та особами, які одержали земельні ділянки у користування до набрання чинності Земельним кодексом України, а також власниками будівель та споруд сільськогосподарського призначення, які розташовані на земельній ділянці;

— обмеження площі земельної ділянки державної та комунальної власності, яка може бути надана в оренду поза аукціонами для городництва до 0,6 га.

- **«Про приватизацію державного майна»** (реєстр. № 7066 від 04.09.2017), внесений Кабінетом Міністрів України.

Проектом Закону встановлюється нова спрощена класифікація об'єктів приватизації: об'єкти малої приватизації та об'єкти великої приватизації, вимоги до покупців та обмеження щодо їх участі у приватизації, відповідальність за недостовірність, неповноту поданих документів, розширено коло об'єктів, які можуть підлягати приватизації.

З метою спрощення процедур та підвищення інвестиційної привабливості об'єкти приватизації продаватимуться без земельних ділянок.

Проектом також пропонується визнати такими, що втратили чинність, закони України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)», «Про особливості приватизації майна в агропромисловому комплексі», «Про приватизацію державного майна», «Про Державну програму приватизації» тощо.

Примітка. 9 листопада Верховна Рада прийняла за основу проект Закону «Про приватизацію державного майна».

- **«Про внесення змін до Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» щодо розширення прав ветеранів війни на отримання землі»** (реєстр. № 7069 від 05.09.2017), внесений народним депутатом України Кривохатьком В. В.

Пропонується доповнити Закон нормою, яка передбачає першочергове відведення земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства ветеранами війни та членами сімей загиблих ветеранів упродовж тримісячного строку.

- **«Про внесення змін до Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» щодо підвищення рівня соціального захисту ветеранів війни»** (реєстр. № 7069-1 від 25.09.2017), внесений народними депутатами України Тимошенко Ю. В., Кириленком І. Г., Івченком В. Є. Законопроект передбачено:

- позачергове забезпечення лікуванням ветеранів війни за кордоном, у випадках коли медична допомога не може бути надана у закладах охорони здоров'я України;
- збільшення розмірів пільг для ветеранів за житлово-комунальні послуги, газ, побутове паливо та пенсійних виплат;
- збільшення загальної площі, на яку ветеранам війни надаються пільги;

- збільшення кількості пільгових поїздок ветеранів війни у громадському та міжміському транспорті;

- доповнити чинний Закон України окремою статтею, яка надає можливість ветеранам отримати гарантовану державою земельну ділянку або отримати компенсацію за належну земельну ділянку.

- **«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості»** (реєстр. № 7084 від 06.09.2017), внесений народними депутатами України Андрієвським Д. Й., Сташуком В. Ф., Сабашуком П. П., Бабак А. В.

Проектом Закону пропонується:

- встановити порядок ідентифікації об'єктів будівництва та присвоєння адреси закінченим будівництвом об'єктам;
- запровадити електронний реєстр проектної документації на будівництво (для об'єктів будівництва, складові частини (квартири, приміщення тощо) якого планується відчужувати);
- встановити основні вимоги до порядку укладення, виконання та розірвання договорів купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва та майбутнім об'єктам нерухомості;
- зобов'язати замовника будівництва розмішувати на своєму веб-сайті відомості про об'єкт житлового будівництва (замовника будівництва, характеристики об'єкта, затверджена проектна документація, хід будівництва, електронний форум інвесторів та ін.);
- зобов'язати замовника будівництва у рекламі продажу житла вказувати адресу веб-сайту замовника будівництва, де розміщена інформація про житло;
- заборонити реклами продажу житла без розміщення на веб-сайті замовника будівництва інформації про об'єкт житлового будівництва;
- встановити виключний перелік способів інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління;
- запровадити механізм державної реєстрації права власності на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості;
- встановити, що договір, за яким придбавається об'єкт незавершеного будівництва або майбутній об'єкт нерухомості, якщо право власності на такі об'єкти не зареєстровано в установленому законом порядку, є нікчемним;

