

Наш передплатний індекс 48783

Землевпорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

10 2017

РИНОК
сільгосп-
земель:

за

проти

СЛОВО
ЗА ПАРЛАМЕНТОМ



АГРАРНИЙ КОМІТЕТ ПІДТРИМАВ альтернативний законопроект

Парламентський комітет з питань аграрної політики та земельних відносин 17 жовтня розглянув два законопроекти — №7118 і №7118-1, які пропонують дві концепції земельної децентралізації. Урядовий законопроект №7118 пропонує передати радам об'єднаних громад функції розпорядження землями державної власності, без передачі у комунальну, за межами населених пунктів (крім земельних ділянок під державними об'єктами), а також зміни цільового призначення земельних ділянок приватної власності. Ці земельні ділянки державної власності можуть бути передані у комунальну власність, але виключно за розпорядженням голови відповідної обласної держадміністрації, і окремо щодо кожної земельної ділянки. Будь-яких інших положень законопроект №7118 не містить.

Депутатський законопроект №7118-1 також передбачає передачу радам об'єднаних громад функції щодо розпорядження землями державної власності за межами населених пунктів (крім земельних ділянок під державними об'єктами). Водночас законопроект пропонує просту процедуру встановлення меж територіальних громад: розробити нескладну землевпорядну документацію, погодити межі із сусідньою місцевою радою і внести відомості про межі громади до кадастру. Якщо це буде зроблено, об'єднана громада одержує усі землі та земельні ділянки державної власності за межами населених пунктів (крім тих, на яких розташовані державні об'єкти) у комунальну власність. Про це написав на своїй сторінці у Фейсбук народний депутат України Олег Кулініч, один з авторів цього законопроекту.

За його словами, на сьогодні як на рівні закону, так і на рівні підзаконних актів, процедура встановлення меж громад відсутня. І у разі прийняття будь-якого закону стосовно розширення земельних

повноважень рад об'єднаних громад ми одержимо численні спори між місцевими радами за свою компетенцію. Цьому сприяє також те, що сьогодні межі близько 25 % взагалі не встановлювалися, і будь-яка документація з цього питання відсутня. Тому положення щодо встановлення меж громад, закладені у законопроекті 7118-1, є необхідними у будь-якому випадку.

Функції щодо зміни цільового призначення приватних земельних ділянок за межами населених пунктів законопроектом 7118-1 також передаються радам об'єднаних громад. Крім того, законопроект №7118-1:

1. Передає усім сільським, селищним, сільським радам повноваження щодо:

- затвердження технічної документації із землеустрою щодо нормативної грошової оцінки земель за межами населених пунктів;
- виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) за межами населених пунктів.

2. Надає повноваження із здійснення державного контролю за використанням та охороною земель:

- Держгеокадастру,
- виконавчим органам сільських, селищних, міських рад (в частині розгляду адміністративних справ щодо вчинення таких адміністративних правопорушень, як самовільне зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, використання земельних ділянок без оформлення речових прав на них, забур'янення).

Пропонується надати право місцевим радам самостійно приймати рішення про взяття на себе функцій державного контролю, а нагляд тоді здійснюватиме Держгеокадастр.

3. Встановлює обов'язковість оприлюднення в мережі Інтернет усіх рішень органів влади про надання дозволу на розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

4. Встановлює порядок переходу до комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міст земель колективної власності.

— передає до комунальної власності землі колективної власності ліквідованих КСП.

— надає можливість колишнім членам тих КСП, у яких паювання вже пройшло, але які не ліквідовані, до 2020 року допаювати сільгоспугіддя (якщо такі залишились). При цьому в процесі допаювання усі несільськогосподарські угіддя мають бути передані у комунальну власність.

Якщо до 2020 року такі рішення колишніми членами КСП не будуть прийняті, місцеві ради можуть звернутися до суду із заявою про передачу земель до комунальної власності в порядку визнання майна безхазяйним. Це стосується як сільськогосподарських, так і несільськогосподарських угідь.

Землі працюючих КСП законопроект не чіпає. Вони будуть продовжувати користуватися землями колективної власності. Але законопроект встановлює, що якщо такі КСП будуть в подальшому паюватися, то несільськогосподарські угіддя мають бути передані до комунальної власності.

Після тривалої дискусії члени Комітету одноголосно підтримали за основу законопроект 7118-1. Яка з цих концепцій буде проголосована, вирішиться вже в сесійній залі.

РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

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

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

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

Людмила ЗІНКОВСЬКА, головний редактор

Алла КАЛЬНИЧЕНКО, заступник головного редактора

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ЖУРНАЛ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» видається з 1997 року

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

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

© «Землевпорядний вісник», 2017

ВИДАВЕЦЬ

Редакція журналу «Землевпорядний вісник»

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

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

Формат 60x84/8. Друк офс. Зам. 635. Наклад 4440 прим.
Підписано до друку 24.10.2017 р. Віддруковано у ТОВ «Ріджи».
Адреса: м. Київ, вул. Кирилівська, 82.

2 ЗАКОН І ПРАКТИКА

Тетяна КОЛЯДИНСЬКА

**ГРОМАДИ МАЮТЬ УСВІДОМИТИ:
ПРОДАТИ ПРАВО ОРЕНДИ МОЖНА
ТІЛЬКИ НА АУКЦІОНІ**

6 ЗЕМЕЛЬНІ АУКЦІОНИ В УКРАЇНІ

Олесь ПРУТЕНКО

6 **Середній відсоток від НГО земель
сільгосппризначення за результатами аукціонів
зріс більше ніж у півтора рази**

7 **З 2200 земельних ділянок оформлено в оренду
лише 1187**

8 **На 23902 гектари земель сільгосппризначення
державної власності орендарів не знайшлося**

9 **Учасники торгів підвищили стартову аукціонну
вартість оренди землі майже на 89 відсотків**

10 **Скільки платять за оренду гектара землі
для ведення товарного сільгоспвиробництва?**

11 **На ринку земель державної та комунальної
власності домінують пропозиції для виробників
сільгосппродукції**

12 РЕАЛІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

Андрій МИХАЙЛИК

НАВІЩО ФЕРМЕРАМ ДЕРЖАВНА ПІДТРИМКА

16 ДИСКУСІЇ ТРИВАЮТЬ

Володимир ЗЕМЛЯНИЙ

СТОЇМО НА РОЗДОРІЖЖІ...

18 ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД

Галина КВІТКА

РИНОК СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ У США

22 НОВІ ТЕХНОЛОГІЇ

Володимир ЗЕМЛЯНИЙ

**ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР
ПЕРЕЙШОВ НА ТЕХНОЛОГІЮ БЛОКЧЕЙН:
ОБІГНАЛИ ДАНІЮ ЗІ ШВЕЦІЄЮ
І НАВІТЬ АМЕРИКУ**

24 ДОСЛІДЖУЄМО ТЕМУ

Ганна БЕКОВСЬКА, Костянтин РЕПІН

ЗЕМЛІ РЕЛІГІЙНИХ ОРГАНІЗАЦІЙ ТА ГРОМАД

28 З ІСТОРИЧНОГО МИНУЛОГО

Ольга БЕЛАЯ, Лідія РАСПУТІНА

ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКИ

32 ГРОМАДСЬКІ ІНІЦІАТИВИ

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ

**РИНОК ЗЕМЕЛЬ: ПОЗИЦІЮ ГРОМАД
З'ЯСОВУЮТЬ ОПИТУВАННЯМ**

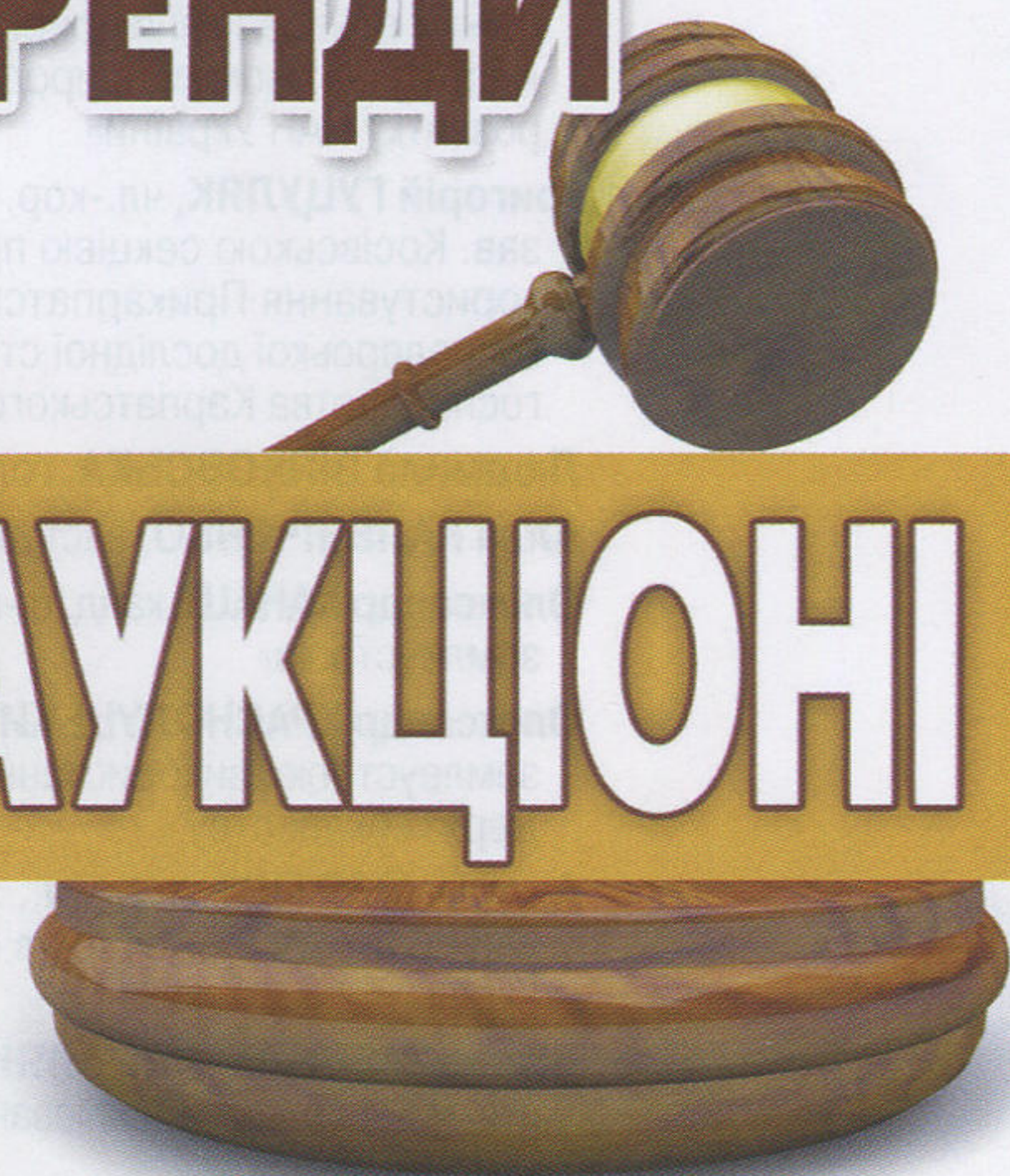
37 ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

53 ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

Громади мають усвідомити:

ПРОДАТИ ПРАВО ОРЕНДИ МОЖНА

ТІЛЬКИ НА АУКЦІОНІ



Як відомо, продаж прав оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності за межами населених пунктів в Україні відбувається виключно на земельних торгах (аукціонах). Торік на Дніпропетровщині було продано прав оренди на 28 таких ділянок загальною площею 578,55 гектара. В середньому плата за користування землею, порівняно з початковою, зросла до 10 відсотків від нормативної грошової оцінки. Як наслідок, до місцевих бюджетів щороку надходитиме майже 1165 тисяч гривень.

З початку нинішнього року на продаж було виставлено 18 земельних ділянок, продано 15 загальною площею 186 гектарів. По трьох лотах аукціони не відбулися, ділянки виставлятимуться на повторні торги. В середньому орендна плата зросла порівняно зі стартовою й перевищила 9 відсотків від нормативної грошової оцінки і за рік загалом становитиме 162 тисячі гривень.

Разом із в. о. начальника Головного управління Держгеокадастру у Дніпропетровській області Віталієм МАЦАКОМ і начальником відділу ринку та оцінки земель Головного управління Оленою СЕМЕНЧЕВСЬКОЮ аналізуємо ситуацію. Зокрема, говоримо про те, що стимує продаж прав оренди на ділянки сільгосппризначення і як активізувати проведення земельних торгів.



ПЕРЕМАГАЄ ТОЙ, ХТО ПРОПОНУЄ ПРИЙНЯТНУ ВАРТІСТЬ І СТИСЛІ СТРОКИ

Віталій МАЦАК:

— Насамперед треба сказати про незаперечні переваги аукціону. Це і підвищення орендної плати, а відтак залучення до місцевих бюджетів значних коштів, і збереження часу й зусиль покупця на етапі підготовки та затвердження землевпорядної документації — усе це робить виконавець торгів. І, нарешті, аукціон — це найбільш відкритий механізм продажу, оскільки участь у ньому можуть взяти всі бажаючі, завчасно ознайомившись із переліком виставлених ділянок, який оприлюднюється на офіційному сайті Держгеокадастру України. Та й сам процес відбувається публічно, що дозволяє уникнути багатьох небажаних моментів, які за зачиненими дверима можна було б приховати.

Олена СЕМЕНЧЕВСЬКА:

— Найголовніший критерій при відборі виконавця, який готує і проводить аукціон, — вартість робіт. Оскільки всі витрати покладаються на переможця торгів, то для нас це дуже важливо. Другий критерій — строк виконання робіт. Ми зацікавлені, щоб усе було зроблено і швидко, і якісно.

З переможцем конкурсу укладаємо угоду про підготовку і проведення аукціону. Тобто він відповідає за те, щоб ділянка була сформована, щоб їй присвоїли кадастровий номер, щоб був розроблений і затверджений проект землеустрою. На сформовану і

зареєстровану ділянку виготовляється документація з нормативної грошової оцінки, яку на сьогодні затверджують районні ради. Стартова ціна права оренди земельних ділянок сільгосппризначення — 8 відсотків від нормативної грошової оцінки.

— Хто продавав ваші цьогорічні 15 лотів?

Олена СЕМЕНЧЕВСЬКА:

— СТБ «Сумиагропромбіржа», яка запропонувала найкращі умови, тобто прийнятну вартість робіт і стислі строки. Оскільки біржа сама не виготовляє проекти землеустрою, то вона запросила до співпраці субпідрядників — регіональну філію Центру державного земельного кадастру і ДП «Дніпропетровський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою». Маємо договори на проведення аукціонів із ПП «Фірма «СОМГІЗ» (Львів), а

У СІЛЬРАДІ МІРКУЮТЬ ТАК: ВІДДАМО ЩОСЬ ЗАВАЛЯЩЕ, АБИ ВІДЧЕПИЛИСЯ

Віталій МАЦАК:

— Рушійною силою на аукціоні є інвестиційна привабливість лоту. Не ефективно виставляти на торги земельні ділянки, на які нема попиту. Це мають розуміти й громади. А у сільських чи селищних радах міркують так: запропонуємо щось заваляще, аби від нас відчепилися. Імітують активну співпрацю, а в підсумку — знайдуть якісь непридатні угіддя чи за-

також з організаціями, які працюють у нашій області: ТОВ «Верхньодніпровське землевпорядне підприємство», ТОВ «Земля і право» (сmt Васильківка), Правобережною товарною біржею (м. Кам'янське).

Віталій МАЦАК:

— Звичайно, хотілося б, аби в конкурсі по відборі виконавців робіт із землеустрою, оцінки земель та виконавців земельних торгів було більше учасників і з різних регіонів, бо чим більша конкуренція, тим вигідніші умови можна отримати.

Ліцитатор, який має великий досвід і добре знає свою справу, здатний виторгувати чималий відсоток орендної плати: як показують результати проведених аукціонів — від 8 до майже 19 відсотків від нормативної грошової оцінки. Але, звичайно, є й інші критерії, які напряду впливають на збільшення орендної плати.

недбану ділянку, порослу очеретом та чагарниками. Деякі лоти вже двічі виставлялися, а покупець не знайшовся. Ліцитатори понесли втрати, усю підготовчу роботу виконали, а результату нема.

Тому ми вирішили детально аналізувати кожну земельну ділянку щодо її інвестиційної привабливості та стану до того, як вона буде запропонована для формування лоту. Залучатимемо до цієї роботи інспекцію, яка перевірятиме місцерозташування ділянки, відповідність її зазначеним розмірам, стану і цільовому призначенню. Бо буває, що в документах це пасовище, а насправді — рілля.

— Але ж проектанти, коли готують технічну документацію,

теж виїжджають на місце і бачать ту ділянку на власні очі...

Віталій МАЦАК:

— До мене уже не раз зверталися проектні організації з таким запитанням: а що робити, якщо в документах пасовище, а насправді рілля? Треба змінити вид угідь земельної ділянки і виставляти її на торги в іншій якості — рілля інвестиційно привабливіша і дорожча. Але бувають випадки, коли проекти неякісно підходять до розробки землевпорядної документації, використовують застарілі вихідні дані...

— Ці три лоти, які ніяк не продасте, — звідки вони і чому не користуються попитом?

Олена СЕМЕНЧЕВСЬКА:

— Перший лот — пасовище площею 13 гектарів на території Миколаївської селищної ради Петриківського району, другий — 5 гектарів, також пасовище, Червоненська сільська рада Криворізького району.

Був схожий випадок: ми виставляли на земельні торги 53 гектари пасовища у Межівському районі. Двічі вони не відбулися через відсутність учасників. І коли виставили втретє, до нас прийшли місцеві жителі і сказали, що вони тримають худобу — корів, кіз, овець — і давно хотіли мати пасовище. Але ніхто їм не сказав, що ця ділянка виставляється на аукціон.

Третій непроданий лот — 11,8 гектара пасовищ у Солонянському районі, теж двічі виставлявся. Уже після аукціону в Головне управління звернувся чоловік з проханням взяти в оренду земельну ділянку саме в Солонянському районі. Ми запропонува-

ли йому цей лот, показали ділянку, виявилося, що він ще й з того села, але не знав, що ця земля виставлена на аукціон. Зараз готується взяти участь в торгах.

Віталій МАЦАК:

— А це свідчить про те, що сільради не поспішають інформувати своїх жителів про виставлені на аукціони земельні ділянки. Сайт Держгеокадастру, де оприлюднюється така інформація, — це прямий контакт з

ЖОДНИХ КЛОПОТІВ І ПОДАРУНОК НА ЗАВЕРШЕННЯ

— Можливо, самі сільські і селищні ради достеменно не знають своєї вигоди від торгів? Не обізнані з правилами підготовки до них: думають, що доведеться брати на себе організаційні чи фінансові клопоти, а тому не поспішають пропонувати ділянки на аукціони? А є й такі, хто боїться, що на їхню територію прийдуть «чужі», які витиснуть із землі останні соки...

Віталій МАЦАК:

— Усе, про що ви сказали, на жаль, існує. Дійсно, не хочуть клопоту. Хоч насправді їхній клопіт щодо земель сільгосп-призначення за межами населеного пункту полягає лише в тому, що місцева рада пропонує Головному управлінню Держгеокадастру виставити на аукціон певну земельну ділянку. І все! Необхідну документацію підготує виконавець, з яким ми укладаємо угоду, він же за свої кошти і проведе аукціон. А на завершення громаді дістанеться

контингентом, який має доступ до мережі Інтернет. Але скажемо чесно, що Інтернет є далеко не у кожному селі, а тим паче не у кожній хаті. От з району мені щойно зателефонували — вирізали кабель і наш районний підрозділ залишився без Інтернет-зв'язку.. Тому найефективніше джерело інформування на даний момент — органи місцевого самоврядування, які мають займати позицію дбайливого і далекоглядного господаря, а не вичікувати.

великий подарунок від переможця торгів — орендна плата за використання цієї ділянки.

Олена СЕМЕНЧЕВСЬКА:

— До речі, підготовку лотів та проведення аукціону з продажу земельних ділянок комунальної власності можуть здійснювати і виконавець, і організатор, тобто сільська, селищна чи міська рада за власний кошт. Але знову ж таки, переможець торгів відшкодовує ці витрати.

Віталій МАЦАК:

— І «чужаків» бояться. Хоча на ті п'ять-десять-п'ятнадцять гектарів фермер не те що з іншої області, а й з іншого району навряд чи зазіхатиме.

Ефективне й раціональне землекористування полягає саме в тому, щоб цю ділянку взяли в обробіток місцеві фермери, які мають прилеглі земельні ділянки. Тому сільська рада зацікавлена активно інформувати своїх землекористувачів про те, що виставляється на аукціон.

А щодо того, що «витиснуть останні соки», то кожний лот обов'язково має агрохімпаспорт.

Якщо через три роки господарської діяльності земельна ділянка матиме гіршу якість за показниками, вказаними у цьому документі, то договір розривають і дія оренди припиняється.

Олена СЕМЕНЧЕВСЬКА:

— Хочу додати: практика показує, що на земельних торгах право оренди дістається саме місцевим жителям. Так було цього року в Широківському, Царичанському, Покровському районах.

Віталій МАЦАК:

— І ті громади, які прорахували свою вигоду й реально її відчули, вже пропонують земельні ділянки на торги. Через їхній досвід і до інших можна достукатися.

Був у моїй практиці (у той час я очолював Софіївський районний відділ Держгеокадастру) такий випадок: сесія райради двічі не приймала рішення про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки. Поставили на голосування втретє. Я прийшов на сесію і розказав депутатам, що зараз від цих 18 гектарів земель сільгосппризначення громада не має жодного зиску. Тим часом лот сформований і є бажаючі придбати право оренди. У разі продажу цього права громада мала б щороку чималі надходження у бюджет. Підтвердити свої слова я попросив голову сусідньої сільради, яка раніше виставила на аукціон земельну ділянку і вже отримувала дохід від неї. Чоловік встав і розказав, скільки коштів надійшло за півроку і скільки соціальних проблем завдяки їм уже вирішили. Це мало ефект. І депутати проголосували.

ВИХІД ІЗ СИТУАЦІЇ ЗАКЛАДЕНИЙ У ПРОЕКТІ ДЕРЖАВНОГО БЮДЖЕТУ НА 2018 РІК

— Не голосуючи за нормативну грошову оцінку землі, без якої неможливо визначити стартову ціну лота, депутати районного рівня блокують проведення аукціонів. Яку мету вони переслідують і наскільки повсюдне це явище?

Олена СЕМЕНЧЕВСЬКА:

— Найбільше ігнорують аукціони в Юр'ївському районі. І листи їм надсилали з проханням затвердити нарешті нормативну грошову оцінку, і в райраду їздили — жодної реакції. Хоч лоти уже готові.

Віталій МАЦАК:

— У нашій області така практика поширена. Чимало голів фермерських господарств входять до депутатського корпусу — не хочуть конкурентів, тому й не голосують. А буває, що фермер сам незаконно використовує цю ділянку, не маючи жодних документів на неї. Так, він заплатить штраф, з якого громада не матиме жодної копійки. Неподинокі випадки, коли сільські голови знають про земельні ділянки, які використовуються незаконно або заростають бур'янами, і мовчать...

Вихід із ситуації закладений у проекті Державного бюджету на 2018 рік, де, зокрема, пропонується провести за рахунок коштів із держбюджету загальнонаціональну (всеукраїнську) нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення — одночасно на

всій території країни. І передбачається, що відповідна технічна документація затверджується центральним органом виконавчої влади, який формує державну політику у сфері земельних відносин, тобто Держгеокадастром. Технічна документація з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок у місячний строк з дня її надходження розглядається відповідною сільською, селищною, міською радою, яка її затверджує або відмовляється затверджувати (підстава для відмови лише одна — невідповідність вимогам законодавства). І якщо у місячний строк рішення не буде прийняте, то ця технічна документація вважається затвердженою.

Отже, якщо така норма буде прийнята Верховною Радою, проблем із нормативною грошовою оцінкою не виникатиме, і ми усунемо величезну перепону на етапі підготовки лотів.

Зараз нарощуємо темпи: проводимо селекторні наради, я націлюю наші районні підрозділи робити моніторинг — шукати земельні ділянки, на які закінчився термін дії договору оренди і якими продовжують користуватися незаконно, або такі, що з якихось причин перестали оброблятися.

Місцеві громади мають усвідомити: орендна плата за землю — це вагома частка надходжень у їхній бюджет. А продати право оренди — і на вільні землі сільгосппризначення, і на землі комунальної власності — можна тільки на аукціоні.

Розпитувала
Тетяна КОЛЯДИНСЬКА

Дніпропетровська область

СЕРЕДНІЙ ВІДСОТОК ВІД НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬГОСППРИЗНАЧЕННЯ ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ АУКЦІОНІВ ЗРІС БІЛЬШЕ НІЖ У ПІВТОРА РАЗИ

А в Тернопільській — у 3,7 рази. Від 2,5 до 2,8 разів ріст зафіксовано у Кіровоградській, Львівській та Черкаській областях.

Сімнадцять областей із двадцяти трьох, що організовували торги з продажу права оренди земель сільськогосподарського призначення державної власності, взяли за правило на старті торгів встановлювати розмір річної пла-

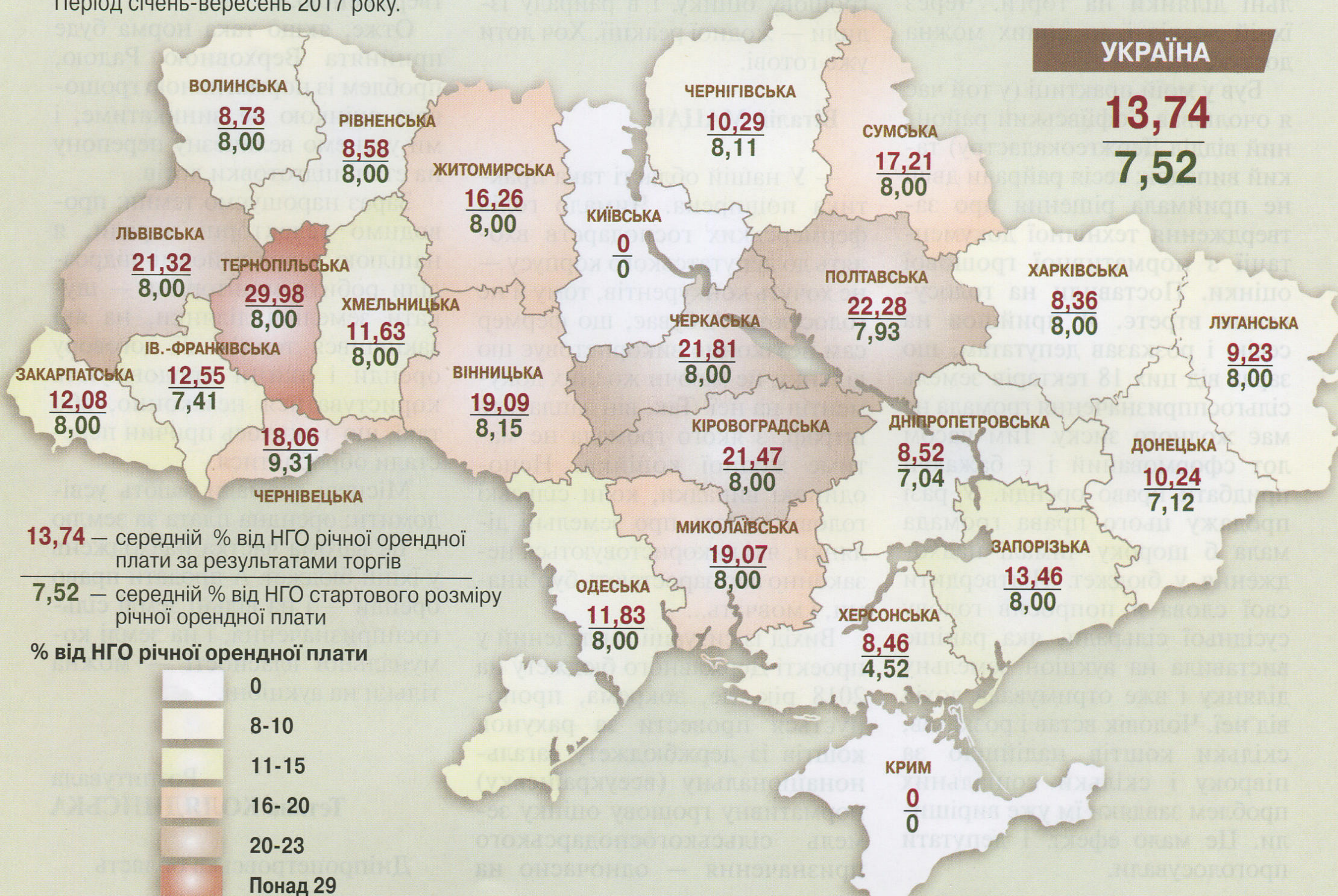
ти за користування землею не нижче восьми відсотків від нормативної грошової оцінки. У Дніпропетровській, Донецькій, Івано-Франківській, Полтавській областях цей показник на рівні середнього по Україні — більше семи від-

сотків. Лише Херсонська область ледь переступила чотиривідсотковий поріг.

Значне відсоткове зростання від нормативної грошової оцінки за результатами торгів досягнуто в більшості областей, окрім п'яťох — Волинської, Дніпропетровської, Рівненської, Харківської, Херсонської, в яких не зуміли переступити навіть дев'ятивідсотковий бар'єр росту, тоді як загалом по Україні станом на 1 жовтня 2017 року середній розмір річної орендної плати за користування земельними ділянками сільгосппризначення державної власності становить 13,74 відсотка від нормативної грошової оцінки.

СЕРЕДНІЙ РОЗМІР РІЧНОЇ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ СІЛЬГОСППРИЗНАЧЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ У ВІДСОТКАХ ВІД НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ (НГО).

Період січень-вересень 2017 року.



З 2200 ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ОФОРМЛЕНО В ОРЕНДУ ЛИШЕ 1187

Найбільше земельних ділянок зуміли продати організатори аукціонів Одеської та Чернігівської областей — вони відповідно здали в оренду на 7 років 80 та 74 відсотки ділянок від загальної кількості, що виставляли на торги упродовж дев'яти місяців цього року. 69 відсотків, а

Найнеуспішніші організатори торгів з продажу прав оренди земель сільськогосподарського призначення державної власності прописані у Київській області. Із 4 ділянок тут не оформили в оренду жодної. Наслідують їх волиняни. Наміри реалізувати з аукціонів 223 поліські ділянки потерпіли нищівну поразку — учасників торгів вистачило лише на 64 ділянки. 10 ділянок із 31 оформили в оренду луганчани.

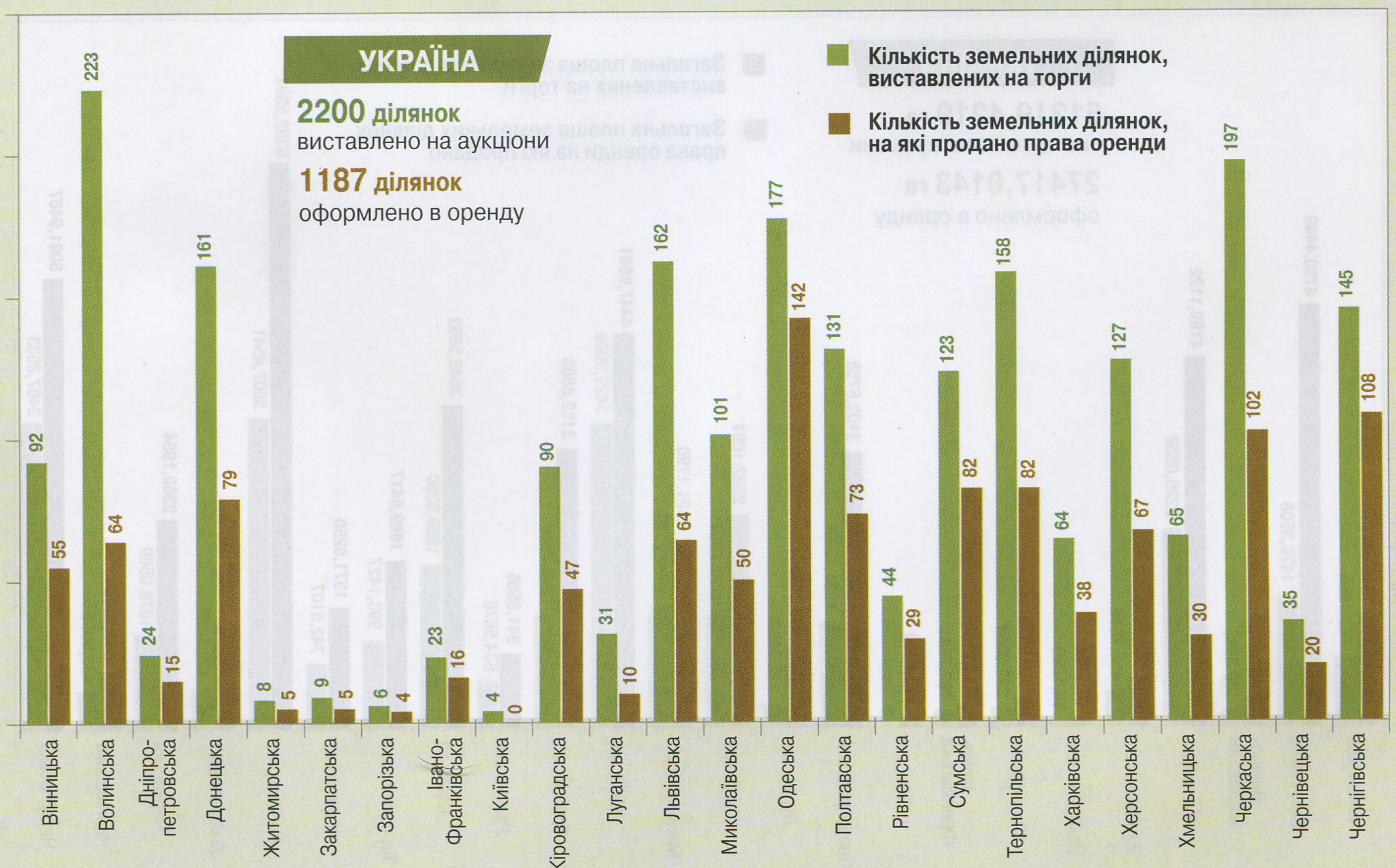
це 16 ділянок, оформлено в оренду в Івано-Франківській області. Якщо оцінювати результати аукціонів не у відсотках до запланованого, а за кількістю оформлених в оренду ділянок, то більше сотні ділянок знайшло собі господарів у Черкаській та Чернігівській областях, але тут все-

одно не перевершили одеситів, які права оренди реалізували аж на 142 хлібні причорноморські ниви. Мітку за вісімдесят — подолали в Сумській та Тернопільській областях.

Конкретнішу інформацію у розрізі областей подаємо у порівняльній діаграмі.

ПОРІВНЯЛЬНА ДІАГРАМА КІЛЬКОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ, ВИСТАВЛЕНИХ НА АУКЦІОНИ І КІЛЬКОСТІ ДІЛЯНОК, ПРАВА ОРЕНДИ НА ЯКІ ПРОДАНО.

Період січень-вересень 2017 року.



НА 23902 ГЕКТАРИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ ОРЕНДАРІВ НЕ ЗНАЙШЛОСЯ

Такий результат аукціонів за підсумками дев'яти місяців 2017 року.

Жодна з областей не виконала своїх намірів: залучених до торгів учасників було замало, щоб усі 51319 гектарів земель сільськогосподарського призначення державної власності оброблялися і приносили дохід державі. Площа родючих полів, яка при-

множуватиме аграрний статок за рахунок регулярної плати за оренду, фактично за результатами проведених торгів становить всього-на-всього 27417 гектарів — на 47 відсотків менше від того, на що сподівалися. У столичній області нікому не знадобилося навіть 110 аук-

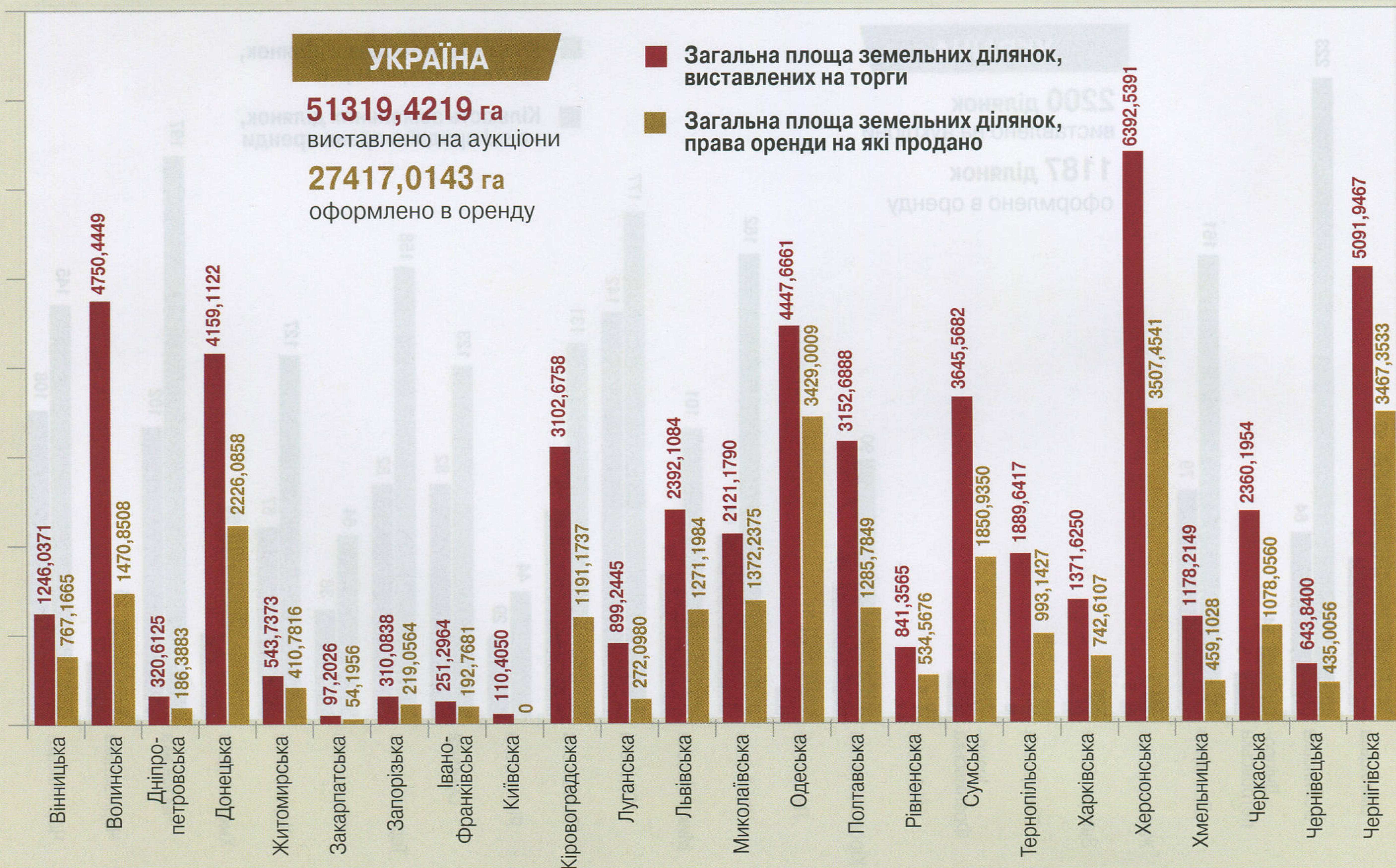
ціонних гектарів, у закарпатській — 43.

