

Землевпорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

5 2017

ОБІГ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ:

ЗА ЯКИЙ ІЗ ЗАКОНОПРОЕКТІВ
ПРОГОЛОСУЮТЬ
ДЕПУТАТИ?



ДЕПУТАТИ ПРИЙНЯЛИ ЗА ОСНОВУ ДВА ЗАКОНОПРОЕКТИ, А ПОСТАНОВУ – ВІДХИЛИЛИ

З законопроектом «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо уточнення порядку передачі в оренду водних об'єктів у комплексі з земельними ділянками», зареєстрованим за №3157, пропонується уточнити положення Водного та Земельного кодексів, які стосуються оренди «водних об'єктів у комплексі з земельними ділянками». Зокрема, у Водному кодексі пропонується уточнити, що «водні об'єкти надаються у користування за договором оренди водних об'єктів у комплексі із земельною ділянкою під ними...».

Проектом також пропонується не поширювати вимогу щодо продажу на земельних торгах права оренди земельних ділянок на випадки використання земельних ділянок під водними об'єктами для спеціального водокористування, пов'язаного з забором та використанням води для зрошувальних заходів на зрошуваних землях (в тому числі зрошуваних землях, на яких розміщені рисові зрошувальні системи), а також скиданням зворотних вод з цих земель.

Документом передбачається узгодити норми Земельного та Водного кодексів в частині надання в оренду для рибництва (аквакультури) водосховищ (крім водосховищ комплексного призначення), ставків, озер та замкнених природних водойм, а також звільнити від продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них у разі надання в оренду земельних ділянок, зайнятих водними об'єктами для рибогосподарських потреб (у тому числі рибництва (аквакультури)).



Проектом Закону, зареєстрованим за №4638, пропонується доповнити ст. 4 Закону України «Про використання земель оборони» новою частиною, положеннями якої передбачається дозволити використовувати землі оборони, які призначені для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил України, для розміщення засобів зв'язку, навігації та спостереження (радіотехнічного забезпечення), що належать підрозділам об'єднаної цивільно-військової системи організації повітряного руху України. Таке використання пропонується здійснювати за погодженням з органами місцевого самоврядування або місцевими органами виконавчої влади та Міністерством оборони України.

Верховна Рада не підтримала проект Постанови про Рекомендації парламентських слухань на тему: «Регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення: пошук української моделі», якою пропонується визначити покрокову «дорожню карту» дій держави в частині пошуку та запровадження української моделі обігу земель сільгосппризначення, із урахуванням пропозицій, висловлених учасниками парламентських слухань; забезпечити відкритий діалог із суспільством з питань введення в економічний обіг земель сільгосппризначення.

Ця постанова передбачала доручити Міністерству аграрної політики та продовольства України, яке здійснює формування та реалізацію державної політики у сфері використання та охорони земель сільгосппризначення, разом з Міністерством економічного розвитку і торгівлі України, Міністерством фінансів України, Міністерством юстиції України та Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру за участі представників асоціацій органів місцевого самоврядування, профільних наукових закладів, аграрних асоціацій та спілок, громадських організацій розробити проект Концепції національної моделі обігу земель сільгосппризначення.

Як зазначено в пояснювальній записці, органи виконавчої влади повинні були б визначити, які саме ділянки зможуть бути виставлені на продаж після відкриття земельного ринку, правовий статус майбутніх покупців земель, їх громадянство. Також необхідно сформувати список заборон і обмежень на придбання ділянок.

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 КАЛЬНІЧЕНКО, заступник головного редактора

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

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

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

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

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

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

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

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

Михайло ХВЕСИК, акад. НААНУ, д. ек. н., д-р ДУ «Інститут економіки 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

Свідцтво про державну реєстрацію
серії KB № 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»

Свідцтво ДК №2588 про внесення суб'єкта видавничої справи до Державного реєстру видавців, виготівників і книгозповсюджувачів 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: zemvisnik@ukr.net

Формат 60x84/8, Друк офс. Зам. 256. Наклад 4840 прим.
Підписано до друку 22.05.2017 р. Віддруковано у ТОВ «Ріджи».
Адреса: м. Київ, вул. Кирилівська, 82.

2 З КРУГЛОГО СТОЛУ

Андрій МИХАЙЛИК

**ЯКИМ МАЄ БУТИ В УКРАЇНІ ОБІГ
СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ?**

5 З МІЖНАРОДНОЇ КОНФЕРЕНЦІЇ

Костянтин РЕПІН

**ЧИ ГОТОВА УКРАЇНА ДО РИНКУ
СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ ЦЬОГО РОКУ**

9 КРОК ДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ

Тетяна КОЛЯДИНСЬКА

**ЯК ВРЯТУВАТИ ЛІСОСМУГИ,
ЯКІ ЗАХИЩАЮТЬ ПОЛЕ**

12 ЗЕМЕЛЬНІ АУКЦІОНИ В УКРАЇНІ

Олесь ПРУТЕНКО

**ЩО, ДЕ І ЗА СКІЛЬКИ ПРОДАНО
У КВІТНІ 2017 РОКУ**

18 З ВІДРЯДЖЕННЯ...

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ

**ЗДОРОВА КОНКУРЕНЦІЯ УТВЕРДЖУЄ
СПРАВЕДЛИВІСТЬ**

22 ДЕРЖГЕОКАДАСТР ІНФОРМУЄ

22 НОВИНИ ЗАКОНОПРОЕКТНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

23 ВИЗНАЧЕНО ПЛАН ЗАХОДІВ ІЗ РЕФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ДО 2018 РОКУ

24 ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ

Юрій КІРІЧЕК

**СТАН ТА ШЛЯХИ РОЗВИТКУ НОРМАТИВНОЇ
ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ**

30 ОБҐРУНТУВАННЯ ВЧЕНИХ

Анатолій СОХНИЧ,

Сергій СОХНИЧ

**УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ
В СИСТЕМІ ТЕХНОЛОГІЇ БЛОКЧЕЙН**

35 ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

56 ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

ЯКИМ МАЄ БУТИ В УКРАЇНІ ОБІГ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ



Олександр КРАСНОЛУЦЬКИЙ

Як відомо, минулої осені Верховна Рада продовжила мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення до 1 січня 2018 року з тим, щоб за цей час врегулювати на законодавчому рівні процедуру обігу таких земель. Кабінету Міністрів України було доручено до 1 липня 2017 року розробити і внести на розгляд Верховної Ради відповідний законопроект. Про те, які питання врегулює цей документ і що слід ще врахувати при його підготовці йшлося на круглому столі «Чому Україна конче потребує земельної реформи і в чіх інтересах вона проводиться?», який відбувся 21 квітня в Укрінформі.

— **З**аконопроект пропонується врегулювати питання обігу земель сільськогосподарського призначення. Хочу звернути увагу, не купівлі-продажу, а саме обігу земель сільськогосподарського призначення. Тобто, врегулювати також питання обміну, міни земельними ділянками, успадкування земельних ділянок сільськогосподарського призначення. І, зрозуміло, врегулювати питання купівлі-продажу земельних ділянок сільгосппризначення, — наголосив Олександр КРАСНОЛУЦЬКИЙ, директор департаменту землеустрою, використання та охорони земель Держгеокадастру, озвучуючи окремі положення законопроекту, остаточної версії якого ніхто не бачив.

За цим законопроектом набувачем земель сільгосппризначення може бути держава, яка буде купувати ці землі для суспільних потреб, територіальні громади, які також матимуть право купівлі земель для суспільних потреб, і громадяни України.

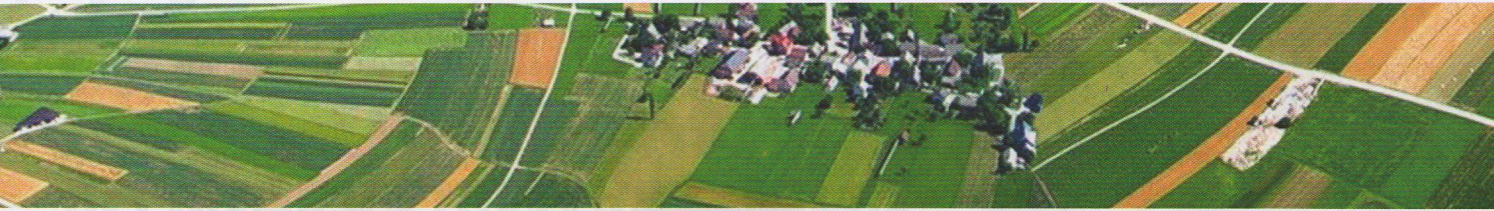
Олександр Краснолуцький особливо наголосив, що ні іноземці, ні юридичні особи не матимуть

права набувати землі сільськогосподарського призначення у власність.

Для уникнення ризику скупівлі земель законопроектом передбачається обмеження площі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яка може бути у власності одного громадянина, двомастами гектарами.

— У випадку, якщо громадянин успадкує земельну ділянку чи хтось її йому подарує, і загальна площа його землеволодінь перевищуватиме 200 га, у нього є рік для того, щоб він відчужив надлишок, — пояснив цю новелу законопроекту Олександр Краснолуцький. — Інакше за рішенням суду земля буде відчужена у державну власність. Це саме той запобіжник, що унеможливить надмірну концентрацію земель в одних руках.

Інший механізм законодавчого захисту спрямований на уникнення спекуляцій на земельному ринку. У випадку, якщо громадянин купує земельну ділянку і протягом перших трьох років з моменту купівлі її відчужує, він має заплатити державне мито на рівні 50% від нормативно-грошової



оцінки тієї земельної ділянки. Тобто, фактично земельну ділянку буде не вигідно купувати і перепродавати.

Також законопроект стає на захист існуючих орендарів. Бо сільгоспвиробники, які вже уклали договори оренди, бояться, що після введення ринку землі ці угоди будуть розірвані. Щоб цього не сталося, законодавчо закріплюється обов'язок нового власника ділянки переукласти договір на той самий строк і на тих же умовах, що і з попереднім власником.

— Тобто громадянин, який купує земельну ділянку, що знаходиться в оренді, повинен розуміти, що в нього є певні обтяження на цю земельну ділянку, — зазначив Краснолуцький. — Він повинен дотримуватися цих обтяжень, цих зобов'язань до кінця дії договору.

Окремо в законопроекті передбачений захист лісосмуг, які посаджені для захисту полів, а також процедуру обміну земельними ділянками, які знаходяться серед масиву поля.

Для забезпечення прозорості пропонується землі державної і комунальної власності продавати виключно на відкритих земельних електронних торгах. За словами директора департаменту, цей механізм уже довів свою ефективність — завдяки його використанню минулого року державні землі здавалися в оренду за ставками вище, ніж приватні, де він не застосовувався, — в середньому 2249,8 грн/га для сільгоспземель державної власності проти 1093,4 грн. Законопроект також передбачає, що громадяни зможуть продавати ділянки або на електронних торгах, або напряму, безпосередньо укладаючи договір з покупцем. Для

підтримки молодих фермерів, розвитку фермерського руху і створення нових робочих місць на селі передбачається запровадити розстрочення платежу: при купівлі ділянки державної власності можна буде виплачувати її вартість по місячно, вносячи регулярно суму в розмірі орендної плати.

— Зараз концепція обговорюється з експертним середовищем, оскільки оптимальну модель можна напрацювати тільки в ході дискусії. Здається, ми знайшли ту золоту середину, яка мала би влаштовувати всіх, — підсумував Олександр Краснолуцький.

Відповідь на питання «Чи потрібен ринок землі в Україні?» дано дуже давно — ще на початку 90-х, коли було прийнято рішення про побудову ринкової економіки в державі, — зауважує голова Ради Всеукраїнського об'єднання організацій роботодавців «Федерація роботодавців агропродовольчого комплексу та продовольства України» Вадим БОДАЄВ. — Але сам факт, що такі дискусії тривають, означає, що в суспільстві ще не остаточно сформувалося розуміння, що тільки ринкові відносини можуть забезпечити економічне зростання країни та добробут її громадян. Власність — одна з базових складових існування ринку, але якщо вона не знаходиться в обігу і не є товаром, то це вже не ринок, а якийсь сурогат.

Вадим Бодаєв констатує, що при наближенні запровадження ринку землі власники паїв мають суперечливі почуття: з одного боку, сподіваються, що, продавши свій пай, забезпечать себе на все життя фінансовими ресурсами; з іншого



Вадим БОДАЄВ

боку — їх залякують, що через низьку купівельну спроможність очікувану ціну за цю землю ніхто не отримає.

— Згоден, говорити про негайне поліпшення матеріального становища на селі після введення ринку — це суперечливе твердження, — каже Вадим Бодаєв. — Але з іншого боку, не зробити цього — значить не дати шанс на розвиток. Також скептично ставлюся до прогнозів багатомільйонного припливу інвестицій, бо поняття інвестиційного клімату ширше, ніж просто відкриття ринку землі. Так, його необхідно відкрити, але при цьому створити умови, які дозволять залучити інвестора. Тому у мене великі сумніви в тому, що ми отримаємо такі радикальні зміни в цьому сегменті ринку і, взагалі, в розвитку аграрного ринку. Особливо хотів би відзначити, що ми весь час намагаємося використовувати для побудови моделі чужий досвід. Особливо, коли вводимо обмеження на землю і якісь додаткові умови бачення бізнесу в аграрному секторі. Всі ці нововведення приведуть до чергової хвилі нестабільності в аграрній сфері.

Сільськогосподарський сектор економіки зростає пристойними темпами. Ми не повинні порушити цю крихку рівновагу. Інакше чим ми будемо наповнювати бюджет?

Вадим Бодаєв наголосив: треба створювати умови, щоб фермери могли заробляти, але аж ніяк не за рахунок погіршення умов для існування тих підприємств і господарюючих суб'єктів, які вже працюють. Тому потрібно прийняти збалансований закон про обіг земель і вводити ринок землі в цивілізованих умовах.

На думку експерта із земельних питань «Українського клубу аграрного бізнесу» Романа ГРАБА, ключовими є питання суб'єктів, які матимуть доступ до ринку сільгоспземель. Бо український аграрний сектор має велику частку у ВВП — 11,6% в 2016 р., що характеризує його економічну значимість. Експортна частка аграрного сектора — 40%. Значною мірою цей результат забезпечений великими аграрними формуваннями, тому їхні інтереси також не повинні бути ущемлені. Так, фермерів потрібно підтримати, але ця підтримка має полягати у створенні умов для їхньої ефективної роботи.

Тому експерт вважає, так важливо зробити землю тим ресурсом, який зручно обробляти і використовувати. Щоб не було черезсмулля, яке відкриє шлях для різних зловживань. Цей ризик провокується величезною кількістю власників, багато з яких найчастіше свою ділянку ніколи в очі не бачили. Тож не менш важливим, ніж питання відкриття ринку, є питання врегулювання правил консолідації.

— Якщо ми очікуємо від цієї реформи економічного результату (і не в короткостроковій, а в довгостроковій перспективі, оскільки зачіпаються всі суміжні галузі — це розвиток інфраструктури, сільських територій, малого бізнесу

на селі тощо) — тоді необхідно передбачати ринкову лібералізацію економіки, — підсумував експерт.



Роман ГРАБ

Для мене збереження мораторію на продаж землі на кшталт спроби заборони автомобілів для того, щоб боротися з ДТП, — вважає старший експерт Центру економічної стратегії Дмитро ЯБЛОНОВСЬКИЙ. — Якщо ми хочемо запобігти порушенням, ми повинні встановити адекватні правила гри для всіх гравців ринку і запобігти можливим ризикам, а не встановлювати тотальні заборони.

На думку експерта, на жаль, дуже живучий стереотип, і він усвідомлено популяризується, що зняття мораторію означає «продаж землі». Однак, опитування показали, що тільки близько 20% власників паїв мають намір продати свою землю. Яблонівський вважає, що суспільству потрібно доносити: відразу після скасування мораторію ціни будуть мінімальними. Але вони зростатимуть, як це відбувалося в усіх країнах, які відкривали ринок, тому не варто поспішати.

— Ще один популярний міф — «прийдуть олігархи і все скуплять», — додає Яблонівський. — Є припущення, що ці страшилки поширюються за гроші тих же великих власників, у яких немає зараз в достатній кількості ліквідності, щоб після відкриття ринку цю

землю купити. Я подивився на ТОП-100 агрохолдингів і їхні земельні банки за 2016 р. і в мене вийшло, що вони обробляють за раз лише 15% земель сільгосппризначення. Якщо порівняти з ринком теплогенерації та іншими — суший мізер. Також останнім часом почастишали паралелі відкриття ринку землі і ваучерна приватизація. Вважаю це порівняння не до кінця коректним. Тоді приватизували державні підприємства, зараз мова йде про те, щоб приватні власники могли продати свою землю. І це принципова різ-



Дмитро ЯБЛОНОВСЬКИЙ

ниця. По-друге, олігархи виникали там, де була можливість отримання прибутку за рахунок впливу на регулятора, або отримання у власність державних підприємств, або контролю певних бюджетних потоків. У ринку землі цього немає.

* * *

Як відомо, у Верховній Раді вже зареєстровано два законопроекти із запровадження ринку землі. Перший — «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» — був внесений наприкінці 2016 року народними депутатами з фракції БПП Олексієм Мушаком, Павлом Різаником та Сергієм Хланем.

Другий законопроект, з аналогічною назвою, №5535-1, вніс до парламенту Аркадій Корнацький, також з БПП.