- зобов'язати державного реєстратора при реєстрації речових прав використовувати відомості та документи Єдиного реєстру боржників, Державного реєстру обтяжень рухомого майна; Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань; Єдиного реєстру довіреностей, Єдиного реєстру спеціальних бланків нотаріальних документів;
- у разі укладення договору купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва або майбутнього об'єкта нерухомості, зміни до затверджених (схвалених) проектів будівництва вносити лише за згодою інвестора, якщо така зміна впливає на його права та охоронювані законом інтереси (кількості поверхів, загальної площі або плану об'єкта, загальної площі або плану приміщень загального користування першого поверху та поверху, на якому знаходиться придбаний інвестором об'єкт, фасаду об'єкта будівництва).

- **«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у сфері містобудування»** (реєстр. № 7085 від 06.09.2017), внесений народними депутатами України Андрієвським Д. Й., Стащуком В. Ф., Кодолою О. М., Ревекою О. В.

Проектом Закону пропонується привести пункт 121 Переліку документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності, затвердженого Законом України «Про Перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності», у відповідність до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Зокрема виключити як предмет контролю розміщення інформації на стенді, який встановлюється на будівельному майданчику при спорудженні житлового будинку; та передача функції контролю за проведенням обстеження об'єктів та реалізацією заходів щодо забезпечення надійності та безпеки під час їх експлуатації виконавчим органам сільських, селищних, міських рад; встановлення порядку ідентифікації об'єктів будівництва та присвоєння адреси закінченим будівництвом об'єктам.

- **«Про внесення змін до деяких законів України щодо інвентаризації та обліку майна, яке розташоване на тимчасово окупованій території, на території, де органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження, та на лінії зіткнення»** (реєстр. № 7053-1 від 12.09.2017), внесений народним депутатом України Веселовою Н. В.

Альтернативний Урядовому проекту №7053 від 31.08.2017 повторює основний проект і додатково

вносить до Законів України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» та «Про тимчасові заходи на період проведення антитерористичної операції» положення, що Реєстр об'єктів власності на тимчасово окупованій території та на території проведення АТО створюється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань тимчасово окупованої території України та територій, на яких органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження. У цьому реєстрі мають міститися дані про земельні ділянки, а також про об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, а саме: підприємства як єдині майнові комплекси, житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення. Реєстр має містити дані щодо наявної інформації про стан об'єкта, власників об'єкта, адреси об'єкта. Порядок та суб'єкти ведення реєстру об'єктів власності встановлюються КМУ.

Проектом Закону пропонується внести зміни до Законів України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України», «Про тимчасові заходи на період проведення антитерористичної операції» та передбачити особливості здійснення інвентаризації та обліку майна державних підприємств, що знаходяться на тимчасово окупованій території та/або на території, де органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження, а також створити реєстр об'єктів власності на тимчасово окупованій території та на території проведення АТО.

- **«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення охорони державного кордону України»** (реєстр. № 7106 від 11.09.2017), внесений народними депутатами України Рудиком С. Я., Шаховим С. В., Сюмар В. П. та іншими. Змінами до Земельного кодексу України, Водного кодексу України пропонується закріпити право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності за Державною прикордонною службою України, визначити розміри земельних ділянок, які надаються органам Державної прикордонної служби України для будівництва та утримання інженерно-технічних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій та інших об'єктів прикордонної інфраструктури завширшки не менш ніж 50 метрів, а також звільнення цих органів

у зв'язку з цим від відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва.

— **«Про ринок земель»** (реєстр. № 7112 від 14.09.2017), внесений народними депутатами України Мушаком О. П., Хланем С. В., Ар'євим В. І. та іншими.