Найбільший попит на землю за обсягами площ відповідно зафіксовано у Херсонській, Чернігівській та Одеській областях — тут до договорів про оренду з семирічним терміном занесені 3507, 3467 та 3429 гектарів — усі вони з цільовим призначення: для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Невеликі за обсягом площі — від 59 до 307 гектарів залишилися поза увагою оголошених і підготовлених (мабуть, не сумлінно!) торгів у Івано-Франківській, Дніпропетровській, Чернівецькій та Рівненській областях.

ІНФОРМАЦІЯ ПРО ЗАГАЛЬНІ ПЛОЩІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ, ЩО БУЛИ ВИСТАВЛЕНІ НА АУКЦІОНИ, ТА ПЛОЩІ, ЩО ФАКТИЧНО ВЗЯТІ В ОРЕНДУ ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ ТОРГІВ.

Період січень-вересень 2017 року.



УЧАСНИКИ ТОРГІВ ПІДВИЩИЛИ СТАРТОВУ АУКЦІОННУ ВАРТІСТЬ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ МАЙЖЕ НА 89 ВІДСОТКІВ

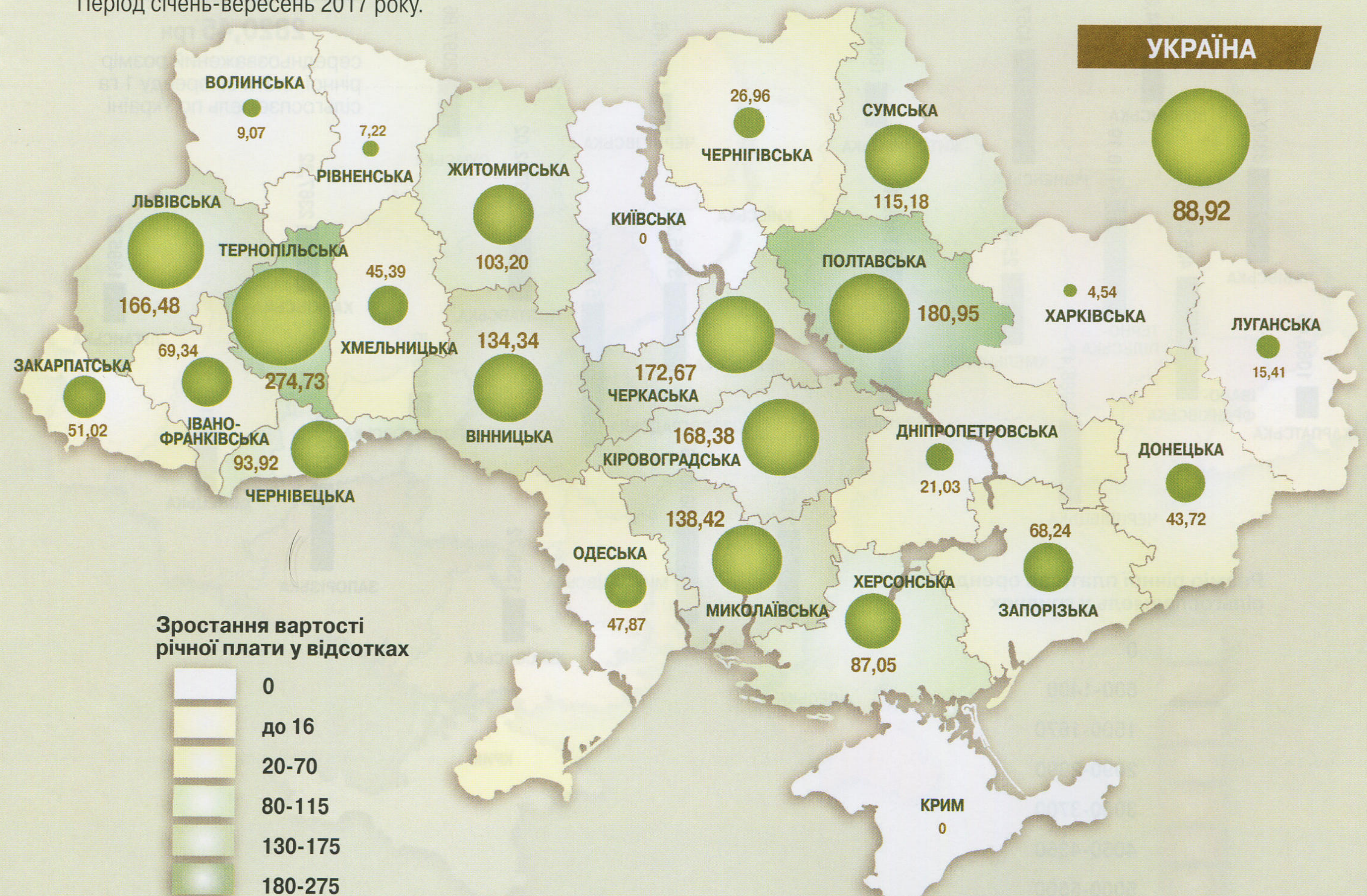
Найвдаліше продали права оренди у Тернопільській, Полтавській, Черкаській, Кіровоградській, Львівській областях — тут відповідно стартова вартість річної плати за користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення державної власності зросла відповідно на 274, 180, 172, 168 та 166 відсотків.

Підсумкова таблиця визначення показників зростання стартового розміру річної плати за користування земельними ділянками досить таки строката. Вибіркове ознайомлення з відеозаписами проведення аукціонів переконує, що вагомим чинником впливу на результати продажу є кількість учасників — конкурентне середовище додає азарту потенційним претендентам на ділянки і вони у змагальному пориві за-

володіти правом оренди не скупляться. Кожен крок з подальшим послідовним збільшенням вартості, як правило, за таких обставин завершується успіхом для організаторів торгів — виторг досягає максимальних позначок. Навіть, якщо стартова вартість оренди зростає наполовину, то можна вважати, що докладені зусилля до організації і проведення торгів не марні. Вісім областей цю планку подолали досить легко. А ось у Харківській, Волинській та Луганській областях стартова ціна заледве зросла відповідно до 4-15 відсотків. Загалом по Україні цей показник станом на 1 жовтня 2017 року становить 89 відсотків.

ЗРОСТАННЯ ВАРТОСТІ РІЧНОЇ ПЛАТИ ЗА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ СІЛЬГОСППРИЗНАЧЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ ТОРГІВ ПРОТИ СТАРТОВОГО РОЗМІРУ У ВІДСОТКАХ (%).

Період січень-вересень 2017 року.



СКІЛЬКИ ПЛАТЯТЬ ЗА ОРЕНДУ ГЕКТАРА ЗЕМЛІ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ТОВАРНОГО СІЛЬГОСПВИРОБНИЦТВА?

У середньому по Україні на 1 жовтня 2017 року цей показник становить 2820 гривень. Стосується він лише земель державної власності.

О хочим орендувати щедрі на врожаї гектари найдорожче обходяться у Вінницькій та Кіровоградській областях. За кожен гектар еталонних подільських чорноземів доводиться щорічно витягати з кишені майже

5500 гривень. Лише на 350 гривень менше платять за оренду ті, хто господарює на землях Кіровоградщини. Гектари у ціні на Івано-Франківщині, Тернопільщині та Рівненщині — ринок земель визначив тут такі розміри

плати: відповідно 4353, 4110, 4057 гривень.

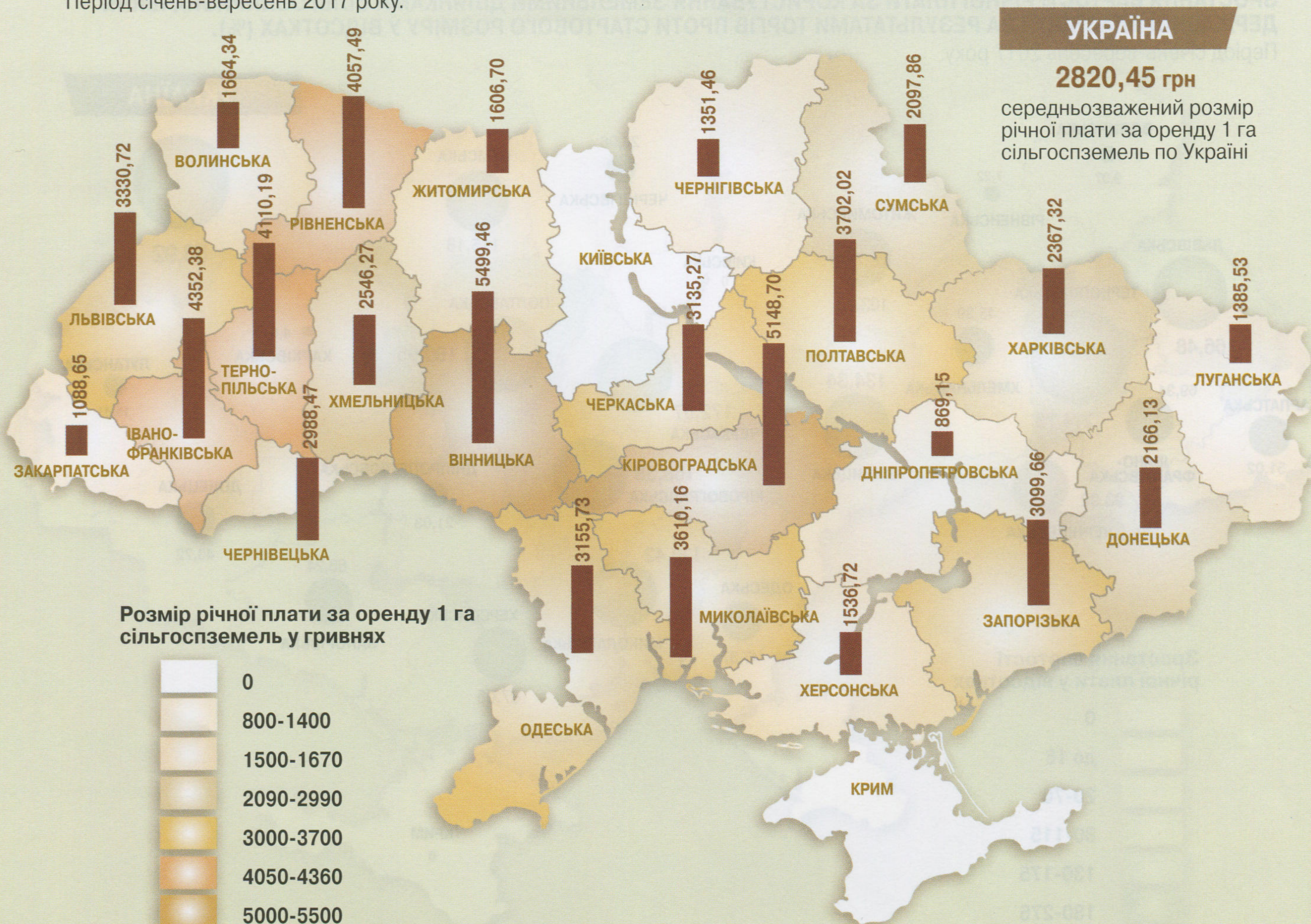
Три тисячі і більше гривень — вартість гектара у 6 областях: Полтавській, Миколаївській, Львівській, Одеській, Черкаській, Запорізькій.

Найдешевше орендувати державну землю для ведення товарного сільськогосподарського виробництва за статистикою дев'яти місяців у Дніпропетровській області — такса за гектар щорічної оренди всього-на-всього 869 гривень.

Середньозважені величини вартості 1 га орендованої землі по кожній області див. в інфографіці.

СЕРЕДНЬОЗВАЖЕНИЙ РОЗМІР РІЧНОЇ ПЛАТИ ЗА ОРЕНДУ 1 ГА ЗЕМЛІ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ТОВАРНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ ПРОВЕДЕНИХ ТОРГІВ.

Період січень-вересень 2017 року.



НА РИНКУ ЗЕМЕЛЬ ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ДОМІНУЮТЬ ПРОПОЗИЦІЇ ДЛЯ ВИРОБНИКІВ СІЛЬГОСППРОДУКЦІЇ

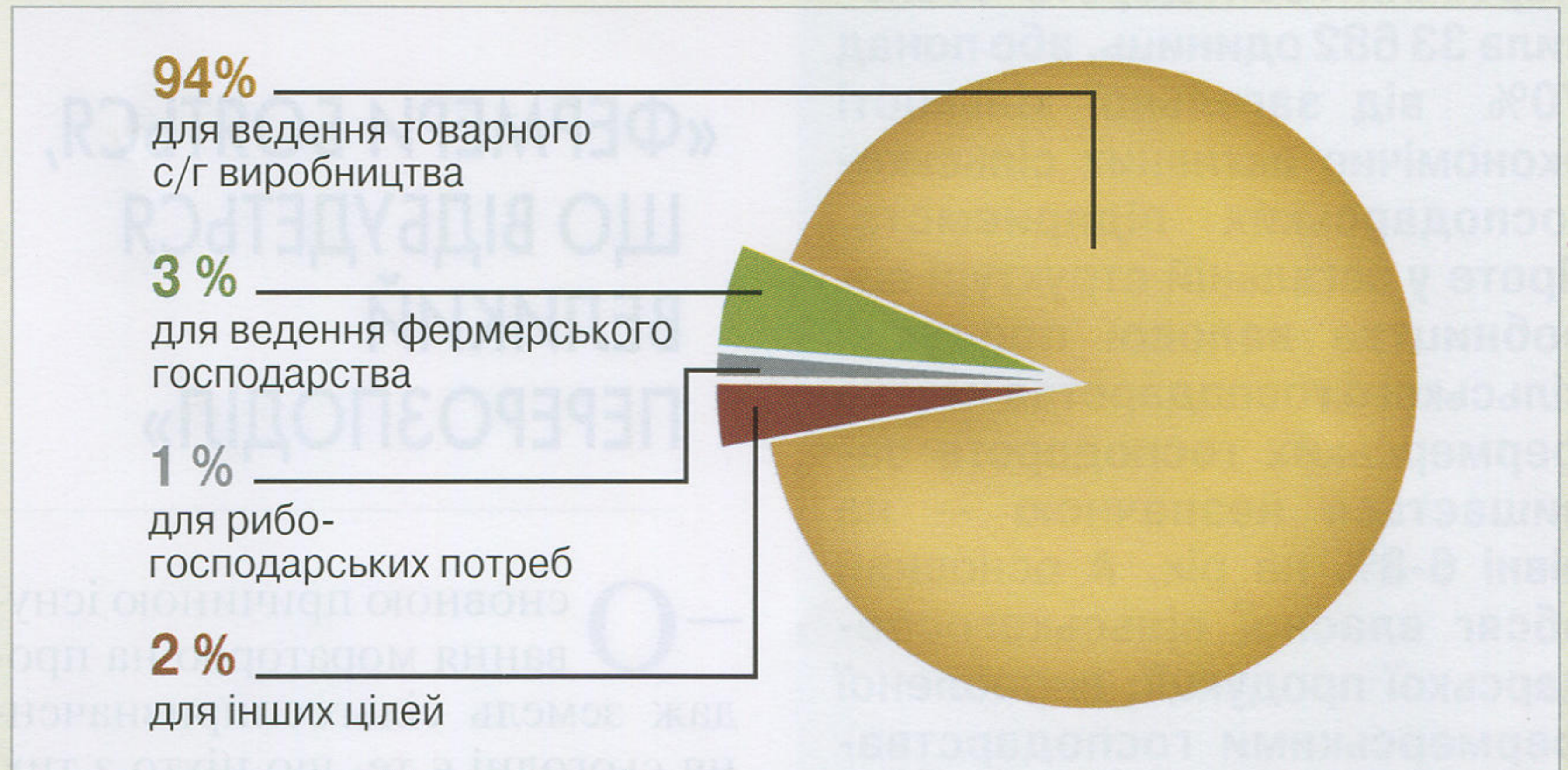
А ціни найбільше зростають на землі для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, для ведення фермерського господарства, а також для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

У серпні-вересні 2017 року на ринку були присутні 22 види цільового призначення земель. 94 відсотки пропозицій відведено земельним ділянкам для ведення товарного сільгоспвиробництва. Другу позицію ринку — з 3 відсотками — вперше за час моїх спостережень зайняли обсяги земель, що пропонувалися учасникам торгів для ведення фермерського господарства. На третє місце — з постійного другого — відійшли пропозиції з обсягами земель для рибогосподарських потреб. Решті — 19 видам цільового призначення земель — ринок відвів 2 відсотки від загальних пропозицій.

Цього разу для вашого ознайомлення підготував таблицю, в якій відображено зростання стартового розміру річної плати за користування або за продаж земельних ділянок основних 16 видів цільового призначення земель. З'ясувалося, що учасники торгів готові були найдорожче заплатити за землі для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей — стартова ціна збільшилася на 405 відсотків.

СТРУКТУРА РИНКУ ЗЕМЕЛЬ ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ У ВІДСОТКОВОМУ СПІВВІДНОШЕННІ (ЗА ВИДАМИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬ).

Період серпень-вересень 2017 року.



ЗРОСТАННЯ СТАРТОВОГО РОЗМІРУ РІЧНОЇ ПЛАТИ ЗА КОРИСТУВАННЯ АБО ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ РІЗНИХ ВИДІВ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ АУКЦІОНІВ У ВІДСОТКАХ.

Період серпень-вересень 2017 року.

№ п/п	Види цільового призначення земель	%
1	для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	126
2	для ведення фермерського господарства	210
3	для ведення особистого селянського господарства	162
4	для іншого сільськогосподарського призначення	12
5	для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	61
6	для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	2
7	для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	116
8	для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	10
9	для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення	5
10	для рибогосподарських потреб	92
11	для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей	405
12	для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	10
13	для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств	5
14	для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов'язані з користуванням надрами	2
15	для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства	3
16	для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій	15

Відстежував тенденції ринку земель
Олесь ПРУТЕНКО

За даними Державної служби статистики України, на кінець 2016 року кількість діючих фермерських господарств становила 33 682 одиниць, або понад 70% від загальної кількості економічно активних сільськогосподарських підприємств. Проте у загальній структурі виробництва валової продукції сільського господарства частка фермерських господарств залишається незначною — на рівні 6-8% на рік. А основний обсяг власної сільськогосподарської продукції, виробленої фермерськими господарствами в галузі рослинництва — понад 90%. Фактично, дуже велика кількість зареєстрованих фермерських господарств не є самостійними, а входять до великих агрохолдингів.

Ухвалена недавно Урядом України «Концепція розвитку фермерських господарств та сільськогосподарської кооперації на 2018-2020 роки» передбачає за три роки вдвічі збільшити виробництво валової продукції сільського господарства та розвинути переробку сировини всередині країни. А в держбюджеті на наступний рік планується закласти 1 млрд грн на підтримку фермерських господарств.

Чи спрацює урядова програма з розвитку фермерства в Україні? Чому фермери бояться зняття мораторію на продаж сільгоспземель? Як фермерство може зберегти українців в Україні? Про це та інше дискутували на круглому столі «Стимули для фермерів: цікаві можливості та підводні камені державної допомоги», організованому в Києві Українською Асоціацією Медіа Бізнесу.

НАВІЩО ФЕРМЕРАМ

«ФЕРМЕРИ БОЯТЬСЯ, ЩО ВІДБУДЕТЬСЯ ВЕЛИКИЙ ПЕРЕРОЗПОДІЛ»

— Основною причиною існування мораторію на продаж земель сільгосппризначення сьогодні є те, що ніхто з тих, хто здійснює реформи, не може з абсолютною вірогідністю спрогнозувати, які процеси відбудуться після його скасування, — наголошує член ради асоціації «Земельна спілка України» **Сергій БІЛЕНКО**. — Бо мова йде про розвиток українського села, проблеми зайнятості в сільській місцевості. Тож спрогнозувати ніхто не може, але те, що можливі негативні наслідки — це всі розуміють. Варіанту, який би задовольняв усіх, який би нівелював ризики як на початку земельної реформи, так і зараз — немає. Всі документи, які розробляються, більше стосуються точкових проблем, але загальної стратегії, на жаль, немає.

Сергій Біленко виокремив три типи фермерських господарств українського АПК. До першої експерт відніс піонерів вітчизняного фермерського руху, котрі у 90-ті роки стали локомотивом земельної реформи.

— Вони виступали за те, щоб земля перейшла з державної власності у приватні руки, щоб вона була товаром і її можна було купувати. Минув час і сьогодні та ж сама фермерська спільнота кардинально змінила свою



Сергій БІЛЕНКО

думку. І зараз її більшість рішуче виступає проти зняття мораторію. Бо фермери бояться, що відбудеться великий перерозподіл і ті землі, якими вони користуються зараз на тимчасових правах, перейдуть під контроль великих корпорацій.

Сергій Біленко наголосив, що держава завжди намагалася стимулювати фермерство, зокрема, в Україні досить тривалий час існувала можливість без аукціонів отримати в оренду будь-яку кількість землі для ведення фермерства, були певні податкові пільги. Але цим дуже швидко почали користуватися великі агрохолдинги, які досить значними площами брали землю в оренду.

— Юридично її начебто обробляли фермерські господарства, які я відношу до другого типу, а фактично — агрохолдинги, — каже Біленко. — Рік тому Верховна Рада внесла зміни до Земельного кодексу України, і зараз вся державна земля для сільгосппотреб має йти через аукціони.

ДЕРЖАВНА ПІДТРИМКА



Костянтин МАЛЕЄВ

Крім того, значний прошарок реального фермерства перебуває в тіні і не враховується офіційною статистикою, але, як зазначає експерт, працює дуже надійно, постійно нарощуючи виробництво.

— Останні тенденції говорять про те, що люди почали виходити з орендних відносин і самотійно обробляти власні земельні ділянки, — каже Біленко. — Я не погоджуюся, що земельний пай у 4-5 га — це не рентабельно. Все залежить від того, що на ньому вирощується. Сад, горіхова чи ягідна плантація на такій площі — абсолютно рентабельні. У нас є деякі галузі сільського господарства, наприклад, картоплярство, які повністю зайняті особистим селянським господарством. Єдине, що цей сегмент знаходиться здебільшого в тіні. Тобто, це люди, які обробляють власний пай чи земельні ділянки своїх родичів, де

готівкою платиться орендна плата, нічого не реєструється, але земля використовується. З одного боку це погано, тому що держава з цього нічого не отримує, бо все в тіні. Але з іншого боку, становлення будь-якого бізнесу проходить цю стадію первинного накопичення капіталу.

Втім, на думку експерта, іде час, люди заробляють певні гроші і вже хочуть працювати так, щоб не було претензій з боку держави, і намагатимуться легалізувати свій бізнес.

— Хотілося б, щоб лєвова частка земель сільськогосподарського призначення перебувала у власності тих осіб, які самотійно ведуть на них фермерське господарство, але, зробити це дуже важко, — підсумовує Сергій Біленко. — Як експерт я розглядаю вже третю редакцію законопроекту про обіг земель сільськогосподарського призначення. І можу за-

значити: щоб не написала і не проголосувала Верховна Рада — будь-які заборони можна обійти. Створити надійний механізм, який би убезпечував державу від обминання законодавства, дуже важко. Тому перспективи швидкого зняття мораторію я не бачу.

**«СЕЛО ПРОСТО
ПОТИХЕНЬКУ
ВИМИРАЄ,
І ЦЕ ПРОЦЕС
ОБ'ЄКТИВНИЙ»**

— Ми живемо всередині великих, глобальних процесів глобалізації та масової урбанізації і їхні наслідки невтішні для нас, — констатує політолог, соціолог Інституту філософії НАН України **Костянтин МАЛЕЄВ**. — На початку ХХ століття 86% населення України

жило в сільській місцевості, 10-12% в маленьких містечках, решта, один мільйон — у великих містах. Середня народжуваність по селах тоді була 5-7 дітей на сім'ю. Є такий соціологічний показник — пріоритет молоді. Це співвідношення п'ятирічних хлопчиків до чоловіків сорока років. І якщо взяти Російську імперію на початку XX століття, то в 1910 році на вісім хлопчиків п'яти років припадав один чоловік сорока років. Тобто пріоритет молоді дорівнював восьми. Це злякає, дуже небезпечне явище, бо якщо це співвідношення більше чотирьох, — воно загрожує різними соціальними потрясіннями. Для Російської імперії це скінчилося двома революціями і війнами. Бо в суспільстві доволі багато молоді, яка хоче кудись застосувати свої сили. Одночасно відбувається об'єктивний історичний процес урбанізації. І на сьогодні в сільській місцевості в нашій країні живе близько 20% населення. Тобто більшість жителів перебралася до великих міст, де більш високий рівень освіти, інші чинники призводять до зниження народжуваності, що цілком природно. Але факт залишається фактом — нині в Україні пріоритет молоді приблизно дорівнює 0,8-1. Це означає вимирання нації. Село просто потихеньку вмирає, і це процес об'єктивний.

Як зауважує Костянтин Малеев, другий процес, глобалізація, призводить до того, що на тлі зниження народжуваності збільшується еміграція — люди намагаються переїхати в ті країни, де їм більш комфортно, де вони можуть дорожче продати свою працю.

— Можна впевнено спрогнозувати, що років за 60 половина

населення України поїде, а на його місце прийдуть люди, скажімо, з Бангладеш, Пакистану, інших країн займати низові шаблі соціальних сходінок з подальшим підніманням по них, — прогнозує Малеев. — І це теж цілком об'єктивний процес, який важко зупинити. Відповідно всі реформаторські потуги і спроби переробити країну, власне, ми робимо для тих людей, які переїдуть сюди років через 60. І ми будуємо країну для них, а не для своїх онуків, як це сумно не звучить.

Щоб цьому запобігти експерт пропонує звернутися до досвіду США. У другій половині XIX ст., після громадянської війни, американці побудували власну модель володіння землею, основою якої стало фермерство. Сьогодні 10% американців мешкають у сільській місцевості і є власниками земельних наділів, середня площа яких дещо перевищує 100 гектарів.

— І це така власність, яка їх годує, — наголошує Костянтин Малеев. — Власне, долина Міссісіпі — найбільше в світі скупчення мільйонерів на душу населення. Бо кожна друга ферма — це власність вартістю у понад мільйон доларів. Середня народжуваність там — 7-8 дітей. Як наслідок — двом з них залишається ферма як засіб існування. А решта — 5-6 дітей їдуть в міста і створюють внутрішню міграцію. Тому в США проблема зовнішньої міграції не настільки гостра, як в європейських країнах. Бо вона «глушиться» величезним потоком внутрішніх мігрантів — фермерськими дітьми, нащадками тих, хто вже понад століття живе на тій землі. Адже донині 95% власників землі в Канзасі — нащадки тих, хто цю землю отримав 1895 року. Вони

нікуди її не поділи, це земля, яка їх годувала і є їхнім багатством і власністю. Власністю, яка, хочеш цього чи не хочеш, тримає тебе на одному місці. Звичайно, можна все покинути, продати ферму. Але ти знаєш, що це стабільне, серйозне джерело доходу для того, щоб жити і рости далі.

На переконання експерта, якщо ми хочемо зберегти українців в Україні, то задля цього потрібно створити клас власників, які володітимуть достатнім майном і нерухомістю для того, аби жити на цій території, але недостатньою, щоб бути ратне — з доходів від неї жити десь в Швейцарії.

— З іншого боку, земельний наділ не повинен бути таким, як зараз (5-6 га), тому що він втрачає тоді будь-яку цінність — до неї не відносяться як до власності, — вважає Малеев. — Бо це не та власність, за рахунок якої ти живеш, а це просто доважок до чогось більш вагомого, за рахунок чого ти живеш. Тому її легко продати, здати в оренду на будь-яких умовах. Власник не розраховує, що його внуки житимуть з цих шести гектарів. Якщо ми доможемося, що у нас земля в розмірах 50-100 га буде у власності сімей, то створимо не тільки клас тих людей, які створять інфраструктуру навколо за рахунок отриманого із землі прибутку, але ще і клас тих, хто буде народжувати дітей у цій країні. Тобто відбувається фіксація людей навколо власності, яка буде їх тримати на місці і змушувати розвивати цю територію.

Експерт застеріг: залишати землю і надалі в громадській, державній власності — прямий шлях до створення латифундій.

— Тоді реально користуватися землею і доходами з неї будуть ті,

хто має доступ до прийняття рішень у цій державі. Чим більше ми триматимемо земельне питання в ситуації невизначеності, тим більшою буде вірогідність того, що в Україні виникнуть гігантські господарства, які реально належатимуть особам, котрі житимуть десь за кордоном і весь прибуток вивозитимуть туди, — застерігає Костянтин Малеев. — Тому земельна реформа в цілому має зробити фермерську модель домінуючою на противагу латифундистській. Це принципово важливо для того, щоб Україна була державою українців і через 50, і через 100 років.

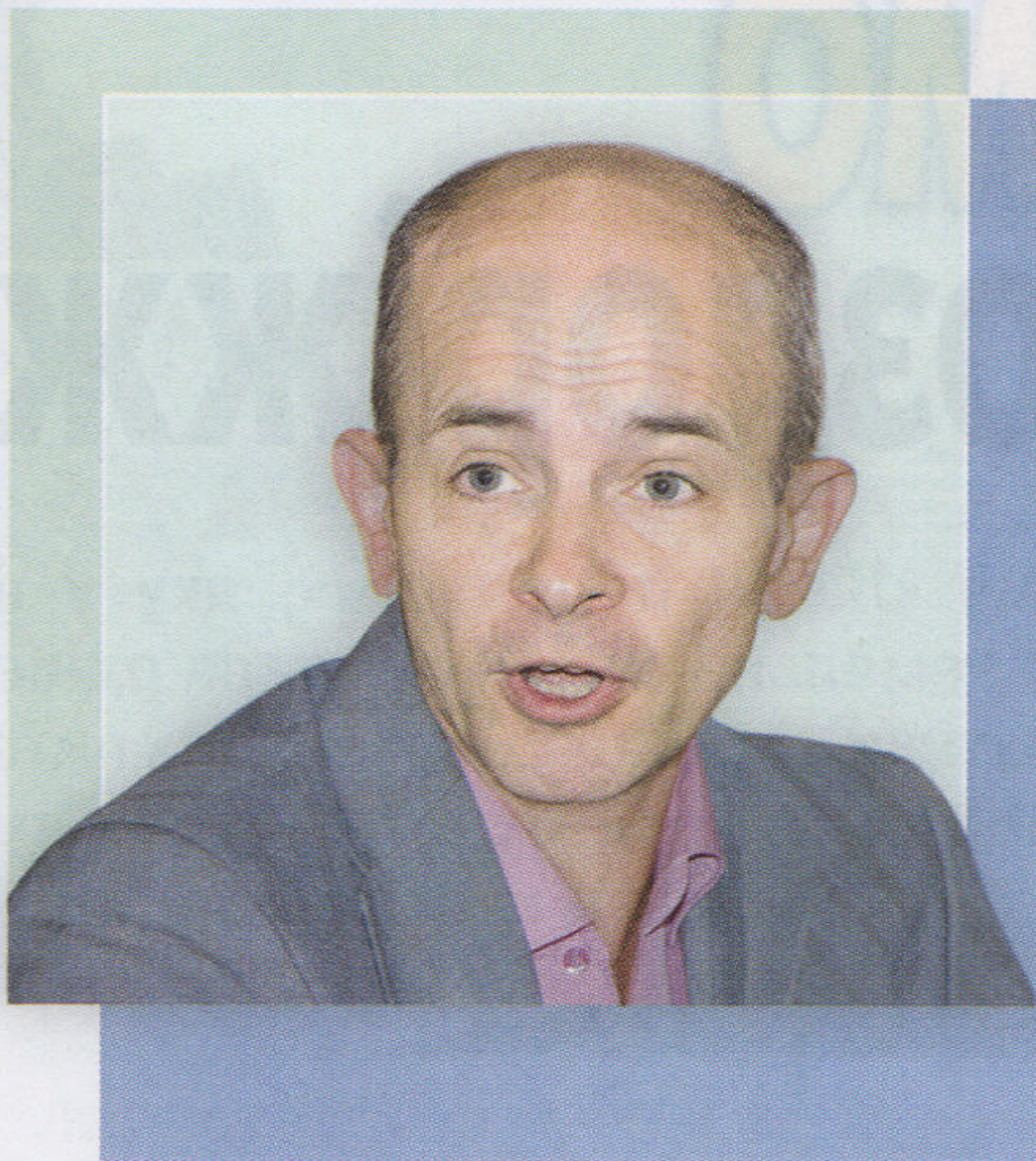
КОНЦЕПЦІЯ ЯК ПАНАЦЕЯ?

Сприяття розвитку українського фермерства має ухвалена Урядом України «Концепція розвитку фермерських господарств та сільськогосподарської кооперації на 2018-2020 роки».

Документ підготовлений Мініагрополітики в тісній співпраці з Асоціацією фермерів та приватних землевласників — найбільшим професійним об'єднанням фермерів в Україні.

Презентуючи проект Концепції членам Уряду, перший заступник Міністра аграрної політики та продовольства України **Максим МАРТИНЮК** наголосив: системна державна підтримка дозволить реалізувати виробничий та соціальний потенціал фермерських господарств, сприятиме розвитку сільських територій, нарощуванню виробництва агропродукції з високою доданою вартістю.

Максим Мартинюк також зазначив: програма підтримки не є



Борис КУШНІРУК

декларативною, а розрахована на значний фінансовий ресурс. Вже наступного року Уряд пропонує закласти в держбюджет рекордні 1 млрд гривень на підтримку фермерських господарств. Крім того, продовжують діяти й інші напрями підтримки, зокрема, надання пільгових кредитів, часткова компенсація вартості сільськогосподарської техніки та обладнання, здешевлення кредитів. Програма включає в себе інструменти фінансової підпори виробництва тваринницької продукції, садівництва, виноградарства, переробки сільськогосподарської продукції, здешевлення агрокредитів, агрострахування та підтримку фермерів-початківців.

За його словами, планується проведення спеціальних земельних аукціонів на право оренди земель під садівництво, виноградарство, хмелярство та вирощування органічної продукції. В результаті реалізації Концепції очікується збільшення частки фермерських господарств у виробництві валової продукції сільськогосподарства до 12%, зростання кількості робочих місць у п'ять разів — із 100 тис.

до 0,5 млн, технічне переоснащення фермерів, збільшення на 10% площ під органічними культурами. Концепція стимулюватиме набуття господарствами статусу фермерів та об'єднання фермерів в кооперативи.

— Сільгоспкооперація не виникне сама по собі, — зазначає голова експертно-аналітичної ради Українського аналітичного центру **Борис КУШНІРУК**. — Фермерам потрібні помічники, дорадники — ті, хто навчить, проконсультує, приверне увагу до нових можливостей. Люди мають бути певними, що стимули діятимуть саме для них, що вони все роблять правильно, і знати, що програма довготривала.

Оскільки Концепція — це рамковий документ, то вона не може надавати конкретних відповідей на всі питання. Важливо звернути увагу на подальші акти. Проте в Концепції зазначено, що серед основних причин, які стримують розвиток фермерських господарств — «непоінформованість значної частини фермерських господарств про кон'юнктуру ринків та умови ведення бізнесу в галузі, орієнтація на реалізацію вирощеної сировини та відсутність можливостей та умов у виробництві готової продукції». Відповідно, можна очікувати, що ця проблема вирішуватиметься.

Автори Концепції сподіваються, що її реалізація дасть змогу перемістити фокус аграрної політики держави на підтримку фермерських господарств та сільськогосподарської кооперації для створення середнього класу на селі. А це неможливо без реального права власності на землю для тих, хто її обробляє.

Андрій МИХАЙЛИК
Фото автора

СТОЇМО на роздоріжжі...

Володимир ЗЕМЛЯНИЙ,
спеціально для
«Землевпорядного вісника»

На міжнародній конференції «Люди передусім», яку у вересні провела Київська школа економіки, дискусія про земельну реформу стала однією з центральних. На неї прийшли журналісти, політики, фахівці із земельних питань — щоб усіх розмістити довелося об'єднати два аудиторних модулі. «Вплив земельної реформи в Україні на добробут населення» — такою була тема дискусії.

Директор проекту «Підтримка реформ в сільському господарстві та земельних відносинах в Україні» Денис НІЗАЛОВ визначив відправні точки для обговорення. Під орендою сьогодні 19 мільйонів гектарів, із яких 16 — у приватній власності. Близько шести-семи відсотків опитаних готові продати свої паї, якщо буде знято мораторій — а це близько двох мільйонів гектарів. За прогнозами, це дасть сільському виробництву до трьох мільярдів доларів додаткових інвестицій. Якщо сьогодні сільгоспвиробники щороку отримують більше шести мільярдів доларів доходу, то власникам паїв за оренду з того зеленого «дощу» перепадає лише близько 15%. У країнах, де працює ринок землі, агровиробники та землевласники ділять доходи практично навпіл.

На думку Дениса Нізалова, продаж землі призведе до зростання ціни оренди паїв, позаяк зменшиться їх пропозиція. А на нашу думку, не обов'язково перше призведе до другого. Можливо, навпаки, магнати-землевласники, накупившись землі, орендуватимуть менше паїв? Зрештою, сьогодні не надмірна пропозиція земельних ділянок, а відсутність конкуренції серед орендарів і призвела до того, що у переважній більшості власник паю отримує

мінімальні три відсотки від його грошової оцінки, а міг би й до 12. Власники ділянок потрапили під диктат виробників. То що зміниться після того, як почнемо продавати-купувати землю? Чи з'явиться конкуренція серед бажаючих орендувати паї?

Ось так поступово і викристалізувався напрямок дискусії, яку вели між собою народні депутати Павло РІЗАНЕНКО і Вадим ІВЧЕНКО, генеральний директор Асоціації фермерів та приватних землевласників Микола СТРИЖАК.

Про те, що за нинішньої моделі господарювання виграють лише крупні агровиробники і ситуацію треба змінити говорили всі учасники дискусії. Павло Різаненко навів приклади зі свого виборчого округу, що охоплює кілька прикиївських районів. Коли є конкуренція серед бажаючих взяти землю в оренду, то власникам паїв платять по тричотири тисячі гривень. Коли на видноколі лише один «хазяїн-барин», то ціна не перевищує й тисячі. Так, дійсно, деякі власники не мають можливості, а часто і бажання обробляти землю. Чимало власників наділів переїхали у місто, є такі паї, що після смерті господарів нікому не дісталися у спадок. Ринок допоможе нашим

чорноземам знайти дбайливого господаря. Зрештою, люди отримають додатковий дохід. Агровиробники готові сьогодні викласти за гектар півтори-дві тисячі доларів.

Ніхто не проти ринку землі як такого. Але чимало його прихильників після слова «продати» ставлять крапку. На цьому їхня земельна реформа і закінчується, зауважив Микола Стрижак. Та й що то за сума у дві тисячі доларів? За неї навіть пристойного паркана не зведеш. Як тут не згадати сертифікатну приватизацію. Отримали частинку колись державного майна, хтось продав сертифікат за десять доларів, хтось виміняв на мішок цукру, а хтось вклав його в інвестиційну компанію, від якої давно вже ні слуху, ні духу. У когось той папірець у рамці під склом. Сьогодні такі ж «ринкові» граблі нам знову кладуть під ноги земельні горе-реформатори. Ми скочуємося до латиноамериканського варіанту, коли кілька сімей скуплять увесь аграрний клин України. І на цьому «ринку» закінчиться, а разом з ним і паперові доходи селян, які нам так щедро сьогодні малюють агітатори. До речі, у світовому рейтингу інвестиційної привабливості Україна у другій половині списку, якраз поруч із Бразилією.