Андрій МИХАЙЛИК

Чи готова Україна до ринку сільгоспземель



цього року

27 квітня у Києві відбулася IV Міжнародна конференція аграрних інвесторів Agri Invest Forum 2017 «Ринок землі по сценарію уряду — хто заробить, а хто залишиться ні з чим?». Захід було організовано Всеукраїнською Аграрною Радою (ВАР) і консалтинговою компанією Dykun.

Наболілі питання скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення та запровадження ринку землі були головними на цьому зібранні. Більшість учасників форуму представляли саме сільгоспвиробники — 485 із 748 присутніх на конференції — це представники аграрних підприємств з 19 областей України. Головне питання, яке вони порушили — відкриття в Україні ринку сільгоспземель.

Захід розпочався із голосування з цього питання, в якому взяло участь 420 із зареєстрованих 485 представників підприємств із земельним банком у 2,7 млн га, оскільки брався до уваги лише голос керівників чи власників аграрних підприємств. За результатами голосування проти ринку проголосували 72,9%, «за» — 25% присутніх аграріїв. Якщо ж його відкриття неминуче, то майже половина (48,3%) висловилися за його поступове запровадження, починаючи з продажу державних земель.

ПРО ЩО ЙШЛОСЯ НА КОНФЕРЕНЦІЇ

Захід відкрив заступник голови ВАР Михайло СОКОЛОВ своїм баченням ринку землі.

— Очікування від ринку землі його прибічників — це зростання агровиробництва, доходів власників паїв, у тому числі і за рахунок підвищення орендної плати, консолідація земель і скорочення невикористаних витрат, збільшення кредитування аграріїв, які отримають можливість землю заставляти, а також залучення іноземних інвестицій під купівлю землі.

Ці очікування навряд чи здійсняться. Навіть якщо подивитися на нові країни ЄС, то ціна землі там не надто велика. Її не порівняти із Старою Європою. Якщо ж говорити про заставу у банках, то за три квартали 2015 року була передана в іпотеку одна ділянка — банки не кредитують під землю, сам НБУ оцінює це як «проблемний залог». Земля має найнижчий коефіцієнт ліквідності.

На основі висновків Євростату ми розуміємо, що необхідно очікувати росту виробництва в агросекторі не через запуск ринку землі, а через нарощення рівня держпідтримки аграріїв, обсяг якої в Україні зараз падає.

Разом з тим доповідач згадав, що згідно із законодавством під діючий мораторій підпадають:

- сільгоспугіддя державної та комунальної власності — всього 10,5 млн га;
- несільськогосподарські угіддя державної та комунальної власності — 1,3 млн га;
- невирібувані паї — 16 тис. га;
- земельні частки (паї) — 27,7 млн га;
- сільськогосподарські землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (крім паїв) — у власності юридичних осіб близько 1 млн га та у власності громадян оціночно 500 тис. га.

Діаграми, які подані нижче, показують розподіл сільськогосподарських земель в Україні. З діаграми ліворуч видно, що всього під мораторій підпадає близько 41 млн га, що становить 96% усіх сільгоспземель в Україні. Діаграма праворуч уточнює, яким є розподіл підмораторних земель. Як бачимо, 68% підмораторних земель — це земельні паї, які перебувають у приватній власності. Щодо кількості землевласників, яких стосується мораторій, то тільки власників паїв налічується 6,9 млн, а це 16,2% постійного населення України. Переважна більшість таких власників — це сільські жителі. Звичайно, є випадки, коли спадкоємці проживають в містах або в іншому регіоні і, у цьому випадку, доцільно було б їм ці землі продати, але постає питання «кому?».

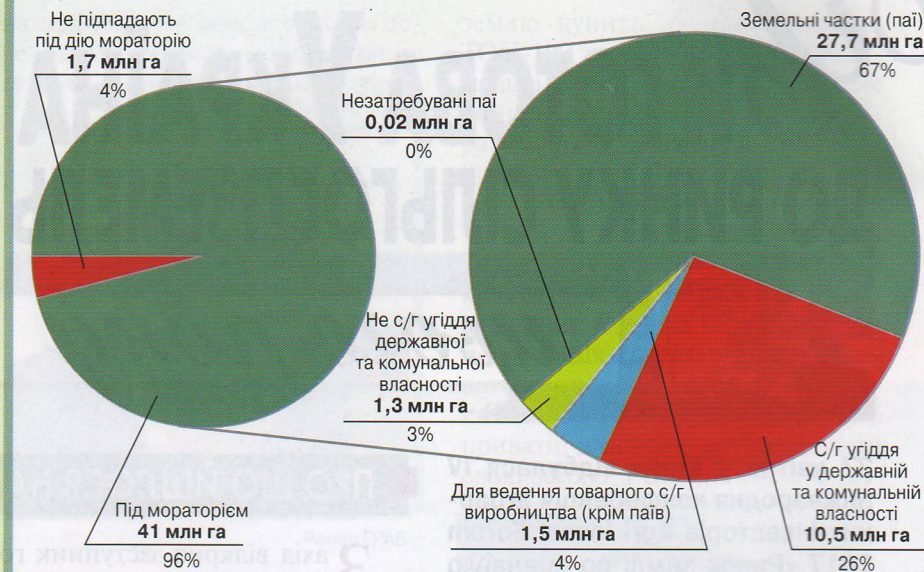


Існує чимало проблем, пов'язаних з відкриттям ринку землі, найбільш суттєві з них озвучив голова ВАР Андрій ДИКУН:

— Як можна продавати те, до чого ми не готові? Ділянки заступають у ставки, у лісосмути, немає чіткого закону щодо продажу землі. Крім того, де гроші? У бізнесу зараз немає грошей купити землю.

За його словами, на сьогодні Держгеокадастр охоплює лише 70% паїв, а реєстр майнових прав — лише 14%, тому необхідно навести лад спочатку у цих питаннях. При цьому виправлення помилок з розміщенням приватних земель у Державному земельному кадастрі на дорогах, у водних об'єктах, лісосмугах державі доцільно вирішувати не за рахунок власників цих земель, адже не з їхньої вини ці помилки були допущені, а за рахунок державних коштів або тих осіб, які ці помилки допустили.

— Ринок землі не може запускатися моментально — перехідний період має бути п'ять років і фактично ринок має запускатися в 2024 році. Має бути повний реєстр кадастру та реєстр майнових прав, запущена програма пільгового кредитування для малих фермерів. Крім того, має бути процедура, за якою вирішуватимуться спірні питання, що стосуються меж ділянок. Люди ж не винні, що їхні ділянки накладаються одна на одну. І хто такі ті фізичні особи, які мають купувати землю спочатку? Звідки у простої родини мільйон доларів? Треба, щоб одразу мали до ринку доступ й сільгоспвиробники, — наголосив Михайло СОКОЛОВ. — Позиція аграрних асоціацій єдина: ринок землі не можна запроваджувати одномоментно і зараз. До цього не готові ні держава, ні аграрії. Не створено правил гри.



Неготовність до запровадження ринку певною мірою підтвердили результатами свого голосування і керівники аграрних підприємств. Питання та відповіді на них, запропоновані для голосування, подаємо нижче:

Чи має ваше підприємство ресурси на купівлю ріллі?

Так — 20%

Ні — 74,6%

Чи планували ви брати кредит в банку на купівлю землі?

52% — так

41,6% — ні

Максимальний розмір землі, що може належати одній особі чи підприємству:

50–200 га — 23,2%

200–1000 — 36,3%

1000–5000 — 23,29%

Без обмежень — 10%

Право на купівлю повинні мати:

Всі — 3%

Тільки держава — 11%

Тільки фізособи — 9,8%

Тільки українські громадяни та юридичні особи, зареєстровані на українських громадян — 69,7%.



Михайло СОКОЛОВ

Своє бачення запровадження ринку сільськогосподарських земель на форумі озвучив Олександр БАКУМЕНКО, заступник голови Комітету Верховної Ради з питань аграрної політики та земельних відносин:

— На першому етапі запуску ринку продавцем землі може бути як держава, так і громадяни. На другому етапі до участі у ринку землі можна допускати і юридичних осіб. За аналогією європейського досвіду, першочергове право викупу землі потрібно надати орендарям цієї землі, спадкоємцям, територі-



Андрій ГОРДІЙЧУК,
Жером ВАШЕ, Іван Мірошніченко



Казіс СТАРКЯВІЧУС



Андрій ДИКУН

альним громадам. Така норма діє у Франції, Німеччині та Італії. Закон про обіг сільгоспземель має чітко визначати перелік земель, які можна буде продавати. Він має обмежувати обсяг землі, яку можна зосередити в одних руках, а також встановлювати мінімальну ціну продажу. Регулятором земельного ринку в Україні має виступати виключно держава. Вона має контролювати ціноутворення та наглядати за цільовим використанням проданої ріллі. Громадянам потрібно надати право викупу землі у держави з розстроченням виплати всієї суми на 15-20 років, без нарахування відсотків. Але разом із запуском обігу землі в Україні потрібно належну увагу приділити і питанню держпідтримки аграріїв, розвитку пільгового кредитування для аграріїв та розвитку сільськогосподарської кооперації.

Різно дисонуючим з попередніми виступами була позиція постійного представника МВФ в Україні Жерома ВАШЕ. Під час його виступу чулися репліки: «Йому що, не перекладали?!». Резюмуючи, суть його виступу зводилася до такого: «Ринок землі має бути запущений якомога швидше, ми не змінюємо цю позицію. Але він має бути нормальним, задовольняти всіх гравців ринку, в першу чергу, виробників сільгосппродукції».

Але чи готова наша держава до негайного запровадження ринку? Виконавчий директор Асоціації фермерів України Микола СТРИЖАК зауважив, що неорганізований, без належного юридичного забезпечення, розпродаж землі — це не земельна реформа, а базар.

— Якщо ми не маємо чіткого плану розвитку АПК в Україні, якщо ми не бачимо, що хочемо побудувати, то тоді не варто говорити про якісь абстрактні інструменти розвитку ринку землі.

Зарубіжний досвід проведення земельної реформи представляли прибалтійці: Евелін ЮРГЕНСОН, економіст із сільського господарства в Естонському університеті, та депутат сейму Литовської Республіки Казіс СТАРКЯВІЧУС.

Пані Евелін у своєму виступі зазначила, що запровадження земельної реформи в Естонії почалося з моменту проголошення економічної незалежності і було спрямовано, в першу чергу, на розвиток фермерства. Реєстр охоплює 98% територій, проте реформування триває досі і за останні роки до земельного законодавства було внесено 48 поправок.

— Наша земельна реформа має три мети: трансформувати відносини, засновані на державній власності на землю, у відносини, засновані на приватній власності; забезпечити безперервність прав на землю колишніх власників, нинішніх землекористувачів та забезпечити передумови для ефективнішого землекористування.

У Литві реституція була головною складовою земельної реформи. Історичну роль фермерства у цій прибалтійській республіці підкреслив депутат сейму Литовської Республіки Казіс СТАРКЯВІЧУС: до радянської окупації Литви 95% сільського населення становили фермерівласники землі, в інших країнах Балтії — ситуація була дещо іншою, зокрема, великі масиви землі належали іноземним власникам, зокрема, шведським. І, може, саме тому у Литві був найпотужніший антирадянсь-

кий партизанський рух, останній бій литовських повстанців із загонами КДБ зафіксовано аж 1971 року...

На сьогодні у Литві 62% всіх земель належить приватним власникам, 38% — державі і лише якісь мізерні частки відсотка є муніципальними. Для сільськогосподарських земель спостерігається інша пропорція: приватним власникам належить 83%, а решта 17% — державі. Серед приватних власників 94% — юридичні особи.

Саме турбота держави про селянина-фермера дозволяє забезпечити національну стабільність.

— Коли ми вводили податки для селян, то сказали їм так: ви маєте показати, що ви господарі держави, а не держава ваш господар. Я зустрічався з фермерами та викликав на ці зустрічі голів ветеринарних та інших служб й питав: «Хто ваші роботодавці?». Вони відповідали: «Держава». Я говорив, що ні — це ось ці фермери, — розповідав Казіс Старкявічус.

Зцими тезами солідарний і голова правління корпорації «Сварог Вест Груп» Андрій ГОРДІЙЧУК:

— Важко ігнорувати той факт, що більша частина нашого народу проти продажу землі в Україні. Якщо хто і хоче продати свій пай, то не тому, щоб запустити свій бізнес, а щоб задовольнити свої життєві потреби. Тому уряду не варто «закривати дірки» в економіці України виключно запуском ринку землі. Варто подумати і про покращення системи соціального захисту в державі. Зрештою, наші прибалтійські колеги нам чітко вказали: без захисту прав фермерів успішного розвитку держави не буде.



ПРО ЩО НЕ ЙШЛОСЯ НА КОНФЕРЕНЦІЇ ТА ПРО ЩО НЕ ВАРТО ЗАБУВАТИ

Питання земельного устрою — це значною мірою і питання національної безпеки. Питання землі — це і питання продовольчого суверенітету. Тому треба забути байки про «вільний ринок» землі, бо серед розвинувтих країн він є хіба що у Сполучених Штатах, і звернутися до регулюючої ролі держави.

У переважній більшості країн Європи існують жорсткі кваліфікаційні вимоги до покупця сільгоспугідь, там надається ДОЗВІЛ НА КУПІВЛЮ, не на продаж! Існує преферентне право на купівлю, коли місцевий житель-член громади має переважне право на придбання землі, аніж зайда. Ціна також регулюється державою. Чітко регламентовані максимальні розміри власної чи орендованої землі. Земля належить тим, хто її обробляє. Виключенням є лише Бельгія, де фермерам належить трохи більше ніж 30% угідь. В усіх інших країнах Європи орендовані землі також належать фермерам. У переважній більшості країн землевласник — виключно фізична особа. Наводити, як приклад, країни Південної Америки — Аргентину, Бразилію — некоректно. Там некерований розпродаж землі призвів до обезземелення фермерів.

Політична реклама, яка нині лунає щодня по національному радіо про шість країн, де начебто нема ринку землі, — не відпо-

відає дійсності. Так, приміром, у Венесуелі ринок землі є, натомість в Ізраїлі, про який «чомусь забули» в рекламі — нема. Тож нам треба думати і йти своїм шляхом.

І, може, правий Андрій Дикун, коментуючи одне з положень законопроекту про обіг сільгоспземель:

— Ми проти введення ринку землі у тому вигляді, який пропонують існуючі на сьогодні законопроекти, оскільки вони написані таким чином, щоб люди, які працюють на землі, не могли продовжувати свою роботу. Фактично вони створені для того, щоб викупити землю в селян за копійки. У кого зараз є вільні гроші? В олігархів та корупціонерів. От кому належатиме українська земля. Українську землю мають купувати українці, як фізичні, так і юридичні особи. Банки не будуть фінансувати фізичних осіб для купівлі землі, тому таке обмеження шкодить економіці країни.

Може, так, а, може, й ні. Час покаже. Та якщо згадати німецького філософа Карла Маркса, то: «Навіть ціле суспільство, нація і навіть усі одночасно існуючі суспільства, взяті разом, не є власниками землі. Вони лише її володільці, що користуються нею, і, як добрі батьки сімей, повинні залишити її поліпшеною для наступних поколінь».

Костянтин РЕПІН

ЯК ВРЯТУВАТИ ЛІСОСМУГИ, ЯКІ ЗАХИЩАЮТЬ ПОЛЕ

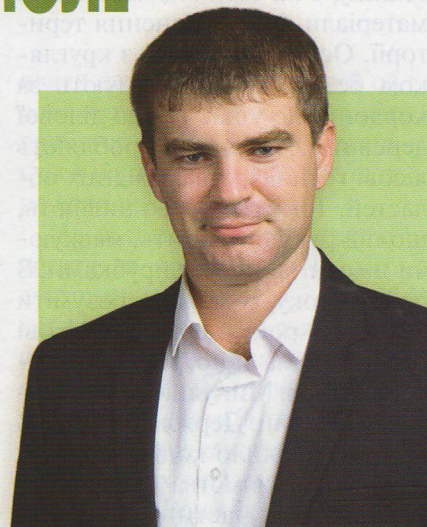
ОБЛАСНА РАДА ПРОГОЛОСУВАЛА ЗА МОРАТОРІЙ НА ВИРУБКУ ЛІСІВ І ЗЕЛЕНИХ ПОСАДОК НА ДНІПРОПЕТРОВЩИНІ

Про вирубку українських лісів останнім часом немало сказано, написано і знято. Колись густі зелені масиви тепер неабияк облісіли. Від випилювання дерев страждають навіть заповідні та рекреаційні зони, руйнується унікальна екосистема. Летять тріски й від невеликих посадок, що захищають поля.

Питання збереження полезахисних лісосмуг у нашому журналі порушувалося не раз. Але минають роки, а вони здебільшого лишаються занедбаними, і господаря для них, схоже, не шукають.

24 березня на сесії Дніпропетровської обласної ради вирішили тимчасово — на період до 1 квітня 2018 року — заборонити вирубку дерев у лісах та лісових масивах області, а також провести організаційну роботу щодо збереження полезахисних лісосмуг.

Про причини такого рішення неважко здогадатися. Нас більше цікавило — що має змінитися за рік і які заходи вживатимуть для цього в області. За відповідями на запитання ми звернулися до заступника голови Дніпропетровської обласної ради по виконавчому апарату — начальника управління з питань використання природних ресурсів Антона КУМАНОВСЬКОГО.