Проектом Закону України «Про ринок земель» пропонується:

- визначити суб'єктами ринку земель: громадян та юридичних осіб України, територіальні громади в особі органів місцевого самоврядування, державу в особі органів виконавчої влади, іноземних громадян і осіб без громадянства, іноземні юридичні особи, спільні підприємства та іноземні держави;
- визначити об'єктами ринку земель: земельні ділянки державної або комунальної власності; земельні ділянки, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб України, або частки у праві спільної власності на земельні ділянки; земельні ділянки, конфісковані за рішенням суду; право на оренду земельної ділянки на встановлений строк оренди або речове право; об'єкт іпотеки або застави;
- заборонити зміну цільового призначення при продажу приватної земельної ділянки. Щодо державних та комунальних земель така заборона у разі потреби може бути знята до продажу земельної ділянки або права на неї;
- можливість встановлення розстрочення платежу до 20 років при купівлі державної земельної ділянки (прав на її оренду) громадянами України, які до 01.01.2008 року отримали в користування землю для фермерського господарства, які протягом останніх п'яти років ведуть особисте селянське господарство і мають намір створити фермерське господарство чи сільськогосподарське підприємство; які є молодими спеціалістами, мають відповідну освіту і купують ділянки для створення фермерського господарства, особистого селянського господарства або сільськогосподарського підприємства; які купують деградовані та малопродуктивні державні землі для їх залуження, заліснення, створення об'єктів природно-заповідного фонду та їх включення до складу екологічної мережі;
- заборонити на 10 років зміну цільового призначення придбаної земельної ділянки сільгосппризначення;
- встановити механізм забезпечення переважного права на придбання приватних сільгоспземель;

— врегулювати продаж земельних ділянок власникам нерухомого майна, розміщеного на цих ділянках тощо.

Разом з тим у законопроекті міститься більшість норм, які є чинними та включені до Земельного кодексу України, наприклад, щодо продажу земельних ділянок та прав на них на земельних торгах.

— **«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо управління земельними ресурсами в межах території об'єднаних територіальних громад»** (реєстр. № 7118 від 18.09.2017), внесений Кабінетом Міністрів України.

Проектом Закону вносяться зміни до Земельного кодексу України (далі — Кодекс), законів України «Про місцеве самоврядування в Україні» та «Про оренду землі», що передбачають передачу сільським, селищним, міським радам об'єднаних територіальних громад повноважень щодо:

- 1) розпорядження землями державної власності, передача земельних ділянок державної власності у власність громадян та юридичних осіб, надання земельних ділянок у користування із земель державної, в межах, визначених Кодексом;
- 2) зміни цільового призначення земельних ділянок приватної власності щодо земельних ділянок, розташованих у межах населеного пункту, а також у межах території об'єднаних територіальних громад;
- 3) продажу громадянам і юридичним особам земельних ділянок державної (крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації) та комунальної власності для потреб, визначених цим Кодексом;
- 4) вилучення для суспільних та інших потреб земельних ділянок із земель державної та комунальної власності, що були надані у постійне користування, якщо орган місцевого самоврядування здійснює розпоряджання цими ділянками.

Проектом Закону також визначено перелік земель державної власності, які не можуть передаватися у комунальну власність, надано визначення терміну «територія територіальної громади».

Змінами до Закону України «Про оренду землі» передбачено, що орендодавцями земельних ділянок державної та комунальної власності є Верховна Рада АР Крим, органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які передають земельні ділянки державної чи комунальної власності у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Кодексу.

— «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо управління земельними ресурсами в межах території об'єднаних територіальних громад та врегулювання інших питань у сфері земельних відносин» (реєстр. № 7118-1 від 04.10.2017), внесений народними депутатами України Кулінічем О. І., Лунченком В. В., Бакуменком О. Б. та іншими.

Цей проект Закону є альтернативним до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо управління земельними ресурсами в межах території об'єднаних територіальних громад» (реєстр. № 7118 від 18.09.2017).

Законопроектом пропонується:

1. Встановити порядок передачі земель державної власності за межами населених пунктів у комунальну власність об'єднаних територіальних громад.
2. Передати повноваження об'єднаним територіальним громадам з розпорядження землями державної власності за межами населених пунктів (крім земель оборони, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення на об'єктах природно-заповідного фонду загальнодержавного значення та інших, які мають важливе значення для держави).
3. Передати сільським, селищним, міським радам повноваження із затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель за межами населених пунктів.
4. Передбачити порядок встановлення, зміни меж територій територіальних громад, а також порядок внесення відомостей про ці зміни до Державного земельного кадастру.
5. Встановити правовий механізм переведення земель колишньої колективної власності на землі приватної та комунальної власності.
6. Надати повноваження із здійснення державного контролю за використанням та охороною земель:
 - центральному органу, який реалізує державну політику у сфері земельних відносин;
 - виконавчим органам сільських, селищних, міських рад (у частині контролю за виконанням вимог щодо використання земельних ділянок за цільовим призначенням; дотримання строків своєчасного повернення тимчасово зайнятих земельних ділянок та обов'язкового виконання заходів щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням; вжиття відповідно до закону заходів щодо повернення самовільно зайнятих земельних ділянок їх власникам або користувачам).

— «Про внесення змін до Податкового кодексу України (щодо відміни пільг на сплату земельного податку для фізичних осіб)» (реєстр. № 7184 від 06.10.2017), внесений народним депутатом України Барною О. С.

Законопроектом передбачається відміна пільг щодо сплати земельного податку для фізичних осіб.

— «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у сфері будівництва та експлуатації автомобільних доріг» (реєстр. № 6766 доопрац. 02.10.2017), внесений народними депутатами України Урбанським О. І., Кононенко І. В., Дубневичем Я. В. та іншими.

Проектом Закону пропонується внести зміни до Законів України «Про концесії», «Про концесії на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг», «Про автомобільні дороги», «Про джерела фінансування дорожнього господарства України», «Про відчуження земельних ділянок інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».

Зокрема, передбачається:

- на умовах концесії можуть передаватися для будівництва та експлуатації дороги загального користування державного значення;
- після прийняття рішення щодо будівництва та експлуатації автомобільних доріг, які можуть бути надані у концесію, забороняється органам виконавчої влади вчиняти будь-які дії щодо надання земельних ділянок, передбачених для будівництва та експлуатації цих автомобільних доріг, у користування чи/та у власність громадян чи юридичних осіб;
- Кабінет Міністрів України визначає максимальний розмір плати за разовий проїзд автомобільними дорогами, побудованими на умовах концесії, який сплачується з урахуванням рівня інфляції;
- концесійні платежі зараховуються до Державного бюджету України і використовуються відповідно до порядку спрямування коштів державного дорожнього фонду;
- автомобільні дороги (їх ділянки) відносять до розряду платних лише за умови їх суттєвого удосконалення та забезпечення альтернативного проїзду транспортних засобів безоплатними автомобільними дорогами, довжина автомобільних доріг (їх ділянок), що забезпечує альтернативний безоплатний проїзд транспортних засобів, не має перевищувати більш ніж у двічі довжину платної автомобільної дороги;

- у разі необхідності викупу частини приватної земельної ділянки для будівництва, капітального ремонту, реконструкції та обслуговування доріг, мостів, естакад та об'єктів, необхідних для їх експлуатації, можливість раціонального використання решти її площі за цільовим призначенням визначається власником і за його вимогою відчуженню підлягає вся земельна ділянка;
- рішення відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для будівництва, капітального ремонту, реконструкції та обслуговування доріг, мостів, естакад та об'єктів, необхідних для їх експлуатації, має необмежений строк дії.

- **«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення відповідальності за порушення лісового законодавства та охорони зелених насаджень»** (реєстр. № 5504 доопрац. 05.10.2017), внесений народними депутатами України Єднаком О. В., Рибакон І. П., Дзюбликом П. В., та іншими.

Проектом передбачається внесення низки змін до Кодексу України про адміністративні правопорушення, Кримінального кодексу України, Лісового кодексу України, основними з яких є:

- внесення системних змін та доповнень до Кодексу України про адміністративні правопорушення у сфері охорони, захисту, раціонального використання та відтворення лісів, охорони земель лісгосподарського призначення та удосконалення повноважень посадовців лісового господарства при накладенні адміністративних стягнень у цих справах;
- підвищення розмірів штрафів за адміністративні правопорушення у сфері охорони, захисту, раціонального використання та відтворення лісів;
- внесення змін та доповнень до Лісового кодексу України стосовно запровадження обліку лісових ресурсів, обов'язків громадян щодо охорони лісів, доступу громадян до інформації про проведення рубок постійними лісокористувачами, диференціації незаконних рубок, дисциплінарної відповідальності керівників лісгосподарських підприємств за стан проведення рубок та обліку заготовленої деревини, та удосконалення норм щодо вилучення незаконно добутої деревини;
- удосконалення положень статей 245, 246 Кримінального кодексу України щодо знищення лісів вогнем та вчинення незаконних рубок,

запровадження кримінальної відповідальності за незаконне видалення, знищення або пошкодження зелених насаджень.