Сьогодні дрібні фермери не тільки сплачують за оренду паю, а й надають його власникам різні послуги: виорюють присадибні ділянки, забезпечують паливом, транспортом тощо. Зрештою, наймають на сезонні роботи односельців. Але такі господарники переважно не мають коштів, щоб викупити паї. При бездумному запуску ринку землі ми втратимо таких виробників, а з ними зникне і така, хай і невисока, соціальна забезпеченість селян. Чи дуже переймаються орендарі земельного клину у кілька тисяч гектарів городами якихось бабусь?

Ті, хто живе на селі, переймаються не так продажем землі, як рівнем свого достатку, а його може дати лише гідно оплачуване робоче місце. Інакше ті дві тисячі доларів, які так «щедро» пропонують новітні землевласники, обернуться для українського села похоронними...

Як влучно зауважив хтось із учасників дискусії: раніше пан селом хоч каретою проїжджав, а нинішні «ринковики» облітають свої володіння гелікоптером. Чи цікавлять їх ями на дорогах, які й дорогами можна назвати умовно? Чи переймаються латифундистинувориші, роз'їжджаючи Ніццями-Ріццями, сільським дитсадком чи амбулаторією? Якщо у земельній реформі зупинимося на «купи-продай», то поховаємо рештки українського села назавжди. А нам потрібен дрібний і середній виробник, який живе у селі, ростить там не лише худобу чи кукурудзу, а, в першу чергу, дітей — наше майбутнє. Чи створить необхідні умови для невеликих фермерів одна лише можливість продавати землю? Ой, ні! То кого ж ми обдурюємо, волаючи з усіх екранних дірок і радіошпарин про ринок землі? Самі себе дуримо...

— Польські фермери дали мільйон двісті тисяч нових робочих

місць і тепер туди їдуть наші громадяни, переважно селяни, на заробітки. А ми хіба так не можемо? — запитував Микола Стрижак і в подальшому його виступі чулося: «можемо, але не нічого не робимо». А між тим, на думку Миколи Стрижака, земельне питання — то ще й продовольча безпека України, яка за нинішньої російської агресії така ж важлива, як і збройна потуга держави. «Великі агрохолдинги дають роботу наймитам, а ми хочемо створити умови, щоб на землі працював її власник».

Народний депутат Вадим Івченко якраз повернувся з Волині, де побував у сімейному господарстві. Маючи присадибну ділянку, господарі тримають шість корів і дохід сім'ї становить понад 20 тисяч гривень щомісяця. Але у них немає статусу сільгоспвиробника, немає ніяких соціальних гарантій, не буде й пенсії. Селяни утримують себе і своїх дітей, дають сировину для переробки. А що дала їм держава? Нічогісінько. А таким виробникам потрібні кооперативи, допомога в заготівлі і переробці, доступ до ринків збуту продукції, які давно вже в руках у монополістів — найбільших землевласників. Отож і виходить, що на найбагатших землях живуть найбідніші селяни.

— Якщо підемо шляхом підтримки таких фермерських господарств, то й у нас з'явиться на селі мільйон робочих місць, — вважає Вадим Івченко.

Уся справа в тому «якщо»... Ось вам найкрасномовніший приклад. В Україні майже 52 тисячі суб'єктів сільського господарювання. Із них лише близько двох відсотків отримують дотації і фінансову допомогу з державного Фонду. Але перша двадцятка отримала 70% усіх коштів. Лише один виробник — група компаній Миронівського хлібопро-

дукту відхопила 42% державних дотацій, або майже два мільярди гривень. Не державною дорогою пішла українська держава! Пішла кривими манівцями підтримки багатого за рахунок бідних...

Але ще є чимало й інших, я б сказав, чисто технічних проблем, не вирішивши які не можемо стрибати в продаж землі, як голій в ополонку. Досі не проведена інвентаризація земель, не надано кадастрові номери навіть усім приватизованим ділянкам. А хто буде розпоряджатися землею, контролювати її обіг? Сільська громада чи якийсь уповноважений орган? А хто розпоряджатиметься тим земельним клином, що залишиться за державою? Найперше треба дати відповіді на ці запитання.

Сьогодні суди переповнені земельними суперечками. А далі, із зняттям мораторію на продаж землі, судові позови збільшаться в рази. Чи треба пояснювати читачам, як вершиться наше правосуддя? Вже й зараз маємо чимало прикладів відвертого рейдерства. Можемо опинитися у війнах за землю, за межу...

Отож потрібен не просто продаж землі. Потрібна поетапна урядова програма дій із наведення порядку в землекористуванні, потрібен спеціалізований банк, певні обмеження для великих землевласників і сприяння дрібним господарствам. Треба зробити так, щоб вистачило на наших полях місця усім, хто хоче їх обробляти, щоб на наших чорноземах росли не лише ріпак та кукурудза, а й родило вдосталь ягід і фруктів.

Альтернативи ринку землі немає, але є різні шляхи подальшого розвитку фермерства і українського села. Така спільна думка учасників дискусії. Ми стоїмо на роздоріжжі, вибираючи дорогу. А нас штовхають у спину, щоб ми пішли манівцями.

РИНОК СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ У США



Досвід Сполучених Штатів щодо розвитку земельних та аграрних відносин досить насичений корисними і важливими фактами та аргументами для розробки сценаріїв аграрної політики та моделі завершення земельної реформи. Українським реформаторам варто звертатися до аналізу та оцінки досвіду розвитку земельних відносин у США, можливо задля того, щоб не наробити певних помилок у реформуванні земельних відносин в Україні. Подобається нам

чи ні, але Сполучені Штати — це країна «еталонів», зазначає Павло КОВАЛЬ, кандидат економічних наук, заступник директора Інституту економіки та менеджменту АПК Київського національного економічного університету, генеральний директор ВГО «Українська аграрна конфедерація».

Американська економіка — провідна у світі, аграрний сектор там посідає одне із чільних місць. Площа сільгоспугідь, зайнята фермерами, становить май-

же 400 млн га, з яких 180 млн — рілля, 220 млн — природні та культурні пасовища.

На що варто звернути особливу увагу: за останні 80 років кількість ферм у США зменшилася із шести з половиною мільйонів до двох! Причому в окремі роки їх зникало до 60 тисяч.

Це відбувається паралельно з такими процесами, як зростання продуктивності ресурсів, залучених до виробництва, та скорочення чисельності зайнятих в агросекторі. А також — нарощування середньої площі сільгоспугідь у розрахунку на одну ферму.

Кількість агропідприємств різних організаційних форм, що здійснюють виробництво, на 2014 рік становила 2 мільйони 75 тисяч. Основна організаційно-правова форма — фермерське господарство, частка яких майже 98 відсотків, решта — сільськогосподарські корпорації.

Ферми поділяють на два типи — сімейна та комерційна за способом здійснення управління бізнесом — найняті менеджери та працівники, або члени сім'ї фермера-засновника.

Розміри визначають за двома параметрами — земельна площа ферми та обсяг реалізованої про-

ЗАГАЛЬНІ ПОКАЗНИКИ РИНКУ ЗЕМЛІ США

Головною організаційно-правовою формою аграрних підприємств США є ферма

Площа земель сільськогосподарського призначення — **393 471** тис. га

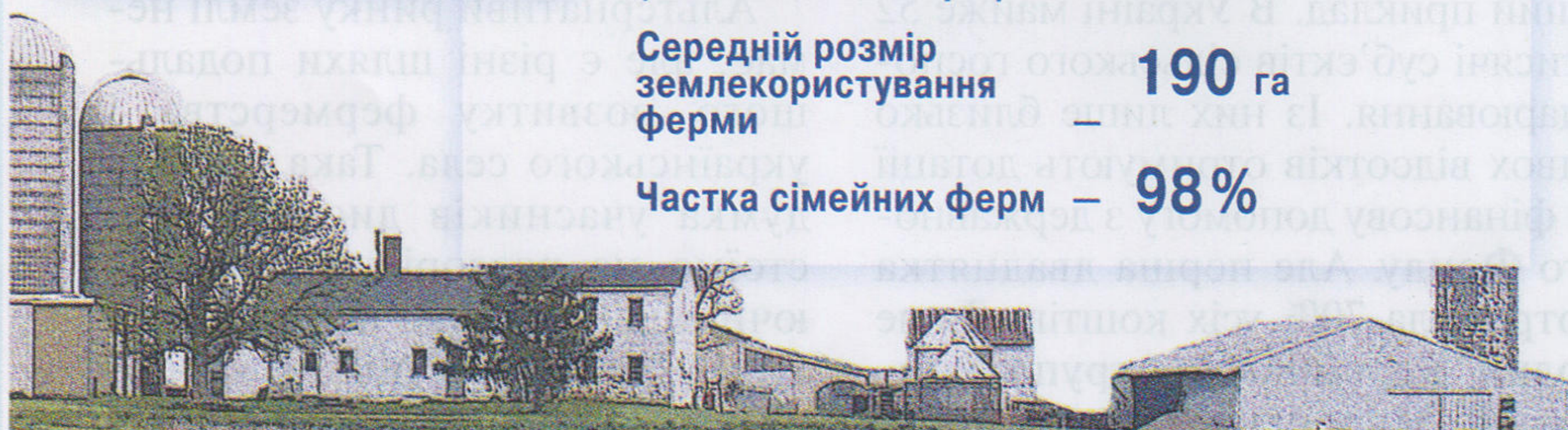
Рілля — **180 000** тис. га

Природні пасовища — майже **220 000** тис. га

Кількість ферм (станом на 2014 рік) — **2073** тисячі

Середній розмір землекористування ферми — **190** га

Частка сімейних ферм — **98%**



дукції. Так, за показником доходів майже 87,5 відсотка ферм — це дрібнотоварні виробництва. При цьому основну частку загальної виручки — до 90 відсотків — забезпечують великі ферми.

Середній розмір ферми у США — майже 197 га, з певною диференціацією за штатами. До 55 відсотків земель обробляє 3,6 відсотка ферм, що свідчить про концентрацію в аграрному виробництві. Більшість ферм США — 85 відсотків — можна сказати, малоземельні (менш як 200 га).

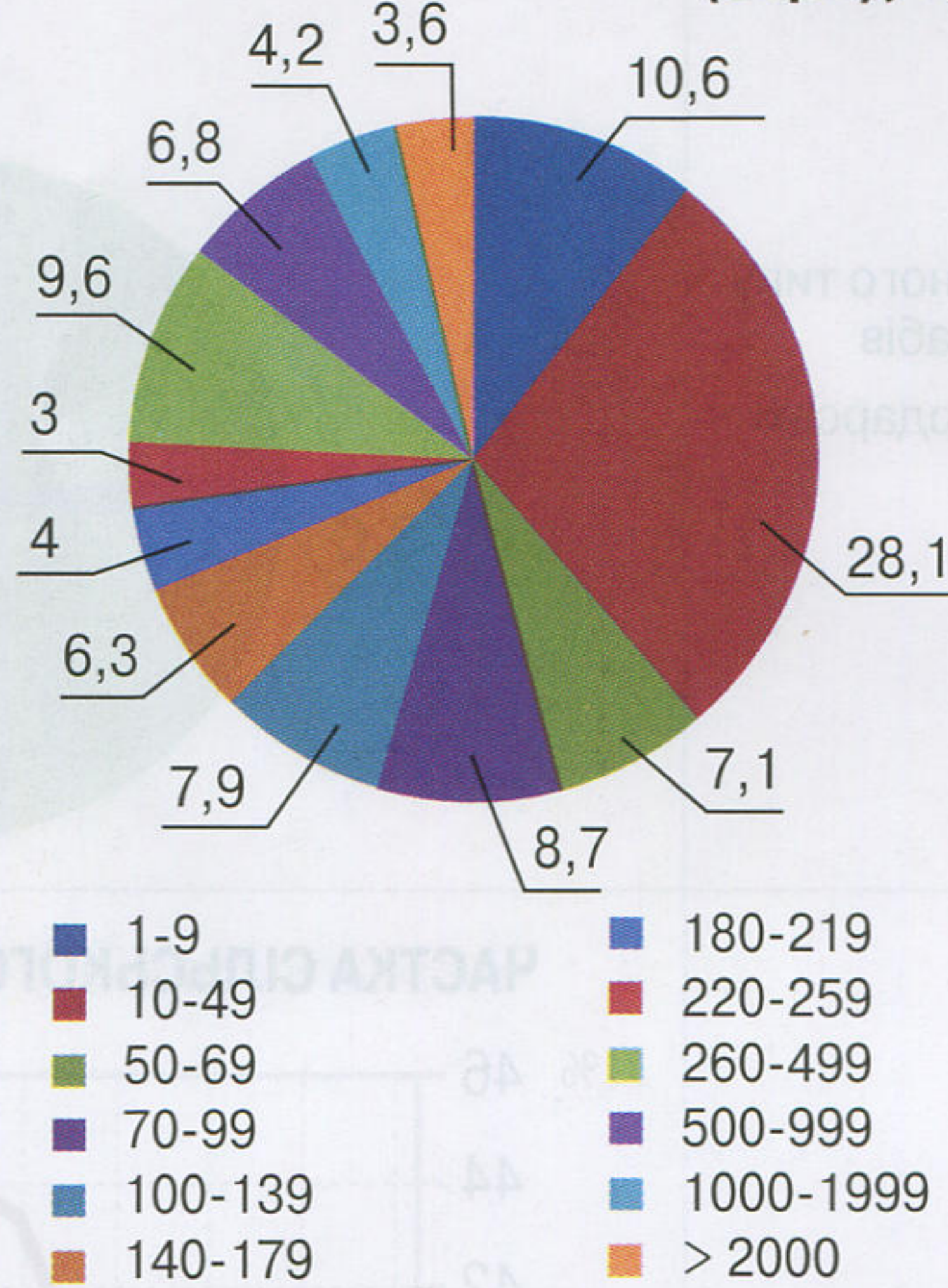
Інформацію про ферми та їх функціонування в США збирають шляхом перепису раз на п'ять років. Останній провели 2012 року. Кількість ферм з роками постійно зменшується (за останні п'ять років на 4 відсотки), відповідно розмір земельної площі ферми зростає — за ті ж п'ять років теж на 4 відсотки. А обсяги реалізованої продукції рослинництва в США перевищили обсяги продукції тваринництва у вартісному виразі. В Україні така структура склалася з кінця 1990-х років — і окремі експерти вбачають у цьому негативні явища.

Майже 36 відсотків ферм у США — чисті резидентські ферми. До 40 відсотків земель сільгосппризначення перебуває в оренді. Протягом ста років (1900-2000) такі показники змінювалися від 32 до 46 відсотків.

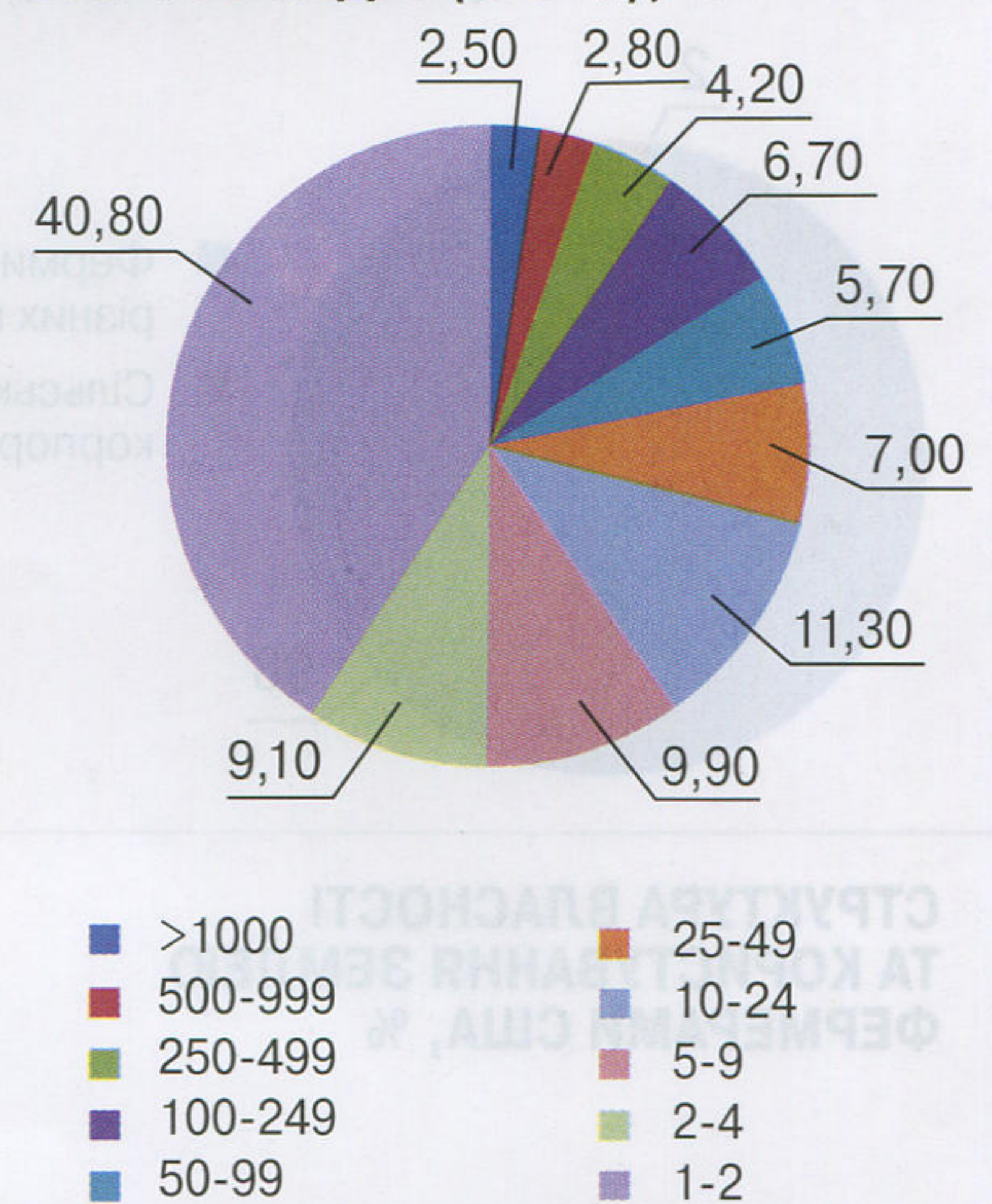
Як і в більшості високо-розвинених економік світу, в структурі ВВП США агробізнес займає незначну частку: майже 1,1 відсотка на 2014 рік — і постійно зменшується. При цьому експорт аграрної продукції у 2014-му сягав 9 відсотків — протягом останнього десятиріччя цей показник демонструє чітку тенденцію до зростання.

СТРУКТУРА ФЕРМ США

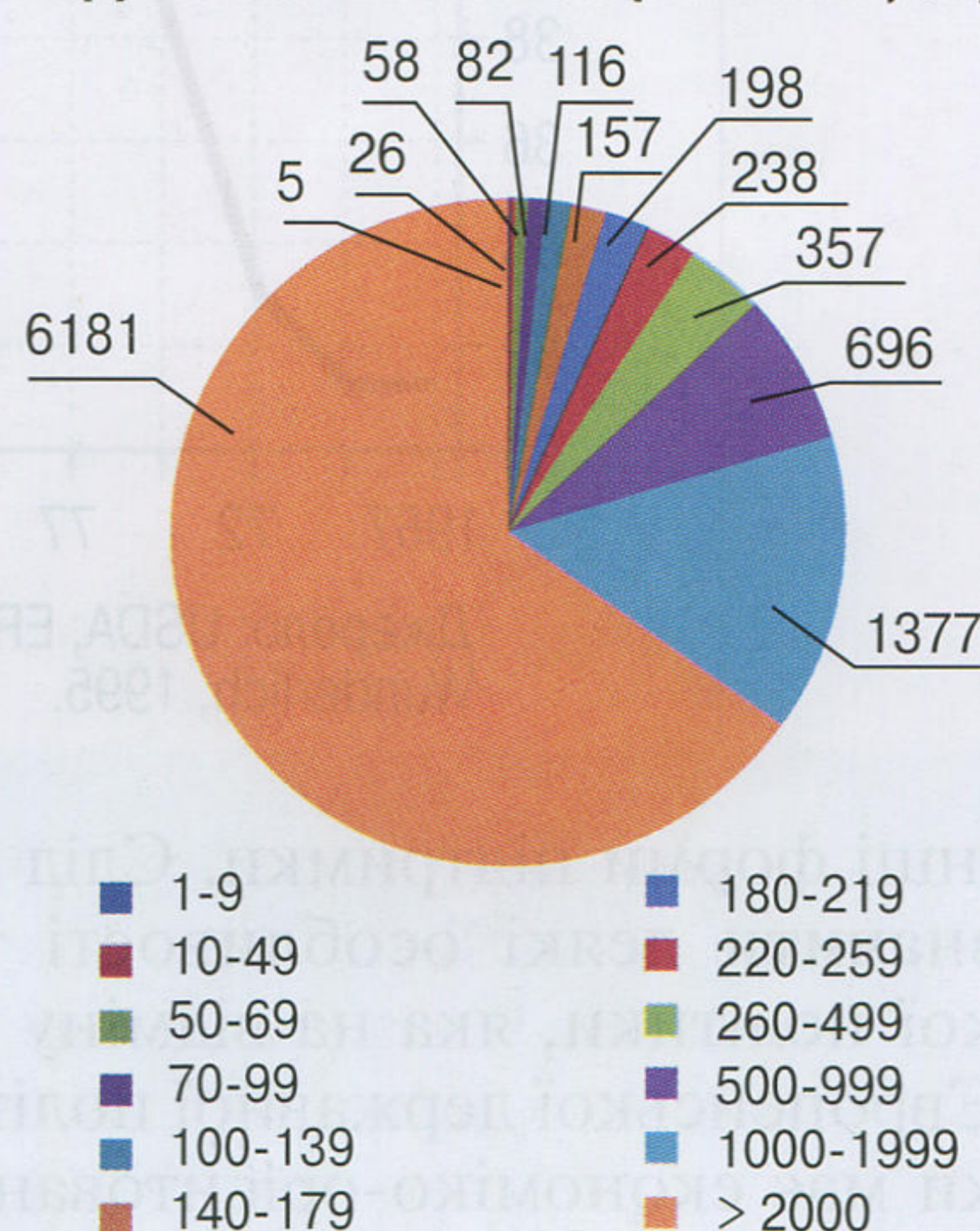
ЗА ПЛОЩЕЮ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ (акри), %



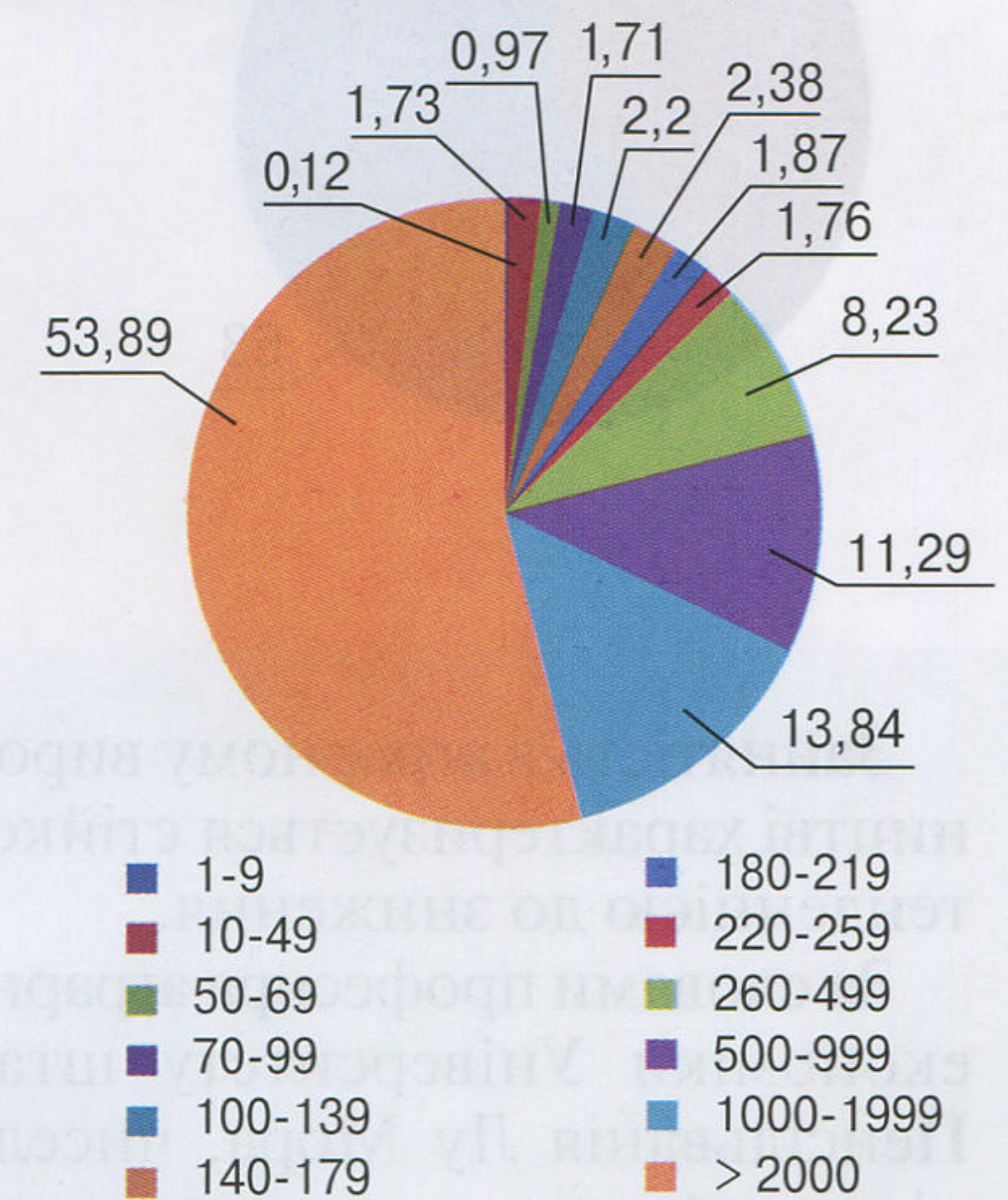
ЗА ОБСЯГАМИ ПРОДАЖІВ БЕЗ СУБСИДІЙ (тис. \$), %



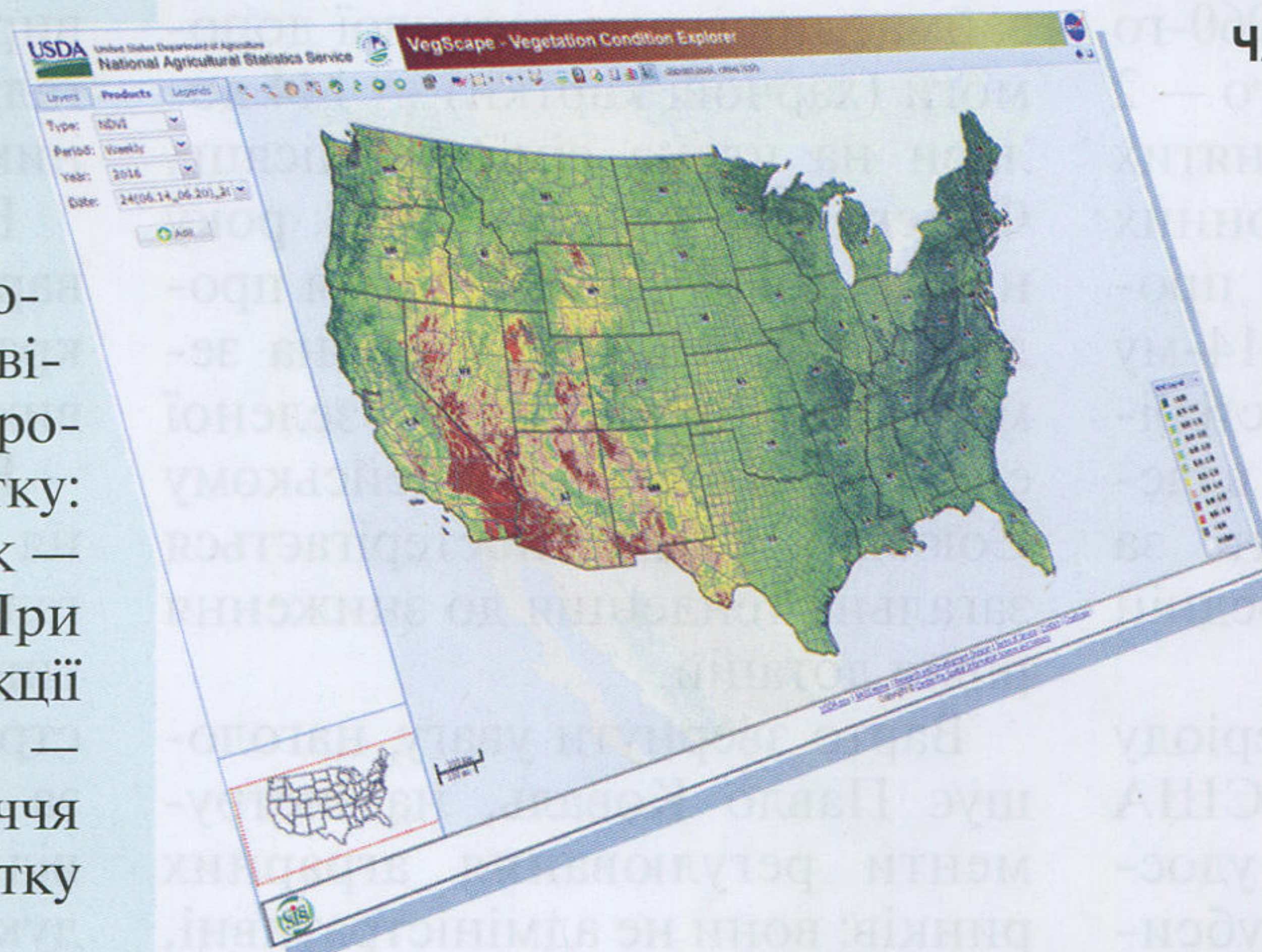
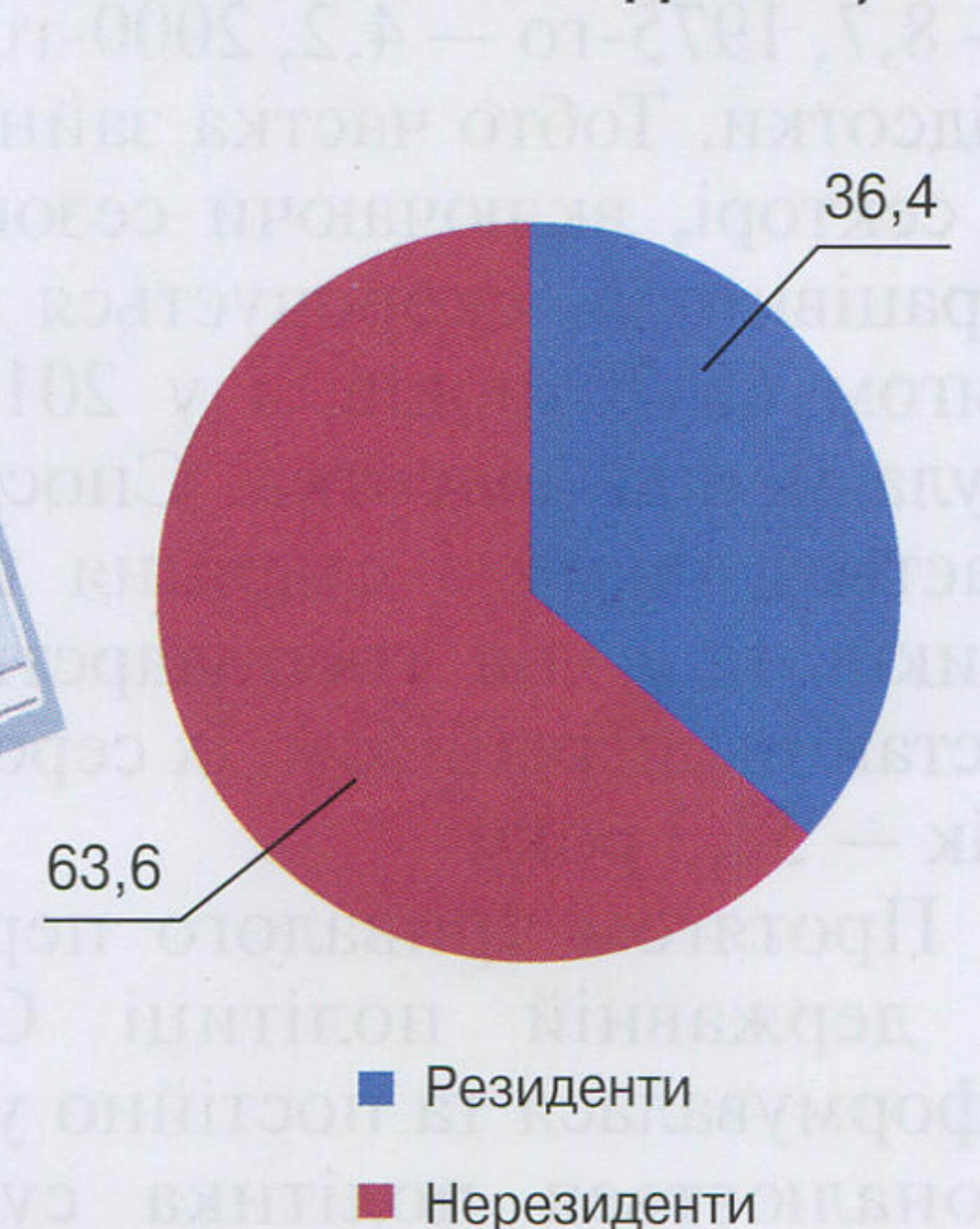
СЕРЕДНІЙ РОЗМІР ПЛОЩІ ФЕРМИ, акри



ЧАСТКА В ЗАГАЛЬНОМУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННІ США, %



ЧАСТКА ФЕРМ РЕЗИДЕНТІВ, %



ІНСТИТУЦІЙНА СТРУКТУРА ФЕРМ США

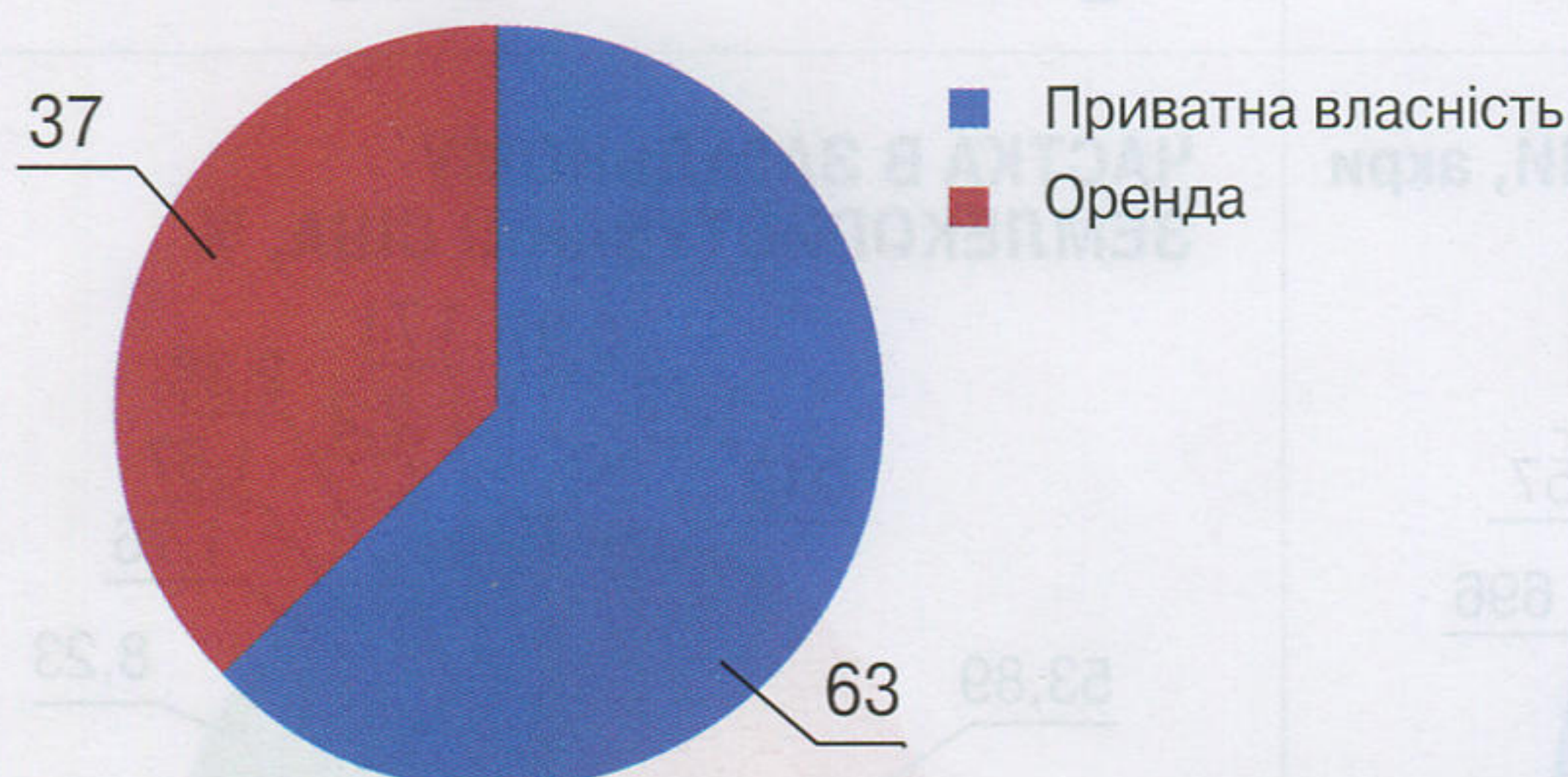
ІНСТИТУЦІЙНА СТРУКТУРА ФЕРМ В США
(станом на 2014 рік), %



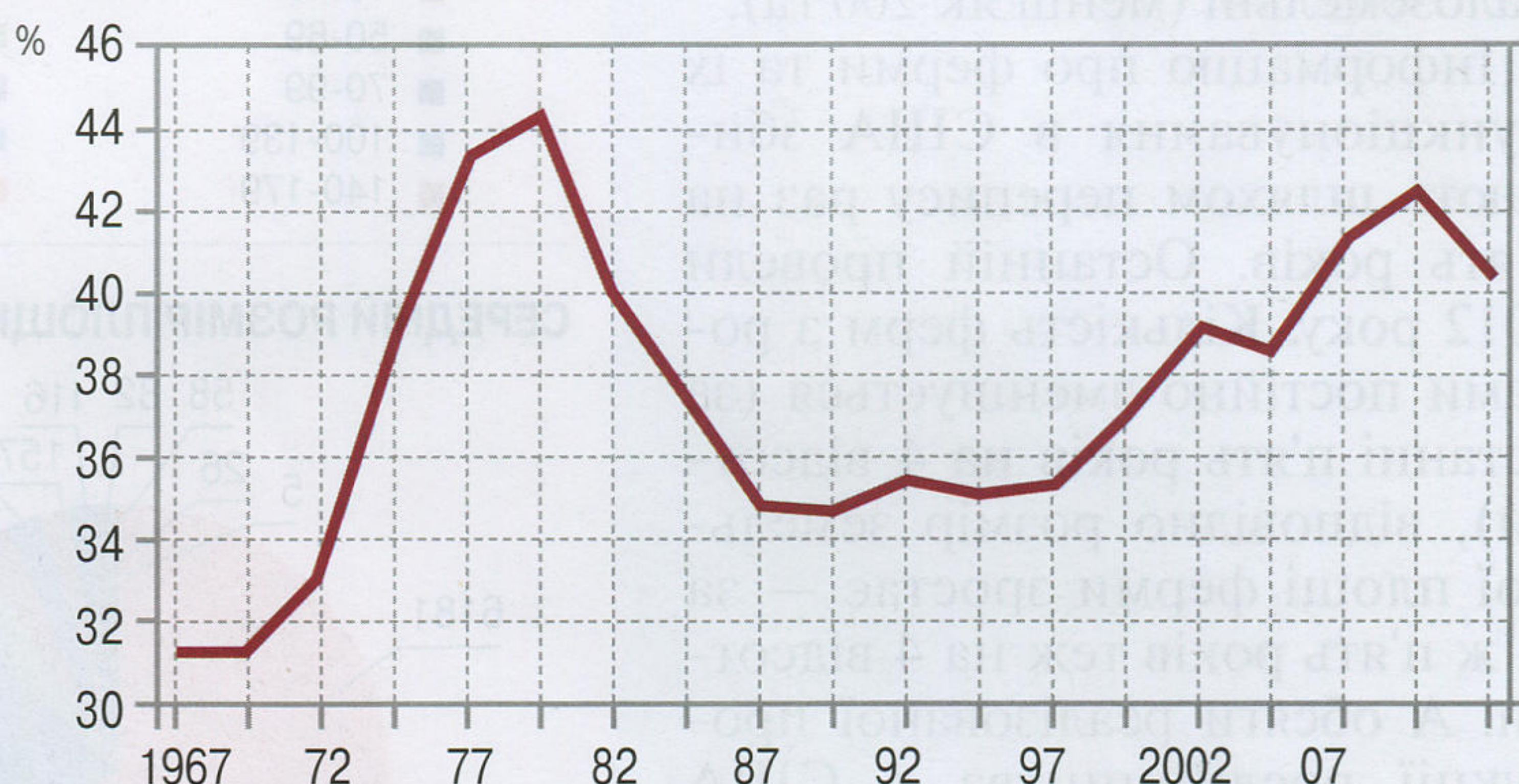
КОНЦЕНТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ В АГРАРНОМУ ВИРОБНИЦТВІ США, %



СТРУКТУРА ВЛАСНОСТІ
ТА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЛЕЮ
ФЕРМЕРАМИ США, %



ЧАСТКА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСКИХ ЗЕМЕЛЬ США В ОРЕНДІ, 1910-1997



Джерело: USDA, ERS, based on Census of Agriculture data and Wunderlich, 1995.