— Це комплексна проблема, — каже він, — яка не вирішувалася роками. А особливо загострилася після того, як подорожчав газ і деревина стала цінною сировиною не лише для меблевої та паперової промисловості, а й для виготовлення пелетів, що використовуються для опалення будинків. В останні роки побільшало незаконних вирубок у лісових господарствах. І не тільки в нашій області. Нас ще рятує те, що північні райони розташовані у лісостеповій зоні, де є ліси, які відновлюються природним шляхом. А у південних сусідів — на Херсонщині, Запоріжжі — й цього немає.

Але дніпропетровські ліси на 90 відсотків — рукотворні! Запитую голову державного лісового та мисливського господарства області, скільки в цьому році планується посадити дерев. А він відповідає: «Нуль! Коштів нема навіть на зарплату». Лісгоспи мають статус державного підприємства, і хтось нагорі вирішив, що вони мають самі заробляти і на оплату праці, і на техніку, і на паливно-мастильні матеріали, і на заліснення території. Ось чому вагони з кругляком безперебійно прямують за кордон. Але у нас немає ділової деревини, на якій заробляють лісові господарства західних областей. Тому рубають і пиляють, що під руку потрапить, маскуючи це санітарними вирубками. З одного боку, їх можна зрозуміти — цього року державні лісові господарства не отримали жодної копійки. Минулий рік ще сяк-так пережили: Держлісагентство перерозподілило кошти, і багаті лісові підприємства західної та центральної частини України надали донорську допомогу лісгоспам з південних областей. Натомість наша область поділилася з донорами паливно-мастильними матеріалами. Але вже тоді попередили: надалі фінансування не чекайте! На Херсонщині розмовляв недавно з тамтешніми колегами, уже ні лісів, ні лісгоспів не залишилося.

Від обласної ради ми направили до Кабінету Міністрів і Державного лісового агентства свої пропозиції для виходу із ситуації: або відновлюйте фінансування (у масштабах країни воно невелике — мова про 50 — 100 млн грн на рік, якщо зовсім не рубати ліс, а тільки доглядати за ним, висаджувати нові дерева), і це допоможе зберегти 100 тисяч гектарів зелених масивів на Дніпропетровщині. Або пере-

ДО РЕЧІ

- *Лісосмуги затримують сніг, зберігають вологу, запобігають ерозії ґрунтів, вгамовують вітер та стримують пилові бурі.*
- *На полях, які захищені лісосмугами, швидкість вітру знижується на 20-30%, вологість повітря збільшується на 3-5%, удвічі знижується непродуктивне випаровування вологи.*
- *Врожай на полях серед лісових смуг на 20-25% вищий, ніж на ділянках у відкритому степу.*
- *Один гектар лісосмуги захищає 20-30 гектарів ріллі.*
- *В умовах високої розораності земель лісосмуги є притулком для багатьох видів тварин.*
- *Лісосмуги стримують рознесення вітром отрутохімікатів, якими обробляють поля.*

дайте лісові господарства у комунальну власність, що дозволить направити на підтримку галузі кошти обласного бюджету. До речі, в інших областях є комунальні ліси. Це вдалося зробити там, де за радянських часів були лісові колгоспи. Так що приклад такого господарювання маємо.

Однак Дніпропетровщина — не той регіон, де взагалі можна заробляти на лісах. Для нашої області найкраще було б їм усім, або хоча би значній частині, надати статус заповідників національного чи місцевого значення, перетворити на заказники, регіональні ландшафтні парки, де суцільні санітарні вирубки заборонені. Інакше через кілька років тут нічим буде дихати — маємо пограничні п'ять відсотків залісненої території. До

того ж, за останні десять років лісистість в області зменшилася майже на один відсоток.

Але якщо за ліси ще є з кого спитати, то полезахисні смуги «висять у повітрі». Вони загубилися у процесі розпаювання: їх залишили у землях запасу, тобто у державній власності, і нікому не доручили ними опікуватися.

— Антоне Вікторовичу, але рішення обласної ради щодо припинення вирубки лісів і збереження лісосмуг носить рекомендаційний характер. Чи можна сподіватися, що його виконуватимуть?

— Обласна рада не може зобов'язати, бо це землі державної власності, а ми розпоряджаємося лише землями комунальної власності. Однак це перший крок до вирішення проблеми. Так, ми рекомендуємо органам місцевого самоврядування, місцевим органам влади провести організаційну роботу щодо закріплення лісових смуг за землекористувачами і землевласниками, угоддя яких межують з ними. Обласному управлінню лісового та мисливського господарства рекомендуємо тимчасово припинити вирубки, у тому числі вибірково-санітарні, суцільні санітарні, лісовідновні, рубки реконструкції та інші на території лісових господарств. Обласній державній адміністрації рекомендуємо припинити на рік — до 1 квітня 2018 року — погодження санітарних вирубок та видачу будь-яких дозвільних документів, що надають право на здійснення суцільної вирубки лісів та заготівлю деревини. Таким чином привертаємо увагу до цієї проблеми і демонструємо свою готовність її вирішувати. Більше того, будемо використовувати усі доступні нам засоби впливу на керівників лісових господарств, на органи місцевого самоврядування і на аграріїв,

які мають бути зацікавлені у вирішенні цієї проблеми. Із представниками лісгоспів і заповідників уже провели нараду, на якій заявили про свою чітку позицію відстоювати інтереси громади.

До речі, це рішення обласної ради ініціювала фракція Радикальної партії за численними зверненнями громадян. І підтримали його депутати усіх фракцій.

— Під час підготовки документа ви аналізували ситуацію? Яка вона на сьогодні?

— А нічого аналізувати, бо ніхто не веде облік лісосмуг — на проведення інвентаризації потрібні кошти. Але варто проїхати сільськими районами, я часто це роблю, і на власні очі бачиш знищені або понівечені лісопосадки. Їх знищують по всій області, але найбільше це впадає в око у південних районах, де немає лісів. У лісосмугах пасуться ділки з міста, які шукають дармову сировину, там розживаються дровами жителі навколишніх сіл.

— А що має статися за рік запропонованого обласною радою «мораторію»?

— Насамперед ми сподіваємося, що за цей час Верховна Рада прийме такий закон про надання повноважень органам місцевого самоврядування розпоряджатися землями сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів. І друге: що в області завершиться формування об'єднаних територіальних громад (ОТГ), які будуть повноправними господарями на своїй території. Найкраще піклуватися про збереження лісосмуг будуть землевласник чи орендар, чий полі ця посадка захищає від суходіїв і на яких зростає вологу, та голова об'єднаної громади, на території якої ці поля знаходяться.

Коли земля під лісопосадками перейде у комунальну власність, їх необхідно інвентаризувати. Для догляду за ними, очевидно, потрібно буде створити комунальне підприємство, яке б обслуговувало кілька сусідніх ОТГ. В об'єднаних громадах на це знайдуться кошти, і обласний бюджет допоможе.

Але ми не будемо просто чекати. Працюватимемо з об'єднаними громадами, які вже є. Допомогатимемо їм наводити

П'ять років тому, готуючи матеріал на цю тему («Полезахисні лісосмуги самі потребують захисту», «Землевпорядний вісник», №9, 2012 р.), у Головному управлінні Держкомзему ми отримали інформацію про загальну площу полезахисних посадок на Дніпропетровщині. Вона становила 43 тисячі гектарів, з яких 39 тисяч — на землях запасу.

Нині у Головному управлінні Держгеокадастру повідомили: стару звітність уже скасували, а нову ще не запровадили, тому останні дані датовані 1 січня 2016 року. У них мало що змінилося. На обліку все ті ж 43 тисячі га, з них 37,8 тисячі (трохи менше) — на землях запасу. Невелика частина посадок на землях державної власності відійшла разом із наділами, які останнім часом отримують у приватну власність учасники АТО.

Але не можна напевне сказати, скільки насправді полезахисних лісосмуг у наявності, в якому вони стані — вирубані чи порослі чагарниками, бо звітність ця не прив'язана до натури. Потрібна інвентаризація. На державному рівні про неї поки що й не згадують, бо є нагальні потреби: от, наприклад, ви-

порядок на своїй території. Активізуємо фермерів, тим паче, що серед ініціаторів цього рішення — депутат обласної ради, голова асоціації фермерів області Анатолій Гайворонський. Залучатимемо до роботи громадських активістів, які виявляють незаконні вирубки і попереджають їх. Бо відкладати вирішення цієї проблеми далі нікуди, можемо запізнитися. Ми ж не вороги своїй землі!

явити земельні ділянки, які обробляються і комусь приносять прибуток, але за які не сплачується податків, бо документально вони не оформлені.

На ці цілі — інвентаризацію і догляд за полезахисними лісосмугами — можна було б спрямувати кошти, які надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва. Але більшість із тих 109 млн гривень знаходяться на спеціальних рахунках у сільських і селищних радах. Вони їх і потратити толком не можуть, бо це кошти цільового призначення — на освоєння земель для сільськогосподарських та лісгосподарських потреб, поліпшення сільськогосподарських угідь, охорону земель. І не зацікавлені витратити на облаштування території за межами населених пунктів, бо це не в їхній компетенції.

Виходить, що тільки з прийняттям закону про надання місцевим радам права розпоряджатися землями за межами населених пунктів можна змінити ситуацію. Тим паче, що об'єднані територіальні громади набирають сили, набувають більших можливостей, зміцнюються матеріально і фінансово.

Тетяна КОЛЯДИНСЬКА

Дніпропетровська область

ЩО, ДЕ І ЗА СКІЛЬКИ ПРОДАНО у квітні 2017 року

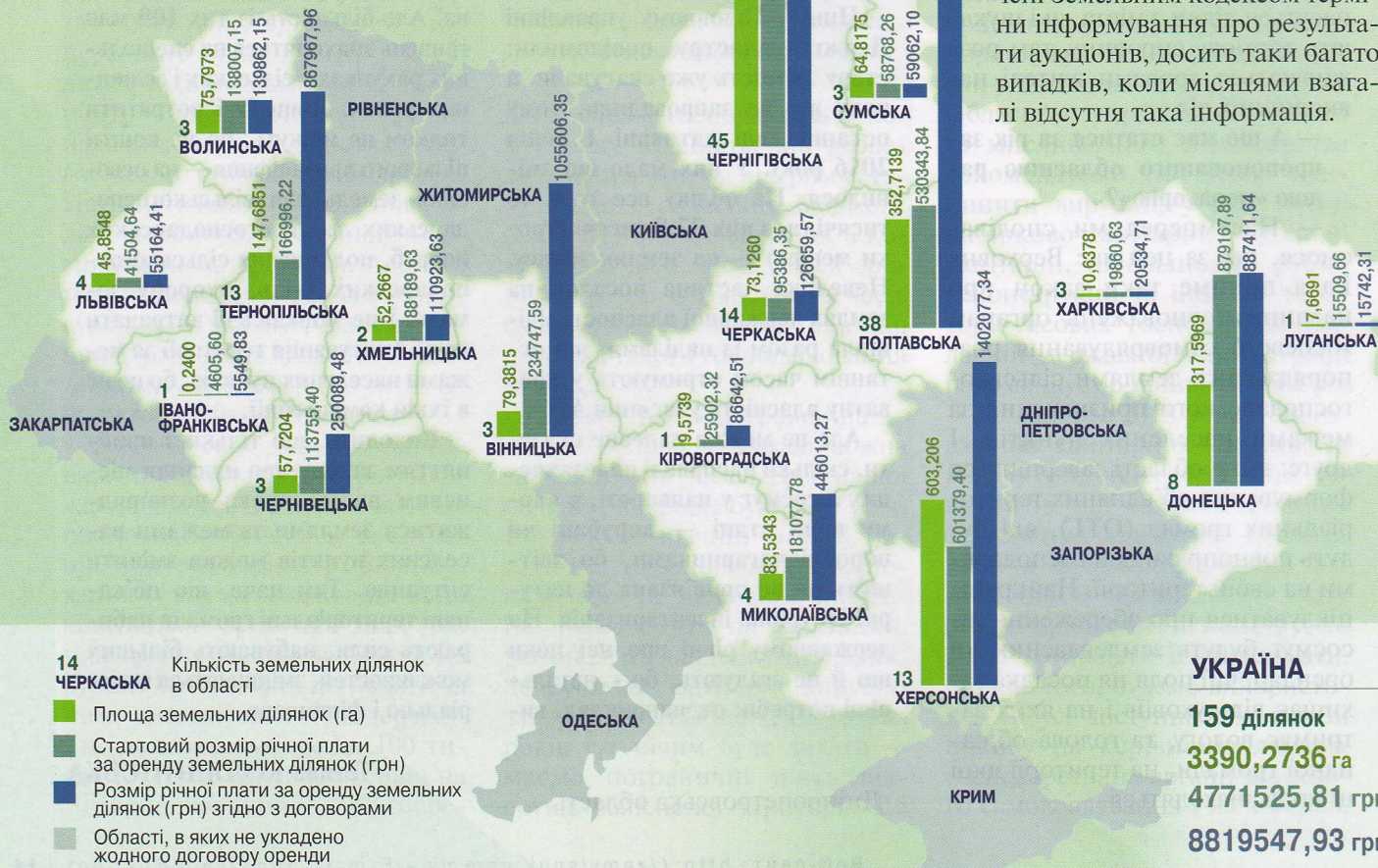


Інформація про торги, за результатами яких укладено договори оренди земельних ділянок державної та комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Період — квітень 2017 року

ПРОДАНО ДІЛЯНОК МЕНШЕ, ЛОТІВ ЗНИКЛО БІЛЬШЕ

На один аукціон менше проведено у квітні проти березня, проте квітневі показники результативності торгів гірші за попередній місяць. Якщо у третьому місяці року вдалося реалізувати 60,84 відсотка ділянок до запланованих, то у четвертому — лише 55,5 відсотка.

Четверта частина торгів не відбулася — це на 5 відсотків більше, ніж було в останньому місяці першого кварталу. Тут відзначилися волиняни — із 43 торгів 30 не відбулося, а 3 анульовано. На Тернопіллі із 33 — 14 торгів не відбулося, 5 — анульовано. У черкашан 11 торгів не відбулося із 30, 2 — анульовано, про одні торги — відсутня інформація. До речі, організатори торгів з місяця в місяць порушують чітко визначені Земельним кодексом терміни інформування про результати аукціонів, досить таки багато випадків, коли місяцями взагалі відсутня така інформація.



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

№ п/п	Назва областей	ПЛОЩА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ВИСТАВЛЕНИХ НА ТОРГИ, га	ВИТОРГ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ, грн			РЕЗУЛЬТАТИВНІСТЬ ТОРГІВ				
			Запланований мінімальний виторг за земельні ділянки — стартова ціна	Результат торгів — виторг за продані земельні ділянки	+/- до запланованого виторгу — стартової ціни	Кількість ділянок, виставлених на торги	Кількість проданих прав на користування ділянками	Кількість анульо- ваних торгів	Кількість торгів, що не відбулися	Кількість торгів, інформація про результати яких відсутня
1	Вінницька	92,2678	522601,95	1055606,35	+533004,40	8*	3	0	0	0
2	Волинська	612,9643	1667432,98	306155,92	-1361277,06	43	10	3	30	0
3	Дніпропетровська	5,7624	211233,71	148930,94	-62302,77	5**	2	0	2	0
4	Донецька	360,8209	1003083,84	887411,64	-115672,20	10***	8	0	1	0
5	Житомирська	1,1400	629698,00	73510,65	-556187,35	10	2	0	8	0
6	Закарпатська	0,1016	81295,59	0,00	-81295,59	2	0	1	1	0
7	Запорізька	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0
8	Івано-Франківська	4,7483	1258718,43	1283745,27	+25026,84	10	9	1	0	0
9	Київська	2,2408	685460,49	706336,36	+20875,87	5	4	0	1	0
10	Кіровоградська	187,1002	365820,49	120497,47	-245323,02	11	4	5	1	1
11	Луганська	90,6994	136953,61	15742,31	-121211,30	6	1	0	5	0
12	Львівська	229,2791	1084624,64	524572,01	-560052,63	21****	12	0	8	0
13	Миколаївська	280,0837	621684,48	510244,25	-111440,23	20	11	7	2	0
14	Одеська	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0
15	Полтавська	480,3864	6949375,75	5873843,38	-1075532,37	61	44	3	3	11
16	Рівненська	12,4144	213150,18	201544,37	-11605,81	7*****	4	0	0	0
17	Сумська	92,9871	160080,61	80923,37	-79157,24	14*****	4	0	1	0
18	Тернопільська	380,0445	378493,33	874045,2	+495551,87	33	14	5	14	0
19	Харківська	10,6435	21171,03	46538,61	+25367,58	4	4	0	0	0
20	Херсонська	1023,5791	892296,28	1495738,18	+603441,90	33*****	16	4	1	0
21	Хмельницька	174,4044	381964,85	151325,27	-230639,58	9	4	1	4	0
22	Черкаська	123,9443	220303,45	148053,17	-72250,28	30	16	2	11	1
23	Чернівецька	62,6608	243598,40	379026,88	+135428,48	6	4	0	2	0
24	Чернігівська	1604,2880	5435291,20	5025134,10	-410157,10	61	51	2	8	0
25	м. Київ	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0
26	м. Севастополь	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0
27	АР Крим	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0
Загалом по Україні		5832,5610	23164333,29	19908925,70	-3255407,59	409	227	34	103	14

*П'ять земельних ділянок за такими кадастровими номерами, аукціонами та лотами — № 0523981400:02:000:0203, № 7423, № 14101; № 0510500000:00:022:0071, № 7512, № 14262; № 0510500000:00:004:0118, № 7512, № 14263; № 0510500000:00:006:0146, № 7512, № 14264; № 0510500000:00:001:0119, № 7512, № 14305 з оголошеного списку про торги зникли.