- **«Про внесення зміни до статті 282 Податкового кодексу України щодо звільнення від сплати земельного податку»** (реєстр. № 7219 від 20.10.2017), внесений народними депутатами України Юринець О. В., Васюником І. В., Хмілем М. М. та іншими.

Законопроектом пропонується внести зміни до Податкового кодексу України, якими передбачається звільнення від сплати земельного податку всеукраїнських творчих спілок, яким надано статус національних.

- **«Про внесення змін до Податкового кодексу України (щодо ставки земельного податку)»** (реєстр. № 7223 від 20.10.2017), внесений народними депутатами України Барною О. С., Дехтярчуком О. В.

Законопроектом пропонується внести зміни до статті 274 Податкового кодексу України, якими передбачити, що ставка земельного податку для сільськогосподарських угідь встановлюється у розмірі 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки та передбачити, що ставка земельного податку за земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні суб'єктів господарювання (крім державної та комунальної форми власності), встановлюється у розмірі не менше 1 відсотка та не більше 12 відсотків від їх нормативної грошової оцінки.

Також законопроектом пропонується внести зміни до статті 277 Податкового кодексу України, якими передбачити, що ставка земельного податку для сільськогосподарських угідь, розташованих за межами населених пунктів, нормативна грошова оцінка яких не проведена, встановлюється у розмірі не менше 1 відсотка та не більше 3 відсотків від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по АРеспубліці Крим або по області.

- **«Про внесення змін до Закону України «Про оцінку земель» (щодо усунення протиріч при визначенні суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель)»** (реєстр. № 7226 від 20.10.2017), внесений народними депутатами України Кулінічем О. І., Лунченком В. В., Бриченком І. В.

Проектом Закону запропоновано чітко розмежувати суб'єктів оціночної діяльності і встановити, що суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель є:

- органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які здійснюють управління у сфері оцінки земель;
- юридичні особи — суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок;
- фізичні особи — суб'єкти підприємницької діяльності, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок;
- юридичні особи — суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі сертифікованих інженерів-землевпорядників.

— **«Про внесення змін деяких законодавчих актів України щодо встановлення додаткових гарантій збереження лісів»** (реєстр. № 7229 від 23.10.2017), внесений Луценко І. С., Геращенко І. В., Ляш-ком О. В. та іншими.

Проектом Закону пропонується внести зміни до Земельного кодексу України, встановивши, що зміна цільового призначення, в тому числі земельних ділянок, зайнятих лісами, що перебувають у державній чи комунальній власності, здійснюватиметься за погодженням з Кабінетом Міністрів України.

Законопроектом передбачається, що зазначена зміна цільового призначення ділянок провадитиметься переважно за рахунок площ, зайнятих чагарниками та іншими малоцінними насадженнями (незалежно від того, з якою метою вони використовуватимуться), за умови збереження на території адміністративно-територіальної одиниці, в межах якої знаходиться відповідна земельна ділянка, оптимальної лісистості, та за результатами оцінки впливу на довкілля, яка проводитиметься у випадках, визначених законом.

Обмеження не будуть поширюватися на випадки зміни цільового призначення земельних лісових ділянок для таких суспільних потреб:

- забезпечення національної безпеки і оборони;
- будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, нафто-, газо- та водопроводів, ліній електропередачі, зв'язку, аеропортів, морських портів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;

- розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій в Україні згідно з міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України;
- розміщення та обслуговування об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин;
- будівництво захисних гідротехнічних споруд;
- будівництво та обслуговування нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, необхідних для їх експлуатації, споруд для підземного зберігання нафти, газу та інших речовин і матеріалів, захоронення шкідливих речовин і відходів виробництва;
- створення міських парків, будівництво дошкільних навчальних закладів, майданчиків відпочинку, стадіонів та кладовищ;
- розташування об'єктів природно-заповідного фонду.