Зайнятість в аграрному виробництві характеризується стійкою тенденцією до зниження.

За словами професора аграрної економіки Університету штату Пенсільванія Лу Мора, чисельність зайнятих в аграрному виробництві 1870 року становила 55 відсотків, 1900-го — 46, 1960-го — 8,7, 1975-го — 4,2, 2000-го — 2 відсотки. Тобто частка зайнятих у секторі, включаючи сезонних працівників, скорочується протягом 65-70 років, і у 2014-му була менше відсотка. Спостерігається також і старіння власників та голів господарств: за останнім переписом, їх середній вік — 58,3 року.

Протягом тривалого періоду в державній політиці США сформувалася та постійно удосконалюється політика субсидювання, надання дотацій та

інші форми підтримки. Слід зазначити деякі особливості такої політики, яка на відміну від Європейської державної політики має економіко-орієнтований характер, а не соціально-орієнтований. Найбільшу частку в структурі державної підтримки займає програма харчової допомоги (харчові картки) — 144 долари на члена сім'ї на місяць. Федеральний закон 2008 року набув назви «Забезпечення продовольчої безпеки, охорона земель та виробництво «зеленої енергії». Як і в Європейському Союзі, у США спостерігається загальна тенденція до зниження рівня дотацій.

Варто звернути увагу, наголошує Павло Коваль, на інструменти регулювання аграрних ринків: вони не адміністративні, а економічні — заставні ціни,

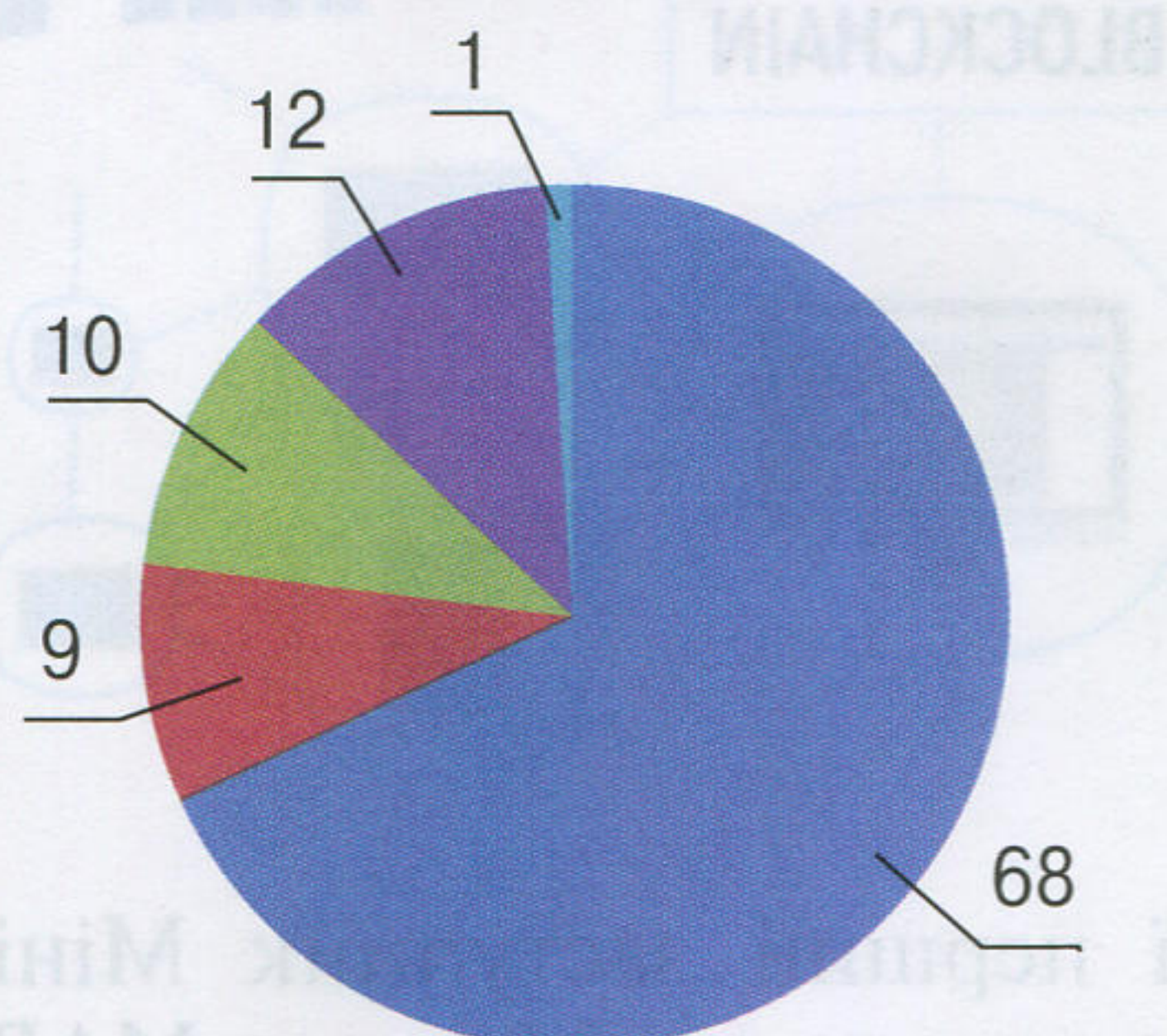
гарантовані ціни, експортні дотації, дотації на біоенергетику... У рамках вимог СОТ, крім так званих «зеленої», «жовтої» корзин, функціонує «синя» корзина — заходи з обмеження обсягів виробництва сільгосппродукції (квотування, запобігання перевиробництву, заміна товарних галузей рослинництва сидеральними парами, залуження тощо).

Велика кількість дрібних товаровиробників функціонує у країнах, де достатньо фінансових ресурсів на їх підтримку.

Ефективність функціонування аграрного сектору слідує загальним тенденціям зміни ефективності економіки країни. У структурі доходів ферм зростає за останні роки частка доходів від сільськогосподарської продукції. У 2013-2014 маркетингових роках більш як 50 відсотків

СТРУКТУРА ТА РІВЕНЬ ДОТАЦІЙ ФЕРМ У США

СТРУКТУРА БЮДЖЕТНИХ АСИГНУВАНЬ, %
(Федеральний Закон США, 2008 рік)



- Програма додаткової допомоги споживання
- Охорона земель
- Сільськогосподарське страхування
- Підтримка виробництва сільгосптоварів
- Інші асигнування

ДЕРЖАВНІ ВИПЛАТИ АГРАРНИМ ВИРОБНИКАМ, 2005-2015 рр.

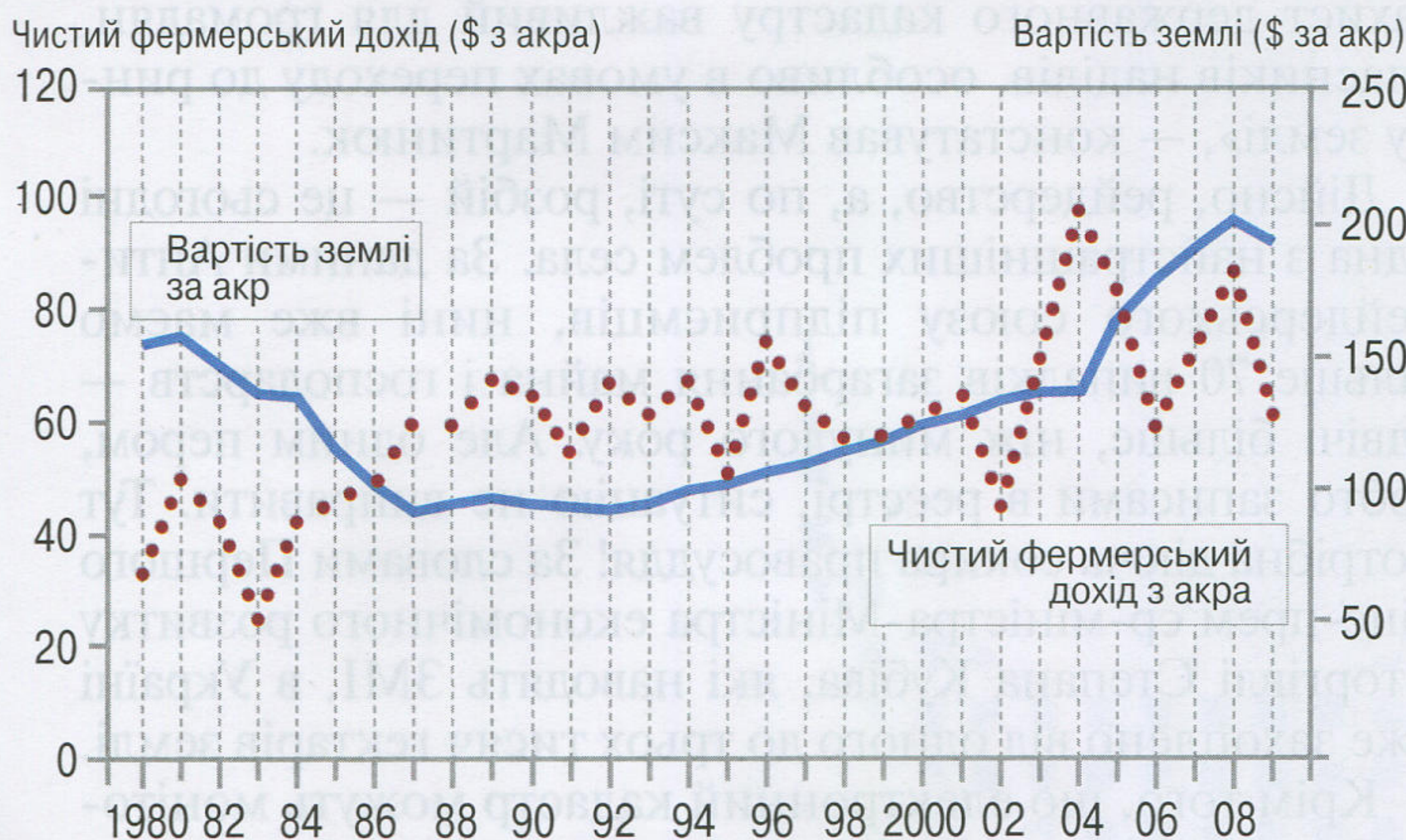


- 1) фіксовані дотації, які існували до 2013 р., дотації на бавовну, державні дотації;
- 2) антициклічне регулювання, покриття втрат від коливання цін та покриття ризиків, починаючи з 2015 р.;
- 3) решта виплат, включно з дотаціями на вирощування тютюну, програми у тваринництві.

Джерело: USDA, Economic Research Service, Farm Income and wealth Statistics.
Data as of February 10, 2015

ЕФЕКТИВНІСТЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ФЕРМ ТА ВАРТІСТЬ ЗЕМЛІ США

ВАРТІСТЬ ЗЕМЛІ ТА ДОХІД АГРАРНОГО СЕКТОРУ, 1980-2009
(у співставних цінах 2005 р.)



Джерело: USDA, ERS Farm Income Accounts data, available at <http://www.ers.usda.gov/data/FramIncome/Finfidmuxls.htm>

ВІДНОШЕННЯ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ДО ВАРТОСТІ РІЛЛІ, 1967-2011



Джерело: For 1997-2011, USDA-NASS Quickstats (<http://quickstats/nass/usda/gov/>). For earlier data, see USDA-ERS cash rent and Agricultural Land Values Survey data.

надходжень ферм від рослинництва давали дві культури — кукурудза та соя.

Враховуючи також досвід та результати ведення аграрного бізнесу інших передових країн, скажімо, Франції, де спостерігаються подібні тенденції, нам необхідно добре зважити всі «за» та «проти». Передусім усвідомити той факт, що велика кількість дрібних аг-

рарних товаровиробників функціонує у тих країнах, де достатньо фінансових ресурсів для їх субсидювання та дотування. Чи ми маємо такі ресурси? Чи ми матимемо їх у найближчій перспективі?..

Повертаючись до земельної реформи та необхідності її завершення, можемо констатувати, підсумовує Павло Коваль, що у

США в державній власності перебуває менш як 2 відсотки сільгоспугідь, причому — це неугіддя, які не становлять комерційного інвестиційного інтересу. Решта землі функціонує як економічний ресурс, що має ринкову ціну, виступає заставним активом та формує економічну основу фермера.

Підготувала
Галина КВІТКА

ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР

Володимир ЗЕМЛЯНИЙ

На початку жовтня мали приємну новину: Державний земельний кадастр перейшов на інноваційну криптографічну технологію Блокчейн. Міністерство аграрної політики та продовольства України спільно з Державним агентством електронного урядування та міжнародною антикорупційною організацією Transparency International Україна презентували її у найбільшому коворкінг-центрі країни Creative Quarter.

ДОВІДКОВО

Державний земельний кадастр — це єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні; а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами.

Станом на 1 жовтня 2017 року в Державному земельному кадастрі України зареєстровано 18 млн 780 тис. земельних ділянок. Щоденно громадянами України здійснюється 30 тис. переглядів публічної кадастрової карти.

Блокчейн, тобто ланцюжок блоків транзакцій — розподілена база даних, яка підтримує постійно зростаючий перелік записів, званих блоками, захищена від підробки та переробки. Кожен блок містить часову мітку та посилання на попередній блок хеш дерева (Вікіпедія).

Постанову про перехід Державного земельного кадастру на Blockchain було прийнято на засіданні Кабінету Міністрів України 21 червня 2017 року.

На початку вересня на технологію Blockchain першою перейшла Система електронних торгів арештованим майном CETAM, тоді ж було проведено перший он-лайн-аукціон.

Під час презентації перший заступник Міністра аграрної політики і продовольства Максим МАРТИНЮК пояснив, що електронний реєстр земельних ділянок не лише стане доступним для їх власників, а й унеможливить втручання у нього земельних реєстраторів — операторів державного кадастру з корисливих мотивів. Чи будь-кого, взагалі. Навіть якщо хтось спробує внести не правочинні зміни, то таке втручання легко відстежити і встановити зловмисника. Але головне, що система Блокчейн має кілька вузлів даних, а, отже, збереже у своїй базі оригінал. Крім того, як свідчать спеціалісти, на сьогодні не зафіксовано жодного випадку злому системи. «На тлі масових актів рейдерства захист державного кадастру важливий для громадян, власників наділів, особливо в умовах переходу до ринку землі», — констатував Максим Мартинюк.

Дійсно, рейдерство, а, по суті, розбій — це сьогодні одна з найстрашніших проблем села. За даними Антирейдерського союзу підприємців, нині вже маємо більше 70 випадків загарбання майна і господарств — вдвічі більше, ніж минулого року. Але одним пером, тобто записами в реєстрі, ситуацію не виправити. Тут потрібна діюча сокира правосуддя! За словами Першого віце-прем'єр-міністра-Міністра економічного розвитку і торгівлі Степана Кубіва, які наводять ЗМІ, в Україні вже захоплено від одного до трьох тисяч гектарів землі.

Крім того, що електронний кадастр можуть моніторити власники земельних ділянок, маємо і першого незалежного контролера. Одна з міжнародних антикорупційних організацій — Transparency International Україна, яку на презентації представляв її виконавчий директор Ярослав ЮРЧИШИН, отримала ноду-аудитора і розпочала он-лайн контроль реєстру. Аудит-моніторинг можуть здійснювати й інші громадські організації. «У форматі відкритої інформації про власність неможливі маніпуляції чи підробка документів, як було раніше», — заявив Ярослав Юрчишин.

«Складно стримувати почуття, бо ми серед лідерів, у світі небагато кадастрів, що працюють за технологією Блокчейн», — буквально таке заявив Максим Мартинюк. Навіть Данія, Естонія та Швеція, відомі своїми інноваційними проектами, тільки починають тестові

ПЕРЕЙШОВ НА ТЕХНОЛОГІЮ БЛОКЧЕЙН:

обігнали Данію зі Швецією й навіть Америку

КОМЕНТАР

Андрій МАРТИН,

завідуючий кафедрою Національного університету біотехнологій:

випробування. А вітчизняна система електронних торгів арештованим майном не так давно першою в світі вже перейшла на цю ж криптографічну технологію захисту і зберігання даних. З використанням технології Блокчейн у вересні проведено перші електронні торги, розповів директор Державного агентства електронного урядування Олександр РИЖЕНКО і додав, що до кінця поточного року технологію Блокчейн почне також використовувати Реєстр майнових прав.

Технічну реалізацію проекту підтримав один зі світових лідерів у сфері Blockchain — компанія BitFury.

Отже, прорив! Обігнали не лише Данію зі Швецією, перегнали навіть Америку. Але ще до проведення прес-конференції інші експерти критично висловилися про нову технологію Державного земельного кадастру. Зокрема, доктор юридичних наук, адвокат Руслан ЧОРНОЛУЦЬКИЙ на сайті «Юрком» вказав на низку ризиків, пов'язаних із переходом на Блокчейн. Наприклад, система зберігає дані разом із помилками, що потрапили до реєстру раніше. Чи є гарантія, що виконання однієї операції дасть тотожний результат на різних вузлах Блокчейна? Чи розраховували потребу держави в потужностях для подальшого впровадження технології? Що робити, якщо ваш комп'ютер не дає доступу до системи, а операцію треба реєструвати? На прес-конференції Руслан Чорнолуцький вказав ще й на відсутність правового поля. «На сьогодні не існує жодного нормативного документа, де була б визначена природа Блокчейна, механізми, принципи і суб'єкти використання». Мабуть тому Швеція і тестує кілька місяців нову технологію, а ми вискочили, як з рідних конопель — нехай і голу спину видно, зате всіх обігнали!

Але найбільше цікавило присутніх, чи здатна система працювати в реальному часі, реагуючи, наприклад, на зміну власника? «Здатна, але, то вже буде другий етап її впровадження», — почули у відповідь. І такий «другий» етап, як стало зрозумілим, буде не один. Тож, напевне, варто говорити не про запровадження технології Блокчейн, а лише про її тестування. Те, що й роблять сьогодні інші країни. І тут, як кажуть, ще дай Бог, нашому теляті шведського вовка з'їсти...

— Почнемо з того, що технологія Блокчейн забезпечує розподілене зберігання ланцюжків транзакцій, тому можна поміркувати про гіпотетичний перехід на цю технологію реєстру майнових прав на нерухомість. Наші ж горе-реформатори, як завжди, переплутали грішне з праведним — реєстрацію переходів прав з реєстрацією об'єктів, яка, не відкритою великої таємниці, і так здійснюється у Державному земельному кадастрі. Ну скажіть, будь ласка, які такі «транзакції» можна реєструвати в кадастрі за допомогою ланцюжка блоків? Розподіл і об'єднання земельних ділянок? Нагадую, що за достовірність даних про власників і користувачів наділів реєстр «відповідальності» не несе. Як бути з тим, що кадастр за законом є виключно державною власністю і ні про який «розподіл» навіть не йдеться. Як бути з тим, що кадастр — це, в першу чергу, геоінформаційна система, що працює в режимі реального часу? Що робити з картографічною основою? Яким буде обсяг «розподіленої кадастрової бази»? Безліч цих та інших «безглузвих» запитань можна додати авторам «інновацій» до вже поставлених перед ними раніше.

Не забуваймо, що найважливіше нині — галасливий піар. Хто більше говорить, той краще працює! Тільки чомусь наші доблесні фахівці з Блокчейну роками не можуть синхронізувати діючий кадастр із нормами закону. Не дають можливості припинити земельне рейдерство, блокуючи передачу Мін'юсту старих реєстраційних відомостей. Не забезпечують належного доступу до кадастрових відомостей землевпорядникам, оцінювачам і геодезистам. Не здатні перевести найпростішу процедуру отримання витягів у електронний формат. Вони чомусь панічно бояться публічного доступу до координат земельних ділянок. Мабуть, на їхню думку, то все життєвський дріб'язок. Залишається сподіватися, що після «крутих» експериментів кадастр не злетить з катушок, як, свого часу, база податкової.

Споконвіку Церква і релігійні організації використовували земельні ділянки для будівництва на них соборів, храмів, монастирів, скитів, інших будівель і споруд, а також не передбачені під забудову земельні ділянки для вирощування сільськогосподарської продукції тощо. При цьому у Церкви і релігійних організацій виникало право власності або користування такою землею.

Якщо подивитися на так зване Темне, або Раннє Середньовіччя, то побачимо, що третина земель у Європі належала Католицькій церкві. У Московській державі, у середині XVII століття, лише монастирі володіли угіддями з понад мільйоном селян.

Слід розуміти, що це не означає існування церковної власності на землю в монолітному сенсі. Церква як така не є (чи не була) колективним власником землі. Були землі, що належали чи належать досі релігійним орденам, і землі, що належать певній єпархії або патріархату. Тобто десятки орденів і сотні єпархій мали свої окремі землеволодіння. Римська церква мала землі, які належали їй за старовинним звичаєм.

Також необхідно брати до уваги, що будинки для бідних, паломницькі готелі, лікарні, університети тощо були під певним адміністративним управлінням Церкви, орденів або релігійних громад, але не перебували під їхнім прямим контролем. Деякі з цих об'єктів, можливо, були збудовані і діяли на правах приватно-церковного партнерства, тобто коли багатій заснував будинок для бідних і передав під протекторат (довірів управління ним) ордену, наприклад, релігійних сестер.



ЗЕМЛІ

релігійних організацій та громад

Та так було не завжди. У перші три століття християнської історії у Римській імперії ніякі церковні установи не мали прав юридичної особи. Християнські громади були віднесені до розряду заборонених союзів «collegia illicita» і будь-яке гоніння на християн починалося, як правило, з розграбування церковного майна, проти чого не було законодавчого захисту з боку держави. Втім, деякі з імператорів, прихильно ставлячись до християн, дозволяли їм легально користуватися майном. Так, імператор Галлієн, що правив з 260 по 268 р., не тільки дозволив християнам вільно сповідувати свою віру, а й розпорядився, щоб їм повернули все майно, яке відібране було у них під час гоніння.

Радикальні зміни до правового статусу Церкви, зокрема її майнового права, вніс виданий імператорами в 313 р. Міланський едикт, істотною складовою якого було розпорядження щодо майнових прав християн, котрі раніше обмежувалися (конфісковували храми, священні книги, святі речі тощо). Християнам поверталися відібрані у них храми та інше майно, яке перебувало як у приватній власності, так і у володінні громад. Майно поверта-

лося негайно, а ті особи, що сумлінно придбали його після вилучення, могли просити про відшкодування збитку через суд з імператорської скарбниці.

Після видання Міланського едикту Церква отримала право набувати у власність майно (землю та нерухомість) за заповітом, як подарунок, купувати його. В результаті цього земельні володіння єпископських кафедр і особливо монастирів набули значних розмірів. Державні закони імперії гарантували недоторканність церковного майна. Церква ж, зі свого боку, забороняла пресвітерам без дозволу своїх єпископів відчужувати (продавати) майно церкви, у якій служили. Так само і єпископам не дозволялося продавати церковні землі без відома собору або своїх пресвітерів.

VII Вселенський Собор (787 р.) підтвердив 38-е Апостольське правило, яке забороняло єпископам та ігуменам відчужувати єпархіальне або монастирське майно (продавати угіддя світській владі, привласнювати, дарувати церковні речі родичам). Угоди, здійснені всупереч канонічної постанови, оголошувалися недійсними, порушників чекали жорсткі заходи — позбавлення кафедр чи посади.



Поступово церква в Європі набула неформального статусу найбільшого феодала. Так тривало аж до доби Реформації, коли під тиском світської влади розпочався процес секуляризації, тобто передачі земельних володінь з церковного у світське управління. Хоча сам термін «секуляризація» вперше був застосований у XVII столітті, проте цей процес проходив і раніше: при утворенні централізованих національних держав за допомогою секуляризації світська влада звільнялася від церковного заступництва і зміцнювала державні фінанси за рахунок духовенства. Для прикладу, під час об'єднання Італії секуляризація проводилася у 1855 та 1866 роках з ліквідацією у 1870 році Папської області.

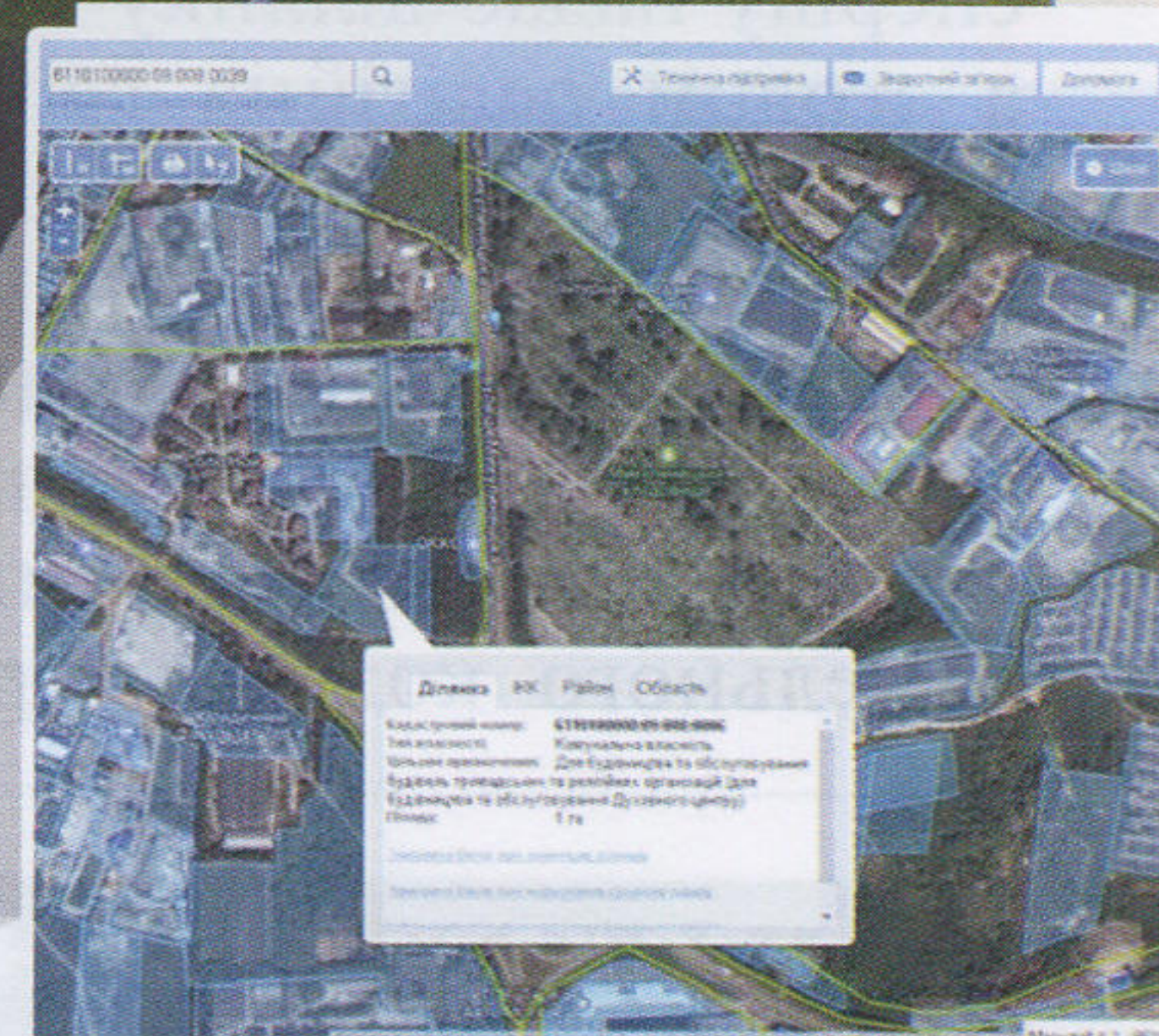
У Російській Імперії в результаті секуляризаційної реформи 1764 року більшість монастирських земель перейшла до держави (що спричинило появу значної кількості державних селян); у XIX столітті уряд Російської імперії також проводив секуляризацію вакуфів (як правило, це нерухомість, у т.ч. земля, дохід з якої йшов на утримання мечетей, мусульманських шкіл, громадських установ) у середньоазіатських володіннях імперії.

А тепер повернімося з далекого історичного минулого до сьогодення, до України.

Церква і релігійні організації в нашій країні відокремлені від держави, а школа — від церкви. Жодна релігія не може бути визнана державою як обов'язкова. І хоча церква відокремлена від держави, але її діяльність так чи інакше пов'язана з набуттям певних прав та обов'язків у рамках чинного законодавства. Так, згідно з 35 статтею Конституції України ніхто не може бути увільнений від своїх обов'язків перед державою або відмовитися від виконання законів за мотивами релігійних переконань.

Право землеволодіння та землекористування в Україні є найпоширенішим, адже переважна більшість юридичних осіб і населення так чи інакше має відношення до основного нашого багатства — землі. Якщо до 1992 року право на землю обмежувалося лише правом використовувати державну землю в порядку постійного користування або оренди, то з 1992 року в Україні виникла приватна власність на землю.

У більшості випадків основним розпорядником церковного майна є церковна (релігійна) громада або парафія, яка є юридичною особою і вправі здійснювати господарську діяльність. Парафія чи релігійна громада може отримати



від органів державної влади та місцевого самоврядування у власність або в користування храм, церковне начиння та інше майно; у такому випадку вона несе відповідальність за збереження цього майна. Земельна ділянка із земель державної чи комунальної власності може бути надана їм в постійне користування або оренду.

Парафія чи релігійна громада у встановленому порядку може купувати, будувати або орендувати будинки, приміщення й інше майно, необхідне для забезпечення своїх потреб. Для цього право Церкви на придбання майна і володіння ним реалізується визнанням державою цивільної правоздатності церковних установ, іншими словами — визнання за ними прав юридичної особи. Маючи майно у власності, володінні або оренді, Церква та її установи вступають у цивільні правовідносини.

На сьогодні релігійні організації можуть набувати земельні ділянки для своїх потреб в користування або у власність кількома шляхами. На жаль, самозахоплення земельних ділянок під будівництво релігійних будівель і споруд також має місце.

ПРАВО ВЛАСНОСТІ

Набуття у власність земельної ділянки відбувається, коли власник жертвує чи дарує за договором дарування свою землю релігійній громаді. Може бути варіант, коли місто спершу надає ділянку в оренду, а згодом релігійна громада її викуповує. Хоча з точки зору закону, придбання земельної ділянки у власність релігійною громадою є дещо сумнівним, адже відповідно до статті 82 Земельного кодексу юридичні

особи (засновані громадянами України або юридичними особами України) можуть **набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності у разі:**

- а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- б) внесення земельних ділянок її засновниками до статутного капіталу;
- в) прийняття спадщини;
- г) виникнення інших підстав, передбачених законом.

Разом з тим, придбання майна та земельних ділянок релігійними організаціями є звичною практикою.

Серед майна, яке жертвується (дарується) релігійним організаціям або (рідше) придбається іншим шляхом, є квартири, житлові будинки та земельні ділянки.

Однак, слід зауважити, що це стосується приватних земельних ділянок. Державні та комунальні землі релігійні організації отримують у постійне користування.

ПРАВО КОРИСТУВАННЯ

● Постійне користування

Релігійна громада як частина територіальної громади, отримуючи землю у користування для будівництва нової або вже існуючої культової споруди, реалізує своє конституційне право на забезпечення своїх релігійних потреб. У цьому випадку призначення землі, яка, по-суті, залишається у власності громади міста чи села (комунальна власність), — «для будівництва та обслуговування культової споруди».

Відповідно до статті 92 Земельного кодексу України релігійні організації України, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва та обслуговування культових та інших будівель, необхідних для здійснення їх діяльності, набувають права постійного користування землею.

Оскільки релігійна громада (організація) є не власником, а лише постійним користувачем земельної ділянки, то, теоретично, вся ділянка або її частина може бути вилучена з постійно-

го користування та повернута у власність територіальної громади (подібних прецедентів в Україні за часи незалежності поки що не було). Крім розпорядчого акта органу місцевого самоврядування, інших документів, відповідно до яких виникатиме право постійного користування у релігійної громади, чинне законодавство не передбачає.

Отже, за наявності зареєстрованої в Державному земельному кадастрі земельної ділянки, рішенням місцевої ради вона може передаватися в постійне користування релігійній громаді.

Постійний користувач, відповідно до вимог Податкового кодексу України, має сплачувати земельний податок, оскільки користування землею в Україні є платним. Разом з тим, цим же Податковим кодексом України встановлено пільги щодо плати за землю. Так, підпунктом 283.1.8 пункту 283.1 статті 283 цього Кодексу встановлено, що за земельні ділянки, надані для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення діяльності релігійних організацій України, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому зако-

ном порядку, земельний податок не сплачується.

Однак так було не завжди. В період з 2002 до 2009 року Земельний кодекс не передбачав можливості отримання земельних ділянок у постійне користування Церквою та релігійними громадами, пропонуючи отримувати земельні ділянки лише в оренду. Та оскільки орендна плата є істотною умовою договору оренди, то Церква чи релігійна громада, уклавши договір оренди земельної ділянки, не звільнялися від плати за землю. І тільки після внесення змін до статті 92 Земельного кодексу України, якими було доповнено перелік осіб, які мають право отримувати земельні ділянки на праві постійного користування, релігійним організаціям України повернули право набувати в постійне користування земельні ділянки та не сплачувати плату за землю.

Релігійна організація має право отримати в постійне користування земельну ділянку як в межах населеного пункту для вищезазначених цілей, так і за межами населеного пункту. Рішення щодо передачі земельної ділянки в постійне користування в межах населеного пунк-

ту приймає відповідна сільська, селищна або міська рада, а за межами — обласна державна адміністрація.

● Оренда

Найпоширенішим правом користування землею нині є оренда. Релігійні організації України теж отримують земельні ділянки в оренду, однак, як правило, для інших цілей, ніж будівництво та обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їхньої діяльності.

● Самозахоплення

Ще один шлях, який останнім часом набув певного поширення (у Києві в тому числі) — це захоплення земельної ділянки без будь-яких документів та погоджень. Будується храм або невелика капличка, які реєструються як мала архітектурна форма. Через ментальність громади знесення таких незакон-



них споруд не відбувається, а з часом земельна ділянка передається релігійній організації, яка здійснила незаконну забудову, і таким чином вона узаконюється.

● Інше землекористування

Релігійні громади та релігійні управління мають землі не лише під культовими спорудами. Це може бути земля для релігійних центрів, які передбачають не лише будівництво культової споруди, а й житлових помешкань для священників. Також суттєвим напрямком землекористування релігійних організацій є виділення землі під освітні заклади (це не обов'язково релігійні навчальні заклади, вони можуть бути і світські), проте переважну більшість з них становлять недільні школи. Для таких цілей земельну ділянку можуть

надавати в оренду або ж за договором суперфіцію (для забудови).

Ще одним церковним землекористуванням є сільськогосподарський напрямок, коли монастирі на сільгоспземлях вирощують продукцію або під егідою релігійного управління створюються сільськогосподарські кооперативи. Приміром, досить багато таких створено на Тернопільщині під егідою УГКЦ (що певною мірою є продовженням кооперації, що існувала за часів митрополита А. Шептицького).

Також не можна забувати про монастирі та братства і місії. Наприклад, сьогодні в Україні функціонує 515 монастирів різних конфесій і всі вони не повисли у повітрі — для кожного з них окремим документом (чи то передача у постійне користування, чи оренда, чи дарування) виділено земельну ділянку.

* * *

ДОВІДКОВО

На сьогодні, за даними соціологічних опитувань, майже 80% віруючих в Україні асоціюють себе з різними християнськими конфесіями.

У таблиці представлено дані по найбільш кількісно вагомим групах релігійних організацій — громадах і монастирях станом на 1 січня 2017 року. Окрім них, до графі «всього» входять релігійні центри, управління, братства, місії та духовні навчальні заклади.

КІЛЬКІСТЬ РЕЛІГІЙНИХ ОРГАНІЗАЦІЙ

Релігійні організації	всього	у тому числі:		
		Громади	Монастирі	
ВСЬОГО	33509	32136	515	
у тому числі:				
Українська православна церква — Московський патріархат	12653	12328	208	
Українська православна церква — Київський патріархат	5264	5114	60	
Українська греко-католицька церква	3562	3394	102	
Українська автокефальна православна церква	1239	1195	13	
Римсько-католицька церква в Україні	1117	934	107	
Мукачівська єпархія греко-католицької церкви	462	438	20	
Протестантські релігійні організації	ВСЬОГО	7888	7493	0
Іудаїзм	ВСЬОГО	304	276	0
Іслам	ВСЬОГО	252	242	0

В ище ми розглянули механізми набуття у власність чи користування земельних ділянок релігійними організаціями в Україні. Разом з тим, враховуючи складну ситуацію, пов'язану з російською агресією, неоднозначною позицією з цього приводу деяких Церков та їхнім намаганням оформити якомога більше землі, у наступній публікації спробуємо, зокрема, дослідити, чи не несе це загрози територіальній цілісності держави, а також інші питання цієї актуальної на сьогодні теми.