**Одна земельна ділянка за таким кадастровим номером, аукціоном та лотом — № 1225081000:02:091:0004, № 7177, № 13673 з оголошеного списку про торги зникла.

***Одна земельна ділянка за таким кадастровим номером, аукціоном та лотом — № 1421556800:03:000:0076, № 7250, № 13830 з оголошеного списку про торги зникла.

****Одна земельна ділянка за таким кадастровим номером, аукціоном та лотом —

№ 4623680400:01:003:0434, № 7208, № 13735 з оголошеного списку про торги зникла.

*****Три земельні ділянки за такими кадастровими номерами, аукціонами та лотами — № 5621283600:04:006:0250, № 7545, № 14308; № 5625410100:01:020:0214, № 7473, № 14184; № 5621255100:01:005:0254, № 7550, № 14384 з оголошеного списку про торги зникли.

*****Дев'ять земельних ділянок за такими кадастровими номерами, аукціонами та лотами — № 5923555100:00:003:1502, № 7340, № 13978; № 5920385000:01:001:1595, № 7528, № 14295; № 5920385000:01:001:1525, № 7528, № 14297; № 5920385000:01:001:1607, № 7528, № 14299; № 5920385000:01:001:1826, № 7528, № 14300; № 5920385000:01:001:1827, № 7528, № 14302; № 5920385000:01:001:1608, № 7528, № 14303; № 5920385000:01:001:1526, № 7528, № 14304;

№ 5920385000:01:001:1596, № 7528, № 14306 з оголошеного списку про торги зникли.

*****Дванадцять земельних ділянок за такими кадастровими номерами, аукціонами та лотами — № 6520686600:05:001:0118, № 7415, № 14097; № 6520686600:05:001:0007, № 7415, № 14086; № 6520686600:05:015:0003, № 7415, № 14089; № 6520686600:05:015:0012, № 7415, № 14090; № 6520686600:05:009:0024, № 7415, № 14091; № 6520686600:05:001:0120, № 7415, № 14092; № 6520686600:05:001:0103, № 7415, № 14093; № 6520686600:05:018:0021, № 7415, № 14094; № 6520686600:05:018:0029, № 7415, № 14095; № 6520686600:05:001:0119, № 7415, № 14096; № 6520686600:05:001:0128, № 7415, № 14098; № 6520686600:05:036:0020, № 7415, № 14099 з оголошеного списку про торги зникли.

У четвертому числі журналу я пообіцяв відстежувати явище зникнення лотів із заздалегідь оголошених списків торгів саме після дати їх проведення. Пригадаю, що у березні такий випадок мав місце у Вінницькій області. У квітні нехороший приклад вінничан наслідували дніпропетровці, донеччани, львів'яни, рівненчани, сумчани та херсонці. Таких випадків за квітень порівняно з

березнем збільшилося на 1066 відсотків. Цього разу пошукова система веб-сайту Держгеокадастру за рубрикою «Земельні аукціони» після введення відомостей про анонсовані лоти 32 рази проінформувала — «немає записів». Куди ж вони безслідно діваються?!

Детальніше про ці випадки у розрізі областей довідається з таблиці 1.

ВИТОРГИ НЕ ДОСЯГЛИ ПРОГНОЗОВАНИХ ПОЗНАЧОК

З а видами цільового призначення земель два місяці поспіль земельний ринок представлений однаково — учасникам аукціонів пропонують 15 різновидів ділянок. Найвагоміший сегмент ринку — земельні ділянки

для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, далі за кількістю ділянок ринок розподіляється таким чином: для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, для ведення фермерського господарства, для рибогосподарських потреб, для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови. Інші види цільового призначення земель представлені двома-трьома ділянками.

Загальна площа виставлених на аукціони земельних ділянок цього разу становила 5832 га — на 1056 гектарів менша за березень. Звісно, і виторг передбачався меншим майже на 5 млн 436 тис гривень. Однак квітень не відрізнявся від березня — тепер, як тоді, досягти прогнозованих позначок з виторгу не вдається. Проте за результатами березня бюджети недоотримують трохи більше 150 тис. гривень, а за підсумками торгів квітня — 3 млн 255 тис. Кількість областей-невдач щодо виконання наміченого виторгу зросла з 9-ти до 15-ти. З тих же причин, що й минулого місяця, — через відсутність учасників аукціону, відмову переможців укласти договір купівлі-продажу або оренди, несплату переможців в установленний строк належної суми за придбаний лот — організатори торгів недоотримали ось такі суми коштів (по областях):

Волинська	— 1361277,06 грн
Дніпропетровська	— 62302,77 грн
Донецька	— 115672,20 грн
Житомирська	— 556187,35 грн
Закарпатська	— 81295,59 грн
Кіровоградська	— 245323,02 грн
Луганська	— 121211,30 грн
Львівська	— 560052,63 грн
Миколаївська	— 111440,23 грн
Полтавська	— 1075532,37 грн
Рівненська	— 11605,81 грн
Сумська	— 79157,24 грн
Хмельницька	— 230639,58 грн
Черкаська	— 72250,28 грн
Чернігівська	— 410157,10 грн

Таблиця 2. **СЕРЕДНЯ РІЧНА ПЛАТА ЗА ОРЕНДУ 1 га ЗЕМЛІ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ТОВАРНОГО СІЛЬГОСПВИРОБНИЦТВА ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ АУКЦІОНІВ, ПРОВЕДЕНИХ У КВІТНІ 2017 РОКУ**

Назва областей та районів	Середня річна плата за оренду 1 га землі для ведення товарного с/г виробництва (грн)	Назва областей та районів	Середня річна плата за оренду 1 га землі для ведення товарного с/г виробництва (грн)
Вінницька:		Сумська:	
Калинівський	3978,32	Шосткинський	929,74
Немирівський	20941,18	Тернопільська:	
Томашпільський	495,38	Підгаєцький	6266,90
Волинська:		Заліщицький	1018,19
Ратнівський	1397,66	Збаразький	2706,21
Турійський	1841,14	Бережанський	4689,48
Старовижівський	2031,88	Херсонська:	
Донецька:		Горностаївський	2623,70
Великоновосілівський	2940,64	Іванівський	2086,75
Покровський	2876,78	Цюрупинський	3370,92
Красноармійський	2810,24	Нижньосірогоський	3714,23
Івано-Франківська:		Новотроїцький	137,39
Галицький	23124,29	м. Каховка	3315,10
Кіровоградська:		Хмельницька:	
Вільшанський	9049,87	Новоушицький	4766,60
Луганська:		Черкаська:	
Новопсковський	2052,70	Городищенський	378,21
Львівська:		Жашківський	4987,29
Перемишлянський	1446,69	Звенигородський	712,80
Мостиський	1758,79	Драбівський	3384,46
Злочівський	151,84	Чигиринський	5619,38
Миколаївська:		Чернівецька:	
Єланецький	10962,25	Вижницький	7586,70
Казанківський	2012,82	Новоселицький	1942,67
Снігурівський	2625,92	Чернігівська:	
Полтавська:		Ніжинський	895,71
Диканський	428,77	Чернігівський	1373,08
Полтавський	5512,35	Семенівський	1107,14
Миргородський	1855,37	Варвинський	1367,74
Новосанжарський	12163,05	Сосницький	2030,53
Шишацький	20284,83	Городнянський	1103,81
Решитилівський	7762,06	Срібнянський	230,65
Семенівський	221,17	Сновський	678,24
Кобеляцький	3016,47	Щорський	1208,28
Харківська:		Корюківський	906,13
Дергачівський	1817,89	Носівський	698,07
Первомайський	2010,50	Коропський	1609,59

ЗЕМЕЛЬНИЙ РИНОК ПОЗА НИМИ

Серед тих, хто організовував торги і не реалізував жодного лоту, лише Закарпатська область. Київ, який у березні вперше дебютував як організатор аукціонів, цього разу зник з ринку, незважаючи на заяву Олександра Спасибка, заступника голови КМДА, після проведення першого аукціону:

— Ми відновлюємо земельні торги не тільки задля підвищення ефективності управління землями комунальної власності та залучення інвесторів до розвитку столиці, а й з метою подолання корупції у сфері земельних відносин. Департамент земельних ресурсів КМДА підготував до продажу ще 7 земельних ділянок і близько 200 — опрацьовує.

Знову не заявляла про аукціони Запорізька область.

Таблиця 3. ІНФОРМАЦІЯ ПРО КУПІВЛЮ-ПРОДАЖ ТА ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ТОРГІВЛІ. Період — квітень 2016 року

Організатор торгів	Місце розташування ділянки, кадастровий номер	Площа (га)	Стартовий розмір плати за ділянку (грн)	Стартовий розмір плати за оренду ділянки (грн)	Розмір плати за ділянку/оренду ділянки згідно з договорами (грн)	Строк оренди
Острозька міська рада Рівненська обл.	м. Острог, вул. Кривоноса, 32 5610900000:03:001:0693	0,1635	132173,00	-	140000,00	-
Богородчанська селищна рада Івано-Франківська обл.	смт Богородчани, вул. І.Петраша 2620455100:01:005:0268	0,2120	298877,60	-	328765,36	-
	смт Богородчани, вул. І.Петраша 2620455100:01:005:0267	0,1858	261940,84	-	288134,92	-
Великосишківська сільська рада, Старосамбірський р-н Львівська обл.	с. Буньковичі 4625181100:08:001:0159	0,2400	140280,00	-	154308,00	-
Камінь-Каширська міська рада Волинська обл.	м. Камінь-Каширський, вул. Воля 0721410100:01:003:2035	0,0028	-	1109,61	1148,46	49 років
	м. Камінь-Каширський, вул. Лесі Українки 0721410100:01:003:2008	0,0105	-	4161,05	31617,05	49 років
	м. Камінь-Каширський, вул. Шевченка 0721410100:01:003:1875	0,0030	-	1125,83	17000,55	49 років
Департамент по роботі з активами Дніпровської міської ради Дніпропетровська обл.	м. Дніпропетровськ, вул. Берегова, в р-ні буд. 164-А 1210100000:01:376:0051	0,1254	-	137575,34	138951,10	10 років
Ржищівська міська рада Київська обл.	м. Ржищів, вул. Ярослава Мудрого 3211300000:69:025:0464	0,2700	-	14886,23	15183,95	10 років
	м. Ржищів, вул. Київський Шлях 3211300000:69:002:0143	0,5000	-	25514,39	26152,42	10 років
Згурівська селищна рада Київська обл.	смт Згурівка, вул. Заводська, 16 3221955100:05:007:0086	0,0265	-	4424,87	4999,99	25 років
Ялинцівська сільська рада Кременчуцький р-н Полтавська обл.	с. Ялинці, вул. Миру 5322487001:01:003:0196	0,0063	-	1537,42	1560,49	10 років
	с. Ялинці, вул. Миру 5322487001:01:003:0197	0,0435	-	10615,54	10668,62	10 років
Миколаївська міська рада Миколаївська обл.	м. Миколаїв, вул. Космонавтів, біля АГК «Пограничник» 4810136900:05:005:0010	0,0769	-	9103,65	10979,00	10 років
Зіньківська міська рада Полтавська обл.	м. Зіньків, вул. Беївська, 98-Б 5321310100:50:014:0317	0,0050	-	749,56	779,48	10 років
	м. Зіньків, вул. Воздвиженська, 14 б 5321310100:50:011:0082	0,0051	-	1212,37	25022,11	10 років
Олександрійська сільська рада Рівненська обл.	с. Олександрія, вул. Свято-Преображенська 5624680400:08:032:0918	0,0180	-	2439,36	39332,98	49 років
Великоцепцевичівська сільська рада Володимирецький р-н Рівненська обл.	с. Великі Цепцевичі, вул. Лесі Українки, 140л 5620882200:04:023:0026	0,1200	-	7867,08	10489,44	49 років
	с. Великі Цепцевичі, вул. Лесі Українки, 140м 5620882200:04:023:0027	0,1341	-	8791,46	11721,95	49 років
Печенізька селищна рада Харківська обл.	смт Печеніги, вул. 1 Травня, 15-Б 6324655100:10:006:0303	0,0057	-	1310,40	26003,90	10 років
Новокаховська міська рада Херсонська обл.	м. Нова Каховка, вул. Горького, в р-ні колишнього заводу «Сокіл» 6510700000:01:001:0907	0,0300	-	7811,21	10037,63	5 років
Жашківська міська рада Черкаська обл.	м. Жашків, вул. Залізнична, 17, г 7120910100:02:001:1558	0,1175	-	18560,13	18745,73	5 років
Ватутінська міська рада Черкаська обл.	м. Ватутіне, вул. Ювілейна, 17ж 7110200000:01:001:0066	0,0050	-	2509,82	2647,87	15 років
Магальська сільська рада Новоселицький р-н Чернівецька обл.	с. Магала, вул. Чернівецька, 19 7323083600:01:003:0122	0,9099	-	125181,94	128937,40	10 років
Менська міська рада Чернігівська обл.	м. Мена, вул. Сіверський шлях 7423010100:01:002:0867	0,0025	-	878,17	886,95	10 років
	м. Мена, вул. Армійська 7423010100:01:002:0874	0,0010	-	351,27	1201,35	10 років
Журавська сільська рада Варвинський р-н Чернігівська обл.	с. Журавка, вул. Першотравнева, 2 7421182000:01:000:1558	0,0600	-	3492,05	3614,27	10 років

ПІДСУМОК ОБІГУ* ЗЕМЕЛЬ ЗА ЇХ ЦІЛЬОВИМ ПРИЗНАЧЕННЯМ

1. Оренда земель державної та комунальної власності для ведення товарного сільгоспвиробництва

Загалом у цьому секторі земельного ринку квітневі аукціони не склалися — лише 54,45 відсотка виставлених на торги ділянок знайшли орендаторів. П'ять областей — Житомирська, Закарпатська, Запорізька, Київська, Одеська цього разу на ринок не виходили з пропозиціями, а Дніпропетровська та Рівненська запропонували по одній ділянці, але так і не змогли продати право оренди на них.

Із 292 ділянок договори оренди укладено лише на 159 таким чином:

- 137 ділянок на 7 років
- 6 ділянок на 10 років
- 5 ділянок на 14 років
- 1 ділянка на 15 років
- 9 ділянок на 21 років
- 1 ділянка на 25 років

Майже за стартовими розмірами річної плати за оренду земельних ділянок укладено угоди у Волинській, Донецькій, Луганській, Харківській та Чернігівській областях.

Завдяки тому, що в деяких областях стартові ціни під час торгів на окремі ділянки зростали в 2-5 разів, зокрема, Миколаївській, Херсонській, Чернівецькій, Кіровоградській, Полтавській, Вінницькій, Тернопільській, все ж таки бюджети різних рівнів загалом поповняться на 8 млн 819 тис. гривень.

Ніяк не хочу вірити, що 50 гектарів сільгоспземлі на території Заїчинської сільської ради Семнівського району Полтавської області оформили в оренду на 7 років з розміром річної плати 1805 грн. Невже за річне користування гектаром полтавських чорноземів можна сплачувати лише 35 грн 67 коп.?! Якщо ця інформація на сайті помилкова, то, надіюся, що організатор торгів Головне управління Держгеокадастру у Полтавській області та виконавець торгів ПП «Регіональний інвестиційний центр аукціонів» її спростують.

Таблиця 4. **ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ РИБОГОСПОДАРСЬКИХ ПОТРЕБ.** Період — квітень 2017 року

Організатор торгів	Місце розташування ділянки, кадастровий номер	Площа (га)	Стартовий розмір плати за оренду ділянки (грн)	Розмір плати за оренду ділянки згідно з договорами (грн)	Строк оренди
Департамент екології та природних ресурсів Кіровоградської облдержадміністрації	Водянська сільська рада Петрівський р-н 3524981300:02:000:7525	19,3556	12800,61	15104,61	7 років
Департамент екології та природних ресурсів Кіровоградської облдержадміністрації	Першотравенська сільська рада Компаніївський р-н 3522884300:02:000:7508	5,3146	2986,20	3702,84	10 років
Департамент екології та природних ресурсів Львівської облдержадміністрації	територія Ролівської сільської ради (за межами населеного пункту) Дрогобицький р-н 4621286200:03:000:0003	8,2345	15911,91	21003,75	15 років
Департамент екології та природних ресурсів Львівської облдержадміністрації	Новосварявська сільська рада Жовківський р-н 4622787100:04:000:0006	14,0000	14402,26	59048,46	15 років
Департамент екології та природних ресурсів Львівської облдержадміністрації	Віжомлянська сільська рада (за межами населеного пункту) Яворівський р-н 4625882200:02:000:1382	8,0559	16026,07	16426,72	15 років

Таблиця 5. **ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ ВЕДЕННЯ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА.** Період — квітень 2017 року

Організатор торгів	Місце розташування ділянки, кадастровий номер	Площа (га)	Стартовий розмір плати за оренду ділянки (грн)	Розмір плати за оренду ділянки згідно з договорами (грн)	Строк оренди
Головне управління Держгеокадастру у Львівській області	територія Станківської сільської ради Миколаївський р-н 4623087400:11:000:0086	3,1000	537,65	602,21	7 років
Головне управління Держгеокадастру у Львівській області	територія Станківської сільської ради Миколаївський р-н 4623087400:11:000:0087	6,3000	2127,83	2308,71	7 років
Головне управління Держгеокадастру у Херсонській області	Червоночabanська сільська рада Каланчацький р-н 6523287700:10:002:0100	75,0000	78126,02	80079,17	7 років
Головне управління Держгеокадастру у Херсонській області	Червоночabanська сільська рада Каланчацький р-н 6523287700:10:002:0101	21,4000	3095,12	3544,04	7 років
Головне управління Держгеокадастру у Хмельницькій області	Завадинецька сільська рада Ізяславський р-н 6822182400:04:005:0158	18,6528	19759,52	20055,91	7 років
Головне управління Держгеокадастру у Хмельницькій області	Мислятинська сільська рада Ізяславський р-н 6822184200:05:015:0001	16,6777	20144,29	20345,73	7 років

Повна інформація про результати квітневих аукціонів у розрізі областей подана в інфографіці.