Крім того, з метою усунення можливості неоднакового правозастосування положень частини восьмої статті 122 Земельного кодексу України пропонується уточнити, що до повноважень Кабінету Міністрів України відноситься передача земельних ділянок із земель державної власності, які перебувають у запасі.

— **«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо правового регулювання використання лісів»** (реєстр. № 7235 від 24.10.2017), внесений народним депутатом України Бубликом Ю. В.

Проектом Закону пропонується доповнити Земельний кодекс України положенням про звільнення від рентної плати за земельні ділянки, що перебувають у стадії лісогосподарського освоєння, та положенням про виключення з суб'єктів права власності на землі лісогосподарського призначення іноземців, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб.

Запропоновано п. 3 ч. 1 ст. 205 Земельного кодексу України доповнити положенням про звільнення від плати за земельні ділянки, що перебувають у стадії лісогосподарського освоєння.

Запропоновано внести зміни до ч. 1 ст. 99 Лісового кодексу України з метою впровадження нових технологій через економічне стимулювання заходів щодо раціонального використання земель лісогосподарського призначення для власників лісів та лісокористувачів шляхом закупівлі лісоготівельної техніки.

Доповнено Закон України «Про державно-приватне партнерство» нормою щодо застосування

механізму державно-приватного партнерства у сфері лісового господарства.

— **«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання емфітевзису та суперфіцію»** (реєстр. № 7236 від 24.10.2017), внесений народним депутатом України Бубликом Ю. В.

Проектом Закону пропонується:

- використовувати у відповідних нормах Цивільного та Земельного кодексів України замість терміну «землекористувач» слова «емфітевт» та «суперфіціарій», оскільки історично з часів римського права ця назва використовувалася на позначення суб'єкта відносин емфітевзису та суперфіцію, у зв'язку з тим, що використання законодавцем терміну «землекористувач» у відносинах емфітевзису та суперфіцію є недоцільним, оскільки ця назва суб'єкта емфітевтичного та суперфіціарного права не дозволяє відокремлювати його від інших учасників цивільних відносин щодо землі, зокрема, орендаря, постійного користувача тощо;
- законодавчо передбачити право емфітевта та суперфіціарія вимагати відповідного зменшення плати за договором про емфітевзис та суперфіцій у разі, якщо стан земельної ділянки, переданої у користування, погіршився не з їх вини;
- положення про те, що емфітевзис та суперфіцій не припиняється зі зміною власника земельної ділянки, щодо якої його встановлено;
- передбачити односторонню відмову від договору про емфітевзис та суперфіцій лише для емфітевта та суперфіціарія, а одностороннє волевиявлення власника земельної ділянки не повинно слугувати підставою припинення емфітевтичного та суперфіціарного права, що має на меті забезпечення сталості відносин землекористування;
- відмежувати емфітевзис та суперфіцій від користування землею на підставі договору оренди землі шляхом запровадження форми, змісту та істотних умов договору про емфітевзис та суперфіцій, порядку та процедури реєстрації в умовах формування системи реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень в Україні;
- удосконалити перелік підстав припинення емфітевзису та суперфіцію, зокрема, у разі вико-

ристання земельної ділянки не за цільовим призначенням;

- визнати підставою припинення емфітевтичного та суперфіціарного права відмову від договору тому, що відмова землекористувача від користування ділянкою (дерелікція) автоматично не припиняє емфітевзис або суперфіцій, оскільки відмова від права не спричиняє його припинення (до того ж припинення емфітевзису та суперфіцію вимагає державної реєстрації);
- впровадити припинення права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб та під забудову у випадку визнання договору про емфітевзис та суперфіцій недійсним;
- встановити норму про те, що у випадку встановлення емфітевзису та суперфіцію на невизначений строк сторона може попередити іншу про відмову від договору не менш ніж за рік;
- передбачити у законодавстві України підставу припинення договору про емфітевзис у разі несплати емфітевтом належних платежів за цим договором протягом трьох років, як це було передбачено у римському праві для приватних земель, а для суперфіціарія визначити норму про те, що невнесення плати за користування земельною ділянкою під забудову не є підставою припинення суперфіцію, але надає власникові земельної ділянки право вимагати стягнення з суперфіціарія заборгованості у примусовому порядку.