**Ганна БЕКОВСЬКА,
Костянтин РЕПІН**

Ольга БЕЛАЯ,
кандидат історичних наук

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

ЗЕМЛЕУСТРІЙ та землевпорядники

Історія землеустрою веде свій початок практично з часів первісного суспільства. Вже тоді людство розуміло цінність землі. Спочатку люди просто обмежували територію, на якій існували, але з появою землеробства і скотарства виникла необхідність встановлювати межі використовуваних угідь. Кордони спочатку встановлювалися за допомогою природних перешкод, а пізніше — межевого каміння. В цей час виникла професія «землевпорядник», що вважалася однією з найповажніших в усі періоди розвитку суспільства. Ще у II тисячолітті до нашої ери в Індії, Єгипті та Греції люди цієї спеціальності вели суворий облік земель, здійснювали різні вимірювання для будівництва каналів, зведення споруд, проводили відмежування й обміри земель, а також оцінку їх

Землевпорядкувальні роботи у Давньому Єгипті

родючості для обкладання податком. Зокрема, у працях грецького історика Геродота є згадка про єгипетського фараона Аменемхета II (1878-1843 рр. до нашої ери), який доручив землевпорядникам розподілити землю між своїми підданими та зобов'язав їх платити щорічно земельний податок. У випадку розмиву земель водами Нілу фараон направляв своїх радників для визначення збитків, щоб знизити розмір податку.

Геродот вважав, що так і було винайдено землерозподільне мистецтво, яке згодом перенесено до Еллади (Греції). До речі, геодезія — наука про зображення земної поверхні на планах і картах, а також точні вимірювання на місцевості — в перекладі з грецького означає «землерозподіл».

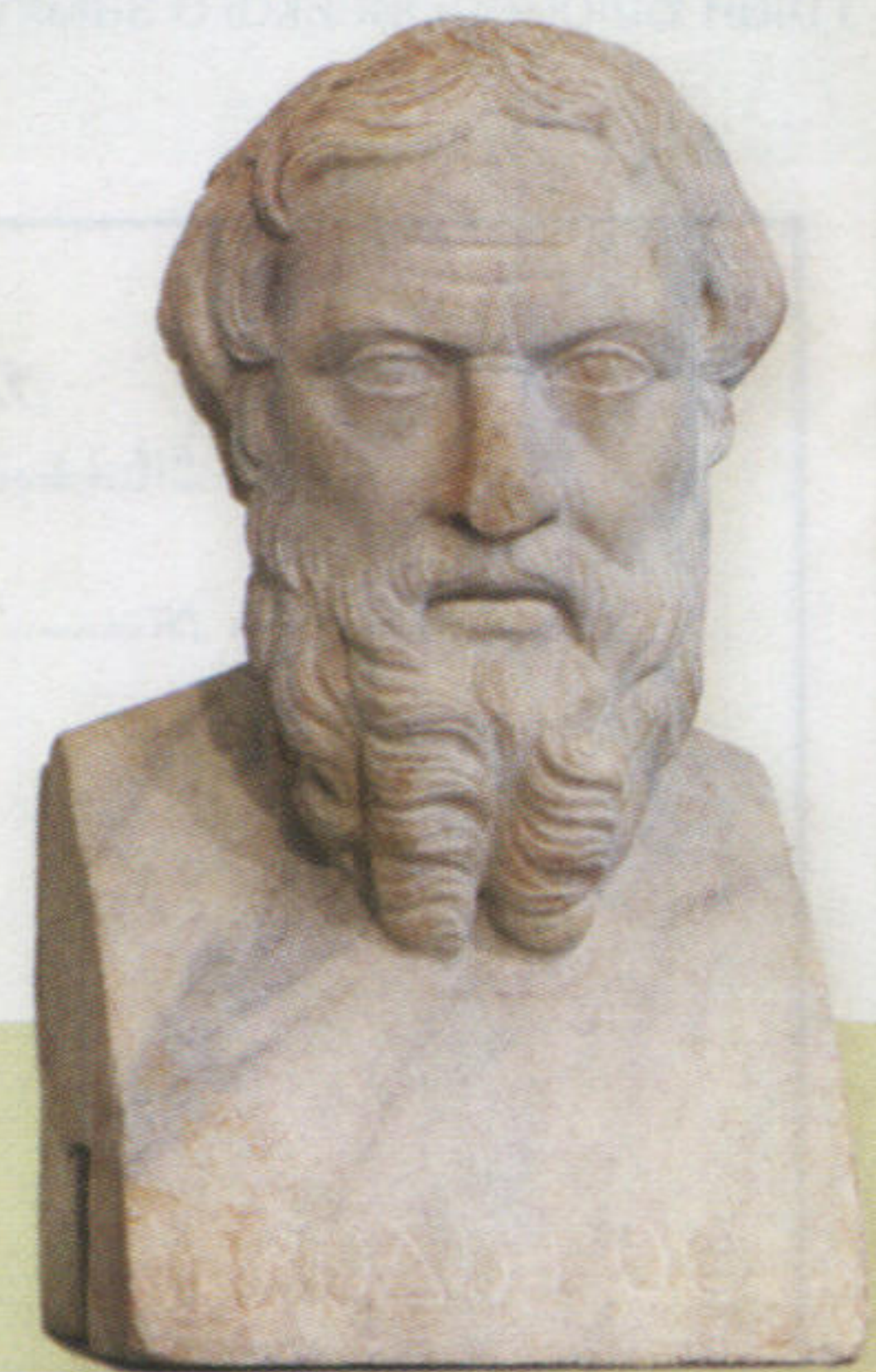
У стародавньому Римі з метою закріплення прав власності на землю було проведено опис земель, початок якого приписується шостому царю Стародавнього Риму Сервію Туллію (VI ст. до нашої ери).

Для цього були створені спеціальні реєстри, до яких заносилися дані про розмір земельних ділянок, спосіб їх обробітку, якості і прибутковості земель. На бронзові таблиці наносилися плани, назви, межі та розміри землеволодінь, дані про якість земель, а також саме господарство. Наприклад, у Галії, як і в інших римських провінціях, опис земель було вперше проведено при Юлію Цезарю (100-44 рр. до нашої ери). Спадкоємець Цезаря, перший римський імператор Октавіан Август (63-14 рр. до нашої ери) увів точне вимірювання земель зі складанням їх описів, карт, визначенням якості, що дозволило вдвічі збільшити податок грішми і натурою. Римські землеміри не лише ви-

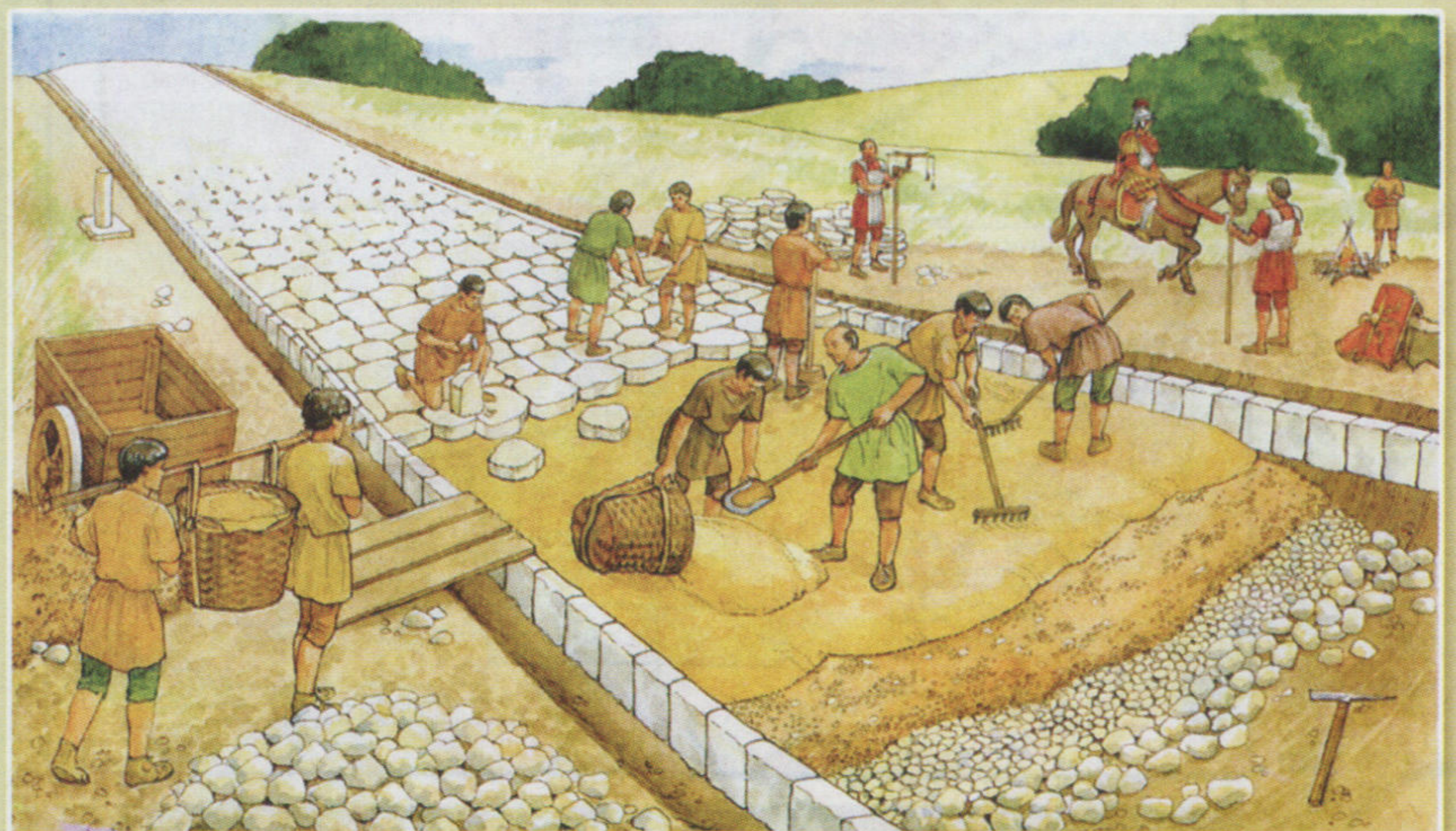
мірювали, описували та професійно складали плани місцевості (карти) для обліку і розподілу земель, вони були здатні також нарізати земельні ділянки і перерозподілити їх різним чином — ділити на частини, об'єднувати, робити прирізки. В сучасному розумінні вони були одночасно геодезистами і землевпорядниками, які вмело планували територію.

Історичні літописи свідчать про те, що ще до прийняття християнства, понад 1000 років тому, в Русі вже проводили вимірювання землі. Першими землевпорядниками були межувальники, які встановлювали та закріплювали межі і видавали документи, що засвідчували право на землю. Ще тоді землевпорядники були шанованими людьми, адже в їхніх руках перебувало головне багатство — земля, основа для функціонування всіх сфер діяльності людини. У «Повісті минулих літ» сказано, що київський князь Володимир (980-1016) піклувався «остроїземленем, о ратях и о устроїстве земленем». Загалом, руські князі за прикладом Візантії були

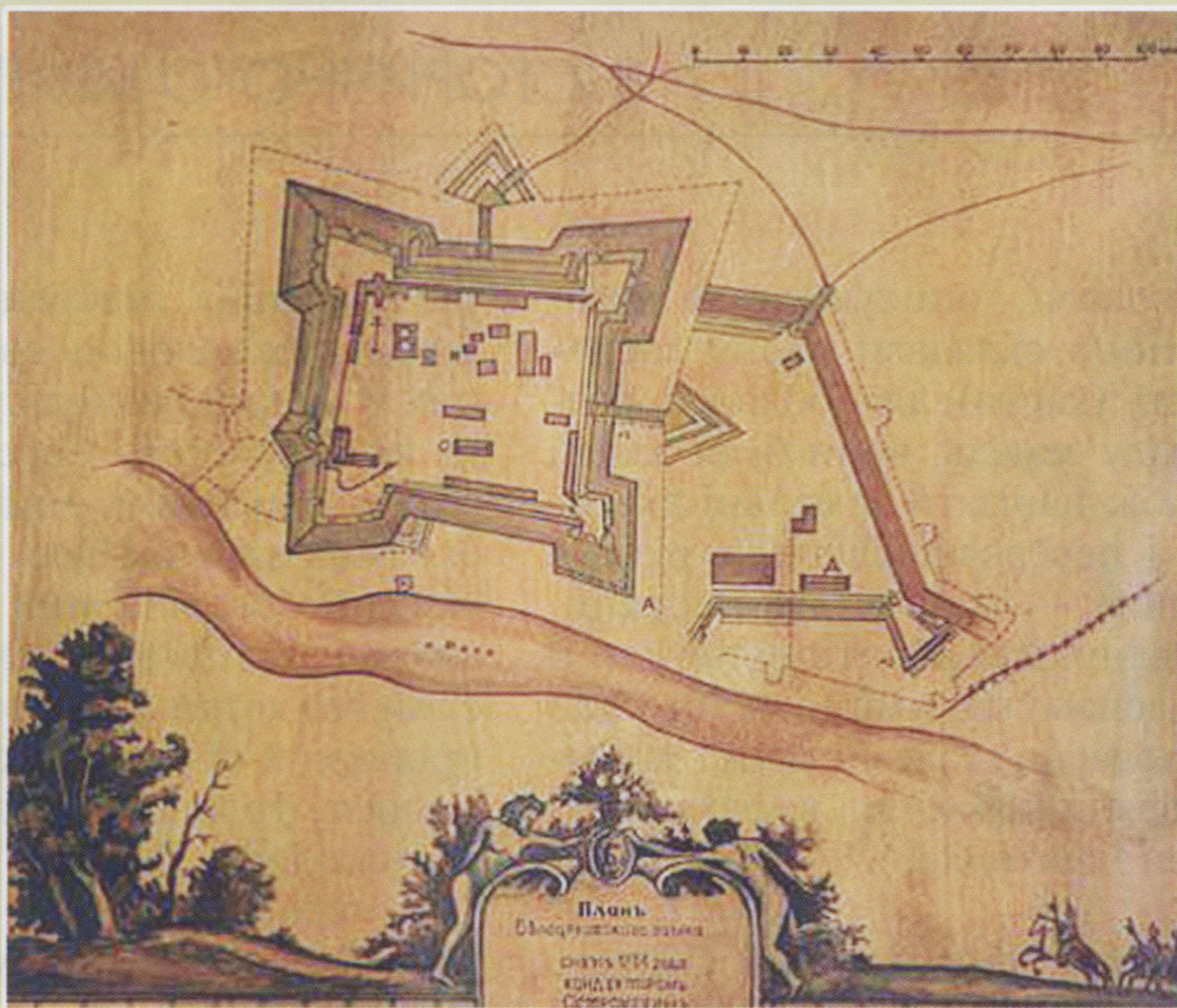
зацікавлені у створенні планів земельних володінь своїх підданих з метою розподілу податей та повинностей. Середньовічні описи земельних наділів та їх окремих ділянок були детальні і складні, деякі з них супроводжувалися географічними нарисами без дотримання масштабу і пропорцій об'єктів, які відображались. Головним було визначення площі. В основі побудови тих небагатьох карт, які при цьому складалися, були лише лінійні виміри.



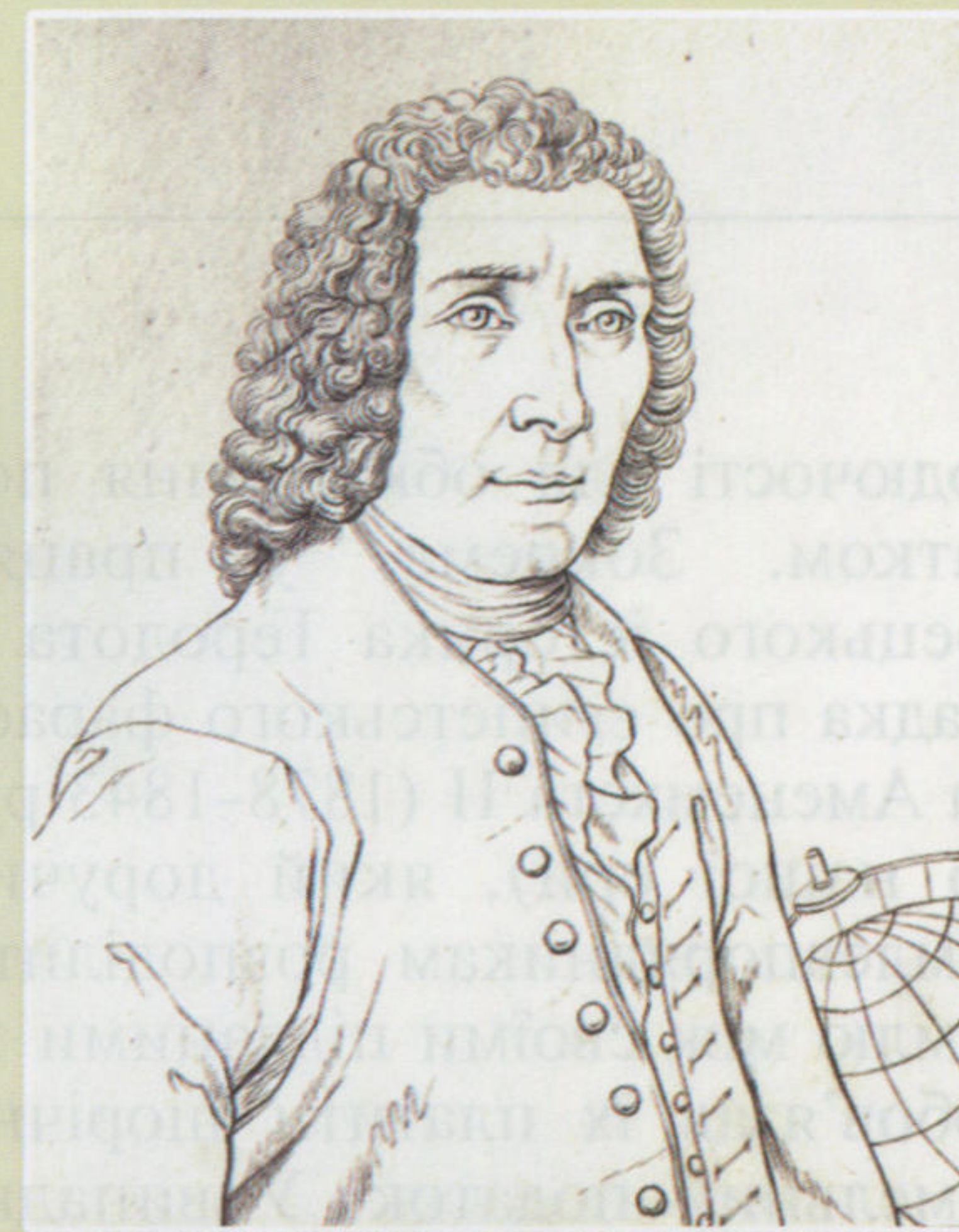
Геродот Галікарнаський, давньогрецький історик (між 490 і 480 до н. е. — близько 425 до н. е.)



Землевпорядкувальні роботи у Давньому Римі



План Білоцерківського замку 1734 р.

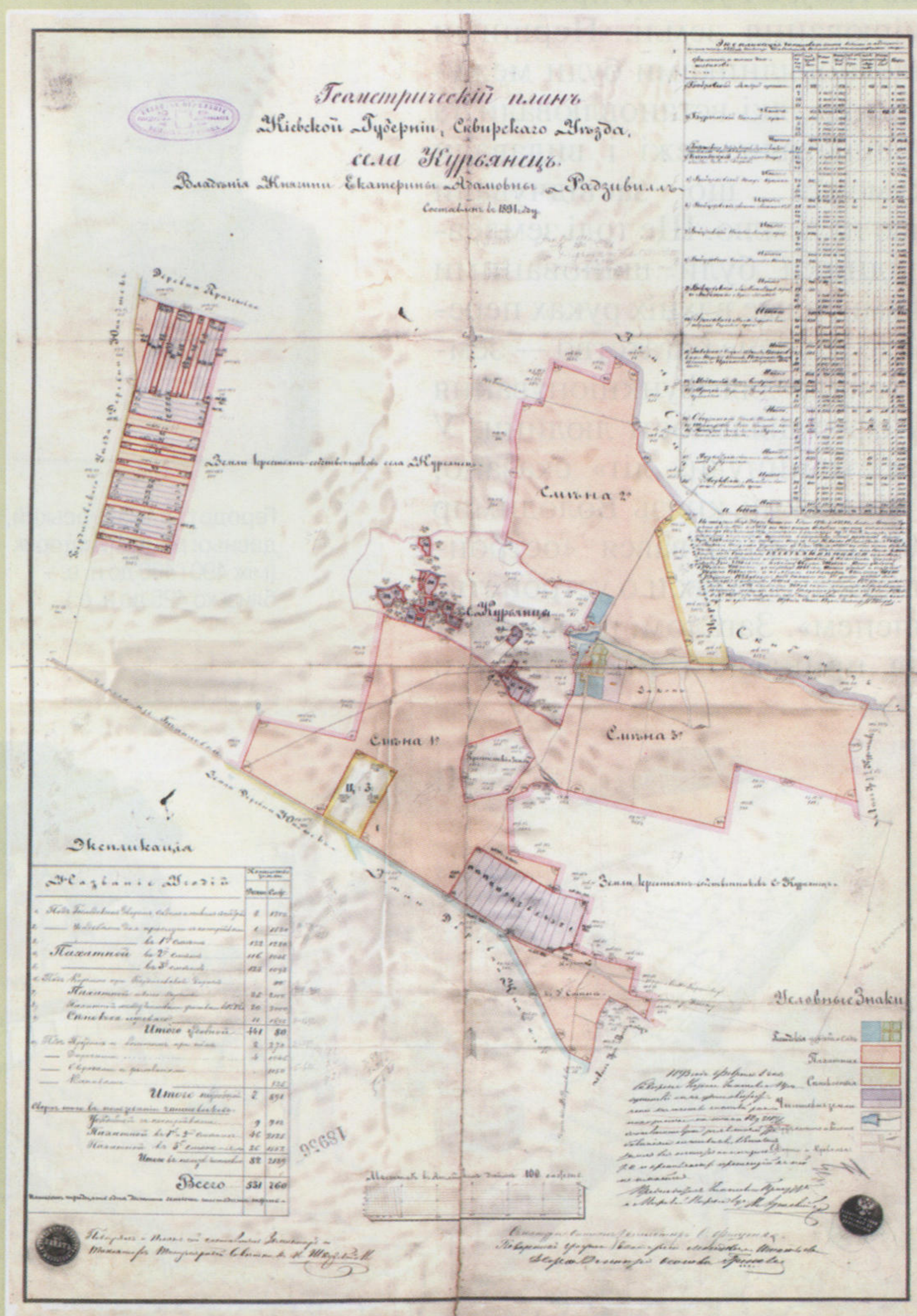


Джакомо Маріоні (1676-1755)

В ході виділення земель своїм підданим володарі держав, окрім опису земель, намагалися встановити межі суміжних землеволодінь і землекористувань з метою ліквідації суперечок між сусідніми землеволодіннями. При цьому межі землеволодінь і землекористувань обов'язково позначалися на місцевості межевими знаками й описувалися. Існувала також процедура погодження розміщення (встановлення) меж між сусідами, про що останні робили запис про згоду і скріплювали її своїм підписом. Таким чином, встановлення меж являло собою не тільки технічну дію, але й юридичний акт, порушення якого каралося державою. Така землепорядна дія одержала назву «межування земель» (від слова «межа»).

Метою межування земель було:

- виявлення кількості землі та її власника (за ким вона закріплена);
- визначення меж володінь земельних власників, закріплення їх на місцевості межовими знаками (стовпами, каменями тощо) та видача документів на право;
- визначення власності і землекористування;



Геометричний план села Кур'янець Сквирського повіту Київської губернії, що належить княгині Катерині Адамівні Радзівіл. 1891 р.

— розподіл (перерозподіл) землі та її закріплення за новими власниками з одночасною реєстрацією і оформленням прав земельної власності.

Впродовж 1719-1729 рр. італієць Джовані Джакомо Маріоні (1676-1755) розробив перший земельний кадастр на основі наукових методів у визначенні меж ділянок. Документами у ньому були ситуаційні карти всіх населених пунктів регіону, виконані за допомогою мензули у масштабі 1:2000. Цей кадастр введено в дію 1 січня 1760 року і названо «Міланським кадастром». Він став основою для розробки кадастрів Франції, Бельгії, Австрії, Голландії і Швейцарії.

Місцеві правителі вимагали від землевласників раціонального й ефективного (високодоходного) використання своїх земель, що було обумовлено збільшенням чисельності населення, а також вимогами землеробства. У зв'язку з цим землевласники були вимушені впорядковувати (облаштовувати) свою територію (прокладати зрошувальні канали, будувати дороги, закладати сади тощо). Ці роботи теж виконувалися землемірами, а впорядкування (облаштування) території стало однією з важливих землевпорядних дій.

З розвитком капіталістичного способу виробництва землевпорядні дії стали набувати все більш державного характеру і були направлені не тільки на зміцнення прав земельної власності, але й на організацію використання земель. У цей час вперше виникає термін «землеустрій» (1906), який на відміну від межування, мав ширший зміст та включав не лише цілі

правового оформлення меж земельних ділянок, але і пристосування землі до найбільш вигідного господарського використання, а саме як діяльність з економічного впорядкування землеволодінь.

У 70-х роках ХХ століття в Україні вперше було науково обґрунтовано сутність, зміст і принципи планування та прогнозування використання земельного фонду через розробку Генеральної схеми використання земельних ресурсів України. На той час це був прорив у науковій думці щодо рівнів землеустрою, тобто закономірно обумовлювалася потреба нового погляду на сутність і роль землеустрою в розвитку продуктивних сил держави. В основу землеустрою було покладено територіальний, а не господарський принцип, враховуючи всі категорії земель держави, в тому числі і сільськогосподарського призначення. В цей період в Україні вперше із республік тодішнього Радянського Союзу була розроблена Генеральна схема використання земельних ресурсів України на 1978-1990 рр., в якій висвітлювалися пріоритетні напрями використання земельного фонду на відповідну перспективу, науково обґрунтований розподіл земель між галузями економіки України відповідно до розвитку продуктивних сил, відповідне організаційно-методичне та фінансове забезпечення реалізації передбачених заходів.

У 2001 році Верховна Рада вже незалежної України затвердила новий Земельний кодекс України, в редакції якого (ст. 181) поняття «землеустрою» сформульовано як сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

В ході суспільного розвитку землеустрій набув характеру багатогранної діяльності, яка охоплює земельну політику, організацію раціонального використання й охорони землі. Управління земельними ресурсами, в т. ч. регулювання земельних відносин, проводиться в поєднанні з питаннями розселення і переселення людей, здійсненням меліоративних, культуртехнічних і протиерозійних заходів, обліком і реєстрацією земельних ділянок, оцінкою землі, геодезичними і картографічними роботами. Таким чином, землеустрій це складна система практичних і теоретичних знань, а професія «землевпорядник» залишається однією з найважливіших у світі, бо поки існує людство завжди постають проблеми встановлення кордонів між володіннями та меж земельних ділянок власників.



[illegible]

— Ми з Богданом і раніше займалися громадською діяльністю, — ділиться думками Євген. — Богдан у себе вдома, в Тетіївському районі Київщини, а я в Києві — був аналітиком антикорупційної організації «Трансперенсі Інтернешнл»: відповідав за запуск електронного декларування. Проте я аграрний юрист, мене більше цікавить саме цей профіль. Закінчив магістратуру Національного університету біоресурсів і природокористування, та й нині продовжую навчатися там в аспірантурі. А Богдан має безпосередній стосунок до аграрного сектору: його батьки працюють у цій галузі і сам пов'язує з нею своє майбутнє. Тому вирішили зробити цікаву, як тепер молодь каже, «движуху». Ми молоді хлопці, досвіду особливого не маємо, зате є бажання і сили змінювати. Побачили, що після Майдану не відбулося рішучих змін, яких усі сподівалися. І економічний стан

Розмовляємо з Єв-
геном ЧЕРНЯКОМ,
нині заступником
голови організації.

Режим голосування	1/2 єпископського складу
Всього зареєстровано	9
«ЗА»	9
«ПРОТИ»	0
«УТРИМАЛИСЬ»	0
«НЕ ВЗЯЛИ УЧАСТІ У ГОЛОСУВАННЯ»	0
Рішення	прийнято за основу та в цілому

тяжкий, і масові порушення прав простих людей, і та ж кастовість, що була раніше, нікуди не ділася. Змінилися хіба що партійні прапори. Але підходи в державі заостенілі.

Вирішили назвати наш громадський рух «Кріпак». Не тому, що ми апологети кріпацтва. Цим просто стверджуємо, що нині елементи кріпацтва залишаються. По суті кожен громадянин України в тому чи іншому сенсі з цим стикається. Якщо, наприклад, правлячою верхівкою чи людьми з мішками грошей буде порушено його права, з цим ніхто не буде рахуватися. Захочуть — відберуть бізнес, захочуть — викинуть з квартири, позбавлять земельного наділу... На жаль, ніяк не можемо стверджувати, що маємо повносилі, захищені державою конституційні права. А тому і з економічної, і з правової точок зору наше суспільство все ще невилічне.

Чому так?

Я коли займався антикорупційною діяльністю, побачив, що в цьому лише 10 відсотків нашого успіху. А переважна його більшість — в ефективності використання природних ресурсів. Саме на цьому конституційному об'єкті права власності Українського народу так стрімко виросли всі наші бізнес-імперії. І земля, може, найперший з наших природних ресурсів. За неефективністю використання — теж. Сюди, звісно, необхідно віднести ще й водні і лісові ресурси. Наше головне завдання — аналізувати, як використовують ці ресурси сьогодні і як розпоряджається ними держава.

— Чи є в активі вашої громадської організації люди, які нині безпосередньо працюють на землі, в сільському господарстві?

— Я вже згадував Богдана: сільське господарство — його родинна справа. В нашому активі, окрім нас трьох, ще одна людина, яка живе в селі і є власником паю. Так, ми поки що невелика команда і ця наша діяльність не є для нас хлібом насущним. Це суто громадська робота: на ці проекти віділяємо 30-40 відсотків свого часу. За умов правильної організації це цілком результативно. Так само і з фінансової точки зору: ми на це тратимо власні заробітки. Щоб, скажімо, реалізувати наш проект «Земля: голос громади», насправді не так багато й треба. Використовуємо наявну інформаційну систему: заносимо базу даних і робимо розсилання, переважно через безкоштовні інтернет-сервіси.

«НАША СПІЛЬНОТА — ОДНА З БАГАТЬОХ, ЯКІ ПОВИННІ БУТИ»

— **Маючи справу з таким винятково серйозним капіталом, як земля, чи не ризикуєте самотньо зійти на маргінес — без підтримки «розкручених» партій, об'єднань сільгосптоваровиробників, а то й просто громадськості?**

— Ми робимо все можливе, щоб відмежовуватися від популістських гасел. І не кидатися порожніми словами, не підкріпленими або документами, або фактами. Наша ініціатива насправді покликана допомогти і Україні, і нам самим. Вважаємо, що наміри невідкладно запуснути купівлю-продаж сільгоспугідь нічого, крім шкоди, країні не принесуть. Це намагання підірвати один із найголовніших ресурсів України і створити новий епіцентр руйнівної напруги.

Її і так не бракує в аграрному секторі, з постійним земельним рейдерством.

Повторюся, ми не використовуємо політичні гасла, тим паче не займаємося чимось, що навіть віддалено можна назвати шкідництвом. Ми втілюємо корисні проекти.

— **Але ж як громадське об'єднання ви вже мимоволі стали часткою, сегментом великої суспільної гри.**

— Згоден. Хоча це не те, що гра, — це дуже складний процес, де стикається багато різних інтересів. Ми добре розуміємо, що державні рішення можуть на якісь інтереси не зважити. Навіть якщо ті цілком виправдані і справедливі.

— **Заснувавши «Кріпак», ви, напевне, розраховуєте, що до вашої думки дослухатимуться. То як приростатимете авторитетом? Рекрутуванням мас?**

— Ми не прагнемо тієї масової «зірковості», коли «лідерів» носять на руках. Так, ми хочемо, щоб до нас дослухалися. Бо це дуже прикро, що людей наших маргіналізують. Що немає такого, щоб десяток розумак, зібравшись, напрацювали якусь позицію і мали змогу донести її до влади і суспільства. Ми хочемо, щоб це змінилося. Ще митрополит Шептицький писав, що українська хата побудується тоді, коли буде велика кількість різних спільнот — у різних сферах. Наша спільнота — одна з багатьох, які повинні бути. Це громадський контроль, моніторинг, аналітика. Це вияв громадянської небайдужості. Те, чого так не вистачає нашому суспільству. Такі організації мають з'являтися повсюдно, в усіх сферах.

— У який спосіб ваш рух може достукатися до тих-таки сільських громад, до рядових пайовиків?

— Тут є пряма залежність від мети, від того, з чим ідемо до людей. Нині головний інтерес людей — отримати корисну і повну інформацію. Для прикладу, про земельний ринок. Себто — про свої права та про реальні економічні, соціальні наслідки запровадження купівлі-продажу земель сільгосппризначення. У разі ж, коли з цього питання все-таки скличуть референдум, — будемо проводити опитування, інформувати людей. Допомогатимемо їм зробити свідомий вибір.

Поки що це, справді, складно. Але ми, по-перше, намагаємося пробиватися до громад через ЗМІ. Розсилаємо свої матеріали, як кажуть, куди можемо. І маємо низку інтернет-видань, які нашу аналітику охоче друкують. А по-друге, ми цілковито відкриті. До нас звертаються люди, передовсім через можливості електронного спілкування на нашому сайті. Розумію, що в масі своїй селяни все ще відрізані від такого способу комунікації.

«ХОЧЕМО СПІВАТИ СВОЄ»

— **П**опри те, як у народі кажуть, любі, Боже, правду. Ваш рух ще початкуючий, малочисельний, а отже, слабосилий. Тим паче порівнюючи з «розкрученими» громадськими об'єднаннями сільгосптоваровиробників чи з відомою партією, яка претендує ледь не на монопольне право називатися «захисницею інтересів українського села». Не маєте наміру «сісти на плечі» однієї з них, аби вас краще і більше впізнавали?

— Якщо по ширості, ми про це не думали. Але так одразу

скажу: тут, як на мене, треба дуже стерегтися, щоб не втратити незалежності і не почати танцювати під чужу дудку чи співати з чужого голосу. Хочемо співати своє. Звісно, ми готові до співпраці, яка буде корисною нашим проектам і нашим ідеям. Вже плідно співпрацюємо з Асоціацією правників України. Це більше експертна співпраця: скажімо, недавно проводили обговорення проблем ринку землі на виїзному засіданні в Тетіївському районі Київщини.

— Ви обстоюєте думку, що **купівля-продаж сільгоспугідь не на часі. Принаймні, як офіційно заявляєте, — до 2020 року. Втім земельний ринок є, його механізм уже працює в орендних відносинах. І водночас ваш заклик відстрочити купівлю-продаж сільгоспземель суголосний настроєм агрохолдингів: вони теж за це.**

— Одні за, інші проти — там теж немає однастайності. Хоча там, та й не тільки там, не лише серед велетнів агровиробництва, усе частішає «флюгерство». Таке ж, як і серед українських політиків. Юлія Тимошенко, коли була Прем'єр-міністром, сама ж підписала меморандум з МВФ про запровадження ринкового обігу сільгоспземель. А нині вона і її політсила активно проти.

— Політики-флюгери — річ на наших теренах буденна і масова. Але бізнес? Чи доцільно агрохолдингам погоджуватися на відносно прозорий ринковий обіг землі, коли є непрозорий і не такий затратний механізм оренди, зокрема емфітевзису?

— Емфітевзис сьогодні ще не настільки масовий. Договори, звісно, укладаються, але широкої практики це ще не набуло.

Тут справді багато небезпек. Взяти хоча б право орендаря на першочергове придбання землі. Це стосується не лише паїв, а й державної землі. Державні угіддя нині об'єктивно привабливіші для інвесторів, бо вони консолідовані. Тому мене як правника вкрай непокоять ініціативи, які нині проштовхують у норму закону: дати право юридичним особам брати участь у земельному ринку. Якщо вони отримають таке право, значить автоматично отримають право і на це першочергове придбання. І якщо той-таки Кабмін заявить як пілотний проект про продаж кількох десятків чи кількох сот тисяч гектарів державної ріллі, більшість нинішніх її орендарів не пропустять нагоди скористатися своїм «правом першості».

Ми моделювали це як юристи. Наслідки маловтішні. Для прикладу візьмемо приватну землю. Скажімо, власник хоче продати свій наділ — по 2 тисячі доларів за гектар. Але його землю орендує агропідприємство, яке і пропонує її викупити. Орендодавець погоджується. А далі починається «дике поле», не врегульоване законодавством: немає типового договору купівлі-продажу за першочерговим правом, бо Кабмін такого документа не унормував. І покупець-орендар без жодних проблем зможе поставити вимогу розстрочки платежу, бодай на 10 років. Ніби та сама оренда, а фактично — лізинг. Власник землі однозначно у мінусі. А для магната, який орендує тисячі гектарів угідь, ця оборудка вигідна: за символічні кошти він фактично сформує собі земельний банк під заставу. Бо для цього договору, повторюся, немає обов'язкових норм. Це стосується і державних угідь.

— Скидається на те, що нинішня оренда сільгоспземель — єдино правильний шлях?

— В жодному разі! Хоча багато економістів стверджує: якщо буде ринок землі, оренда так само підніматиметься у ціні. Якщо з'являться середні підприємства — не по 100-200 га, а по 6-8 тисяч гектарів землі в обробітку, — якщо таких підприємств побільшає і вони розвиватимуться, то неминуче посиляться конкуренція за оренду, за паї, і таким чином виростатиме плата.

— Це за умови, коли не буде купівлі-продажу?

— Так. Без цього нинішня ситуація законсервується.

— А ви вважаєте, що вона нормальна для такого консервування?

— Ні, звісно. Але, на мій погляд, ми зайшли в певний глухий кут: «земельний мораторій» діє упродовж тривалого часу, на цьому уже сформувалися певний бізнес, певні оборудки. І він же об'єднав зацікавлених людей. З іншого боку, якщо нині знімемо мораторій і відкриємо повноцінний ринок, — тут виникнуть нові «групи інтересу», які так само на цьому наживатимуться. По-хорошому, зараз потрібен певний тайм-аут. Можна навіть ухвалити відповідний закон, закласти параметри ринку, але з відтермінуванням на 5-6 років. І прописати дорожню карту: що необхідно зробити для запуску механізму купівлі-продажу сільськогосподарської землі. Навести порядок у кадастрі, зробити ефективною систему виправлення помилок. За великим рахунком — переробити сам кадастр, бо, наприклад, на кадастровій карті тієї ж Естонії можна побачити ледь не самого фер-

мера, — така вона якісна. Це не проблема масштабу, це підхід до роботи. А ще ж украй необхідно інвентаризувати землю, закінчити розмежування, визначитися нарешті з правом територіальних громад розпоряджатися землею у своїх адмінмежах. І дуже важливо завершити антикорупційну реформу, створити Антикорупційний суд. Щоб ми врешті-решт впевнилися: якщо щось станеться, є державні органи, які на це адекватно відреагують, і суд, до якого можна звернутися за справедливим рішенням. Маю практику, коли ми справді відбивали через суд земельні махінації. Але нині, наскільки я знаю, маємо 200 районних судів, де реально менше половини штатної кількості суддів. Навіть фізично в такі судові інстанції звернутися вкрай тяжко.

І нарешті за цей час сподіваємося на краще в нашій економіці. Ми не ідеалізуємо, що кожен наш громадянин матиме можливість купити землю. Зрештою, це повинні бути люди, які на цій землі працюватимуть, а не спекулюватимуть нею. І добре подумати про участь іноземців — чи це нам взагалі потрібно.