Про середню річну плату за оренду 1 гектара землі в районах, що провели аукціони і уклали договори оренди, у таблиці 2.

2. Купівля-продаж, оренда земель комунальної власності для будівництва та обслуговування будівель торгівлі

Як і в попередній місяць, так і у квітні цей сегмент земельного ринку не втратив активності у багатьох регіонах. Щоправда лише 27 ділянок з 50 на торгах знайшли собі господарів. Стартові ціни під час

аукціонів у середньому зросли в 3,7 раза. З таблиці 3 довідається про діапазон стартових та договірних цін на ділянки, що взяті в оренду та викуплені.

3. Оренда земель державної власності для рибогосподарських потреб

71 відсоток із запропонованих ділянок для рибогосподарських потреб взято в оренду на різні строки — від 7 до 15 років. За результатами торгів стартовий розмір плати за оренду 5 ділянок зріс на 85,56 відсотка — щорічно до місцевих бюджетів надходитиме на 53159 грн більше, ніж очікувалося. У таблиці 4 про це конкретніше.

Таблиця 6. ІНФОРМАЦІЯ ПРО КУПІВЛЮ-ПРОДАЖ ТА ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ ОСНОВНИХ, ПІДСОБНИХ І ДОПОМІЖНИХ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД ПІДПРИЄМСТВ ПЕРЕРОБНОЇ, МАШИНОБУДІВНОЇ ТА ІНШОЇ ПРОМИСЛОВОСТІ. Період — квітень 2017 року

Організатор торгів	Місце розташування ділянки, кадастровий номер	Площа (га)	Стартовий розмір плати за ділянку (грн)	Стартовий розмір плати за оренду ділянки (грн)	Розмір плати за ділянку/оренду ділянки згідно з договорами (грн)	Строк оренди
Павлівська сільська рада Тисменицький р-н Івано-Франківська обл.	с. Павлівка, вул. Фермерська, 2625883801:01:004:1131	0,2501	350000,00	-	367500,00	-
Зазимська сільська рада Броварський р-н Київська обл.	с. Зазим'є, вул. Радгоспна 3221282801:01:128:0043	0,7218	598195,00	-	660000,00	-
Ніжинська міська рада Чернігівська обл.	м. Ніжин, вул. Носівський шлях, 27 7410400000:03:019:0001	12,4493	3206874,00	-	3213287,74	-
Долинська міська рада Івано-Франківська обл.	м. Долина, вул. Обліски, 129 б 2622010100:01:012:0094	2,9000	-	223376,33	225608,33	5 років
Коломийська міська рада Івано-Франківська обл.	м. Коломия 2610600000:30:002:0007	0,6000	-	25097,00	33722,00	50 років
Шосткинська міська рада Сумська обл.	м. Шостка, вул. Гагаріна, 1 5911000000:02:001:0072	0,3100	-	21122,00	21861,27	10 років
Бахмацька міська рада Чернігівська обл.	м. Бахмач, вул. В.Винниченка, 87А 7420310100:00:004:1519	1,6045	-	102854,87	104087,87	5 років
Бахмацька міська рада Чернігівська обл.	м. Бахмач, вул. В.Винниченка, 78А 7420310100:00:004:1520	1,5407	-	98765,03	99950,03	5 років

Таблиця 7. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ІНШИХ БУДІВЕЛЬ ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ. Період — квітень 2017 року

Організатор торгів	Місце розташування ділянки, кадастровий номер	Площа (га)	Стартовий розмір плати за оренду ділянки (грн)	Розмір плати за оренду ділянки згідно з договорами (грн)	Строк оренди
Софіївська селищна рада Дніпропетровська обл.	смт Софіївка, вул. Карпенка 1225255100:04:001:0412	0,0700	9881,02	9979,84	1 років
Новицька сільська рада Калуський р-н Івано-Франківська обл.	с. Новиця 2622884801:01:008:0033	0,2250	25749,95	26136,20	5 років
Дрогобицька міська рада Львівська обл.	м. Дрогобич, вул. Солоний Ставок, 4610600000:01:024:0186	0,2449	129291,04	201048,10	5 років
Миколаївська міська рада Миколаївська обл.	м. Миколаїв, проспект Богоявленський (Жовтневий) ріг вул. Сахарова 4810136600:07:097:0094	0,1001	6439,03	7840,48	10 років

4. Оренда земель державної власності для ведення фермерського господарства

Великої конкуренції за придбання права оренди земельних ділянок, призначених для фермерів, не спостерігається упродовж наших спостережень. Квітень один з найвдаліших аукціонів — 3 9 ділянок площею майже 182 гектари учасники торгів оформили договори на семирічну оренду 6 ділянок площею 141 гектар.

Про учасників та результати торгів у таблиці 5.

5. Оренда земель комунальної власності для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови

Географія розміщення ділянок для зазначених вище потреб цього разу досить таки урізноманітнена — Дніпропетровська, Івано-Франківська, Львівська та Миколаївська області. Мабуть, тому й торги відбулися непогано — майже на 43 відсотки зросла стартова ціна за оренду 4 ділянок на 1-10 років.

Детальніша інформація у таблиці 7.

6. Купівля-продаж, оренда земель комунальної власності для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості

Чи не вперше активізувався земельний ринок для озглавлених потреб. Це стосується не тільки кількості ділянок, що пропонувалися покупцям, але й кількості охочих їх придбати для користування. Як результат маємо десятикратне збільшення стартових розмірів за оренду та придбання у власність 8 ділянок площею трохи більшою за 20 гектарів. Із таблиці 6 довідається більше.

* * *

У квітні по одній-дві ділянки продано та орендовано ще за такими видами цільового призначення земель: для колективного гаражного будівництва, для будівництва індивідуальних гаражів, для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства, для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту, для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), а також для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії, для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування.

Олесь ПРУТЕНКО

м. Київ

* Огляд обігу земель підготовлено за інформацією сайту Держгеокадастру України станом на 12 травня 2017 р.



Здорова конкуренція УТВЕРДЖУЄ СПРАВЕДЛИВІСТЬ



У Фурсах — усе як в доброму селі, де господар не макоголовий: дво-ри-вулиці доглянуто, кожен клаптик землі при ділі. Навіть річка Кам'янка, що розпетлялася тут на цілих шість кілометрів, справно одробляє селянам: не тільки фурсівських качок та гусей поїть і виполіскує, а разом з рясними джерелами живить до двох десятків ставків, у яких і рибка водиться, і покупатися в літній чистенькій водичці неабияка насолода. Було село за колгоспу бригадним, а тепер, за Миколи Фурсенка, сільського голови, тут всякого дрібного виробництва — пальців не вистачить, щоб злічити. Тисяча робочих місць.

ДВІР СПОТИКАННЯ

Від колишнього «бригадно-го статусу» лишилася селу пам'ятка — колгоспний двір. З фермськими-складськими будівлями, при 30-ти гектарах землі. І хоча за нинішнім генеральним планом ця територія уже в межах села, сільській владі до неї зась. Свого часу, коли колгоспне майно поділили між селами, цю територію взяло під крило ПСП «Янтарний».

За словами Миколи ФУРСЕНКА, керівник підприємства цей двір практично не використовував. Але підприємець помер, уся його господарка перейшла до рук дружини, і, як писали колись у таких випадках газетні фейлетоністи, «отут і почалося».

— Неймовірно, але факт: нинішня власниця ПСП відсудила собі не лише приміщення, а землю колгоспного двору, — не приховує роздратування сільський голова. — Всякими правдами-неправдами таки знайшла суддю, який пішов їй назустріч. Ми, звісно ж, подали апеляцію. Переконані: господарка «Янтарного» не має права на цю землю, бо прийшла, коли товариство вже існувало, і не було розподілу балансу, а ця колективна земля не передавалася під паювання. Закон про майнове розпаювання почав діяти в 2001 році, а товариство вони створили 2000 року, і тут-таки уклали договори на викуп майна. Тому коли вийшла методика майнового розпаювання, на той час значну частину майна було реалізовано. Зараз

вона здає цю територію в оренду: там кустарне виробництво, свиноферма, але толку з них мало.

Микола Фурсенко стверджує: господарський двір нині край потрібен селу.

— Включилися в програму розвитку фермерських господарств, яку фінансуватиме Євросоюз і наші агрохолдинги. Плануємо створити тут одразу кілька сучасних ферм: для вирощування кіз, овець, свиней, гусей, виробництва молока. Є родини, які отримують у домогосподарствах хто два десятки овець, хто стільки ж кіз, хто по 40-50 свиней. А так винесемо усі ці ферми на територію колишнього колгоспного двору, там усе буде і технологічно, і офіційно.

До розмови долучається Володимир КВАША, сільський депутат і голова спірної земельної комісії Фурсівської сільради:

— Ми декілька років просили нинішню власницю «Янтарного» упорядкувати її документи на користування земельними ділянками. Але нам настійно радили звертатися до суду: мовляв, ПСП — правонаступник колишнього колгоспу. Я не бачив документів, які б давали «Янтарному» юридичні підстави вважатися правонаступником. Немає актів передання колгоспом майна і земельних ділянок на баланс цього сільгосп-підприємства. Я зробив запит у наш Білоцерківський райвідділ Держгеокадастру. Там мені спочатку дали довідку про те, що ця земельна ділянка нікому ніколи не надавалася і жодних документів на неї ні в ПСП «Янтарний», ні в інших господарюючих суб'єктів немає. Згодом на ще один наш запит начальник райвідділу надав витяги, за якими видно, що ці земельні ділянки є комунальною власністю Фурсівської сільської ради. За нинішнім генпланом колгоспний двір увійшов до населеного пункту. Отже ми стали законними розпорядниками цієї ділянки.



Микола ФУРСЕНКО і Володимир КВАША

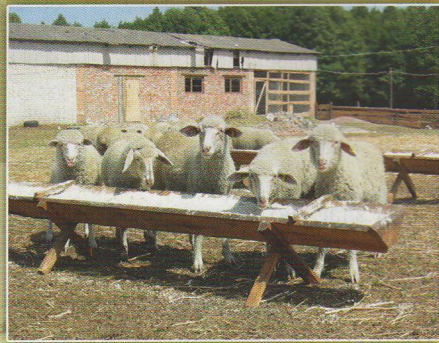
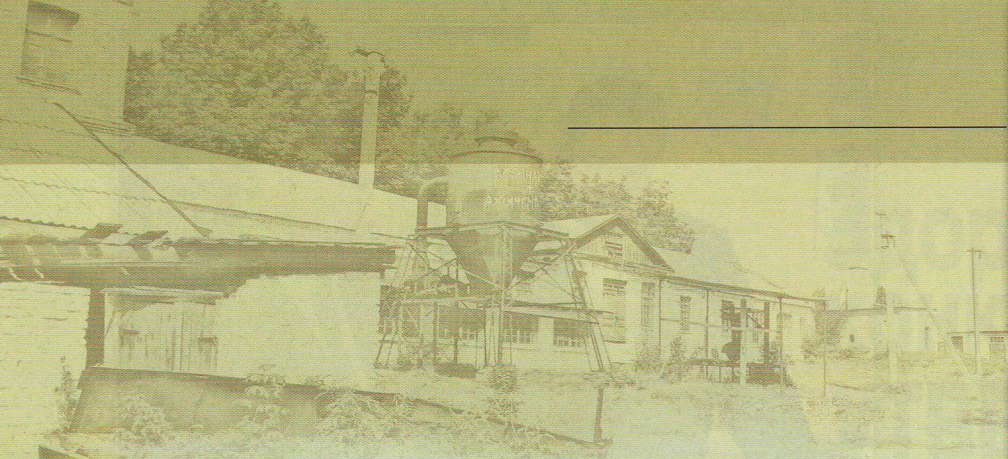
— І як відреагувала на це власниця «Янтарного»?

— Фактично відмовилася визнавати. Більше того, наприкінці минулого року вдалася до маніпуляцій. Тоді два приватні господарючі суб'єкти — ПСП «Янтарне» і ПСП «Роставиця» — подали одне на одне до суду і відсудили землю. Відбулося засідання обласного господарського суду, на яке суддя навіть не спромоглася викликати третю зацікавлену сторону, представника сільради. 27 разів вони подавали позов одне на одного, більшість суддів розуміли, що це анекдотична ситуація, відмовлялися приймати це до розгляду. Але на 28-й раз таки знайшовся суддя, якого чимось дуже переконали... Отак 30 гектарів землі за одне судове засідання, яке тривало півгодини, вивели з власності сільської громади й узаконили як власність ПСП «Янтарне». Чисто випадково в цей день юрист сільської ради був у господарському суді і з подивом довідався, що годину тому відбулося

таке засідання. Це було якраз перед новим роком. І я вважаю, не випадково: свята, змайнуло б 10 днів... Ми, звісно, ані сном ні духом про це не відаємо, апеляцію не подаємо, і судові рішення вступає в законну силу. Тільки через те, що ми змогли в 10-денний термін подати апеляцію, зараз маємо продовження цієї судової тяжби. За останньою нормативно-грошовою оцінкою ця земельна ділянка коштує 10 мільйонів гривень.

— А звідки серед суб'єктів судової суперечки виникло ПСП «Роставиця»?

— Саме це підприємство, яке знаходиться у селі Трушки, і стало свого часу офіційним правонаступником нашого колгоспу. У Фурсах була бригада. Коли розпайовувалися, то цю землю під нашим колгоспним двором просто забули передати «Роставиці». Тому «Янтарне» подало в суд на «Роставицю», але позаяк керівники обох ПСП не ворогують, то, очевидно, попередньо домо-



вилися, що представник «Роста-виці» проігнорує судові засідання. А суддя, бачачи таким чином, що одна сторона демонструє свою незацікавленість, зрозуміло, виносить рішення на користь іншої.

«ТІНІ» ОРЕНДИ

Володимир Кваша переконаний, що рано чи пізно повноправним господарем території колишнього колгоспного двору стане сільська громада. Знає чоловік правові тонкощі цієї справи, уміє дійти до суті з тактичною гнучкістю і рішучістю кадрового військового. Та й на землі не сторонній, має своє сільгосп-підприємство, орендує 80 гектарів ниви: частково людські паї і 30 га земель запасу. Сказати страшно: одібрав частину фурсівської ниви у багаторічного недоторканного орендаря, у самого ПСП «Світанок», яким кермує Герой України і знатна на всю округу Тетяна Засуха.

— Раніше Тетяна Володимирівна купила в колишнього керівника «Янтарного» корпоративні права. Так чинять усі агрохолдинги. Для прикладу, у селі 1000 гектарів ріллі. Але, як правило, такі орендарі мають на руках договорів з людьми на 700 гектарів. А 300 га обробляють просто так. Жоден агрохолдинг не зацікавлений у тому, щоб допомогти власникові паю переробити його «земельний» сертифікат на державний акт, переоформити спадщину. Вони обробляють багато земель, не фіксуючи їх у державних органах.

Наприклад, тут таких «тіньових» земель було в обробітку десь 200-250 гектарів. З 1000 орендованих гектарів. От ми і визначили цих власників паїв, з якими роками не було договорів оренди, уклали з ними угоди і таким чином нині орендуємо 80 гектарів землі. Вели непрості перемовини, але треба віддати належне: Тетяна Засуха вчинила благородно.

— **Це, очевидно, сталося недавно?**

— Два роки тому. Вона тоді чесно визнала: «Вперше у своєму житті я щось віддаю».

— **А хто ж власники цих, скажімо так, «непрозоро» орендованих паїв?**

— Здебільшого, це так звана невитребувана спадщина. А ще й ті, хто не мали державних актів на землю, власники сертифікатів. І досі чимало людей, в силу різних обставин, не обміняли свої «земельні» сертифікати на державні акти. Цим користаються агрохолдинги: скуповують у місцевих сільгосппідприємств корпоративні права на оренду всієї землі, але укладають угоди з тими пайовиками, які мають державні акти. З рештою — жодних угод, жодних оплат за оренду. І, ясна річ, жодних податків...

Знаю ще одну цікаву схему — діє в одному з районів Київщини. Але, думаю, не тільки там. Так от, деякі горе-аграрії примушують людей виходити з оренди — оформлятися одноосібниками. Для чого? Бо одноосібник сьогодні сплачує за обробіток паю 170 гривень земельного податку. Якщо ж цю землю бере орендар,

то за пай платитиме 1800-2000 гривень: ПДФО і військовий збір. Відчутна різниця?