У зв'язку зі сприйняттям цивільним законодавством України концепції набуття права власності за набувальною давністю (ст. 344 ЦК України), пропонується закріпити підстави припинення емфітевзису у випадку набуття права власності на земельну ділянку третьою особою за давністю володіння.

У зв'язку з пропозицією істотних змін у цивільне законодавство в частині регламентації емфітевтичних та суперфіціарних відносин вноситься пропозиція викласти статтю 102-1 Земельного кодексу України у новій редакції, в якій врахувати вище зазначені зміни.

Підготовлено спільно з відділом з питань Європейської інтеграції та взаємодії з Верховною Радою України Юридичного департаменту Держгеокадастру

В Україні почала функціонувати Підгрупа з питань координації створення НІГД

9 листопада у Держгеокадастрі відбулося перше засідання Підгрупи з питань координації створення Національної інфраструктури геопросторових даних (НІГД) в Україні.

Створення НІГД передбачено директивою ЄС INSPIRE, яка є обов'язковою для всіх країн-членів ЄС та кандидатів для вступу в ЄС, але гальмується відсутністю законодавчої бази з цього питання, а також через недостатній рівень співпраці між утримувачами геопросторових даних. Щоб нівелювати останній фактор та покращити координацію між основними гравцями у сфері геопросторової інформації в Україні, Держгеокадастр ініціював утворення Підгрупи з питань НІГД при Мінагрополітики, — повідомляє прес-служба відомства. Очікується, що в результаті роботи цієї Підгрупи буде започатковано постійний продуктивний діалог між всіма залученими до створення НІГД сторонами.

В Підгрупу входять представники Держгеокадастру, Міністерства аграрної політики та продовольства, Міністерства екології та природних ресурсів, Збройних Сил України, Державного агентства лісових ресурсів, Державної служби статистики, Державного агентства енергоефективності та енергозбереження, Державного космічного агентства, Державної служби з питань надзвичайних ситуацій, Національного центру управління та випробувань космічних засобів, ДП «Центр Державного земельного кадастру», ДП «Науково-дослідний інститут геодезії і картографії». Також на засіданні були запрошені експерти Проекту Японського агентства



міжнародного співробітництва (JICA) «Створення Національної інфраструктури геопросторових даних в Україні».

Під час засідання була проведена практична демонстрація прототипу системи НІГД, що була створена в рамках проекту JICA «Створення Національної інфраструктури геопросторових даних в Україні», який розпочався у вересні 2015 року та завершиться у березні 2018 року. Проект передбачає створення прототипу НІГД на пілотній території (м. Вінниця та Вінницький район) з урахуванням японського досвіду та

кращих європейських практик. Зокрема, було продемонстровано функціонал геопорталу НІГД та редактора метаданих.

Представники Держгеокадастру презентували концепцію створення НІГД в Україні та основні положення законопроекту «Про Національну інфраструктуру геопросторових даних в Україні», розробленого фахівцями відомства із залученням представників експертного середовища. Також були представлені основні результати.

Наступне засідання Підгрупи планується провести у II кварталі 2018 року.

ДОВІДКОВО

- *Національна інфраструктура геопросторових даних — це комплексна система, яка об'єднує десятки інформаційних шарів з важливими просторовими даними (рельєф, підземні/наземні комунікації, водні та лісові ресурси, інфраструктура, об'єкти нерухомості, статистична інформація, демографічні дані та ін.) на базі єдиної геодезичної та картографічної основ. Забезпечення широкого та зручного доступу до цієї інформації через єдиний геопортал дозволить багатьом галузям економіки і державним установам підвищити ефективність роботи, знизивши витрати на пошук даних.*

Підгрупа з питань координації створення Національної інфраструктури геопросторових даних в Україні є тимчасовим консультативно-дорадчим органом, утвореним з метою вивчення проблемних питань та надання рекомендацій з питань функціонування та розвитку національної інфраструктури геопросторових даних в Україні. Підгрупа утворена відповідно до наказу Мінагрополітики від 28 липня 2017 № 389. Участь в Підгрупі є відкритою.

ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

ПРО ТЕ, що залишається за "кадром"...



**ПРИЄМНІ І ЗВОРУШЛИВІ ДЛЯ НАС РЯДКИ
З ЛИСТІВ ДО РЕДАКЦІЇ ПЕРЕВАЖНО ЗАЛИШАЮТЬСЯ
«ЗА КАДРОМ». НА СТОРІНКАХ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНОГО
ВІСНИКА» МИ, ЯК ПРАВИЛО, ЦИТУЄМО СУТЬ
ЗВЕРНЕННЯ І ПУБЛІКУЄМО ВІДПОВІДЬ.
ТА СЬОГОДНІ ВИРІШИЛИ ВІДСЛОНИТИ ТРОХИ ЗАВІСУ
І ПОДІЛИТИСЯ ДУМКАМИ НАШИХ ЧИТАЧІВ
ПРО ЖУРНАЛ, З ЯКИХ ЧАСТО ПОЧИНАЮТЬСЯ ЛИСТИ.**

Шановна редакціє! Дякуємо Вам за такий журнал. З перших номерів він є незамінним порадином в роботі...» — Світлана Шумейко, Високопільський сільський голова, Валківський район Харківської області.

До вас звертається фермерське господарство «Київ», яке знаходиться в с. Вербки Павлоградського району Дніпропетровської області. Ми постійні передплатники і читачі вашого журналу. На нашу думку, «Землевпорядний вісник» дає унікальну можливість передплатникам і читачам взяти участь в обговоренні нагальних проблем, пов'язаних з аграрною реформою, перспективами розвитку українського села, обмінятися думками та досвідом із фахівцями провідних сільськогосподарських навчальних закладів та наукових установ, працівниками, зайнятими в аграрному секторі, У розділі «Ваш консультант», який, на наш погляд, заслуговує особливої уваги, отримати роз'яснення, коментарі та відповіді на запитання, що виникають у діяльності, пов'язаній з господарюванням на землі...»

Щиро дякую за розповіді про цікавих, розумних та небайдужих до майбутнього української землі людей. Вразили розповіді про Кузьму Матвіюка та Любові Молдаван. З повагою землевпорядник Драбівської селищної ради Ольга Ольховська».

Звертаюся до Вас на праві постійного читача вашого журналу — з 2004 року...» — це слова Софії Римської, директора ТОВ ВКФ «Гарант-В» з м. Ніжин Чернігівської області.

До вас звертається землевпорядник Черняхівської сільської ради з Чернігівщини Польгуй Катерина Іванівна. Я постійно перечитую сторінки вашого журналу і часто знаходжу в ньому відповіді на питання, які виникають у мене по роботі...»

**ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС
ЖУРНАЛУ НЕЗМІННИЙ**

48783

Електронна та поштова адреси:

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

Контактні телефони:

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

Ми є вашими передплатниками з 2008 року. Дуже вдячні вам за журнал, який допомагає нам вирішувати дуже багато земельних питань...» С.А. Плуговенко, сільський голова, Л.А. Грицай, спеціаліст-землевпорядник.

**НАМ ЗАЛИШАЄТЬСЯ ЛИШЕ ПОДЯКУВАТИ
ЗА ТЕПЛІ СЛОВА НА НАШУ АДРЕСУ І НАГАДАТИ,
ЩО РАЗОМ ІЗ 2017 РОКОМ ЗБІГАЄ ДО КІНЦЯ І
ПЕРЕДПЛАТНА КАМПАНІЯ НА НАСТУПНИЙ РІК.**

ЗАЛИШАЙТЕСЯ З НАМИ І В 2018-МУ!