МІЖ «ФІНК-ТЕНК» І «ВОЧ ДОГ»

— Дозволю собі «приміряти» роль вашого критика. За останніми статистичними даними, в Україні на 100 смертей 60 народжених. В селі цей показник ще страшніший. Ви ж фактично пропонуєте законсервувати нинішню ситуацію в земельних відносинах, коли тіньовий перерозподіл землі дійшов до ручки, вилившись подекуди у неприкритий земельний бандитизм. І водночас щороку зростає кіль-

кість незатребуваних паїв: господарі вмирають, залишивши своє майно напризволяще. Отже, і вашими стараннями літні знедолені власники паїв так і не зможуть продати свою законну власність, щоб забезпечити старість.

— Я свідомий того, що власники повинні мати законне право цілковито розпоряджатися своєю власністю, включно з продажем. Не я встановлював мораторій. А сьогоднішня ситуація підказує: треба зважати на реальні ризики, які ми бачимо. У нас є проект «Доброчесність земельної реформи» — моніторимо по всій країні земельну корупцію. І вона є повсюдно. Навіть якщо користуватися лише офіційними повідомлення МВС, СБУ, НАБУ, НАЗК. Тому ми вже можемо собі уявити приблизну картину, що буде, якщо мораторій на купівлю-продаж сільгоспземель знімуть. Для прикладу, в Київській області НАБУ затримало сільського голову і секретаря сільради: ті за довгострокову оренду 26-ти гектарів хапнули 300 тисяч доларів. Виникає просте запитання: скільки б вони вимагали хабара за продаж цієї землі? На порозі зняття мораторію маємо вузол болючих питань. Найперше — довіри до нинішньої Верховної Ради, яка це рішення ухвалюватиме. Зважаючи на те, як вона зятято чіпляється за депутатську недоторканність, неважко збагнути: це групівщина, яка тримається купи і не видає своїх. Вже не кажучи про тамтешнє «аграрне лобі», що обслуговує переважно латифундистів. Тому який вони підготують законопроект про обіг земель сільгосппризначення, — це ще невідомо. Є два варіанти. Перший — мораторій залишається ще на

кілька років, поки парламент і уряд не ухвалить усіх необхідних законодавчих і підзаконних актів. А до того часу працюватиме механізм оренди. Можна, звісно, запровадити якусь можливість продавати землю, скажімо, для певної категорії власників паїв, але за нинішніх умов реальна загроза, що цих продавців можуть залишити ні жчим. Одну з таких схем — розстрочку виплати — я згадав. А за нинішньої судової системи, особливо на місцях, це лише погіршить ситуацію.

— Повернімося до вашого громадського руху. Нині він все-таки схожий на закриту групу консультантів-аналітиків.

— На Заході такі організації є двох типів. Є «фінк-тенк» — аналітичні центри, які просто продукують певну експертну думку (у нас, для прикладу, це «Земельна спілка України»). І є «воч дог» — організації прямої дії: акції, протести (як у нас «Центр протидії корупції»). Ми себе бачимо десь посередині між цими двома типами. Як симбіоз двох принципів. Розумні акції, розумна активність. А поки що робимо наголос на аналітику.

— Але для «розкрутки» необхідні кошти. До кого по них звертатиметеся?

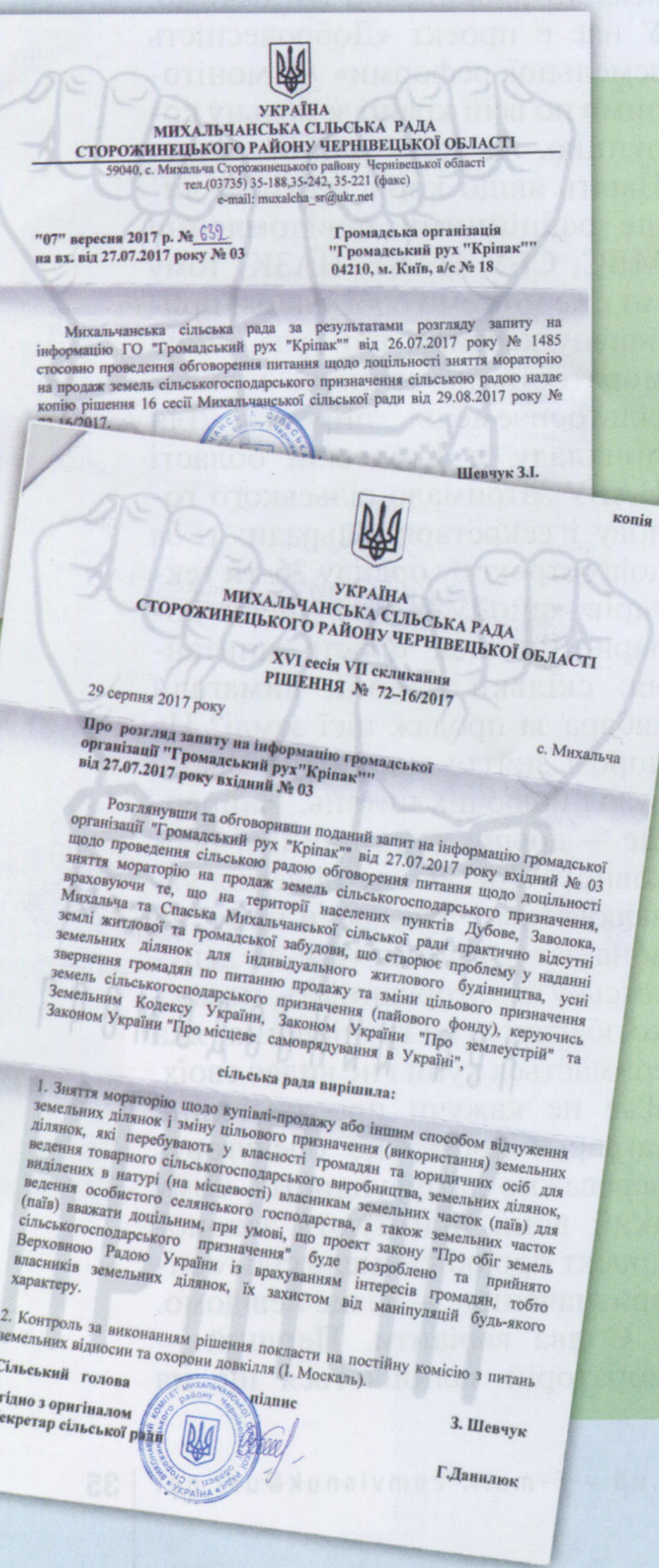
— Насправді, нам треба на так і багато. Але ми розглядаємо варіант звернення до міжнародних донорських організацій. Проте і тут слід берегтися. Бо одна справа антикорупційна тема — тут інтерес донорів зрозумілий. А якщо це тема використання природних ресурсів, тут можуть бути нюанси, в тому числі небезпека диктування нам певних умов. Як варіант може бути правозахисна діяльність — цього ми теж не виключаємо. Ми вже й маємо проект «Водний інспектор» саме такого спрямування: для бажаючих порибалити збираємо договори оренди ставків, зазначаючи обмеження на риболовлю і права рибалок. Це може бути цікаво навіть магазинам, які торгують спеціальним рибальським спорядженням.

— Ваш уже доволі резонансний проект опитування громад про їхнє ставлення до мораторію на купівлю-продаж сільгоспземель — як він виник?

— Ми командою придумали таку концепцію. Це ще з часів Майдану, коли місцеві ради висловлювали ухвалами свою позицію, стало ясно, що громада велика сила. А до того ж — реальний і потужний землевласник. От ми вирішили опитуванням вияснити їхню позицію щодо перспективи ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. Спершу розіслали листи в обласні ради, далі — в районні. Нині активно працюємо з сільськими громадами. З 5-ти тисяч запитів десь близько 4-рх тисяч пішло на сільські ради. В громадах охоче сприйняли наші листи. Почали надходити відповіді. Чимало рад розглянули цей запит на сесіях. Можна сказати, що процес став масовим. Ми вже отримали понад 800 відповідей. Дуже активно відгукнулися саме районні ради.

Зрозуміло, все це просувається не без труднощів. Передусім, проблеми з комунікацією: не у всіх сільських рада є електронні пошти, бо досі чимало з них просто не комп'ютеризовано. Не до всіх можна і факсом достукатися. Буквально вчора: 120 факсів змогли відправити, а 300 не відповідає. До речі, саме вчора сталася історична подія: перший офіційний лист-відповідь за зняття мораторію: одна із сільських рад Буковини ухвалила на сесії таке рішення. Щоправда, із застереженням: якщо при прийнятті відповідного закону буде враховано інтереси людей. Ясна річ, є і такі, хто проігнорував наші листи. А є ґрунтовні відповіді, навіть з протоколами обговорення на сесії. Це без перебільшення і пафосу — бажання громад, щоб їх почули.

Розмову вів
Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ



Ваш Консультант

ЖОВТЕНЬ 2017



Роз'яснення, коментарі, відповіді

ЗМІСТ

38 ВІДКРИТА ЛЕКЦІЯ

Алла КАЛЬНІЧЕНКО

**РОЗМІЩЕННЯ ОБ'ЄКТІВ, НЕОБХІДНИХ
ДЛЯ РОЗВИТКУ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ,
НА СІЛЬГОСПЗЕМЛЯХ ЗА ЇХ МЕЖАМИ**

- Викуп земельних ділянок для суспільних потреб
- Передача земель колективної власності у комунальну власність

42 ПОРАДИ РАДАМ

Свердловини для забору питної води розміщені на землях лісового господарства Міноборони. **ЯК ВИЛУЧИТИ ЗЕМЛЮ ДЛЯ ОБСЛУГОВУВАННЯ СВЕРДЛОВИН?**

43 ЧОГО ОЧІКУВАТИ ФЕРМЕРАМ?

ТИПИ ФЕРМ, ЯКІ ОТРИМАЮТЬ БЮДЖЕТНІ КОШТИ

44 ІЗ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ

**ПРО РОЗГЛЯД СУДАМИ СПРАВ ЩОДО
ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ**

46 ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО...

- 46 Використання землі в Україні платне
- 46 Право користування переходить до правонаступника, але оформити його можна відповідно до вимог чинного законодавства
- 48 Зміна громадянства не є підставою для припинення права власності на пайову землю
- 48 Що має зробити орендар, якщо договір оренди закінчився...
- 48 Як бути орендарю, якщо договір оренди закінчується серед сільськогосподарського року?

50 РОЗ'ЯСНЕННЯ ПОДАТКІВЦЯ

Катерина ГРИВНАК

ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ У ЗАПИТАННЯХ-ВІДПОВІДЯХ

АНОНС

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

■ ПОКРОКОВА СХЕМА

передачі колективних садів
у колективну власність

■ ЯК ВИПРАВИТИ ПОМИЛКИ

в Державному реєстрі прав
та Державному земельному
кадастрі?

■ ЩЕ РАЗ ПРО ОРЕНДУ ЗЕМЛІ

та спадкування права

■ Як співвласникам

трьохквартирного житлового
будинку оформити у власність
земельну ділянку?

■ Нежитлова будівля

переводиться у житлову.
Як змінити цільове призначення
земельної ділянки?

ПЕРЕДПЛАЧУЙТЕ ЖУРНАЛ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК»

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

Наші електронні і поштова адреси:

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

Контактні телефони:

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

Факс

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

Веб-сайт

<http://zemvisnuk.com.ua>



Алла КАЛЬНІЧЕНКО,
юрист

Розміщення об'єктів, необхідних для розвитку населених пунктів, на сільгоспземлях за їх межами

Свого часу на селі колгосп був чи не єдиним суб'єктом, який вирішував майже всі проблеми села. Він будував будинки, школи, дитсадки, вирішував питання щодо освіти своїх працівників, надання роботи молодим спеціалістам та забезпечення їх житлом. Практично жодної події на селі не відбувалося без участі місцевого колгоспу. Землі як у межах села, так і за його межами (крім земель житлової забудови та індивідуальних городів), були в користуванні колгоспів.

На початку 90-х років в Україні почалося тотальне реформування колгоспів з перетворенням їх у колективні сільгосппідприємства (КСП) та переданням у колективну власність земель сільськогосподарського призначення, а згодом і паювання їх частини. Крім того, за рахунок земель колишніх колгоспів земельні ділянки великими масивами передавалися у приватну власність для ведення особистого селянського господарства. Це фактично при-

звело до знищення колгоспного ладу на селі, подрібнення земельних масивів та виникнення замість одного сильного господаря низки дрібних місцевих господарств, які зосередилися, в першу чергу, на особистій підприємницькій діяльності.

Згодом на село прийшли «чужинці», тобто ті, у кого були і гроші, і технічні можливості обробляти землю та яким практично не було конкурентів на місцевому рівні — великотоварні сільськогосподарські підприємства та агропромислові формування, які особливо не переймалися потребами місцевої громади. А тому влада на місцевому рівні вже не номінально, а практично перейшла до органів місцевого самоврядування.

Саме місцева рада нині є тим органом, який вирішує всі потреби населеного пункту та його жителів, у тому числі і забезпечення їх об'єктами, передбаченими для обслуговування територіальної громади (громадських

пасовищ, кладовищ, місць знешкодження та утилізації відходів, рекреаційних об'єктів тощо), більшість з яких має розташовуватися за межами населених пунктів.

Оскільки за межами населених пунктів основна маса земель — це землі сільськогосподарського призначення, які були розпайовані між членами колишнього колгоспу, то виникла проблема — як на колективних (не розпайованих) чи вже приватних (розпайованих) землях розмістити вищезазначені об'єкти (далі — об'єкт) або розширити територію існуючих.

Вирішити це питання можливо двома шляхами:

- викупити для суспільних потреб;
- повернути у комунальну власність за рішенням колишніх членів КСП.

Розглянемо кожен з цих шляхів окремо.

I. ВИКУП ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ

Цей варіант нині найпоширеніший і застосовується тоді, коли є конкретні власники земельних ділянок. Порядок дій при викупі земельних ділянок для суспільних потреб, після прийняття відповідного рішення радою, такий:

● Підготовчий етап

1. Необхідно визначити орієнтовне місце, де буде розміщуватися об'єкт та його приблизний розмір. Місце розташування об'єкта, під розміщення якого здійснюється викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, погоджується в порядку, встановленому статтею 151 Земельного кодексу України.
2. Визначити земельні ділянки, на яких має розміщуватися об'єкт та які необхідно викуповувати для суспільних потреб.
3. Звернутися до власників цих ділянок та попередньо погодити з ними розміщення об'єкта.

Згода землевласника, надана письмово, може вважатися одночасно згодою на викуп земельних ділянок для суспільних потреб. Потім у порядку, передбаченому Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» (далі — Закон), місцевою радою викуповуються необхідні для розміщення об'єкта земельні ділянки.

Якщо власник не погоджується з розміщенням такого об'єкта на його земельній ділянці, то рада має замовити, якщо це можливо, інший проект з розміщенням об'єкта на інших ділянках.

● Перший етап. Порядок та умови прийняття рішення

Рішення про викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб, органи місцевого самоврядування приймають на підставі генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, матеріалів погодження місця розташування таких об'єктів, проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки та іншої документації із землеустрою, затверджених в установленому законодавством порядку (ст. 7 Закону).

У разі прийняття рішення про викуп частини земельної ділянки для суспільних потреб виділення такої частини в окрему земельну ділянку здійснюється за відповідною технічною документацією із землеустрою, підставою для розроблення якої є нотаріально посвідчена згода власника земельної ділянки на поділ земельної ділянки.

Порядок та умови прийняття рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб визначений статтею 10 Закону.

Орган місцевого самоврядування, який прийняв рішення про викуп земельної ділянки, зобов'язаний письмово повідомити про це їх власника (власників) протягом п'яти днів з дня прийняття такого рішення, але не пізніше як за три місяці до їх викупу.

Письмове повідомлення надсилається власнику (власникам) земельної ділянки рекомендованим листом з повідомленням про вручення або вручається йому (їм) особисто під розписку.

Якщо місце проживання (перебування чи роботи) або місцезнаходження осіб, у яких планується викупити земельні ділянки

для суспільних потреб, залишається невідомим, навіть після звернення до адресного бюро та органів внутрішніх справ, про прийняте рішення щодо викупу земельної ділянки ці особи повідомляються шляхом розміщення відповідного оголошення в обласних друкованих засобах масової інформації. Власник (власники) земельної ділянки вважається повідомленим про такий викуп з дня опублікування цього оголошення.

У повідомленні, яке друкується в обласній газеті, зазначається інформація щодо:

- земельних ділянок: їх місцезнаходження, площі, кадастрові номери (за наявності), категорії земель;
- мети викупу;
- умов викупу (орієнтовна викупна ціна, строк викупу, джерело фінансування витрат, пов'язаних з викупом), а також відомостей про земельну ділянку, що може бути надана взамін;
- прав і обов'язків власника (власників) земельної ділянки, які виникли у зв'язку з її викупом відповідно до закону.

До інформації (письмового повідомлення) має додаватися план земельної ділянки (її частини), що підлягає викупі, і посвідчена в установленому законом порядку копія рішення про її викуп.

● Другий етап. Проведення переговорів щодо умов викупу

Власник земельної ділянки протягом одного місяця з дня отримання письмового повідомлення також письмово має повідомити раду про надання згоди на проведення переговорів щодо умов викупу або відмову від такого викупу (ст. 11 Закону). Як правило, власник на аркуші па-

перу власноруч повідомляє раду про згоду на викуп у нього земельної ділянки для суспільних потреб і надає це повідомлення до ради. Обов'язково підпис громадянина на такому повідомленні має бути засвідчений підписом уповноваженої особи селищної ради та її печаткою.

Якщо земельна ділянка передана в оренду та/або заставу, то до участі в переговорах, на яких визначається ціна, строки та інші умови викупу, залучаються орендарі та/або заставодержателі.

Викупна ціна включає вартість земельної ділянки (її частини), багаторічних насаджень, що на ній розміщені, з урахуванням збитків, завданих власнику внаслідок викупу земельної ділянки, у тому числі збитків, що будуть завдані власнику у зв'язку з достроковим припиненням його зобов'язань перед третіми особами, зокрема, упущена вигода, у повному обсязі. Розмір викупної ціни затверджується рішенням ради (ст. 5 Закону).

У разі надання власнику іншої земельної ділянки у викупну ціну включається вартість виготовлення документації із землеустрою, розроблення якої необхідне для реєстрації такої ділянки, а також витрати, пов'язані з державною реєстрацією прав на неї.

Вартість земельних ділянок, які викупуваються для суспільних потреб і які пропонуються для обміну, визначається на підставі її експертної грошової оцінки (звіти підлягають рецензуванню).

Якщо власник не погоджується з оцінкою, проведеною суб'єктом оціночної діяльності, визначеним радою, він може залучити іншого суб'єкта оціночної діяльності для визначення вартості ділянки чи проведення рецензування звіту з її оцінки. У цьому разі витрати на виконання таких послуг несе власник майна.

За згодою землевласника замість грошей йому може бути передано у власність іншу земе-

льну ділянку, більшої вартості (але не більше ніж на 10 відсотків від їх експертної оцінки), однак у цьому випадку власник має сплатити різницю у вартості такої ділянки, або меншої вартості, що передбачає виплату власнику різниці у вартості такої ділянки.

● Останній етап. Укладення договору купівлі-продажу або міни

Викуп земельної ділянки здійснюється за згодою їх власників шляхом укладення договору купівлі-продажу або договору міни.

Якщо всі умови договору узгоджені, договір підписується сторонами та нотаріально посвідчується. Право власності, що виникатиме у сторін за договором купівлі-продажу або договору міни, реєструється нотаріусом в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Після цього рада має право використовувати вже свою земельну ділянку для розміщення об'єкта.

ЗВЕРНІТЬ УВАГУ!

1. Земельна ділянка, яка викуплена для суспільних потреб, в подальшому може бути використана лише для цих потреб.
2. Якщо протягом одного року з дня прийняття рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб договір купівлі-продажу або договір міни не укладений, таке рішення втрачає чинність. В послідовному прийнятті рішення про викуп таких ділянок з цих же підстав допускається не раніше ніж через два роки.
3. Для укладення договору міни земельними ділянками ділянка, яку планується передати громадянину в обмін на ту, яка викупується для суспільних потреб радою, нотаріусу необхідно на-

дати всі необхідні документи, а саме:

- витяг з Державного земельного кадастру;
- витяг з технічної документації щодо нормативної грошової оцінки цієї ділянки;
- звіт з експертної грошової оцінки земельної ділянки, рецензований та затверджений радою.

4. До обміну радою може бути запропонована будь-яка земельна ділянка комунальної власності, у тому числі й та, яка перейшла в комунальну власність як відмерла. При цьому, радою до обміну можуть пропонуватися несільськогосподарські земельні ділянки (для будівництва та обслуговування житлового бу-

динку та господарських будівель і споруд), можливо, разом із будинком. У цьому випадку на будинок мають бути також всі необхідні для укладання договору документи.

5. Якщо приватна сільськогосподарська земельна ділянка, яка викупується для суспільних потреб, перебуває в користуванні іншої особи на праві оренди, суперфіцію, емфітевзису тощо, то з моменту переходу права власності на неї до територіальної громади право оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо цієї ділянки припиняється.
6. Заборона на відчуження пайових земельних ділянок не розповсюджується у разі викупу їх для суспільних потреб.

II. ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬ КОЛЕКТИВНОЇ ВЛАСНОСТІ У КОМУНАЛЬНУ ВЛАСНІСТЬ

Не всі землі, що були передані у колективну власність КСП, розпайовувалися. Відповідно до актів законодавства, які діяли під час цього процесу, паюванню підлягали лише сільськогосподарські угіддя — рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища. За рішенням загальних зборів багатьох КСП паї їх членів виділялися в натурі (на місцевості) лише щодо ріллі. Багаторічні насадження, сінокоси та пасовища хоч і були розпайовані, але паї їх власникам в натурі не виділялися.

Тому якщо об'єкт планується розмістити на колективній землі, тобто яка не має окремого самостійного власника, а, фактично, перебуває у спільній власності колишніх членів КСП, питання щодо вилучення цієї землі або її частини необхідно вирішувати іншим шляхом.

Для початку згадаємо, що відповідно до статті 5 Земельного кодексу України в редакції 1992 року (втратив чинність) та Закону України «Про колективне сільськогосподарське підприємство» (чинний досі) розпорядження земельними ділянками та майном колективної власності віднесено до компетенції загальних зборів або зборів уповноважених. Зауважимо, що право колективної власності на такі землі зберігає свою чинність і після припинення цього КСП, враховуючи те, що колективна власність на землю — це власність громадян — колишніх членів такого КСП та пенсіонерів з їх числа, які були зазначені у списку-додатку до державного акта на колективну власність на землю.

Рішення загальних зборів щодо передачі колективної земель-

ної ділянки або її частини у комунальну власність для розміщення об'єкта буде правомочним, якщо за це проголосують 2/3 голосів.

Порядок дій при передачі колективної землі у комунальну для розміщення об'єкта такий:

● Підготовчий етап

Перші два пункти підготовчого етапу будуть ідентичними шляху викупу земельних ділянок для суспільних потреб.

Наступний пункт потребує вивчення питання щодо права власності на земельну ділянку, тобто слід дослідити чи залишилося право комунальної власності на цю землю чи, можливо, право перейшло до держави або до іншої особи.

Якщо право колективної власності припинено у зв'язку з банкрутством КСП за рішенням суду або його ліквідацією за рішенням загальних зборів, то право власності на землю мало перейти державі або територіальній громаді. Якщо нині власником земель колишнього КСП є держава, питання можливості розміщення об'єкта вирішується вже відповідно до статей 83, 117, 123 Земельного кодексу України.

Якщо земля залишилася у колективній власності, необхідно зібрати загальні збори колишніх членів КСП, зазначених у списку-додатку до державного акта на право колективної власності.

● Етап прийняття рішення

Для розробки проекту землеустрою, на підставі якого може бути передана земельна ділянка з колективної власності у комунальну, необхідно провести загальні збори колишніх членів КСП двічі.

Перші збори — для погодження місця розташування об'єкта на їх землях та надання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки. Слід зауважити, що на цьому етапі не відбувається переходу права власності на землю, а, отже, рішення приймається простою більшістю із присутніх на загальних зборах.

Після розробки проекту землеустрою та реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі необхідно зібрати другі збори для прийняття відповідного рішення.

На других зборах мають бути присутні 2/3 громадян, зазначених у списку-додатку до державного акта на право колективної власності на землю. При цьому мова йде про живих осіб. Щодо громадян, які на час проведення загальних зборів померли, при проведенні загальних зборів зазначається ця інформація та додаються на підтвердження відповідні документи.

Загальні збори приймають рішення щодо передачі земельної ділянки з колективної власності у комунальну власність із зазначенням її кадастрового номера та площі.

Оскільки КСП як юридичної особи вже не існує, то рішення загальних зборів має бути затверджене печаткою органу місцевого самоврядування.

Рішення загальних зборів є підставою для виникнення права комунальної власності та реєстрації його в Державному реєстрі прав.

Також загальними зборами (зборами уповноважених) одночасно може бути прийнято рішення про передачу частини землі у комунальну власність для розміщення об'єкта, а решту не розпайованої колективної землі, наприклад, для облаштування громадського пасовища тощо.

Як, на вашу думку, краще врегулювати таку ситуацію?

За межами міста обласного значення, на території села у 1981-1989 р.р. побудовано 9 свердловин, право власності на які в 2011 році зареєстровано за територіальною громадою міста і які перебувають на балансі комунального підприємства. Ці свердловини забезпечують водопостачання міста та є діючими на сьогодні. Рішень щодо виділення земельної ділянки під зазначеними об'єктами немає.

В 2006 році земельна ділянка, в т.ч на якій розміщено ці свердловини, розпорядженням районної державної адміністрації передана на праві постійного користування ДП «...ліспромкомбінат» для ведення лісового господарства з земель лісогосподарського призначення. До цього моменту ця земельна ділянка в 1960 р. райвиконкомом надавалася на праві постійного користування військовій частині, однак державний акт на право постійного користування їм видано у 1985 р. Після розформування військової частини правовстановлюючі документи про передачу даної земельної ділянки іншій юридичній особі відсутні і лише у 2006 році — оформлено за ДП «...ліспромкомбінат» Міністерства оборони України.

Враховуючи, що земельна ділянка під свердловинами перебуває на праві постійного користування в державного підприємства, територіальна громада не може в повній мірі реалізувати своє право власності на свердловини.

Який спосіб захисту в суді в такому випадку доцільніше обрати (в судовому порядку спір не вдалося врегулювати): визнання права власності за набувальною давністю або через зобов'язання Кабміну вилучити дану земельну ділянку з постійного користування для суспільних потреб та розглянути можливість її передачі в комунальну власність територіальній громаді? Дякую!

Славутська міська рада

Хмельницька область

ПОРАДИ РАДАМ

СВЕРДЛОВИНИ ДЛЯ ЗАБОРУ ПИТНОЇ ВОДИ РОЗМІЩЕНІ НА ЗЕМЛЯХ ЛІСОВОГО ГОСПОДАРСТВА МІНОБОРОНИ.

ЯК ВИЛУЧИТИ ЗЕМЛЮ для обслуговування свердловин?

Відповідно до вимог Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» до земель комунальної власності віднесені земельні ділянки за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти комунальної власності.

Якщо земельні ділянки не були визначені в натурі і фактично розміщені на землях, переданих у постійне користування ДП «...ліспромкомбінат» Міністерства оборони України, доцільно порушити питання щодо визначення площі, необхідної для розміщення свердловин з врахуванням усіх необхідних вимог законодавства, у тому числі і щодо встановлення санітарної зони навколо свердловин.

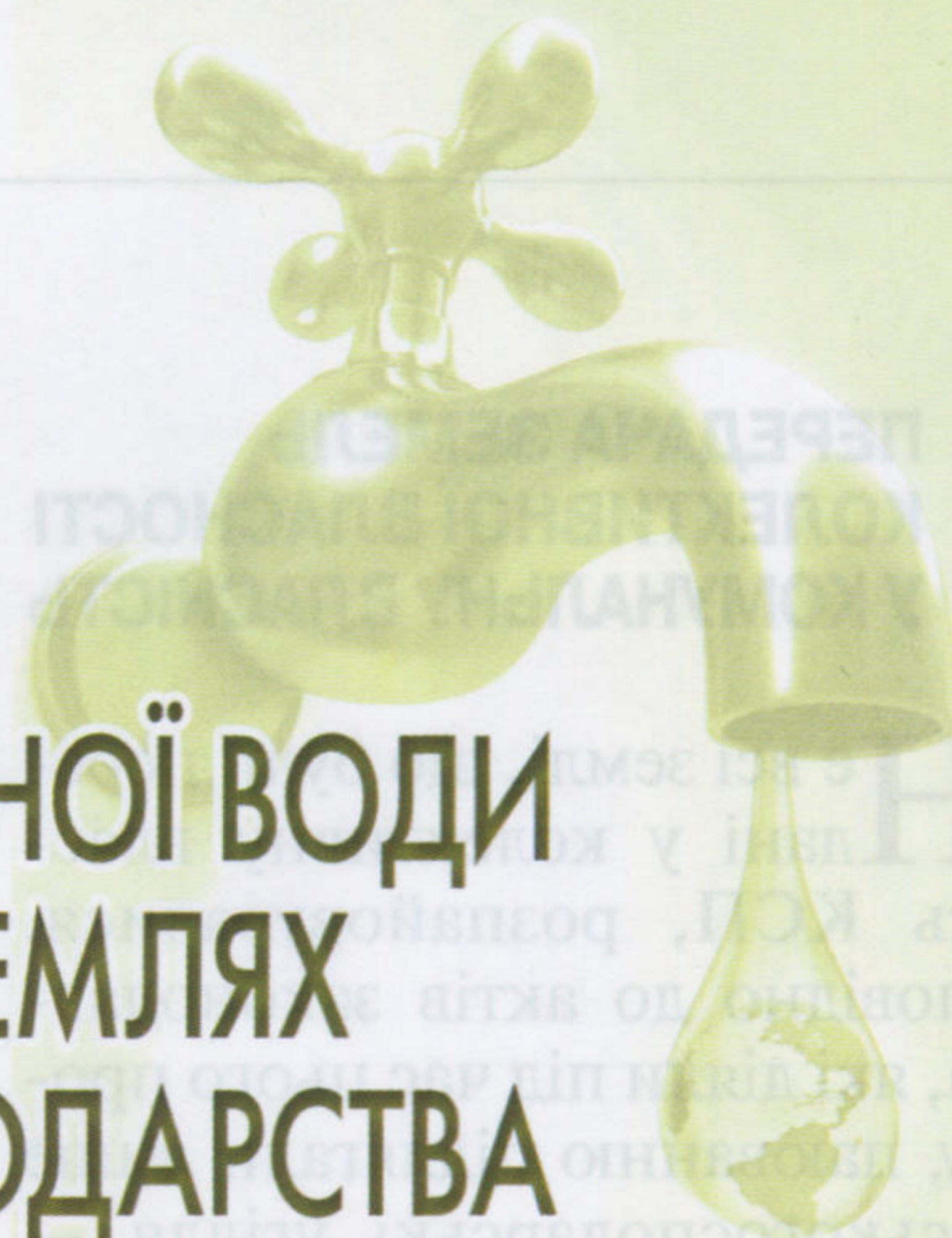
При передачі земельної ділянки в постійне користування ДП Міністерства оборони України «...ліспромкомбінат» обов'язково мали розробляти певну землевпорядну документацію. Під час виготовлення такої землевпорядної документації на кадастровій зйомці мали бути відображені свердловини, а

також визначені власники цих свердловин. Тому в рішенні про надання земельної ділянки в постійне користування мало бути встановлено:

- обмеження у використанні земельної ділянки за цільовим призначенням навколо свердловин;
- визначений власник свердловин;
- встановлено сервітут для забезпечення доступу власника (уповноваженої ним особи — комунальне підприємство) до свердловин.

Відповідно до статті 59 Водного кодексу України:

«Під час здійснення спеціального водокористування для задоволення питних і побутових потреб населення в порядку централізованого водопостачання підприємства, установи та організації, у віданні яких перебувають питні та господарсько-побутові водопроводи, здійснюють забір води безпосередньо з водних об'єктів відповідно до затверджених у встановленому порядку проектів



водозабірних споруд, нормативів якості води і дозволів на спеціальне водокористування.

Ці підприємства, установи та організації зобов'язані здійснювати постійне спостереження за якістю води у водних об'єктах, підтримувати в належному стані зону санітарної охорони водозабору та повідомляти центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері санітарного та епідемічного благополуччя населення, центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів, центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері розвитку водного господарства, і місцеві ради про відхилення від встановлених стандартів і нормативів якості води.

На централізованих водозаборах підземних вод у межах їх родовищ та на прилеглих територіях водокористувачі повинні облаштовувати локальну мережу спостережувальних свердловин».

Проект землеустрою, відповідно до якого було передано у постійне користування земельну ділянку, мав обов'язково погоджуватися з власником свердловин.

Якщо цього не було зроблено, проект землеустрою може бути визнано таким, що не відповідає чинному законодавству (ст. 198 Земельного кодексу, ст. 56 ЗУ «Про землеустрій» (в редакції до 2015 року) та містить недостовірні відомості.

Це буде підставою для скасування рішення про надання земельної ділянки в постійне користування на підставі визнаної

такою, що не відповідає чинному законодавству, а, отже, скасованої технічної документації, а також визнання недійсним державного акта.

Також у судовому порядку можливо вирішити питання про встановлення сервітутів щодо самих свердловин і проходу (проїзду) до них без вилучення земельних ділянок у постійного користувача або шляхом внесення змін до землепорядної документації з вилученням земельних ділянок під свердловинами та зонами санітарної охорони, а потім на підставі цього внести зміни до рішення про надання земельної ділянки в постійне користування ДП.

Крім того, необхідність централізованого забезпечення питною водою місцевого населення дозволяє порушувати питання щодо вилучення частини земельної ділянки, яка перебуває у постійному користуванні ДП «...ліспромкомбінат» Міністерства оборони України для суспільних потреб відповідно до вимог статті 149 Земельного кодексу України.

Щодо застосування набувальної давності на землю, то цей шлях для міської ради не рекомендуємо, адже відповідно до статті 119 Земельного кодексу України набувальна давність стосується лише громадян, які добросовісно, відкрито та безперервно користуються земельними ділянками протягом 15 років, але не мають документів, які б свідчили про наявність у них прав на цю земельну ділянку. Крім того, норма цієї статті не містить обов'язковості надання земельної ділянки, а лише надає право добросовісному користувачу звертатися до відповідного органу, який може, а не зобов'язаний, надати таку ділянку у власність або користування.

ТИПИ ФЕРМ, ЯКІ ОТРИМАЮТЬ БЮДЖЕТНІ КОШТИ

Уряд робитиме ставку на підтримку трьох груп фермерських господарств. Про це розповів під час представлення проекту бюджету на 2018 р. на аграрному комітеті перший заступник міністра аграрної політики та продовольства Максим Мартинюк.

«Половина з 1 млрд грн піде на підтримку кооперативів. Решту коштів розділять на три групи фермерських господарств.

Перша — нові фермери, які хочуть отримати підтримку, але до банку не можуть піти, бо не мають кредитної історії та надійного предмету застави.

Друга — сімейні ферми.

Третя — уже діючі фермерські господарства. Очікуємо на низку виробничих проривів: збільшення кількості фермерських господарств, робочих місць і, як результат, — середнього класу, який у всіх країнах є драйвером розвитку», — пояснив він.

Максим Мартинюк додав, що Мінагрополітики також робитиме ставку на підтримку фермерів, які займаються овочівництвом, ягідництвом і загалом садівництвом. Крім того, можуть розраховувати на підтримку й ті виробники, які застосовують проекти з альтернативної енергетики, якщо вони вписуються в аграрний процес.

Про розгляд судами справ щодо поновлення договорів оренди землі



До господарського суду Запорізької області звернулося Товариство з обмеженою відповідальністю (Позивач) з позовом до Головного управління Держгеокадастру у Запорізькій області (Відповідач) про зобов'язання поновити договір оренди землі сільськогосподарського призначення та укласти додаткову угоду до нього в редакції позивача (справа № 908/473/17, рішення від 10.05.2017).

Суд дійшов висновку про задоволення позовних вимог з урахуванням такого.

Згідно зі ст. 33 Закону України «Про оренду землі» по закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі).

Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі. До листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди.

При поновленні договору оренди землі його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У

разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

За наявності заперечень орендодавця щодо поновлення договору оренди землі орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.

У разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. Додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов'язковому порядку.

Позивач до закінчення строку дії договору повідомив Відповідача в установлені строки про свій намір скористатися переважним правом укладення договору на новий строк. До листа-повідомлення орендар додав проект додаткової угоди.

Відповідач, посилаючись на необхідність дотримання в додатковій угоді тих самих умов договору, заявив про втрату Позивачем переважного права на поновлення договору оренди у зв'язку з недотриманням вимог

ст. 33 Закону України «Про оренду землі».

Позивач продовжував користуватися орендованою земельною ділянкою. Доказів направлення листів із запереченнями у поновленні договору оренди землі у строк протягом одного місяця після закінчення строку договору Відповідач не надав.

Судом встановлено, що Позивачем виконані вимоги, передбачені ст. 33 Закону України «Про оренду землі» для поновлення договору оренди, а Відповідачем, у свою чергу, не здійснено дій, які б сприяли такому поновленню, додаткову угоду не підписано. Враховуючи вищевикладені обставини, договір оренди землі мав бути поновлений Відповідачем шляхом підписання додаткової угоди до нього.

На підставі викладеного, керуючись статтями 22, 33, 44, 49, 82-85 Господарського процесуального кодексу України, суд задовольнив позов та визнав поновленим договір оренди землі та затвердив редакцію додаткової угоди.

II

Схожу правову позицію висловив Верховний Суд України у справі № 6-2539цс16 від 6 вересня 2017 р.

Орендар (Позивач) двічі надсилав орендодавцю (Відповідачу) листи — повідомлення з пропозицією укласти договір оренди земельної ділянки на новий строк: спочатку разом із

проектом додаткової угоди за місяць до закінчення терміну дії договору, а наступний — після закінчення строку дії договору. Згідно зі ст. 33 ЗУ «Про оренду землі» у випадку відсутності письмових заперечень з боку орендодавця протягом місяця після спливу дії договору підписання додаткової угоди вже є обов'язковим для сторін. Окрім цього, Позивач належним чином виконував договірні обов'язки, зокрема, своєчасно та в повному обсязі сплачував орендодавцю орендну плату в тому числі і після закінчення строку дії договору оренди.

Відповідач проігнорував всі листи орендаря та уклав договір оренди цієї земельної ділянки із третьою особою.

Позивач звернувся до суду з вимогою про визнання недійсним договору оренди земельної ділянки між Відповідачем та третьою особою та із вимогою про визнання поновленням договору оренди землі.

Суд першої інстанції задовольнив вимоги орендаря. Однак суд апеляційної інстанції, з яким погодився суд касаційної інстанції, скасував це рішення та відмовив у задоволенні позову. ВСУ скасував акти суду апеляційної та касаційної інстанцій і залишив в силі рішення суду першої інстанції, ухвалене на користь орендаря. ВСУ підкреслив, що «права наймача, встановлені статтею 777 ЦК України, є переважними, тобто за своєю правовою природою вони є привілеями носія таких прав, який має перевагу на укладення відповідних договорів перед третіми особами».

Переважне право орендаря (наймача) може бути реалізоване лише тоді, коли орендодавцю стало відомо про намір орендаря реалізувати своє право за встановленою законом процедурою.