— **Вражаюча.**

— Отож. Я запитував багатьох районних керівників Держгеокадастру: невже так важко виявити ці маніпуляції? Треба на законодавчому рівні визначити, хто взагалі може обробляти пай. Бо це ж не особисте селянське господарство, там призначення чітке: товарне сільськогосподарське виробництво. Знаю приклад із життя. 85-літня бабуся, в якій, зрозуміло, немає прав ні трактора, ні водія, не має плуга, культиватора, сіялки, та й сил,... — так от вона зі своїми трьома з половиною гектарами земельно-го паю бере і виділяється одноосібницею... Друга така ж бабуся,... третя,... п'ята,... десята... Отак землю таких «одноосібників» якийсь «фермер» збирає докупити і спокійнісінько обробляє. Заплатив по 170 гривень за пай — і тут-таки обдер державу. В одному із сіл Рокитнянського району, де дуже багато орендарів земельних паїв, прийшов новий сільський голова і зробив дуже мудро. Приїхав у райвідділ Держгеокадастру і попросив чітко сказати, скільки у його сільраді земельних паїв і хто з орендарів скільки обробляє. А коли порахував, виявилось: у

селі 948 га із 3800 га розпайованих угідь в жодному обробітку не числяться. Отже, майже 1000 гектарів хтось обробляє нелегально. І це лише в одному селі! Повірте мені, зараз по селах не «гуляє» жоден шматок нормальної землі. Якщо врахувати, що з одного гектара орендованої землі треба заплатити десь 1000 грн ПДФО і військового збору, то це ж мільйон утрачених гривень! В одному селі! А я назву лише в нашому Білоцерківському районі більше 30-ти сіл, у яких бюджет менший за мільйон гривень. І на прикладі мого знайомого сільського голови показую: можна навести в цім ділі лад, нема тут нічого важкого.

— Гадаєте, й там, у тих понад трьох десятках сіл з мізерним бюджетом, є такі «тіньові» сільгоспугіддя?

— У будь-якому селі це є. В будь-якому — кладу, як кажуть, голову на плаху! Бодай відумерла спадщина, але отак обробляється! От у мене батько помер, а Тетяна Володимирівна не платить доти, поки не переоформиш земельну ділянку на себе... Як кажуть, є момент.

Дивуюся, що наша держава починає ходити світами з простягнутою рукою, а наче й не бачить, що в рідних селах тут таке робиться!.. Я колись мав нагоду зустрічатися з колишнім головою Держкомзему. Завів мову про колгоспні двори. «От давайте, — кажу, — порахуємо: 30 гектарів в Фурсах, ще й не дуже велика територія господарського двору. Але хай це буде за середню площу. Беремо Білоцерківський район: 36 сільських рад по 30 гектарів — вже понад 1000 гектарів. На Київську область — це щонайменше 10 тисяч га. А скільки в Україні?». А він мені й каже: «Ми рахували цю цифру. В Україні під колгоспними дворами — близько 2 мільйонів гектарів землі». Тобто майнові паї хтось

викупив, будівлі — це приватна власність, а землю не оформляють десятиріччями. І сільські ради не завжди можуть вплинути на це. Хоча б тому, що в багатьох випадках ці об'єкти розташовано за межами населених пунктів. Не провести інвентаризації земель — це абсурдно. Про це треба криком кричати, починаючи від керівників району. А так, виходить, наш законний господарський двір, який у межах села, нині здають в оренду без нашого відома.

— А що зараз мають ваші орендодавці на пай?

— Торік наше товариство заплатило по 8 тисяч гривень. Або на цю суму можна було взяти зерна, борошна, цукру...

— Господарство багатопрофільне?

— Займаємося рослинництвом.

— Соняшник-кукурудза-соя?

— Наше підприємство задумувалося як овочівницько-картоплярське. І декілька років так працювали у цій сфері. Маємо достатньо серйозні склади для зберігання картоплі і городини. Але цінова політика в державі була такою, що ми три роки цим позаймалися і зрозуміли: не виживемо. Тому нині виروшуємо те, що котується на ринку.

— Виходить, створили конкуренцію самій «земельній баронесі»?

— Виходить, так. Але це пішло на користь — передусім пайовикам. Значно покращилися справи з оплатою за оренду. Вже й юристи ПОП «Світанок» заворушилися: шукають спадкоємців, допомагають своїм орендодавцям оформити державні акти на землю... Раніше, бувало, приходили до пайовиків, переважно людей літніх, клали часто порожні бланки і не просили — вимагали: «Підпиши!». А які там умови оренди, на який строк — ніхто з людей і не вчитувався. Були задоволені, якщо дадуть на пай мішок цукру та пару мішків якогось зерна.

— В селі є одноосібники?

— Немає. Раніше були, але коли спрягаєшся паями на самостійний обробіток десятка гектарів... Це лише здається, що зможеш мати від того добрий дохід. На ділі ж — чорна праця і практично нульовий результат. Худоби не тримають, бо нема випасу. Тут легше гроші заробити, працюючи в Білій Церкві.

Микола Фурсенко підводить до карти-схеми.

— Отут колишній колгоспний двір сусіднього села. Поїдьте, гляньте, там страшний суд... Отаке з ним поробили «ефективні власники». А ми свого не віддамо. Ще послужить на розквіт селу. Оці густі цяточки на карті — це колишній геологічний двір. Тут працювало близько 900 людей. І тут у нас нині індустріальна база, яка дає до третини коштів у місцевий бюджет: бурять свердловини, виготовляють меблі, ремонтують техніку, є пилорама. Так, маленькі підприємства, але сюди на роботу їздять і з міста. Отаким ми хочемо зробити і наш колгоспний двір.

На запитання чи підсобляє Фурсам найбільший орендар тутешньої ріллі господар села знизує плечима. Виявляється, ще позаторік сільська казна отримала від «Світанку» за оренду землі десь по 120 гривень за гектар. Щоправда, торік ставки виросли. Тепер село має за кожен орендований гектар близько 270 гривень земельного податку. Звісно ж, за рік.

— А допомога? — посміхається Фурсенко. — Допомагає, коли час виборів: комусь — цукром, комусь — борошном... Та й то, якби оце не новостворене сільгосп-підприємство, яке народило здорову конкуренцію, навряд чи мали б наші орендодавці навіть це.

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ
Київська область

Новини законопроектної діяльності



У ПЕРІОД З 1 БЕРЕЗНЯ ПО 30 КВІТНЯ 2017 РОКУ

1. За результатами голосування на пленарних засіданнях Верховної Ради України VIII скликання прийнято два Закони України:

від 14.03.2017 № 1923-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей добровільного об'єднання територіальних громад, розташованих на територіях суміжних районів»;

від 23.03.2017 № 1989-VIII «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо уточнення деяких положень та усунення суперечностей, що виникли при прийнятті Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо покращення інвестиційного клімату в Україні».

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

● 19 проектів законів України:

- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо успадкування права постійного користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення» (реєстр. № 6162 від 06.03.2017), внесений народним депутатом України Івченком В. Є.;
- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту прав постійних користувачів земельних ділянок» (реєстр. № 6148-1 від 07.03.2017), внесений народним депутатом України Івченком В. Є.;
- «Про державну інвентаризацію (аудит) земель» (реєстр. № 6199 від 17.03.2016), внесений народним депутатом України Рабіновичем В. З.;
- «Про внесення змін до Закону України «Про свободу совісті та релігійні організації» (щодо права власності та права користування релігійних орга-

нізацій на майно)» (реєстр. № 6200 від 16.03.2017), внесений народним депутатом України Новинським В. В.;

- «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо проведення податкової реформи та підвищення інвестиційної привабливості України» (реєстр. № 6201 від 16.03.2017), внесений народними депутатами України Бойком Ю. А., Вілкулом О. Ю., Долженковим О. В. та іншими;
- «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законів України щодо врегулювання питань сплати плати за землю» (реєстр. № 3346 доопрац. 23.03.2017), внесений народним депутатом України Журжієм А. В.;
- «Про внесення змін до статті 41 Конституції України щодо реалізації прав українських громадян на землю, збереження власності на сільськогосподарські землі в руках громадян України та сталого розвитку села на основі фермерських господарств» (реєстр. № 6236 від 24.03.2017), внесений народними депутатами України Ляшком О. В., Галасюком В. В., Вовком В. І. та іншими;
- «Про внесення змін до Закону України «Про тимчасові особливості здійснення заходів державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» (щодо подовження терміну дії мораторію)» (реєстр. № 6248 від 27.03.2017), внесений народним депутатом України Мураєвим Є. В.;
- «Про внесення змін до Земельного кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо оформлення прав на землю під об'єктами енергетики» (реєстр. № 6255 від 28.03.2017), внесений народними депутатами України Підлесецьким Л. Т., Мірошніченком І. В., Кулінічем О. І.;
- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо врегулювання порядку надання в оренду земель, які перебувають у постійному користуванні)» (реєстр. № 6262 від 30.03.2017), внесений народними депутатами України Вадатурським А. О., Івченком В. Є., Кишкарем П. М. та іншими;
- «Про внесення змін до Податкового кодексу України (щодо врегулювання порядку надання в оренду земель, які перебувають у постійному користуванні)» (реєстр. № 6263 від 30.03.2017), внесений

ВИЗНАЧЕНО ПЛАН ЗАХОДІВ ІЗ РЕФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ДО 2018 РОКУ

- народними депутатами України Вадатурським А. О., Івченком В. Є., Кишкарем П. М. та іншими;
- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій» (реєстр. № 6269 від 31.03.2017), внесений Кабінетом Міністрів України;
 - «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо уточнення питання відповідальності за самовільне зайняття земельної ділянки» (реєстр. № 6319 від 07.04.2017), внесений народним депутатом України Бубликом Ю. В.;
 - «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження українського села та відродження фермерства» (реєстр. № 6368 від 13.04.2017), внесений народним депутатом України Івченком В. Є.;
 - «Про особливості виробництва та обігу дорогоцінного каміння органогенного утворення» (реєстр. № 6123 доопрац. 12.04.2017), внесений народними депутатами України Розенблатом Б. С., Арешонковим В. Ю., Євтушком С. М. та іншими;
 - «Про внесення змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (реєстр. № 6403 від 21.04.2017), внесений народними депутатами України Андрієвським Д. Й., Скуратовським С. І., Сташуким В. Ф. та іншими;
 - «Про приватизацію та порядок виділення громадянам України в натурі (на місцевості) земельних ділянок земель сільськогосподарського призначення, що перебувають в державній власності» (реєстр. № 6407 від 24.04.2017), внесений народним депутатом України Шуфричем Н. І.;
 - «Про внесення змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (щодо посилення захисту інтересів осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення при здійсненні містобудівної діяльності)» (реєстр. № 6420 від 28.04.2017), внесений народними депутатами України Шиньковичем А. В. та Герегою О. В.;

● проект постанови Верховної Ради України:

«Про Рекомендації парламентських слухань на тему: «Регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення: пошук української моделі» (реєстр. № 6241 від 27.03.2017), внесений народними депутатами України Бакуменком О. Б. та іншими.

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

Робоча група при Мінагрополітики визначила основні напрями реформування у сфері земельних відносин до кінця 2017 року.

На засіданні Робочої групи під головуванням першого заступника Мінагрополітики Максима Мартинюка пріоритетним напрямом роботи на найближчі місяці було, зокрема, визначено формування концептуальних засад обігу сільгоспземель, розробка та подання на розгляд Кабінету Міністрів України законопроекту «Про обіг земель сільськогосподарського призначення». У рамках цього напрямку передбачено створення національної платформи для проведення електронних аукціонів з метою забезпечення максимальної прозорості продажу державних та комунальних земель, а також надання можливості її використання для угод купівлі-продажу приватним особам.

Крім того, передбачено інтенсифікувати роботу зі створення Національної інфраструктури геопросторових даних (НІГД). Для забезпечення більш ефективного співробітництва та керованості процесом у рамках Робочої групи буде сформовано підгрупу з координації створення НІГД, в яку ввійдуть представники основних відомств-утримувачів геопросторової інформації та інших зацікавлених сторін.

Для отримання повної та достовірної інформації про стан земельних відносин та забезпечення загальнонаціонального доступу до цих даних заплановано впровадження системи регулярного моніторингу земельної сфери, що є необхідною умовою прийняття зважених рішень як на рівні держави, так і на рівні територіальних громад. Також для уточнення даних про земельні ресурси в 2017 році розпочато створення протоколів виправлення систематичних помилок у Державному земельному кадастрі, а також ведеться робота з упорядкування земельних банків державних підприємств та деяких наукових установ.

«Ми розраховуємо, що ця Робоча група стане платформою для взаємодії різних органів влади для об'єднання зусиль з проведення земельної реформи, — сказав Максим Мартинюк. — Сформований перелік проблемних та вузьких місць у земельних відносинах задає напрями докладання зусиль та напрацювання конкретних кроків для їх вдосконалення».

Він наголосив, що Робоча група не сконцентрована виключно навколо питання відкриття ринку земель, а охоплює всю сферу земельних відносин у комплексі.

Прес-служба Держгеокадастру



Юрій КІРІЧЕК,
доктор технічних наук,
професор

Стан та шляхи розвитку нормативної ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ



Оцінка земельних ділянок з метою оподаткування в Україні використовувалася з дореволюційних часів [1]. На сході країни, яка була тоді у складі Російської імперії, започаткували її із відміною кріпацтва за земською реформою, і з 1870 року оціночні роботи з метою оподаткування нерухомого майна передбачалися на регулярній основі [2]. Міські виборні установи були уповноважені оцінювати міську нерухомість для нарахування оціночного збору, що визначався міською думою та не перевищував 10% дохідності та 1% вартості нерухомості. Думи затверджували інструкції для обраних ними оціночних комісій. Виконувались оціночні роботи у Харківській (1880), Катеринославській (1881), Херсонській (1882) губерніях. Проводилися статистичні з'їзди в Одесі (1865, 1868), Херсоні (1873) [3]. «Правила оценки недвижимых имуществ для обложения земскими сборами» передбачали створювати «Губернские и уездные оценочные комиссии», які оцінювали нерухомість за величиною середнього чистого доходу від здачі в найом, тобто шляхом вирахування необхідних витрат і недобору внаслідок простою приміщень певний час без експлуатації. Згідно з правилами, застосовувалися методи порівняльних продажів та витратний підхід.

Використання іпотечних угод стимулювало розробку «Інструкції з оцінки нерухомого майна, яке приймається під заставу Земельними банками» (1876) [4], згідно з якою земельні ділянки оцінювали, виходячи з вартості десятини землі, визначеної для даної місцевості, або на підставі доходів, які приносила ця нерухомість. «Руководство по оценке земель» (1912) рекомендувало банкам для іпотеки проводити оцінювання на підставі розміру помість та доходів від різних сільськогосподарських та лісових угідь.

Землеоціночні роботи на західноукраїнських землях здійснювалися в межах юрисдикції країн, до складу яких вони входили, відповідно до австро-угорського, польського та чеського земельних кадастрів [5]. В Австрії з 1785 року Міністерством землеводства та аграрних реформ були розпочаті роботи зі створення земельного кадастру з метою обліку та оцінки земель, щоб визначити державний податок для землевласників. У Галичині австрійський уряд спочатку визначав податки за статистичними даними, а з 1928 року було введено новий кадастр, що проіснував до 1939-го, коли оцінка земель уже провадилася не за валовим доходом, а за величиною чистого доходу. Оцінюванню підлягали земельні

угіддя, що поділялися на вісім класів залежно від генетичного виду ґрунтів, їх фізико-хімічних властивостей, меліоративного стану, кліматичних умов, шляхів сполучення тощо. Класи встановлювалися відповідно до чистого доходу із земель за 15-річний період. Рілля оцінювалася за чистим доходом від культури, що займала найбільшу площу, на підставі середньої багаторічної урожайності та середніх цін продукції. Сінокоси — за урожайністю травостою та якістю сіна. Оцінювання пасовищ провадилося шляхом порівняння із найменшою продуктивністю сінокосів та за розміром плати за випас однієї голови худоби. Ліси оцінювалися за доходом від дерева та додаткових доходів. Болота — за наявністю трави та фауни. Класифікація земель провадилася шляхом порівняння із типовим ґрунтом, що визначався в якості еталону. Кадастрові роботи завершувалися складанням таблиць площ та сум чистого щорічного доходу.

На іншій території, починаючи із 1935 року, був впроваджений польський земельний кадастр, в основі якого лежав пунктовий метод оцінювання земель, що зародився у Німеччині. Оцінюванню підлягали шість видів земельних угідь — рілля, городи, сінокоси, пасовища, землі під водою та ліси.

Під час оцінювання ріллі брали до уваги гранулометричний склад ґрунтів, кліматичні умови, водний режим, рельєф, умови меліорації, середню урожайність провідної культури. Ці фактори визначалися відповідною кількістю пунктів: від 24 до 100, які характеризували різницю у чистому доході. На Галичині частково, починаючи з 1919 року, кадастрові роботи проводилися державним органом Чехословаччини.

Із 1917 року декретами радянської влади було анульовано приватну власність на землю. В межах міських поселень заборонялися майнові угоди купівлі-продажу, застави землі та інших видів нерухомості. Усі функції з управління нерухомістю передали органам місцевої влади. Вилучення нерухомості із ринкового обігу зробило непотрібною оцінку до 1955 року, коли Ґрунтовий інститут В.В. Докучаєва за завданням Міністерства сільського господарства СРСР відновив дослідження з бонітування ґрунтів. З метою застосування порівняльних характеристик земельних ділянок за продуктивністю сільськогосподарського виробництва, згідно з рішенням Ради міністрів СРСР 1962 р. «Про поліпшення державного обліку земель та використання їх у сільськогосподарському виробництві», розпочалося оцінювання земель у радянському його розумінні. Передбачалося створити земельний кадастр, методику оцінювання та розробити заходи з охорони земель. Для розв'язання цього завдання залучалися вчені різних галузей, з'явилися різні трактування: економічна оцінка, порівняльна оцінка, якісна оцінка. У деяких регіонах провели випробування різних методик. Із 1968 року дослідження проводилися Державним науково-дослідним інститутом земельних ресурсів. У 1976-му була роз-

роблена методика оцінювання земель, а в 1979-му — вказівки про порядок його проведення.

З другої половини 80-х років минулого століття в межах програми перебудови економіки Радянського Союзу — від командно-адміністративних до економічних методів управління господарством — робилися спроби економічного оцінювання територій. У 1971-1989 роках оцінили землі господарств, адміністративних районів та областей. У 1988-му було проведено комплексне економічне оцінювання території м. Києва, яке за відсутності ринку земель базувалося на витратних складових для інфраструктурного облаштування території за економіко-планувальними зонами [6]. Це давало можливість порівнювати території, однак така методика не дозволяла визначити реальну цінність земель. Отже, за відсутності приватної власності на землю землеоціночна діяльність була позбавлена практичного сенсу і зводилася до бонітування ґрунтів та економічної оцінки, які не давали вартісних показників земель. А термін «нерухомість» взагалі вилучили із обігу — в умовах загальнодержавної власності на землю, житло та майно підприємств він став непотрібним. Через відсутність ринкової економіки в Україні протягом радянського періоду весь попередній досвід щодо оцінювання було втрачено.

Після здобуття Україною незалежності і з початком економічних реформ для запровадження ринкової економіки, оцінка майна набула розвитку зі стартом малої приватизації у 1995 році. За Указом Президента України від 30.12.1994 р. №327 «Про заходи щодо прискорення процесу малої приватизації в Україні» колективи малих підприємств почали викуповувати державне майно за експертною оцінкою,

яку визначали експерти-оцінювачі на підставі угоди з Фондом державного майна. Пізніше Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.08.2001 р. визначив правові засади здійснення оцінювання майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності. За активної участі Українського товариства оцінювачів створена нормативна база оцінки майна. Регулюють оцінку нерухомості національні стандарти, методики, порядки та накази державних органів, уповноважених здійснювати регулювання оціночної діяльності. Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. №1440, запровадив єдину термінологію, сформулював принципи, бази та засади використання підходів оцінки. Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. №1442, визначив особливості застосування методичних підходів та особливості оцінки окремих видів нерухомого майна. Постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 р. № 1891 «Методика оцінки майна» запроваджено поняття «незалежна оцінка» як визначення певного виду вартості майна суб'єктом оціночної діяльності — суб'єктом господарювання за договором із замовником, а також «стандартизована оцінка», що передбачає використання стандартної методології та стандартного набору вихідних даних, з допомогою яких визначається оціночна вартість.

Із розвитком ринку земель відбулося розгалуження оцінки на експертну грошову та нормативну грошову оцінку земельних ділянок. Земельним кодексом України від 25.10.2001 р. та Законом Укра-

їни «Про оцінку земель» від 11.12.2003 р. №1378-IV визначено правові засади оцінки земель, професійної оціночної діяльності, що були спрямовані на регулювання відносин, пов'язаних із процесом оцінювання земель.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок побудована на сучасних засадах теорії оцінки майна і дозволяє визначати ринкову їх вартість та неринкові види вартості. Її застосування під час приватизації стало можливим завдяки Методиці експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженій постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. №1531, та Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджену наказом Держкомзему України від 09.01.2003 р. №2.

За законодавством України використання землі є платним. Плата за землю справляється у вигляді земельного податку або орендної плати, що визначаються залежно від нормативної грошової оцінки земель. Вона розраховувалася на підставі Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Української академії аграрних наук від 27.01.2006 р. №18/15/21/11 та Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів), затвердженого наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Держкомлісгоспу України, Держводгоспу України, Української академії аграрних наук від 27.01.2006 р. №19/16/22/11/17/12. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного

мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Нормативна грошова оцінка земель в Україні була застосована на початку 1990-х років, коли відновили платне використання земель відповідно із Законом України «Про плату за землю» від 03.07.1992 р. №2535-XII. Але за умови збереження фактично державної та комунальної власності на землю це швидше можна розглядати як підготовку до майбутніх реформ. Тому цілком зрозумілою була поява в Законі України «Про плату за землю» механізму оподаткування землі за встановленими державою фіксованими ставками.

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь побудована на матеріалах економічної оцінки земель 1988 року та за визначенням має базуватися на рентному доході, який створюється під час виробництва зернових культур за відповідними агропромисловими групами земель. В основі нормативної грошової оцінки земель населених пунктів повинна лежати капіталізація рентного доходу залежно від місця розташування населеного пункту, облаштування території, якості земель тощо.

На початку 90-х років минулого століття, за відсутності ринку нерухомості у ранній післярадянський період, застосовувалася містобудівна оцінка для порівняння варіантів нової забудови [7]. Вона складалася із системи емпіричних коефіцієнтів для окремих частин міста, які з метою

порівняння враховують зручність розміщення та вплив різних факторів, наприклад, за результатами опитувань. На цій базі була створена методика економічної оцінки території населених пунктів, яка дозволяла виконувати порівняння різних територій за містобудівною цінністю.

Перші роботи для грошової оцінки земель населених пунктів виконувалися відповідно до тимчасової методики, затвердженої на державному рівні у 1995 році. Зважаючи на нерозвиненість ринкових відносин, у методиці нормативної грошової оцінки земель населених пунктів фактично прийняті в якості похідних витрати на відтворення інженерно-транспортної та природоохоронної інфраструктури. Оскільки розрахована рента, ставка капіталізації та інші коефіцієнти носили нормативний характер, результати такої оцінки слабо відповідали критерію цінності та ринковій вартості земельних ділянок. На рис. 2 приведено співставлення ринкової вартості та нормативної грошової оцінки 1 кв. м земельних ділянок станом на 2012 рік у м. Дніпропетровську. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок майже у 4,5 рази перевищувала ринкову вартість на околицях міста та у 2,5 рази була меншою у центрі міста. Різниця у межах 25% між нормативною оцінкою земельних ділянок та їхньою ринковою вартістю зберігалася лише на 6% території міста на землях житлової забудови та на 7,7% території міста на землях комерційного використання. Порівняння ринкової вартості земельних ділянок із результатами їхньої нормативної грошової оцінки засвідчили, що розбіжність носить системний характер [8, 9].

З поглибленням процесів роздержавлення міських земель, включення їх до ринкового обігу все більш очевидною стала невід-



Рис. 1.

РОЗБІЖНІСТЬ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ТА НОРМАТИВНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ПЕРИФЕРІЙНОГО РАЙОНУ м. ДНІПРОПЕТРОВСЬКА У 2012 РОЦІ



Рис. 2.

РОЗБІЖНІСТЬ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ТА НОРМАТИВНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНУ м. ДНІПРОПЕТРОВСЬКА У 2012 РОЦІ

Таблиця 1.

ВІДНОШЕННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ 1 км² ЗЕМЕЛЬ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ м. ДНІПРОПЕТРОВСЬКА ДО НОРМАТИВНОЇ ОЦІНКИ СТАНОМ НА 2012 РІК

Срин./Снорм.	%
Менше 0,25	35,9
0,25 — 0,75	44,4
0,75 — 1,25	6,0
1,25 — 2	6,8
2 — 3	5,1
3 та більше	1,8

Таблиця 2.

ВІДНОШЕННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ 1 км² ЗЕМЕЛЬ КОМЕРЦІЙНОГО ВИКОРИСТАННЯ м. ДНІПРОПЕТРОВСЬКА ДО НОРМАТИВНОЇ ОЦІНКИ СТАНОМ НА 2012 РІК

Срин./Снорм.	%
Менше 0,25	35,9
0,25 — 0,75	44,4
0,75 — 1,25	6,0
1,25 — 2	6,8
2 — 3	5,1
3 та більше	1,8

повідність результатів нормативної грошової оцінки земель населених пунктів їхній ринковій вартості. Це свідчить про те, що застосована методика не відображає реальну цінність земель та не забезпечує справедливості оподаткування. Навпаки, вона створила умови, коли бідні, які живуть у дешевому житлі на околицях (рис. 1), платять за багатих, які мають дорогу нерухомість у центрі міста (рис. 2). Підприємства, що розташовані у віддалених від центру зонах, потерпають від чотирикратно перевищеного податкового тягаря, у той час як банки, магазини та офіси, розташовані у центрі міста, сплачують податки, виходячи із удвічі заниженої бази оподаткування. Відтак порушено принцип справедливості оподаткування. Власники та користувачі дорожчих земельних ділянок, розташованих у центрі міста, не доплачують земельний податок та орендну плату, а на околицях — навпаки переплачують. Це не могло не позначитися на оподаткуванні та орендних відносинах у сфері землекористування та не сприяло раціональному використанню земельних ресурсів. У разі дійсної реалізації положення, проголошеного у Земельному кодексі України, про те, що грошова оцінка земель виконується на рентній основі, такої розбіжності результатів експертної та нормативної грошової оцінки не могло бути.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення проводилася раз на 5-7 років, а земель несільськогосподарського призначення один раз на 7-10 років із застосуванням індексації на підставі індексу інфляції і за формулою:

$$K_i = \frac{I - 10}{100}$$

Коефіцієнти індексації нормативної грошової оцінки земель становлять:

2008 рік — 1,152;
2009 рік — 1,059;
2010 рік — 1,0;
2011 рік — 1,0;
2012 рік — 1,0;
2013 рік — 1,0;
2014 рік — 1,249;
2015 рік — 1,433

(крім сільгоспугідь) та 1,2 для сільгоспугідь, 2016 рік — 1,06 для земель несільськогосподарського призначення. Нормативна грошова оцінка земель за 2002, 2003, 2004 та 2006 роки не індексувалася (<https://news.dtki.ua/taxation/other/41981>).

Згідно зі ст. 289 Податкового кодексу України, для визначення розміру податку та орендної плати використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок, яка індексується за формулою:

$$K_i = I:100,$$

де I — індекс споживчих цін за попередній рік.

У разі, якщо індекс споживчих цін перевищує 115 відсотків, то застосовується він із значенням 115. Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується кумулятивно, залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель.

Ставка податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено, встановлюється у розмірі не більше 3 відсотків від їхньої нормативної грошової оцінки, для земель загального користування — не більше 1 відсотка від їхньої нормативної грошової оцінки, а для сільськогосподарських угідь — не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка від їхньої нормативної грошової оцінки.

Невідповідність нормативної грошової оцінки земель та їхньої цінності збільшує також прив'язка бази оподаткування до індексу

інфляції. На рис. 3 приведені зміни індексу інфляції, індексації нормативної грошової оцінки земельних ділянок, курсу гривні та ринкової вартості земельних ділянок м. Львова у національній валюті та у доларах за останні сім років. Видно, що в умовах кризи інфляція злітає догори, а вартість землі обвалюється. І розрив між земельним податком та цінністю землі поглиблюється. В умовах економічної кризи вартість земельних ділянок за останні сім років зменшилася у 2,8 раза у доларовому еквіваленті, у гривнях трохи подорожчала — у 1,17 раза, але лише в останні два роки за рахунок обвалу курсу національної валюти. При цьому нормативна грошова оцінка земельних ділянок збільшилася приблизно вдвічі, що призвело практично до такого ж зростання земельного податку. Тобто земля дешевшає, а земельний податок зростає у реальних розмірах, що зовсім не відповідає задекларованим владою намірам знизити в умовах кризи податкове навантаження на виробника.

Прийняті Кабінетом Міністрів України «Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» (постанова від 16.11.2016 р. № 831) та Міністерством аграрної політики та продовольства України «Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» (наказ від 25.11.2016 р. № 489) принципово не відрізняються від попередніх, а лише вносять деякі коригування нормативних значень і практично не використовують ринкову інформацію. На рис. 4, 5 приведено співставлення ринкової вартості та нормативної грошової оцінки 1 кв. м земельних ділянок станом на 2017 рік у м. Дніпропетровську. Ринкова вартість земельних ділянок та їхня нормативна грошова оцінка за чинною

нормативною базою, як і раніше, мають розбіжність у кілька разів, а це означає, що плата за землю також не відповідає її цінності, тобто принцип справедливості оподаткування знову порушений.

Чинні порядок та методика нормативної грошової оцінки земель не повною мірою відповідають вимогам Закону України «Про оцінку земель», згідно з яким нормативна грошова оцінка земельних ділянок — це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами, а рентний дохід (земельна рента) — дохід, який можна отримати із землі як фактора виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки. У разі, якщо рентний дохід та ставка капіталізації рентного доходу відповідали ринковим даним, згідно із визначенням Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», нормативна грошова оцінка земельних ділянок відповідала б їхній ринковій вартості, яка прийнята базою оподаткування у цивілізованому світі. Провідні країни світу застосовують з цією метою масову оцінку нерухомості, у тому числі земельних ділянок, під час якої визначають оціночну вартість, максимально наближену до ринкової вартості нерухомості. Це єдиний прийнятний спосіб, що забезпечує справедливі умови нарахування податків, за яких заможні громадяни платять більше за свою власність у вигляді вартісної нерухомого майна, а бідніше населення несе менший податковий тягар. Але так чинять у країнах, де ринкові умови справді діють у повному обсязі. В Україні, на жаль, бідні сплачують податки за багатих, і земельний податок не є винятком.

Подальший розвиток нормативної грошової оцінки земель можливий лише на підставі використання досягнень у цій сфері

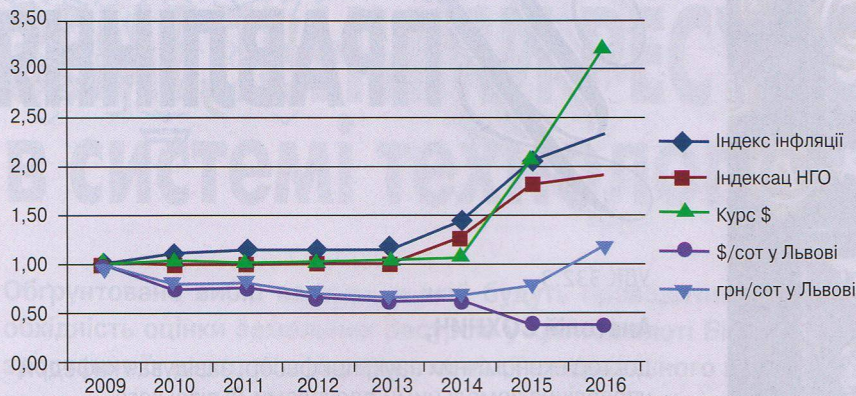


Рис. 3. ЗМІНИ ІНДЕКСУ ІНФЛЯЦІЇ, ІНДЕКСАЦІЇ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, КУРСУ ДОЛАРА ТА РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У М. ЛЬВОВІ

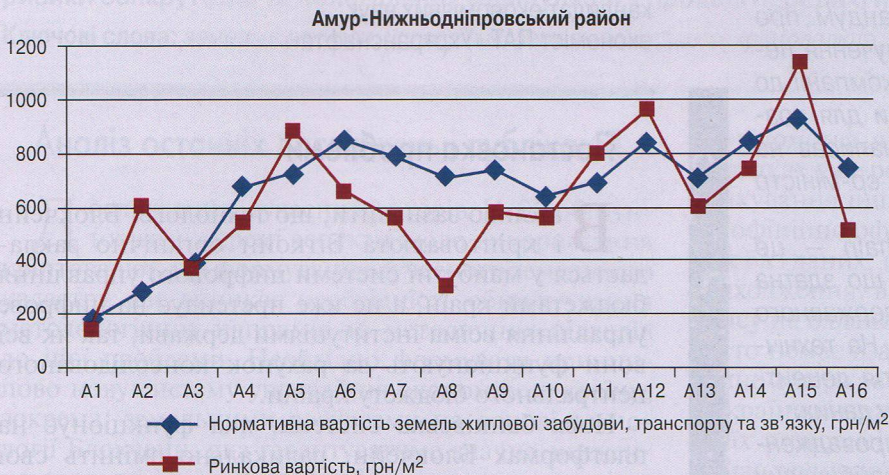


Рис. 4. РОЗБІЖНІСТЬ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ТА НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ПЕРИФЕРІЙНОГО РАЙОНУ М. ДНІПРА У 2017 РОЦІ



Рис. 5. РОЗБІЖНІСТЬ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ТА НОРМАТИВНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНУ М. ДНІПРА У 2017 РОЦІ

провідних країн світу. Слід міняти застарілу пострадянську методику, натомість застосовувати масову оцінку земельних ділянок і орієнтуватися на їхню ринкову вартість. Земельний податок у населених пунктах слід замінити податком з нерухомості, нарахованим на базі її ринкової вартості. Існують певні проблеми із масовою оцінкою земель сільськогосподарського призначення, оскільки у зв'язку із тривалим мораторієм на продаж земельних ділянок немає конкурентного ринку продажу, натомість активно працюють тіньові схеми відчуження. Але ринок оренди земельних ділянок існує, отже, є всі підстави для використання дохідного підходу оцінки на базі капіталізації чистого операційного доходу для розрахунку оціночної вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення за результатами масової оцінки.