В даному випадку відправлення орендарем листів-повідомлень орендодавцю, фактичне продовження користування орендарем ділянкою та перерахування орендодавцю орендної плати після закінчення строку дії договору є конклюдентними діями, які підтверджують, що орендодавець був обізнаний у намірах орендаря скористатися своїм переважним правом.

Тому Верховний Суд України дійшов висновку, що відсутність доказів про отримання орендодавцем листів-повідомлень від орендаря про намір поновити договір оренди землі не припиняє переважного права орендаря на поновлення такого договору, тому, рішення судів апеляційної та касаційної інстанцій були скасовані, а рішення суду першої інстанції — залишено в силі як помилково скасоване.

III

Рішенням Вищого господарського Суду України від 12 січня 2017 (справа 912/1857/16) за орендарем не було визнано переважного права на поновлення договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

По суті питання. Позивач (орендар) більш як за місяць до закінчення дії договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення надіслав лист-повідомлення про намір поновити договір оренди землі. До листа-повідомлення було додано проект додаткової угоди. Головне управління Держгеокадастру у Кіровоградській області листами-повідомленнями надало Позивачу відповіді про наявність заперечень та про прийняте рішення щодо заперечень відносно поновлення Договору.

Позивач продовжив користуватися земельною ділянкою після

закінчення дії договору.

Суд дійшов висновку, що оскільки термін дії договору закінчився і до його спливу додаткова угода про його продовження укладена не була у зв'язку із запереченням орендодавця, то такий договір припинив свою дію, а, отже, переважне право орендаря припинилося.

Після припинення дії договору оренди відповідно до частини шостої статті 33 Закону України «Про оренду землі» поновити договір оренди земельної ділянки можливо у випадку, якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі. Такий договір вважається поновленням на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

Позивач завчасно звернувся до Відповідача з листом-повідомленням від 05.01.2016 про поновлення Договору, додавши до цього листа проект відповідної додаткової угоди. У відповідь, Відповідач не підписав додаткову угоду, листами-повідомленнями від 05.02.2016 р. № Ф-300/0-1095/0/6-16 та від 02.03.2016 р. № Ф-2943/0-1409/0/6-16 надав Позивачу лист про наявність заперечень та про прийняте рішення щодо заперечень відносно поновлення Договору.

До закінчення терміну дії спірного договору оренди землі сторони не дійшли згоди щодо строку його дії, а листи Відповідача свідчать про відмову орендодавця в поновленні спірного договору оренди земельної ділянки.

Підготувала
Ганна БЕКОВСЬКА

ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ ПЛАТНЕ

1. Справді, відповідно до частини другої статті 22 Закону України «Про землеустрій» рішення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування про надання дозволу на розробку документації із землеустрою приймається виключно у строки та лише у випадках, передбачених цим Законом та Земельним кодексом України. Таке рішення надається безоплатно та має необмежений строк дії.

Разом з тим, якщо рада рішенням про надання дозволу на розробку проекту землеустрою визначила для заявника строк його виконання, то це є її правом як розпорядника земель комунальної власності. Адже якщо заявник втратить інтерес до цієї ділянки та не звернеться з відповідною заявою про відмову від оформлення права на неї, то раді буде важко прийняти рішення про надання такої ділянки іншій зацікавленій особі, а,



Півроку працюю землевпорядником і маю не до кінця вирішені питання:

1. Прописаний у рішенні сільської ради термін подання проекту землеустрою на затвердження — один рік. Чи правомірний такий термін і чи не обмежує він дію рішення, яке надається безстроково?
2. Власник паю рік тому помер, спадкоємці земельною ділянкою користуються, а на податковому обліку вона досі не стоїть. Для цієї процедури податкова вимагає документи на ділянку від нового землевласника та його заяву. Ускладнення в тому, що документи на спадщину ще не виготовлені, а, отже, немає і землевласника — тож нікому й платити. Виявляється, що землекористувач має проявити бажання сплачувати податок і піти до податкової хоча б із ксерокопією якогось документа, що посвідчить успадкування. А якщо людина відкрито відмовляється сплачувати податок, поки не зробить повністю документи, то що потрібно робити мені як землевпоряднику? За якою процедурою визнавати землекористувача та як ставити на податковий облік цю земельну ділянку, тим паче що мені невідомо хто саме із спадкоємців буде власником цього паю? Тож тільки й залишається наживати ворогів. Адже за «статистикою» моєї діяльності — на десять односельців, які називають мене на ім'я та по батькові, тобто з повагою, випадає троє, які відмовляються вітатися. З повагою

Руслан КРИВОШЕЄВ,
землевпорядник Петрівської сільської ради

Сватівський район
Луганської області

отже, місцевий бюджет недоотримає коштів.

Тому якщо у рішенні не визначено строку, впродовж якого заявник має замовити відповідну землевпорядну документацію,

таке рішення про надання дозволу матиме необмежений строк дії. Якщо ж у самому рішенні визначено строк його виконання для заявника, то з його закінченням заявник має або звернутися до

ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ПЕРЕХОДИТЬ ДО ПРАВОНАСТУПНИКА, АЛЕ ОФОРМИТИ ЙОГО МОЖНА ВІПОВІДНО ДО ВИМОГ ЧИННОГО ЗАКОНОДАВСТВА



Чи може міська рада дати дозвіл Здолбунівській районній спілці споживчих товариств «Здолбунівське Виробничо-заготівельно-торгове підприємство» на виготовлення технічної документації по встановленню (відновленню) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) з подальшою реєстрацією права постійного користування за цим підприємством.

Зазначаємо, що згідно зі статутом це підприємство є правонаступником Спільного підприємства «Здолбунівське торгове об'єднання», яке мало земельну ділянку в постійному користуванні згідно з державним актом на право постійного користування від 24.01.1997 року, зареєстрованого за № 73 в книзі записів державних актів на право постійного користування.

На сьогодні «Здолбунівське Виробничо-заготівельно-торгове підприємство» змінило назву підприємства, ідентифікаційний код платника податків та не належить до державної та комунальної власності.

Ігор ОЛЬШЕВСЬКИЙ,
міський голова

м. Здолбунів
Рівненська область

Статтею 120 Земельного кодексу України встановлено, що у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій

ради щодо продовження строку, або ж втратить право на зарезервовану за ним земельну ділянку. І навіть якщо землевпорядна документація буде зроблена, але вже після спливу строку, визначеного у рішенні ради про надання дозволу на її розробку, то рада матиме право не погодити її або надати дозвіл на виготовлення землевпорядної документації на цю ділянку іншій особі.

2. Відповідно до статті 206 Земельного кодексу України використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка, що перебуває у власності або користуванні.

Суб'єкти плати за землю та порядок сплати визначені Податковим кодексом України.

Статтями 1216 та 1218 Цивільного кодексу України встановлено, що спадкуванням є перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців).

До складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент

відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті.

Статтею 1219 цього ж Кодексу визначено права і обов'язки, які не входять до складу спадщини.

Так, до складу спадщини не входять права та обов'язки, що нерозривно пов'язані з особою спадкодавця, зокрема:

- 1) особисті немайнові права;
- 2) право на участь у товариствах та право членства в об'єднаннях громадян, якщо інше не встановлено законом або їх установчими документами;
- 3) право на відшкодування шкоди, завданої каліцтвом або іншим ушкодженням здоров'я;
- 4) права на аліменти, пенсію, допомогу або інші виплати, встановлені законом;
- 5) права та обов'язки особи як кредитора або боржника, передбачені статтею 608 цього Кодексу. Тобто зобов'язання припиняється смертю боржника, якщо воно є нерозривно пов'язаним з його особою і у зв'язку з цим не може бути виконане іншою особою.

Крім того, слід узяти до уваги те, що згідно зі статтею 1268

Цивільного кодексу України спадкоємець, який постійно проживав разом із спадкодавцем на час відкриття спадщини, вважається таким, що прийняв спадщину, якщо протягом строку, встановленого статтею 1270 цього Кодексу, він не заявив про відмову від неї. А також те, що незалежно від часу прийняття спадщини вона належить спадкоємцеві з часу відкриття спадщини.

Отже, спадкоємці, які успадкували земельну ділянку, мають сплачувати земельний податок, якщо вони не мають пільг, визначених ст.281 Податкового кодексу України. Слід розуміти і роз'яснювати спадкоємцям, що у випадку спадкування земельної ділянки, незалежно від того оформлено чи не оформлено ними право власності на неї, податок має нараховуватися на земельну ділянку. Нараховуватиметься він особі, яка зазначена у правовстановлюючих документах, тобто спадкодавцю, а спадкоємці повинні будуть погасити борг, який виникне до часу переоформлення вже на них права власності на земельну ділянку.

вони розміщені, без зміни її цільового призначення.

Якщо жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.

Отже, до правонаступника переходить право користування земельною ділянкою без зміни її площі, цільового призначення та умов використання, однак переоформлення права користування має відбуватися вже від-

повідно до чинних норм Земельного кодексу України. Тобто оформити користування землею правонаступник зможе, уклавши договір оренди земельної ділянки, оскільки він не відноситься до осіб, які можуть набувати в постійне користування земельну ділянку та визначених статтею 92 цього ж Кодексу.

Технічна документація зі встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) буде підставою для реєстрації цієї ділянки у Державному земельному кадастрі та отримання витягу з нього. На підставі цього радою приймається рішення про передачу земельної ділянки в оренду та укла-

дається договір оренди земельної ділянки без зміни її цільового призначення, умов використання та площі.

✓ Підсумовуючи:

Особа, яка не відноситься до осіб, визначених статтею 92 Земельного кодексу України, не може набути право постійного користування земельною ділянкою, навіть у порядку правонаступництва. До правонаступника (і тільки до нього) переходить право користування земельною ділянкою, але вже на тому правовому титулі, який передбачає чинне законодавство.

ЗМІНА ГРОМАДЯНСТВА НЕ Є ПІДСТАВОЮ ДЛЯ ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ПАЙОВУ ЗЕМЛЮ



Під час паювання земель КСП три земельні паї були виділені родині єдиним масивом.

За заявою власників паїв у них виникла спільна часткова власність на таку ділянку, видано один державний акт із зазначенням в ньому трьох співвласників.

Нині один член родини змінив громадянство. Чи потрібно йому відчужувати 1/3 земельної ділянки? Можливо, необхідно спочатку виділити цю частку із загальної земельної ділянки шляхом її поділу, а потім відчужити?

Олексій ХОМЕНКО

Чинна редакція мораторію на відчуження земельних пайових ділянок (п. 15 Перехідних положень Земельного кодексу України) забороняє будь-яке відчуження таких ділянок їх власниками, не прив'язуючись до громадянства України. Тобто, якщо право власності на земельну ділянку або її частину набуто тоді, коли особа була громадянином України і лише згодом цією особою змінено громадянство, це не дає право такій особі відчужити свою пайову земельну ділянку або її частину допоки діє мораторій.

Звертаю увагу, що відповідно до ст. 22 та 81 Земельного кодексу України іноземні громадяни та особи без громадянства не можуть набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Виключенням з цього є спадкування. Тобто, якщо іноземець або особа без громадянства набули у власність сільськогосподарську землю шляхом спадкування, то спеціальна норма частини четвертої статті 81 зобов'язує такого спадкоємця відчужити земельну ділянку протягом року. І лише у цьому випадку норми п. 15 Перехідних положень Земельного кодексу щодо заборони на відчуження пайових земельних ділянок не будуть розповсюджуватися. Тобто іноземець або особа без громадянства як власник успадкованої ним (нею) пайової земельної ділянки може її продати, подарувати або іншим шляхом відчужити.

Якщо ж особа набула у власність пайову земельну ділянку як громадянин України, а згодом змінила громадянство, допоки діє мораторій не матиме права на відчуження такої ділянки або її частини.



Прошу надати роз'яснення з такого питання:

1. Орендар орендує земельну ділянку (ріллю) згідно з договором оренди терміном на 8 років. Договір підписаний сторонами 28.12.2008 року і зареєстрований тим же числом. Орендар виплатив орендну плату з 2008 по 2016 рік. То коли мав закінчитися строк дії договору — у 2015 чи у 2016 році, якщо взяти до уваги, що 28.12.2008 року була неділя?
2. Чи в обов'язковому порядку орендар зобов'язаний складати акт приймання-передавання земельної ділянки, якщо це передбачено в договорі?
3. Чи має право сам орендар виділяти земельні ділянки (паї) після закінчення дії договору оренди без передачі власнику землі і оформлення акта передачі, якщо земельні ділянки знаходяться в земельному масиві без виділення їх в натурі, немає межових знаків, доріг, а є на руках лише державні акти?
4. Чи мають право працівники ДФС проводити візуальну перевірку використання (оренди) земельних ділянок і залучати до неї заступника начальника районного відділу Держгеокадастру без присутності власника земельної ділянки?

Володимир ІВАСЬКІВ



ТОВ «Хмільницьке» багато років є передплатником та читачем журналу. Нині у нас виникло запитання.

Наше ТОВ «Хмільницьке» орендує земельні частки (паї) громадян. Термін дії договорів закінчується в січні-травні 2018 року. До товариства надходять заяви орендодавців щодо небажання продовжувати оренду їхніх земель.

Прошу пояснити:

1. Якщо земельна ділянка в полі, де розпочато осінньо-польові роботи у 2017 році, а договір закінчується в січні 2018 року, чи має право товариство засіяти землю озимою культурою і чи буде мати право зібрати урожай?
2. Якщо договір оренди землі закінчується в травні 2018 року, чи має право товариство користуватися земельною ділянкою у 2018 році?

В.А.ЧМЕЛЮК,
заступник генерального директора
по земельних питаннях ТОВ «Хмільницьке»

О.ВАЩЕРЕВИЧ,
начальник земельного відділу
ТОВ «Хмільницьке»

ЩО МАЄ ЗРОБИТИ ОРЕНДАР, ЯКЩО ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗАКІНЧИВСЯ...

Як впливає з листа, дія договору оренди земельної ділянки мала скінчитися 28.12.2016 року, адже договір строком дії на 8 років укладений та зареєстрований 28.12.2008 року.

У випадку, якщо термін закінчення дії договору випадає на вихідний або святковий день, то орендар має повернути земельну ділянку не пізніше наступного дня за визначеним у договорі.

Щодо складання акта приймання-передачі земельної ділянки, то слід зазначити, що до договору оренди мав додаватися такий акт. Тому логічно: якщо при наданні в оренду (укладанні договору) земельна ділянка передавалася її власником оренда-

рю згідно з актом приймання-передачі, то й зворотна дія, тобто повернення земельної ділянки її власнику після закінчення дії договору, має бути оформлена таким актом.

Інша ситуація. Пайові земельні ділянки, як правило, використовувалися одним масивом, що допускалося нормами Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)». Зокрема, статтею 11 цього Закону передбачається, що земельні ділянки, які їх власники або інші особи будуть використовувати єдиним масивом, закріплюються межевими знаками вста-

новленого зразка лише по окружній межі єдиного масиву.

Тобто, якщо не було винесено в натуру (на місцевість) межі земельних ділянок, які передавалися в оренду, то й встановлювати межові знаки при закінченні договору оренди орендарю не потрібно. Тим більше без участі власників таких земель.

Щодо права працівників ДФС проводити візуальну перевірку використання (оренди) земельних ділянок і залучати до неї працівників Держгеокадастру без присутності власника земельної ділянки, то однозначної відповіді редакція надати не може, оскільки повноваження ДФС та її територіальних органів визначені чинним законодавством, у тому числі і внутрішніми документами, до яких постійно вносяться зміни.

ЯК БУТИ ОРЕНДАРЮ, ЯКЩО ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗАКІНЧУЄТЬСЯ СЕРЕД СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО РОКУ?

Специфіка використання землі сільгосппризначення полягає у тому, що вона переважно використовується протягом не календарного, а сільськогосподарського року. Поняття «сільськогосподарського року» застосовується у сільськогосподарському виробництві в галузі рослинництва, який починається з посівної і закінчується жнивими.

Якщо це не було прямо передбачено у договорі оренди сільськогосподарської земельної ділянки, то застосовуються загальні вимоги до договору оренди землі. Тобто в день закінчення дії договору оренди на вимогу орендодавця орендар має повер-

нути йому орендовану земельну ділянку на умовах, передбачених договором.

Разом з тим, враховуючи закінчення терміну дії договору оренди сільськогосподарської земельної ділянки у травні, можна допустити, що вона вже не зможе бути використана для посіву сільськогосподарських культур, а, отже, і її власник по факту не отримає орендну плату. Тому за додатковою домовленістю та з метою належного виконання умов договору, зокрема, виплати орендної плати, орендар та орендодавець можуть подовжити використання землі до збору врожаю та виплати орендної плати.

У випадку, якщо сторони не домовляться про вищезазначене, то після закінчення терміну дії договору оренди орендар зобов'язаний повернути земельну ділянку власнику, при цьому, якщо орендарю будуть нанесені збитки — не зможе зібрати врожай, то він може вимагати від орендодавця покриття таких збитків як мінімум за рахунок несплати орендної плати за поточний рік.

Враховуючи зазначене, при закінченні дії договору оренди сільгоспземлі впродовж сільськогосподарського року для орендаря виникає ризик при настанні дати закінчення договору втратити можливість зібрати врожай.

На листи відповідала ведуча рубрик «Поради радам» та «Запитували — відповідаємо» юрист **Алла КАЛЬНІЧЕНКО**

Плата за землю у запитаннях-відповідях

Підприємство має велику кількість земельних ділянок. Усі вони знаходяться в різних областях України. Податковий кодекс визначає лише граничні розміри ставок земельного податку. Де можна отримати дані про розмір ставок податку на землю, щоб правильно обчислити суму податку?

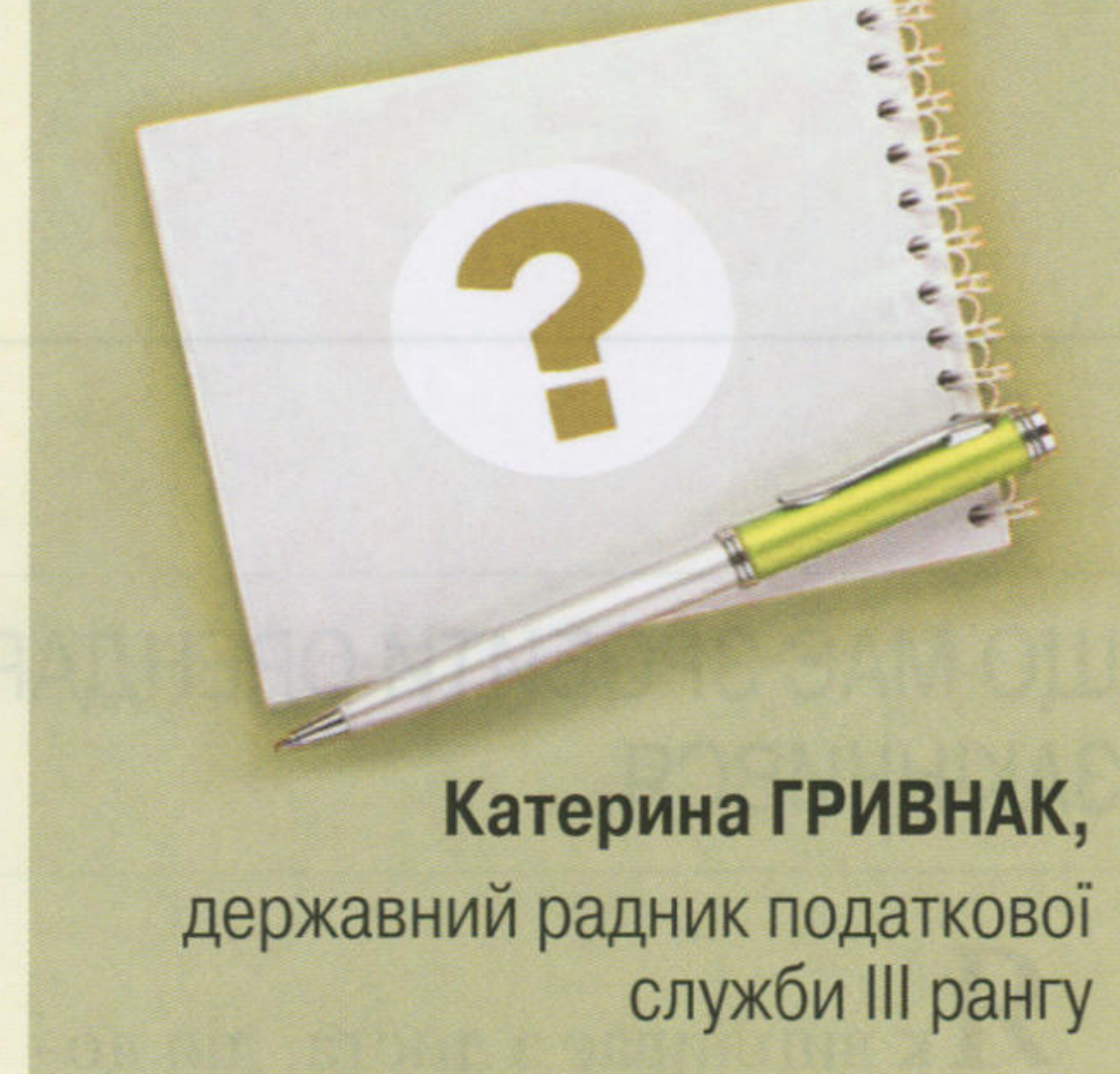
Як визначає п.п. 12.4.1 п.12.4 ст.12 Податкового кодексу України (далі — ПКУ), сільські, селищні, міські ради та ради об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, можуть встановлювати ставки місцевих податків, до яких, зокрема, належить плата за землю як складова податку на майно. Однак місцеві ради можуть встановлювати ставки по вказаних податках лише в межах ставок, визначених Податковим кодексом України.

Так, стаття 274 ПКУ визначає ставки земельного податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено (незалежно від місцезнаходження), а стаття 277 — за земельні ділянки, що розташовані за межами населених пунктів, нормативну грошову оцінку яких не проведено. Зокрема, ставка податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено, встановлюється у розмірі не більше 3 відсотків від їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування — не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки, а для сільськогосподарських угідь — не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки (п. 274.1 ст. 274 ПКУ).

За земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні суб'єктів господарювання (крім державної та комунальної форми власності), ставка податку встановлюється у розмірі не більше 12 відсотків від їх нормативної грошової оцінки (п. 274.2 ст.274 ПКУ).

Ставка податку за земельні ділянки, які розташовані за межами населених пунктів та нормативна грошова оцінка яких не проведена, встановлюється у розмірі не більше 5 відсотків від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області, а для сільськогосподарських угідь — не менше 0,3 відсотка та не більше 5 відсотків від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області (п. 277.1. ст. 277 ПКУ).

Крім того, п. 284.1 ст. 284 ПКУ визначено, що органи місцевого самоврядування встановлюють ставки плати за землю та пільги щодо земельного податку, який сплачується на відповідній території, а також до 25 грудня року, що передуює звітному, подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки рішення щодо ставок земельного податку та наданих пільг зі сплати земельного податку юридичним та/або фізичним особам.



Катерина ГРИВНАК,
державний радник податкової
служби III рангу

Копія прийнятого місцевою радою рішення про встановлення плати за землю надсилається у десятиденний строк з дня оприлюднення до контролюючого органу, в якому перебувають на обліку платники відповідних місцевих податків та зборів (пп. 12.3.3 п. 12.3 ст. 12 ПКУ).

Також рішення про встановлення плати за землю офіційно оприлюднюється відповідним органом місцевого самоврядування до 15 липня року, що передуює бюджетному періоду, в якому планується застосування цієї плати або змін (плановий період).

✓ **Отже,**

ставки земельного податку встановлюються рішеннями відповідних органів місцевого самоврядування. Для того, щоб правильно розрахувати суму земельного податку платник може отримати інформацію про ставки з цього податку у відповідній сільській, селищній, міській раді або раді об'єднаних територіальних громад, що створена згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, на території яких знаходяться земельні ділянки, або у відповідному контролюючому органі.

Кожен власник землі чи землекористувач — платник земельного податку — перш ніж обчислити розмір земельного податку має ознайомитись із рішенням місцевої ради, на території якої знаходиться його земельна ділянка, з тим, щоб не допустити помилки у розрахунку суми податку.

Юридична особа — сільськогосподарське підприємство є платником єдиного податку четвертої групи. Використовує у своїй діяльності сільськогосподарські землі, надані їй на різних правах: частина знаходиться у власності, частина орендується у сільської ради та у громадян.

До об'єкту оподаткування єдиним податком четвертої групи включаються всі землі, які є сільськогосподарськими угіддями, в тому числі і орендовані у сільської ради.

Чи має сплачувати таке підприємство окремо орендну плату за землю до бюджету згідно з укладеним договором оренди землі з сільською радою?

Згідно з п. 292.1.1 ст. 292.1 Податкового кодексу України (далі — ПКУ) об'єктом оподаткування для платників єдиного податку четвертої групи є площа сільгоспугідь (ріллі, сіножатей, пасовищ і багаторічних насаджень) та/або земель водного фонду (внутрішніх водойм, озер, ставків, водосховищ), що перебуває у власності сільськогосподарського товаровиробника або надана йому в користування, у тому числі на умовах оренди.

Тобто, до об'єкта оподаткування єдиним податком четвертої

групи включається вся площа сільськогосподарських угідь, незалежно від того, знаходяться вони у власності, постійному користуванні чи в оренді.

Щодо сплати орендної плати за землю, то слід зазначити таке. ПКУ передбачає сплату до бюджету плати за землю у двох формах: земельний податок та орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності, орендодавцями яких є відповідні органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування.

Основним документом, який регулює відносини щодо оренди землі, є Закон України від 06.10.1998 № 161 «Про оренду землі» (із змінами, далі — Закон №161), стаття 4 якого визначає, що орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, є органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування. Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом.

Згідно із статтею 5 Закону №161 орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право во-

лодіння і користування земельною ділянкою.

Разом з тим, як визначає стаття 8 Закону № 161, орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, але це має бути передбачено договором оренди або якщо є письмова згода орендодавця.

Плата за землю, як визначає п.п.14.1.147 п. 14.1 ст. 14 Податкового кодексу України (далі — ПКУ), є обов'язковим платежем, що справляється у формі

Підставою для нарахування орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності є договір оренди такої земельної ділянки (п. 288.1 ст. 288 ПКУ).

Платники єдиного податку четвертої групи звільняються від обов'язку нарахування, сплати та подання податкової звітності із земельного податку, крім земельного податку за земельні ділянки, що не використовуються для ведення сільськогосподарського товаровиробництва (п.п. 4 п. 297.1 ст. 297 ПКУ).

✓ **Отже,**

якщо платник єдиного податку четвертої групи уклав договір оренди землі з сільською радою, то він є платником орендної плати за таку земельну ділянку. При цьому річна сума орендної плати, яка сплачується до бюджету, не може бути меншою від розміру, встановленого п. 288.5 ст. 288 Податкового кодексу України.

Товариство орендує земельну ділянку у райдержадміністрації, що підтверджується договором оренди землі. Якщо товариство передасть орендовану земельну ділянку в суборенду, чи виникатимуть податкові зобов'язання зі сплати податку на додану вартість?

земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності.

Платником орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності є орендар земельної ділянки (п. 288.2 ст. 288 ПКУ), а об'єктом оподаткування — земельна ділянка, надана в оренду (п. 288.3. ст. 288 ПКУ).

Як визначено пп. «б» п. 185.1 ст. 185 ПКУ, об'єктом оподаткування податком на додану вартість є операції платників податку з постачання послуг, місце постачання яких розташоване

на митній території України, відповідно до ст. 186 ПКУ. Плата за договором суборенди земельної ділянки державної або комунальної власності в розумінні пп. 14.1.185 п. 14.1 ст. 14 ПКУ є операцією з постачання послуг.

Відповідно до пп. 197.1.21 п. 197.1 ст. 197 ПКУ від оподаткування податком на додану вартість звільняються операції з орендної плати за земельні ділянки, що перебувають у власності держави або територіальної громади, якщо така орендна плата повністю зараховується до відповідних бюджетів.

Слід зауважити, що орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності, як одна із форм плати за землю в складі податку на майно, є місцевим податком (п.п. 10.1.1 п. 10.1 ст. 10 ПКУ), і в повному обсязі зараховується до відповідного місцевого бюджету.

Щодо плати за договором суборенди земельної ділянки державної або комунальної власності, то така плата зараховується на банківський рахунок платника податку — орендаря, тобто особи, яка уклала договір суборенди землі. Плата за суборенду земельної ділянки не надходить безпосередньо до відповідного бюджету, а тому така плата є об'єктом оподаткування податком на додану вартість.

✓ **Отже,**

для орендаря земельної ділянки державної чи комунальної власності, який здає землю в суборенду, операція з передачі земельної ділянки в суборенду є об'єктом оподаткування податком на додану вартість та підлягає оподаткуванню за ставкою 20 відсотків. При цьому базою оподаткування цим податком є вартість наданих послуг згідно з договором суборенди.

Фізична особа зареєстрована суб'єктом спрощеної системи оподаткування, перебуваючи на сплаті єдиного податку другої групи, використовує земельну ділянку, надану їй у власність з метою створення фермерського господарства. Чи буде у такому випадку вона сплачувати, крім єдиного податку, земельний податок за цю земельну ділянку?

Земельні відносини в Україні регулюються Земельним кодексом України (далі — ЗКУ), а справляння плати за землю — Податковим кодексом України (далі — ПКУ).

Земельний податок є обов'язковим платежем, що справляється з власників земельних ділянок, власників земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів (пп. 14.1.72 п. 14.1 ст. 14 ПКУ). Платниками податку є власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі, а об'єктами оподаткування — земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні, та земельні частки (паї), які перебувають у власності (ст. 269, 270 ПКУ). Підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру (п. 286.1 ст. 286 ПКУ).

На другій групі єдиного податку можуть перебувати фізичні особи-підприємці, що відповідають критеріям, визначеним п. 2 п. 291.4 ст. 291 ПКУ.

Так, вказані особи можуть здійснювати господарську діяльність з надання послуг, у тому числі побутових, платникам єдиного податку та/або населенню, виробництво та/або продаж товарів, діяльність у сфері ресторанного господарства, але за умови, що такі підприємці протягом календарного року не використовують працю найманих осіб або кількість осіб, які перебувають з ними у трудових відносинах, одночасно не перевищує 10 осіб, та річний обсяг доходу не перевищує 1,5 млн гривень.

Не можуть бути платниками єдиного податку, зокрема і другої

групи, фізичні особи-підприємці, які надають в оренду земельні ділянки, загальна площа яких перевищує 0,2 га, житлові приміщення та/або їх частини, загальна площа яких перевищує 100 м², нежитлові приміщення (споруди, будівлі) та/або їх частини, загальна площа яких перевищує 300 м² (пп. 291.5.3 п. 291.5 ст. 291 ПКУ).

Разом з тим, відповідно до п.п. 297.1.4 п. 297.1 ст. 297 ПКУ платники єдиного податку звільняються від обов'язку нарахування, сплати та подання податкової звітності з податку на майно (в частині земельного податку), крім земельного податку за земельні ділянки, що не використовуються платниками єдиного податку, зокрема, і другої групи, для провадження господарської діяльності.

✓ **Отже,**

фізична особа-підприємець, яка здійснює господарську діяльність із застосуванням спрощеної системи оподаткування, перебуваючи на другій групі єдиного податку, та самостійно використовує надану їй у власність земельну ділянку для ведення фермерського господарства, звільняється від обов'язку нарахування, сплати та подання податкової звітності із земельного податку.

Разом з тим, слід зауважити, що громадяни, яким земельні ділянки надаються для ведення фермерського господарства, мають дотримуватися правових засад створення та діяльності у галузі сільського господарства відповідно до Закону України «Про фермерське господарство».



ЗМІСТ

- 53 ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ**
від 21.06.2017 № 688
Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження електронних земельних торгів і забезпечення зберігання та захисту даних під час їх проведення

ПОРЯДОК реалізації пілотного проекту з проведення електронних земельних торгів

ЗМІНИ, що вносяться до Стратегії удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними

- 58 РОЗПОРЯДЖЕННЯ КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ**
від 13.09.2017 № 664-р
Про схвалення Концепції розвитку фермерських господарств та сільськогосподарської кооперації на 2018-2020 роки

КОНЦЕПЦІЯ розвитку фермерських господарств та сільськогосподарської кооперації на 2018-2020 роки

- 62 НАКАЗ ДЕРЖАВНОЇ СЛУЖБИ УКРАЇНИ**
З ПИТАНЬ ГЕОДЕЗІЇ, КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ
від 12.09.2017 № 184
Про забезпечення функціонування Державного фонду документації із землеустрою



КАБІNET МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА від 21.06.2017 № 688

Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження електронних земельних торгів і забезпечення зберігання та захисту даних під час їх проведення

З метою запобігання корупції та недопущення зловживань у сфері земельних відносин, пов'язаних з передачею земель у користування на конкурентних засадах шляхом запровадження електронних земельних торгів, Кабінет Міністрів України постановляє:

1. Погодитися з пропозицією Міністерства аграрної політики та продовольства, Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру стосовно реалізації з 1 жовтня 2017 р. по 20 червня 2018 р. пілотного проекту із запровадження електронних земельних торгів територіальними органами Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру, що забезпечують здійснення повноважень щодо розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності.

2. Затвердити Порядок реалізації пілотного проекту з проведення електронних земельних торгів, що додається.

3. Міністерству аграрної політики та продовольства подати до 1 липня 2018 р. Кабінетові Міністрів України звіт про результати реалізації пілотного проекту та внести пропозиції щодо ефективних способів запровадження електронних земельних торгів.

4. Погодитися з пропозицією Міністерства аграрної політики та продовольства, Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру, Державного агентства з питань електронного урядування щодо здійснення заходів, спрямованих на запровадження використання системи зберігання та захисту даних Blockchain під час проведення електронних земельних торгів та у роботі Державного земельного кадастру.

5. Внести до Стратегії удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 7 червня 2017 р. № 413 «Деякі питання удосконалення управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними» (Офіційний вісник України, 2017 р., № 51, ст. 1569), зміни, що додаються.

Прем'єр-міністр України В. ГРОЙСМАН

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 21 червня 2017 р. № 688

ПОРЯДОК реалізації пілотного проекту з проведення електронних земельних торгів

1. Цей Порядок визначає механізм реалізації пілотного проекту з проведення електронних земельних торгів територіальними органами Держгеокадастру під час здійснення ними повноважень щодо розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності.

2. У цьому Порядку терміни вживаються у такому значенні:

веб-сайт виконавця електронних земельних торгів — електронний ресурс, що є складовою частиною системи електронних земельних торгів, який забезпечує реєстрацію учасників, користування сервісами з автоматичним обміном інформацією, безперервний доступ для отримання і передачі інформації під час проведення електронних земельних торгів;

виконавець електронних земельних торгів (далі — виконавець) — суб'єкт господарювання, який уклав з організатором земельних торгів договір про їх проведення;

електронні земельні торги — продаж лотів шляхом проведення аукціону через систему електронних земельних торгів;

користувач — фізична або юридична особа, яка зареєструвалася через веб-сайт виконавця у системі електронних земельних торгів;

крок електронних земельних торгів — надбавка, на яку в ході електронних земельних торгів здійснюється підвищення стартової та кожної наступної ціни лота. Значення кроку електронних земельних торгів встановлюється організатором у розмірі до 0,5 відсотка стартової ціни лота;

лот — право (оренда, емфітевзис) на земельну ділянку сільськогосподарського призначення державної власності (далі — земельна ділянка), що виставляється на електронних земельних торгах;

номер лота — номер, який формується автоматично на веб-сайті виконавця під час розміщення оголошення про проведення електронних земельних торгів;

організатор електронних земельних торгів (далі — організатор) — територіальний орган Держгеокадастру, що забезпечує здійснення повноважень щодо розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності і уклав з виконавцем договір про проведення електронних земельних торгів;

особистий кабінет користувача та/або учасника, та/або організатора (далі — особистий кабінет) — розділ веб-сайту виконавця електронних земельних торгів, в якому розміщуються оголошення про проведення електронних земельних торгів, повідомлення про результати їх проведення та інша інформація про електронні земельні торги, доступ до якого має користувач та/або учасник, та/або організатор, що авторизується за допомогою особистих ідентифікаторів (логін та пароль);

переможець електронних земельних торгів (далі — переможець) — учасник, який запропонував найвищу ціну за лот, зафіксовану в ході проведення електронних земельних торгів;

система електронних земельних торгів (далі — система) — інформаційно-телекомунікаційна система, що забезпечує проведення електронних земельних торгів, створення, розміщення, оприлюднення та обмін інформацією і документами в електронному вигляді;

спостерігач електронних земельних торгів — будь-який користувач Інтернету, який безоплатно спостерігає за проведенням електронних земельних торгів через веб-сайт виконавця;

стартова ціна лоту — вартість лота, відображена у пропозиціях на продаж та затверджена організатором;

учасник електронних земельних торгів (далі — учасник) — користувач, допущений виконавцем до участі в електронних земельних торгах відповідно до вимог цього Порядку;

ціна продажу лота — фактична ціна реалізації лота на торгах.

3. Організатор визначає перелік прав на земельні ділянки, що виставляються на електронні земельні торги окремими лотами, шляхом прийняття відповідного рішення.

Рішення організатора повинне містити: перелік прав на земельні ділянки, що виставляються на електронні земельні торги окремими лотами; стартову ціну лота;

строк та інші умови користування земельною ділянкою у разі набуття права користування нею на електронних земельних торгах;

інформацію про особу, уповноважену організатором на укладення договору оренди, емфітевзису земельної ділянки, право на яку виставляється на електронні земельні торги.

У переліку прав на земельні ділянки, що виставляються на електронні земельні торги окремими лотами, зазначаються місце розташування (адреса) земельної ділянки, її цільове призначення (функціональне використання), площа, кадастровий номер, умови продажу.

4. Добір земельних ділянок та підготовка лотів до проведення електронних земельних торгів здійсню-

ються організатором відповідно до вимог частин другої — четвертої статті 136 Земельного кодексу України.

5. Фінансування підготовки лотів до проведення електронних земельних торгів здійснюється організатором або виконавцем відповідно до укладеного між ними договору.

Витрати на підготовку лотів до проведення електронних земельних торгів, здійснені організатором або виконавцем, відшкодовуються переможцем за кожним лотом.

6. Закупівля послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель у процесі підготовки лотів до продажу прав на земельні ділянки (оренди, емфітевзису) на електронних земельних торгах та визначення виконавця електронних земельних торгів організатором здійснюються у порядку, визначеному законом.

Організатор забезпечує визначення виконавця на конкурсній основі з дотриманням принципів відкритості, прозорості та добросовісної конкуренції.

7. Надання виконавцю доступу до системи забезпечується Держгеокадастром.

8. Організатор не пізніше десяти робочих днів після підписання договору про проведення електронних земельних торгів передає, а виконавець приймає документи та матеріали щодо лота, зазначені у частині четвертій статті 136 Земельного кодексу України.

9. Документи щодо кожного лота оформляються виконавцем в окрему справу і після закінчення торгів передаються покупцеві.

10. Виконавець після отримання документів та матеріалів щодо лота забезпечує опублікування оголошення про проведення електронних земельних торгів:

на офіційному веб-сайті Держгеокадастру шляхом подання такого оголошення до територіального органу Держгеокадастру за місцем розташування земельної ділянки, право на яку виставляється на електронні земельні торги;

на веб-сайті виконавця, який функціонує у цілодобовому режимі та є доступним усім користувачам Інтернету.

Інформація про проведення електронних земельних торгів розміщується на веб-сайті виконавця державною мовою, крім випадків, коли використання літер і символів українською мовою призводить до спотворення розміщеної інформації (зокрема під час написання адрес веб-сайтів, зазначення реєстраційних номерів). Через веб-сайт виконавця одночасно може проводитися декілька електронних земельних торгів.

11. В оголошенні про проведення електронних земельних торгів за кожним лотом зазначається інформація, визначена частиною четвертою статті 137 Земельного кодексу України.

12. Розміщення інформації про проведення електронних земельних торгів на офіційному веб-сайті Держгеокадастру та веб-сайті виконавця здійснюється безоплатно. Технологічні та програмні засоби, необхідні для оприлюднення оголошення про проведення електронних земельних торгів, повинні забезпечувати юридичним та фізичним особам можливість безоплатного анонімного перегляду, копіювання та роздрукування інформації із застосуванням поширених веб-оглядачів та редакторів без необхідності застосування спеціально створених технологічних чи програмних засобів цілодобово без обмежень.

13. Електронні земельні торги проводяться через 30 днів після оприлюднення оголошення про їх проведення. У разі коли останній день припадає на вихідний, святковий чи інший неробочий день, днем проведення електронних земельних торгів є перший після нього робочий день.

14. Взаємодія виконавця та організатора щодо проведення електронних земельних торгів, у тому числі надіслання документів, матеріалів і повідомлень, передбачених цим Порядком, може здійснюватися в електронній формі, поштовими відправленнями, кур'єрською службою або в інший спосіб за домовленістю між виконавцем та організатором.

15. Користувач має право в будь-який час на його вимогу ознайомитись із предметом лота, який виставлено на електронні земельні торги. Ознайомлення з лотом, його демонстрація здійснюються організатором. Виконавець забезпечує при цьому лише ознайомлення з контактними даними осіб, уповноважених організатором на демонстрацію лота.

16. Користувач, який виявив намір придбати лот, зобов'язаний не пізніше ніж за три робочих дні до проведення електронних земельних торгів подати заяву про участь в таких торгах і сплатити реєстраційний та гарантійний внески в розмірі, передбаченому Земельним кодексом України, на окремі рахунки виконавця, відкриті в банку, та виконати інші вимоги, визначені цим Порядком.

17. Заява про участь в електронних земельних торгах формується в особистому кабінеті користувача за кожним лотом окремо. Один користувач може бути одночасно учасником кількох електронних земельних торгів.

18. У заяві про участь в електронних земельних торгах містяться такі відомості:

адреса електронної пошти для надсилання повідомлень;
контактний номер телефону;
поштова адреса;
реквізити рахунку учасника, на який повинен бути повернутий гарантійний внесок;

реєстраційний номер лота, щодо якого подається заява.

Крім того:

користувач — фізична особа додає до зазначеної заяви копію довідки про присвоєння йому реєстраційного номера облікової картки платника податків (ідентифікаційного номера фізичної особи — платника податків) або копію паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідному органу доходів і зборів і мають відмітку у паспорті), а іноземний громадянин та особа без громадянства зазначають у заяві прізвище, ім'я та по батькові, громадянство (підданство) іноземної держави, постійне місце проживання в країні, громадянством (підданям) якої є особа;

користувач — фізична особа — підприємець зазначає у заяві прізвище, ім'я та (за наявності) по батькові; реєстраційний номер облікової картки платника податків (крім фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку (ідентифікаційного номера) та офіційно повідомили про це відповідному органу доходів і зборів і мають відмітку у паспорті) або номер та серію паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку (ідентифікаційного номера));

користувач — юридична особа зазначає у заяві найменування юридичної особи; код згідно з ЄДРПОУ; прізвище, ім'я, по батькові представника юридичної особи, уповноваженої підписувати від її імені документи; серію та номер документа, що посвідчує особу уповноваженого представника, реквізити документа, що підтверджує його повноваження; для іноземних юридичних осіб — найменування, місцезнаходження та державу, в якій зареєстрована юридична особа.

Разом із заявою про участь в електронних земельних торгах подаються документи, що підтверджують сплату реєстраційного та гарантійного внесків (копії розрахункових документів, виписки з рахунків тощо).

19. Користувач сплачує гарантійний та реєстраційний внески в будь-якій установі банку на підставі сформованого рахунку або безпосередньо на веб-сайті виконавця за допомогою платіжних систем, якщо функціонал веб-сайту виконавця забезпечує таку

можливість. Підтвердження сплати гарантійного та реєстраційного внесків надсилається в особистий кабінет користувача або на електронну адресу, зазначену у заяві про участь в електронних земельних торгах.

20. Заява про участь в електронних земельних торгах подається не пізніше ніж за три робочих дні до їх проведення. Заяви, подані після завершення зазначеного строку, виконавцем не приймаються.

Прийом заяв про участь в електронних земельних торгах починається з моменту розміщення оголошення про проведення електронних земельних торгів і закінчується за три робочих дні до початку їх проведення.

21. Заява про участь в електронних земельних торгах та документи, які до неї додаються, повинні бути засвідчені електронним цифровим підписом фізичної особи або керівника (уповноваженої особи) юридичної особи чи електронним цифровим підписом юридичної особи, спеціально призначеним для таких цілей (для юридичних осіб).

22. Виконавець забезпечує отримання згоди на обробку персональних даних користувачів, які подали заяву про участь в електронних земельних торгах, та відповідає за дотримання законодавства про захист персональних даних.

23. Виконавець забезпечує перевірку відповідності заяви про участь в електронних земельних торгах вимогам, визначеним у пункті 18 цього Порядку, та у разі її відповідності автоматично присвоює заяві реєстраційний номер, фіксує дату і час її подання та реєструє користувача як учасника.

24. Виконавець до початку електронних земельних торгів перевіряє надходження реєстраційного та гарантійного внесків на зазначені в оголошенні про проведення електронних земельних торгів рахунки виконавця та за умови підтвердження факту такого надходження забезпечує допуск учасника до участі у них.

25. У разі зазначення під час реєстрації недостовірних відомостей чи зазначення відомостей не в повному обсязі, ненадходження реєстраційного та/або гарантійного внесків на зазначені в оголошенні про проведення електронних земельних торгів рахунки виконавця, неможливості набуття права користування земельною ділянкою з відповідним цільовим призначенням, а також в інших випадках, передбачених цим Порядком, виконавець не допускає до участі в електронних земельних торгах користувача та надсилає в його особистий кабінет повідомлення із зазначенням підстави для недопуску.

26. Сплачені суми гарантійних внесків (крім випадків, визначених частиною п'ятою статті 138 Земельного кодексу України) повертаються виконавцем усім учасникам, які не були визнані переможцями, протягом трьох банківських днів з дня їх проведення.

27. Електронні земельні торги розпочинаються в робочий день, визначений в оголошенні про їх проведення. Час початку електронних земельних торгів визначається в оголошенні про їх проведення та не може бути встановлено раніше 9-ї та пізніше 16-ї години.

Час закінчення електронних земельних торгів не може бути встановлено пізніше 20-ї години.

У разі коли протягом трьох хвилин після надходження останньої цінової пропозиції не запропоновано вищу ціну, виконавець закінчує торги за лотом одночасно з поданням звукового сигналу та висвітленням слова «Продано», ціни продажу лота за останньою запропонованою найбільшою ціною, за якою виявлено намір придбати лот, та номера переможця.

28. Учасники вносять свої цінові пропозиції щодо лота через веб-сайт виконавця з кроком підвищення ставки, зазначеним в оголошенні про проведення електронних земельних торгів. Перша цінова пропозиція може бути такою самою, як стартова ціна лота. Кожна наступна цінова пропозиція повинна містити ціну, вищу на встановлений виконавцем крок за попередню. Моментом подачі цінової пропозиції вважається зафіксований на веб-сайті виконавця момент надходження цінової пропозиції учасника.

29. Інформація про хід електронних земельних торгів оновлюється відразу після внесення одним із учасників наступної цінової пропозиції, про надходження якої повідомляються усі учасники через веб-сайт виконавця шляхом подання звукового сигналу.

30. Переможцем визнається учасник, від якого на момент завершення електронних земельних торгів надійшла найвища цінова пропозиція.

31. Після закінчення електронних земельних торгів автоматично формується, розміщується та надсилається через веб-сайт виконавця переможцю та іншим учасникам в особистий кабінет, а також на адресу електронної пошти організатора протокол електронних земельних торгів за лотом у день проведення таких торгів.

До протоколу вносяться такі відомості:
номер лота;
назва та опис лота;
умови проведення електронних земельних торгів;
інформація про учасників;
стартова ціна лота;
дані про хід проведення електронних земельних торгів;

інформація про переможця та його цінову пропозицію;
номер переможця;

сума коштів гарантійного внеску, сплачена переможцем, та кошти, які підлягають сплаті, у тому числі зазначається розмір винагороди виконавця;
номери рахунків, на які повинні бути перераховані кошти за придбаний лот.

32. Протокол електронних земельних торгів підписується переможцем, виконавцем та організатором за допомогою електронного цифрового підпису з накладенням електронного цифрового підпису юридичної особи, призначеного для цілей, визначених у частині сьомій статті 5 Закону України «Про електронний цифровий підпис» (для юридичних осіб), в день проведення електронних земельних торгів.

33. За результатами електронних земельних торгів укладається договір оренди та/або емфітевзису земельної ділянки.

34. Облік та зберігання всіх електронних протоколів здійснюються в системі.

35. Організатор не пізніше ніж протягом п'яти робочих днів після проведення електронних земельних торгів розміщує на офіційному веб-сайті Держгеокадастру протокол таких торгів і повідомлення про їх результати за кожним лотом, а також за бажанням організатора опубліковує зазначене повідомлення у друкованих засобах масової інформації, в яких було розміщено оголошення про їх проведення, із зазначенням:

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

36. Анулювання та визнання електронних земельних торгів такими, що не відбулися, здійснюються у випадках та відповідно до вимог, передбачених Земельним кодексом України.

Виконавець повинен надіслати організатору протокол електронних земельних торгів, які не відбулися.

37. Виконавець забезпечує постійний та відкритий доступ спостерігачів електронних земельних торгів до веб-сайту виконавця з метою ознайомлення з ходом їх проведення.

38. Інші умови проведення електронних земельних торгів визначаються відповідно до статей 135—139 Земельного кодексу України.

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 21 червня 2017 р. № 688

**ЗМІНИ,
що вносяться
до Стратегії удосконалення
механізму управління
в сфері використання та охорони
земель сільськогосподарського
призначення державної власності
та розпорядження ними**

1. В абзаці двадцять третьому розділу «Загальна частина» слова «заборони щодо» виключити.

2. У розділі «Система організації процесу виконання Стратегії»:

- 1) абзац четвертий після слів «право оренди» доповнити словами «та/або емфітевзису»;
- 2) в абзаці восьмому слово «оренду» замінити словами «користування (оренда, емфітевзис)»;
- 3) абзац дев'ятий після слів «прав оренди» доповни-

ти словами «та/або емфітевзису», а після слів «нормативної грошової оцінки земельної ділянки» — словами «(для продажу прав оренди)»;

4) абзац одинадцятий викласти в такій редакції:
«не допускати внесення змін до договору оренди земельної ділянки та/або договору емфітевзису в частині зменшення розміру орендної плати (плати за договір емфітевзису) та/або збільшення строку дії договору оренди земельної ділянки та/або договору емфітевзису»;

5) в абзаці тринадцятому слово «оренду» замінити словами «користування (оренда, емфітевзис)»;

6) в абзаці чотирнадцятому слова «оренованих земельних ділянок» замінити словами «земельних ділянок, які перебувають в користуванні (оренда, емфітевзис)»;

7) в абзаці сімнадцятому слово «оренду» замінити словами «користування (оренда, емфітевзис)»;

8) останній абзац викласти в такій редакції:
«У разі надання дозволів на розроблення документації із землеустрою територіальними органами Держгеокадастру до набрання чинності цією Стратегією затвердження такої документації та передача земельних ділянок у власність здійснюється без урахування вимог абзаців другого — сьомого цього розділу.».



КАБІNET МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

**РОЗПОРЯДЖЕННЯ
від 13.09.2017 № 664-р**

**Про схвалення Концепції розвитку
фермерських господарств та
сільськогосподарської кооперації
на 2018-2020 роки**

1. Схвалити Концепцію розвитку фермерських господарств та сільськогосподарської кооперації на 2018-2020 роки, що додається.

2. Міністерству аграрної політики та продовольства разом із заінтересованими центральними органами виконавчої влади під час розроблення проекту закону про Державний бюджет України на відповідний рік та стратегічних програмних документів з питань розвитку агропромислового комплексу враховувати положення Концепції, схваленої цим розпорядженням.

Прем'єр-міністр України

В.ГРОЙСМАН

СХВАЛЕНО

розпорядженням Кабінету Міністрів України
від 13 вересня 2017 р. № 664-р

**КОНЦЕПЦІЯ
розвитку фермерських господарств
та сільськогосподарської
кооперації на 2018-2020 роки**

Проблема, яка потребує розв'язання

Аграрний сектор економіки демонструє позитивну динаміку зростання, формуючи останніми роками близько 14 відсотків валової доданої вартості в країні та близько 40 відсотків валютних надходжень від експорту. Інвестиційна привабливість сільськогосподарства підтверджується цифрою в 49,5 відсотка зростання обсягів капітальних інвестицій за січень — грудень 2016 року. Вагомість аграрного сектору в національній економіці та його роль у забезпеченні продовольчої безпеки країни вимагає забезпечення стійкості та ефективності його розвитку.

Факторами довготривалої стійкості розвитку аграрного сектору економіки за економічними та соціальними показниками є, зокрема, господарсько-організаційна та галузева структура. Станом на сьогодні 43 відсотки валової продукції сільського господарства виробляється громадянами, на земельних ділянках особистого селянського господарства. Як правило, це не експортно-орієнтована продукція, логістика зберігання якої є недостатньою та виробництво якої вимагає значних трудових затрат: фрукти та ягоди — 80,9 відсотка, картопля — 97,8 відсотка, овочі — 86,1 відсотка, молоко — 74,9 відсотка виробництва відповідного продукту.

За даними Держстату, на кінець 2016 року кількість діючих фермерських господарств становила 33682 одиниці, або понад 70 відсотків загальної кількості економічно активних сільськогосподарських підприємств.

За даними Держгеокадастру, середня площа сільськогосподарських угідь, які обробляються фермерським господарством, становить 78 гектарів.

Із загальної кількості діючих фермерських господарств 75 відсотків мають в обробітку земельні ділянки площею до 100 гектарів.

За останні 10 років кількість фермерських господарств, які мають в обробітку на праві власності та користування земельні ділянки загальною площею не більше 100 гектарів, скоротилася більше ніж на 20 відсотків.

Переважна кількість фермерських господарств, які мають в обробітку невеликі площі, потребують підтримки, тому дана Концепція спрямована виключно на підтримку фермерських господарств, які мають в обробітку на праві власності та користування (з урахуванням корпоративних прав) земельні ділянки загальною площею не більше 100 гектарів.

На сьогодні у загальній структурі виробництва валової продукції сільського господарства частка фермерських господарств залишається незначною — на рівні 6-8 відсотків на рік. При цьому основний обсяг власної сільськогосподарської продукції фермерськими господарствами генерується в галузі рослинництва — понад 90 відсотків.

Виробництво м'яса фермерськими господарствами у 2016 році становило 56,3 тис. тонн, або 2,4 відсотка виробництва м'яса, молока — 183,6 тис. тонн (1,8 відсотка), яєць — 95,3 млн. штук (0,6 відсотка), вовни — 55 тонн (2,6 відсотка), меду — 124 тонни (0,2 відсотка).

Всього фермерських господарств, які реалізують на забій сільськогосподарських тварин, нараховується 934 одиниці, тих, які займаються виробництвом молока, — 673 одиниці, яєць — 65 фермерських господарств.

У фермерських господарствах на початок 2017 року нараховувалося: великої рогатої худоби — 105,7 тис. голів, або 2,9 відсотка чисельності поголів'я в країні, корів — 39,9 тис. голів (1,9 відсотка), свиней

— 273 тис. голів (4,1 відсотка), овець та кіз — 40,1 тис. голів (3,4 відсотка), коней — 1,5 тис. голів (0,5 відсотка), птиці — 2,1 млн. голів (1 відсоток), бджолосімей — 5,3 тисячі (0,2 відсотка). Тому доцільно зосередити увагу на розвитку у фермерських господарствах та кооперативах галузей тваринництва, насамперед скотарства.

До останнього часу рівень технічної ефективності виробництва, зокрема урожайності, фермерських господарств в переважній більшості залишався значно нижчим, порівняно із середніми та великими підприємствами. Основна причина такого стану речей — якісно гірший стан власної матеріально-технічної бази, складність доступу до передових технологій, селекції, використання засобів захисту рослин, добрив та інші причини, пов'язані насамперед з постійним браком власних обігових коштів та обмеженим доступом до кредитних ресурсів.

Внаслідок цього щороку порівняно із середніми показниками технічної ефективності в галузі фермерські господарства недоотримують щонайменше 1,5 млн. тонн зернових та понад 400 тис. тонн олійних культур. Щорічна втрата експортного потенціалу від таких втрат оцінюється за поточними цінами щонайменше в 350 млн. доларів США.

Потенціал сільськогосподарської кооперації в Україні є нереалізованим. Так, у країнах ЄС сільськогосподарські кооперативи забезпечують 57 відсотків виробництва молочної та 42 відсотки плодоовочевої продукції. У таких країнах, як Австрія, Данія, Нідерланди та Швеція у сільськогосподарських кооперативах виробляється понад 90 відсотків молока та понад 50 відсотків плодоовочевої продукції. Чинна система української сільськогосподарської кооперації за всі роки розвитку має результатом 1098 сільськогосподарських обслуговуючих кооперативів (станом на 1 квітня 2017 року), з яких реально провадять господарську діяльність лише 590 таких кооперативів, члени яких утримують 1 відсоток поголів'я великої рогатої худоби та через які реалізовується математично незначна частка як молочної, так і плодоовочевої продукції.

Характерні риси функціонування сільськогосподарських кооперативів, що мають на меті збільшення доходів своїх членів, забезпечення вхідними ресурсами та необхідними послугами, реалізацію виробленої продукції, відповідають потребам розвитку малих сільськогосподарських виробників в Україні. Ефект масштабу дає можливості просування продукції членів сільськогосподарських кооперативів в ланцюжку від виробництва до кінцевого споживача, створюючи конкуренцію посередницьким структурам, та виходу на більш привабливі ринки, зокрема міжнародні.

Основна державна підтримка фермерських господарств здійснюється через Український державний фонд підтримки фермерських господарств, який є державною бюджетною установою та виконує функ-

ції з реалізації державної політики щодо фінансової підтримки становлення і розвитку фермерських господарств шляхом надання фінансової підтримки на поворотній основі із забезпеченням виконання зобов'язання щодо повернення бюджетних коштів.

Відповідно пріоритетом державної аграрної політики має стати підтримка фермерських господарств шляхом розвитку сільськогосподарської кооперації з метою підвищення ефективності їх господарської діяльності, формування партій сільськогосподарської продукції належного обсягу та якості, забезпечення технологічного процесу виробництва, просування продукції на ринок, підвищення рівня зайнятості шляхом розвитку трудомістких галузей сільського господарства.

Основними причинами, що стримують розвиток фермерських господарств, є:

відсутність цілісної послідовної державної політики, спрямованої на підтримку фермерських господарств, які мають в обробітку на праві власності та користування земельні ділянки загальною площею не більше 100 гектарів;

низький рівень диверсифікації економіки сільських територій, що призводить до міграції сільської молоді, високого рівня безробіття та низьких доходів сільського населення, руйнування соціальної та інженерної інфраструктури;

низька рентабельність та конкурентоспроможність фермерських господарств на ринках збуту сільськогосподарської продукції;

низький рівень можливостей щодо залучення фінансових ресурсів та інвестицій для функціонування і розвитку фермерських господарств;

неможливість залучення земельних ресурсів для іпотечного кредитування;

низький рівень технічного та технологічного забезпечення;

неможливість набуття у власність земель, які перебувають у користуванні фермерських господарств (зокрема постійному користуванні);

низький рівень конкурентоспроможності з питання можливості підвищення розміру пропонованої орендної плати за використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення порівняно з великими сільськогосподарськими товаровиробниками;

відведення недостатньої ролі у процесах реформування аграрного сектору економіки для створення та розвитку сільськогосподарської кооперації;

значні втрати продукції внаслідок недосконалої системи логістики та інфраструктури аграрного ринку;

непоінформованість значної частини фермерських господарств про кон'юнктуру ринків та умови ве-

дення бізнесу в галузі, орієнтація на реалізацію вирощеної сировини та відсутність можливостей та умов у виробництві готової продукції.

Мета і строки реалізації Концепції

Метою Концепції є створення необхідних організаційних, правових та фінансових передумов для розвитку фермерських господарств та сільськогосподарської кооперації, покращення матеріально-фінансового становища сільського населення шляхом:

надання підтримки фермерським господарствам;
створення нових робочих місць на селі, зокрема через стимулювання сільськогосподарської кооперації;
диверсифікації діяльності фермерських господарств;
створення передумов кредитування фермерських господарств за доступними кредитними ставками;
збільшення рівня реальних доходів сільського населення від передачі в оренду сільськогосподарських угідь.

Реалізація Концепції дасть змогу перемістити фокус аграрної політики держави на підтримку фермерських господарств та сільськогосподарської кооперації для створення середнього класу на селі.

Реалізація Концепції розрахована на період до 2020 року.

Шляхи і способи розв'язання проблеми

Виконання Концепції здійснюватиметься шляхом удосконалення державної аграрної політики, інституційного середовища, організаційно-економічного механізму, фінансового та інформаційного забезпечення і державної підтримки фермерських господарств.

Забезпечення пріоритетності підтримки фермерських господарств та сільськогосподарської кооперації здійснюватиметься шляхом:

стимулювання нарощування обсягів сільськогосподарської продукції з високою доданою вартістю (створення, оновлення та модернізація виробничих і переробних потужностей, залучення інноваційних продуктів та технологій) фермерськими господарствами;

розвитку діючих кредитно-фінансових механізмів та впровадження нових фінансових інструментів підтримки фермерства;

створення сприятливих умов для започаткування та ефективного провадження фермерської діяльності, зокрема трансформації господарств населення у фермерські господарства, залучення молоді до ведення фермерського господарства.

Для цього необхідним є визначення критеріїв цільових груп отримувачів державної фінансової допомоги (за площею землекористування та обсягом доходів). За експертними оцінками, в разі визначення критерієм надання державної фінансової допомоги площі землекористування в розмірі 100 гектарів, такий підхід дозволить охопити державною фінансовою підтримкою понад 70 відсотків загальної кількості економічно активних фермерських господарств.

Державну підтримку пропонується здійснювати на програмних засадах.

Пропонується визначити такі основні напрями, за якими передбачається надавати державну фінансову підтримку фермерським господарствам та сільськогосподарським кооперативам:

стимулювання створення нових фермерських господарств;

посилення конкурентоспроможності фермерських господарств;

стимулювання розвитку сільськогосподарських обслуговуючих кооперативів;

стимулювання переходу фермерських господарств на виробництво органічної продукції (сировини);

стимулювання первинної обробки та переробки вирощеної фермерськими господарствами продукції;

підтримка розвитку тваринництва у фермерських господарствах;

стимулювання розвитку виноградарства, садівництва і хмелярства у фермерських господарствах;

техніко-технологічне оновлення фермерських господарств та сільськогосподарських кооперативів.

Механізми, які пропонується застосувати під час надання державної фінансової підтримки фермерським господарствам та сільськогосподарським кооперативам:

надання фінансової підтримки на конкурсних засадах на поворотній основі фермерським господарствам через Український державний фонд підтримки фермерських господарств;

часткова компенсація відсоткової ставки за залученими у національній валюті банківськими кредитами;

фінансова підтримка сільськогосподарських обслуговуючих кооперативів;

фінансова підтримка заходів в агропромисловому комплексі на умовах фінансового лізингу;

державна підтримка шляхом здешевлення страхових платежів (премій);

часткове відшкодування вартості будівництва та реконструкції тваринницьких ферм і комплексів, доїльних залів та утворених на кооперативних засадах м'ясопереробних підприємств;

часткове відшкодування вартості закуплених для подальшого відтворення телиць, нетелей, корів вітчизняного походження та племінних телиць, нетелей, корів молочного, молочно-м'ясного і м'ясного на пряму продуктивності, племінних свинок та кнурців (класу «еліта»), племінних вівцематок, баранів, ярок;

часткова компенсація вартості сільськогосподарської техніки та обладнання вітчизняного виробництва;

часткова компенсація витрат на закладення багаторічних насаджень та догляд за ними;

надання державних гарантій під інвестиційні проекти.

Створення прозорих механізмів набуття у власність земельних ділянок та прав на них дасть змогу:

врегулювати питання набуття фермерськими господарствами земельних ділянок у власність;

врегулювати питання правового статусу земель колишньої колективної власності;

забезпечити можливість отримання іпотечного кредитування під заставу землі;

забезпечити пріоритетність надання земельних ділянок для садівництва, виноградарства, хмелярства та органічного землеробства.

Такі засади сприятимуть розвитку малого та середнього бізнесу на селі, створенню нових або розширенню існуючих виробничих потужностей та робочих місць у сільській місцевості.

Очікувані результати

У результаті реалізації Концепції планується досягнути таких цілей:

збільшення кількості фермерських господарств, які мають в обробітку на праві власності та користування земельні ділянки загальною площею не більше ніж 100 гектарів, на 10 відсотків;

збільшення частки фермерських господарств у виробництві валової продукції сільського господарства до 12 відсотків;

збільшення кількості сільськогосподарських обслуговуючих кооперативів, заснованих фермерськими господарствами самостійно або спільно з членами особистих селянських господарств, на 40-50 одиниць;

збільшення площі сільськогосподарських угідь, на яких вирощується та/або виробляється органічна сільськогосподарська продукція, на 10 відсотків;

створення щороку 15 нових об'єктів з первинної переробки сільськогосподарської продукції;

зупинення скорочення у фермерських господарствах поголів'я великої рогатої худоби та його збільшення на 2,5 відсотка;

збільшення частки виробництва продукції тваринництва фермерськими господарствами у структурі валового виробництва до 3 відсотків;

збільшення площ багаторічних насаджень у фермерських господарствах на 15 відсотків;

підвищення рівня енергооснащеності фермерських господарств на 10 відсотків.

Оцінка фінансових, матеріально-технічних, трудових ресурсів

Реалізація Концепції здійснюється за рахунок коштів Державного бюджету України та місцевих бюджетів, інших джерел, передбачених законодавством.

Фінансування Концепції передбачається здійснювати за рахунок коштів державного бюджету в межах бюджетних призначень Мінагрополітики на відповідний рік в обсязі не менше 1 млрд. гривень щороку, міжнародної технічної допомоги та інших джерел, передбачених законодавством.

Обсяг фінансування, матеріально-технічних і трудових ресурсів, необхідних для реалізації Концепції, визначається щороку з урахуванням можливостей Державного бюджету України та місцевих бюджетів, міжнародної технічної допомоги.



ДЕРЖАВНА СЛУЖБА УКРАЇНИ З ПИТАНЬ ГЕОДЕЗІЇ, КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ Держгеокадастр

**НАКАЗ
12.09.2017 № 184
Київ**

Про забезпечення функціонування Державного фонду документації із землеустрою

З метою забезпечення ефективного функціонування Державного фонду документації із землеустрою та керуючись статтями 32 та 33 Закону України «Про землеустрій», Положенням про Державний фонд документації із землеустрою, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 листопада 2004 р. № 1553, Положенням про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 14 січня 2015 р. № 15,

НАКАЗУЮ:

1. Начальникам головних управлінь Держгеокадастру в областях та місті Києві:

1) забезпечити присвоєння облікових номерів кожній документації із землеустрою, яка надходить до Державного фонду документації із землеустрою, згідно з додатком 1 та складання переліків

документацій із землеустрою, що передані до Державного фонду документації із землеустрою (далі – Перелік документацій) згідно з додатком 2 в електронному вигляді;

2) провести інвентаризацію документацій із землеустрою, яка наявна в Державному фонді документації із землеустрою, та до 31 грудня 2017 року привести облікові номери зазначених документацій у відповідність до даного наказу.

2. Подавати щороку до 30 січня звіт щодо кількості документацій із землеустрою згідно з додатком 3 та Перелік документацій до Департаменту землеустрою, використання та охорони земель.

3. Департаменту землеустрою, використання та охорони земель забезпечити оприлюднення Переліку документацій на офіційному веб-сайті Держгеокадастру та Єдиному державному веб-порталі відкритих даних.

4. Визнати такими, що втратили чинність, наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 08.07.2005 р. № 200 «Про створення Державного фонду документації із землеустрою», наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 26.02.2009 р. № 102 «Про внесення змін і доповнень до наказу Держкомзему України від 8 липня 2005 року № 200 «Про створення Державного фонду документації із землеустрою», наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 03.03.2010 р. № 218 «Про забезпечення функціонування Державного фонду документації із землеустрою».

5. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

В. о. Голови

О. М. Цвях

Додаток 1
до наказу Держгеокадастру
12.09.2017 № 184

Обліковий номер документації із землеустрою складається:

1. Чотири арабські цифри, які визначають рік затвердження документації із землеустрою:

2. Дві українські літери, які визначають належність документації із землеустрою до відповідного фонду.

2.1 «ГФ» — головний фонд,

2.2 «РФ» — регіональний фонд,

2.3 «МФ» — місцевий фонд.

3. Дві арабські цифри, які визначають вид документації із землеустрою:

3.1. Документація із землеустрою щодо визначення та встановлення в натурі (на місцевості) державного кордону, в тому числі технічна документація із землеустрою щодо визначення та встановлення в натурі (на місцевості) державного кордону України — 01;

3.2. Державні цільові програми використання та охорони земель — 02;

3.3. Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення загальнодержавного значення — 03;

3.4. Проекти землеустрою щодо встановлення і зміни меж областей, районів та м. Києва і Севастополя — 04;

3.5. Схеми землеустрою і техніко-економічне обґрунтування використання та охорони земель областей — 05;

3.6. Інші види документації із землеустрою, проведеного на загальнодержавному рівні — 06;

3.7. Регіональні програми використання та охорони земель — 07;

3.8. Схеми землеустрою і техніко-економічне обґрунтування використання та охорони земель адміністративних районів та інших адміністративно-територіальних одиниць (крім областей) — 08;

3.9. Проекти землеустрою щодо встановлення і зміни меж міст, селищ та сіл — 09;

3.10. Проекти землеустрою щодо встановлення і зміни меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення місцевого значення, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, об-

межень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів — 10;

3.11. Інші види документації із землеустрою, проведеного на регіональному рівні — 11;

3.12. Проекти землеустрою щодо формування земель комунальної власності територіальних громад і проекти розмежування земель державної та комунальної власності населених пунктів — 12;

3.13. Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок — 13;

3.14. Проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань — 14;

3.15. Проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь — 15;

3.16. Проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів — 16;

3.17. Робочі проекти землеустрою — 17;

3.18. Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) — 18;

3.19. Технічна документація із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку — 19;

3.20. Спеціальні тематичні карти і атласи стану земель та їх використання — 20;

3.21. Матеріали земельно-оціночних робіт — 21;

3.22. Матеріали інвентаризації земель, в тому числі технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель — 22;

3.23. Інші види документації із землеустрою, проведеного на місцевому рівні — 23;

3.24. Проекти землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій — 24;

3.25. Проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) — 25;

3.26. Проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб — 26;

3.27. Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту — 27;

3.28. Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок — 28.

4. Чотири українські літери, з яких перші дві визначають приналежність документації із землеустрою до АР Крим, відповідної області або міста Києва чи Севастополя, другі дві — до відповідного району (міста) (для міст Києва і Севастополя присвоюються лише дві українські літери).

4.1. Автономна Республіка Крим — РК;

4.2. Вінницька область — ВН;

- 4.3. Волинська область — ВЛ;
- 4.4. Дніпропетровська — ДН;
- 4.5. Донецька область — ДЦ;
- 4.6. Житомирська область — ЖТ;
- 4.7. Закарпатська область — ЗК;
- 4.8. Запорізька область — ЗП;
- 4.9. Івано-Франківська область — ІФ;
- 4.10. Київська — КИ;
- 4.11. Кіровоградська область — КР;
- 4.12. Луганська область — ЛГ;
- 4.13. Львівська область — ЛВ;
- 4.14. Миколаївська область — МК;
- 4.15. Одеська область — ОД;
- 4.16. Полтавська область — ПЛ;
- 4.17. Рівненська область — РВ;
- 4.18. Сумська область — СМ;

- 4.19. Тернопільська область — ТН;
- 4.20. Харківська область — ХА;
- 4.21. Херсонська область — ХС;
- 4.22. Хмельницька область — ХМ;
- 4.23. Черкаська область — ЧК;
- 4.24. Чернівецька область — ЧВ;
- 4.25. Чернігівська область — ЧН;
- 4.26. м. Київ — КВ;
- 4.27. м. Севастополь — СВ;

5. Шість арабських цифр, які визначають порядковий номер документації із землеустрою (порядковий номер для кожного року, кожного виду документації із землеустрою, кожної регіональної ознаки починається з 000001).

Додаток 2
до наказу Держгеокадастру
12.09.2017 № 184

ПЕРЕЛІК
документацій із землеустрою головного/регіонального/місцевого фонду документації із землеустрою,
у _____ області, що передані до Державного фонду документації із землеустрою

№ з/п	Обліковий номер документації із землеустрою	Назва документації із землеустрою	Наявність документу в електронному вигляді (так/ні)
	1994 ГФ 02 ХМБГ 000001		
	Всього		

Примітки:

Перелік для головного, регіональних та місцевих фондів робиться окремо в різних вкладках одного Excel файлу на область

Додаток 3
до наказу Держгеокадастру
12.09.2017 № 184

ЗВІТ
щодо кількості документацій із землеустрою, що передані до Державного фонду документації із землеустрою

№ з/п	Загальна назва документації із землеустрою	Вид документації із землеустрою	Кількість
Головний фонд			
	Всього		
Регіональний фонд			
	Всього		
Місцевий фонд			
	Всього		

У ФЕРМЕРІВ З'ЯВИТЬСЯ СВОЄ ПРОФЕСІЙНЕ СВЯТО

Щорічно 19 червня пропонується відзначати професійне свято — День фермера. Відповідний проект Указу Президента України було схвалено на засіданні Уряду 11 жовтня. Після підписання, Указ Президента набуде чинності з дня його опублікування.

Дата 19 червня була обрана у зв'язку з прийняттям у цей день у 2003 році Закону України «Про фермерське господарство».

«Встановлення офіційного свята, яке б вшановувало працю фермерів, стане ще одним поштовхом до сприяння підприємницькій ініціативі на селі та підкреслить важливість професії фермера як такої», — прокоментував рішення Кабінету Міністрів України Перший заступник Міністра аграрної політики та продовольства України Максим МАРТИНЮК.

Проект Указу Президента «Про День фермера» розроблено Міністерством аграрної політики та продовольства України за ініціативи громадськості з метою сприяння розвитку фермерського руху в Україні.

ДОВІДКОВО

- Сьогодні у сільському господарстві України працює майже 48 тис. сільськогосподарських підприємств. Серед них — 70,6 % фермерські господарства.
- 13 вересня 2017 року Кабмін схвалив Концепцію розвитку фермерських господарств та сільськогосподарської кооперації на 2018-2020 роки. Також у проекті Закону України «Про Державний бюджет України на 2018 рік», схваленого Урядом, на розвиток та підтримку фермерства пропонується направити 1 млрд гривень.
- У середині вересня Прем'єр-міністр Володимир ГРОЙСМАН заявив про підтримку ініціативи Асоціації фермерів щодо введення в Міністерстві аграрної політики і продовольства посади заступника міністра з питань розвитку фермерства, кооперації та сільських територій і призначенням на цю посаду першого віце-президента асоціації Віктора ШЕРЕМЕТУ.

ПРЕДСТАВНИКА ФЕРМЕРІВ ПРИЗНАЧЕНО ЗАСТУПНИКОМ МІНІСТРА АГРОПОЛІТИКИ

4 жовтня 2017 року першого віце-президента Асоціації фермерів і приватних землевласників Віктора ШЕРЕМЕТУ призначено заступником міністра аграрної політики та продовольства України.

Він народився 2 січня 1963 році у селі Весняне Поліського району Київської області. Закінчив Українську сільськогосподарську академію у 1989-му за спеціальністю «Зоотехніка», кваліфікація — зооінженер.

Віктор Шеремета та його дружина є власниками і кінцевими бенефіціарами фермерського господарства «Геркулес», яке знаходиться в Київській області та займається вирощуванням зернових

культур. Згідно з декларацією, у власності у Віктора Шеремети та його дружини Катерини — 13 земельних ділянок загальною площею понад 29 гектарів.

На сайті «latifundist.com» про Віктора Шеремету опубліковано декілька цікавих фактів:

- коли Віктору було 25 років, він вже керував фермою, в якій утримувалося 1000 корів, у підпорядкуванні було 100 осіб;
- у 1995 році Шеремета створив фермерське господарство та орендував у держави 7 га землі, потім — ще 30 га.
- у Шеремети є три комбайни і близько 20 найманих працівників. Чверть з них — родичі.



ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

ПЕРЕДПЛАТА
"Землевпорядного вісника"
на 2018 рік ТРИВАЄ!

ПЕРЕДПЛАТИТИ ЖУРНАЛ МОЖЕТЕ НА МІСЯЦЬ,
КВАРТАЛ, ПІВРОКУ, РІК. КРАЩЕ ЗРОБИТИ ЦЕ
НА ВСІ ДВАНADЦЯТЬ МІСЯЦІВ 2018-ГО!



Чому? Найголовніше — будете мати гарантію, що передплатна ціна на видання для вас не зміниться — ви заплатите майже стільки, скільки платили торік — редакція на 2018-й ціну не підвищувала, до нашої незмінної видавничої вартості лише кілька гривень додала пошта за доставку. Гарантувати, що передплатна кампанія періодичних видань на друге півріччя 2018 року не принесе якихось змін, не можемо. Хтозна, що відбуватиметься у нашій країні наступного року, якою буде, приміром, ціна на папір, фарби, поліграфічні, поштові та інші послуги.

А ще не нервуватимете при згадці, що запізнилися з продовженням передплати, до того ж зекономите час на черговому оформленні цієї послуги, зрештою, будете впевнені, що восени і взимку, навесні і влітку щомісяця листоноша доставлятиме вам журнал — ваш надійний інформатор, порадник та консультант, єдине всеукраїнське видання у земельній сфері.

Саме з огляду на це радимо — передплачуйте журнал одразу на весь рік! Втім, вирішуйте самі. Як правильно поступити, підкажуть вам лише фінансові можливості. Будь-якому вибраному вами варіантові будемо раді — головне — ви залишитеся з нами й у 2018 році і навіть, можливо, зробите приємний новорічний подарунок своїм друзям, колегам, партнерам, знайомим, родичам, яких цікавлять земельні відносини, що надзвичайно мінливі з огляду на постійні законодавчі зміни.

Для цього не обов'язково йти до відділення поштового зв'язку. Оформити передплату можна у редакції, надіславши листа електронною поштою, що зазначена на кожній сторінці журналу, зателефонувати до редакції чи передати запит факсом. Є ще й така можливість — на сайті ДП «Преса» www.presa.ua у зручний для кожного час скористатися послугою «Передплата ON-LINE».

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

Веб-сайт:

<http://zemvisnuk.com.ua>

**ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС
ЖУРНАЛУ НЕЗМІННИЙ**

48783