Література

1. Кірічек Ю.А. Як зароджувалася і розвивалася оцінка земель. Землевпорядний вісник. 2016. №10. С. 28-33.
2. Драпиковський А.І., Іванова І.Б. Исторический опыт массовой оценки недвижимого имущества. — Материалы 17-й Межд. конф. «Актуальные вопросы оценки и перспективы ее развития». — Ялта, 2012.
3. Коростелев С.П. Кадастровая оценка недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2010. — 356 с.
4. Варламов А.А., Комаров С.И. Оценка объектов недвижимости. — М.: ФОРУМ, 2011. — 288 с.
5. Ступень М.Г. Оцінка земель. — Львів: Новий світ, 2008. — 311 с.
6. Драпиковський О.І., Іванова І.Б. Оцінка земельних ділянок. — К.: ПРИНТ-ЕКСПРЕС, 2004. — 296 с.
7. Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М. та ін. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні. — Київ: Профі, 2007. — 624 с.
8. Кірічек Ю.О., Гайденок Є.Ю. Аналіз результатів застосування нормативної грошової оцінки земельних ділянок // Геодезія, картографія і аерофотознімання. — Львів: Вид. Львівської політехніки, 2013. — Вип. 77. — С. 24-29.
9. Кірічек Ю.О. Оцінка земель. Навчальний посібник. — Дніпропетровськ: Літограф, 2016. — 454 с.

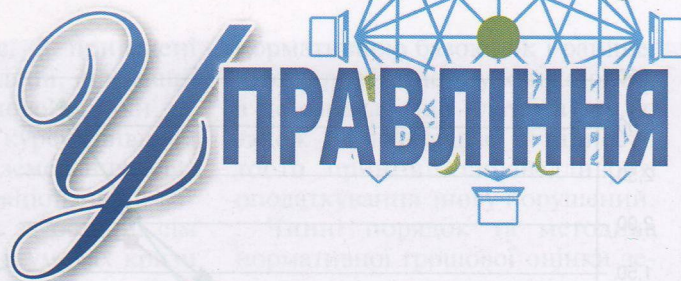


«Державне агентство з питань електронного урядування України та американська компанія Bittfury — світовий лідер розвитку Blockchain — підписали меморандум про співпрацю. Ним передбачено залучення передового досвіду американської компанії до створення ефективної екосистеми для розвитку Blockchain в Україні», — написав на своїй сторінці у Facebook Прем'єр-міністр Володимир Гройсман.

Як зазначив Гройсман, Blockchain — це найбільш інноваційна технологія, що здатна змінити всі існуючі процеси від державного управління до банківської сфери. На технічному рівні — це сучасна технологія децентралізованого зберігання та захисту даних. За словами прем'єра, сьогодні запровадження Blockchain є пріоритетом найбільших банків світу та найбільш інноваційних країн — Швеції, Естонії, Данії тощо.

«Для України це шанс теж увійти в число інноваційних лідерів у Європі. Вітаю колег з Агентства!» — підсумував Гройсман.

**З інформаційного повідомлення
14 квітня 2017 року**



УДК 332.3

Анатолій СОХНИЧ,

доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри управління земельними ресурсами Львівського національного аграрного університету

Сергій СОХНИЧ,

кандидат економічних наук,
економіст ПАТ «Укртрансфаста»

Постановка проблеми

Важливо зазначити, що технологія Блокчейн і криптовалюта Біткойн органічно закладається у майбутні системи цифрового управління бюджетами країн, а це вже претендує на цифрове управління всіма інституціями держави, так як всі вони функціонують за рахунок консолідованого центрального бюджету країни.

Нова банківська система, яка функціонує на платформах Блокчейн, радикально змінить свої стосунки з клієнтами [5, 6, 7]. Вже сьогодні в системі Блокчейн-банкінгу більшість операцій звичайного банку, окрім деяких елементів кредитування, страхування та перестрахування, виконуються на цифровій основі за десятки хвилин, включаючи надскладні обчислення в частині формалізації матриці ризиків. У системі звичайного банкінгу такі обчислення практично неможливі через абсолютну не прогнозованість поведінки оператора.

Через наявність людського чинника в системі управління земельними ресурсами, яка не може працювати відокремлено без включення в управлінський ланцюг банківських структур, локальні фрагменти всієї автоматизованої системи не можуть ефективно працювати через значну невизначеність операційної інформації. Тому загальна система управління економікою країни має будуватися на максимально безлюдній технології, а вимоги до державних службовців, які вимушено тимчасово поки що включені в систему управління, мають відповідати чітко визначеним і зрозумілим комп'ютерній системі критеріям.

ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ В СИСТЕМІ ТЕХНОЛОГІЇ БЛОКЧЕЙН

Обґрунтовано вибір валюти, в якій будуть проводитися розрахунки земельних активів, а також необхідність оцінки земельних ресурсів у кріптовалюті Біткойн, що гарантуватиме в перспективі значне зростання їх вартості в умовах стагнації національного виробництва. Підкреслено необхідність формування принципово нової системи управління економікою країни, зокрема, земельними ресурсами на основі технології Блокчейн, яка гарантуватиме значне зниження вартості ітерацій купівлі-продажу та прозорість ринкового ціноутворення. Використання оновленої системи управління дозволить знизити ризики банкрутства та нелегальних маніпуляцій у процесі передачі прав власності на земельні ресурси.

Ключові слова: земельні ресурси, управління, земельний кадастр, кріптовалюта, ринкове ціноутворення, право власності.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Дослідження сучасних авторів [1-9] обґрунтовують окремі аспекти щодо використання кріптовалют для формування сучасного земельного кадастру, але виникає необхідність обґрунтування методологічних напрямів та методичних підходів до цієї проблеми. Необхідно формувати принципово нову систему управління економікою країни, зокрема, земельними ресурсами на основі технології Блокчейн, яка гарантуватиме значне зниження вартості ітерацій купівлі-продажу та прозорість ринкового ціноутворення.

Основною метою статті є обґрунтування теоретико-методологічних засад щодо використання кріптовалют для формування сучасного земельного кадастру.

Виклад основного матеріалу

Як відомо, щороку Кабінетом Міністрів України приймалися різні програми щодо інформатизації суспільства, виділялися доволі великі кошти, але через закритість і непрозорість системи державного управління [2, 3] створені бази даних не були об'єктивними, повними і сучасними по структурі. Крім того, доступ до цих баз простим громадянам, як правило, був закритий або доволі дорогорватісний. Тому створені бази даних належать різним державним, приватним та комунальним структурам і отримати коди доступу до цих баз не завжди вдається, особливо враховуючи той факт,

що відомства, які створили ці бази даних, у багатьох випадках уже розформовані або перейшли у підпорядкування інших управлінських структур. Причому офіційно оформлених документів про цілісність цих баз даних, їхню структуру, коди доступу, місцезнаходження, відповідальних осіб за передачу з балансу на баланси об'єкта інтелектуальної власності часто немає взагалі. Ситуація доволі складна: фактично в державі є багато баз даних, на які з бюджету країни витрачено значні кошти, а реально задіяти їх в системі управління земельними ресурсами немає технічної можливості.

На рисунку представлена, розроблена нами, послідовність передачі та перетворення інформації на основі Блокчейну в системі управління земельними ресурсами [1, 5, 8].

На початкових стадіях формування регіональних та галузевих елементів цифрової системи управління математико-обчислювальний блок буде працювати на основі позиційних емпіричних моделей, які зможуть виключати з процесу управління недостовірні (корупційні та помилкові) та несвоєчасні рішення державних службовців з метою деблокування процесу управління. Це буде новим технологічним проривом, який дасть новий поштовх розвитку виробничих сил та розвитку людського ресурсу.

Багато українців почали активно користуватися віртуальними валютами як для заробітку на зміні курсу, так і активно використовувати майнінг і трейдинг. Звичайні розрахунки в онлайн режимі з використанням Біткойн [9] не дуже вигідні національній фінансово-банківській системі. Як в Україні,

так і в Росії, Казахстані, Білорусії та Молдові, поки що не проводять політику заборони кріптовалют, але й допомагати спрощенню розрахунків у схемі долар США — Біткойн керівництва національних банків не збираються.

Свою позицію доволі чітко висловив представник НБУ: *«Загальний порядок проведення переказу коштів у межах України, відповідальність суб'єктів переказу коштів, а також правові вимоги до здійснення випуску та використання електронних грошей в Україні встановлені Законом України «Про платіжні системи та переказ коштів в Україні».*

Відповідно до статті 9 Закону платіжні організації платіжних систем, учасники платіжних систем та оператори послуг платіжної інфраструктури мають право здійснювати діяльність в Україні виключно після їх реєстрації Національним банком України.

Відповідно до вимог статті 15 Закону право випуску електронних грошей надано виключно банку. Банк, який має намір здійснювати випуск електронних грошей [9], зобов'язаний до початку їх випуску узгодити з Національним банком України правила використання електронних грошей в порядку, встановленому нормативно-правовим актом Національного банку України (положення від 4 листопада 2010 року № 481).

Як бачимо, НБУ не бере на себе ніякої відповідальності за присутність на національному фінансовому полі активної кріптовалюти Біткойн. Така індеферентна політика не є ознакою професіоналізму і мавпування позицій російських банків нам не дуже вигідно. Адже немає головного розуміння, що принципи функціонування економік Росії і України тепер є принципово різні. І те, що позитивне для Росії, є згубним для України. Виходить, що НБУ не до кінця розуміє перспективність кріптовалют.

Сьогодні найбільша капіталізація за класичним визначенням у Біткойн, але є і менш відомі кріптовалюти із високою капіталізацією, наприклад «Augurcoin», реальна сумарна ринкова вартість грошової маси якої склала величину трохи більше 1 млн дол. США. Така ж ситуація із кріптовалютою «XRP», яка теж з тих же причин виявилася переоціненою. Аналогічна ситуація із кріптовалютою «Steem». Як видно, робити наголос на величині капіталізації, як цього вимагають при реєстрації центральні національні банки багатьох країн, є некоректним, тому що кріптовалюта функціонує за трохи іншими правилами, ніж звичайна національна валюта. Головне питання — скільки кріптовалюти реально обертається в обігу, а ця величина нестабільна і мало контрольована. Вирішити це питання допомагає врахування вели-

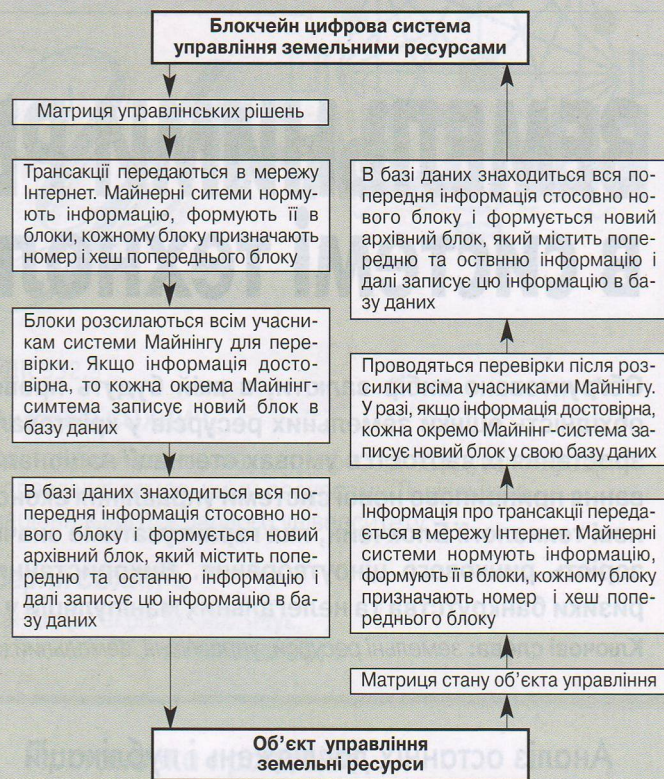


Рис. ПОСЛІДОВНІСТЬ ПЕРЕДАЧІ ТА ПЕРЕТВОРЕННЯ ІНФОРМАЦІЇ НА ОСНОВІ БЛОКЧЕЙНУ В СИСТЕМІ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

чини ліквідності і еластичності ринку. При масових купівлі чи продажу монет будь-якої кріптовалюти проходить обвал чи різкий ріст курсу кріптовалюти, тут реально проявляється рівень капіталізації. У кріптовалют з низькою капіталізацією її курс різко і динамічно змінюється, а у кріптовалют із значною капіталізацією волатильність є набагато більшою. Дуже показовим [4] є алгоритмічний контроль величини емісії Біткойн кріптовалюти по роках до 2033 року інвестиційними фондами, і це знімає проблему курсової дестабілізації шляхом проведення неконтрольованої емісії, як це має місце з великою кількістю валют у багатьох країнах світу.

Втрати платоспроможності та ліквідності проглядалися більше року, але НБУ не анулював їх ліцензії і в результаті постраждала велика кількість вкладників фізичних осіб та підприємств. Значні суми перед банкрутством цих банків були свідомо виведені за кордон в офшорні юрисдикції.

Усі ці факти стали об'єктом уваги правоохоронних органів, але повернути втрачені капітали, а головне авторитет банківської системи, навряд чи вдасться. Нерівноправні договори між банками і вкладниками породжують подібну безвідповідальність. В Україні за банкрутство банків ніхто офіцій-

но не поніс ніякого покарання. Постраждав лише бюджет країни, з якого роблять регулярні перерахування коштів на рахунки цих банків з метою підтримки їх ліквідності.

Керівництво держави, НБУ, фінансові регулятори та інститути відхрестилися від таких банківських оборудок. Запобігти таким діянням і захистити вкладників банків від неправомірних дій в банківській системі зможе тільки запровадження технології Блокчейн. Управління земельними ресурсами не може функціонувати відособлено від національної банківської системи, тому в алгоритм управління закладаються не застарілі постулати домінування банків над інтересами вкладників, а справедливую систему співпраці у сфері фінансів на платформі Блокчейн з метою отримання законного прибутку. Сам процес управління проводиться опосередковано через перерозподіл грошових потоків, а не через страх та примус, як це було в радянську епоху. Тому управління фінансами є частиною системи управління, в даному випадку земельними ресурсами.

Визначимо головні чинники, які сприятимуть розширенню сфери застосування технології Блокчейн:

- 1) *вкрай низька довіра до традиційних банківсько-фінансових сервісів з боку вкладників та інвесторів;*
- 2) *світові втрати від махінацій з кредитними картками тільки за 2014 р. становили близько 16,2 млрд дол. США;*
- 3) *затримки часу перерахування коштів занадто довготривалі, тому готівкою обслуговується близько 85% світових торгових операцій;*
- 4) *традиційна банківська система взагалі не обслуговує і не орієнтується на 2,1 млрд бідних людей, які отримують менше 3,2 дол. США доходу в день;*
- 5) *значна інфляція, особливо в бідних країнах, спонукає людей до більш раціонального і надійного зберігання заощаджених коштів.*
- 6) *низька захищеність та непрозорість процедури перерахунку банківських платежів.*
- 7) *втрата довіри до долара США як світового еквівалента вартості через відміну «золотого стандарту».*

Тому запропонована до використання нова кріптовалюта Біткойн вирішує перераховані вище проблеми і забезпечує: незалежність, фінансову доступність, децентралізованість, фіксований об'єм грошової маси, достовірність, простоту у використанні, швидкість проведення ітерацій, надійність робочого алгоритму, зручність як засобу накопичення, дешевизна ітерацій, широка база клієнтів, анонімність клієнтської бази.

Сьогодні Біткойн на платформі Блокчейн має приблизну капіталізацію 6 млрд дол. США, а база

даних становить 70 гігабайт при дискретності 20 кілобіт за одну ітерацію.

При дослідженні нас особливо цікавить розробка дієвого інструментарію для забезпечення зростання вартості земельних ресурсів. У роботі обґрунтовано методичний підхід та умови, за яких земельні ресурси виступають як реальний банківський актив, що гарантує ліквідність перспективної цифрової кріптовалюти.

Позиціонування земельних ресурсів при визначенні їх вартості не як засобу виробництва, а як накопичувального ресурсу, що тісно пов'язаний із валютою Bitcoin, у якій номіновані консолідовані земельні ресурси за вищими цінами (на 15-20%) ніж світові, надає змогу задекларувати комфортні стартові ціни на земельні ресурси без фактичного їх підтвердження на ринкових майданчиках.

Зрозуміло, що будь-який ресурс, що оцінюють за демпінговими цінами, як у цьому випадку, не може здорожчати без використання ефективного фінансового інструментарію. У такому разі вартість встановлюють директивно, і вона є свідомо завищеною, але зростання курсу Bitcoin відносно світових валют першої категорії за рахунок розширення ринку його використання надасть змогу отримати подвійний ефект. Номінування значних за вартістю національних земельних ресурсів у кріптовалюті автоматично піднімає її курс, а вартість земельних ресурсів теж зростає, бо ресурси номіновані в кріптовалюті.

Для використання запропонованої схеми потрібно консолідувати земельні ресурси емісією спеціальних деривативів. Їх кількість і вартість мають бути розраховані подібно до правил грошового обігу.

За значно підвищену вартість земельних ресурсів як фінансового активу доведеться платити зростанням ризиків можливого знецінення Bitcoin, але при належному державному контролі та з урахуванням часового лагу за 1,5-2 місяці є можливість своєчасно змінити валютний еквівалент на більш стабільну кріптовалюту, або валюту I категорії. У разі успішного результату держава зможе відмовитися від нових кредитів і матиме надію на швидкий вихід з кризи.

Швидко розвиваються «хмарні» технології, які забезпечують суб'єктам доступ до Біткойн кріптовалюти у будь-якій точці світу.

Зазначимо, що об'єм «хмарних» технологій у 2015 році виріс порівняно з попереднім роком на 40%. В Україні теж почали створюватися фонди інноваційного розвитку і перший з них «Bitcoin Fund of Ukraine». НБУ формально підтримує Біткойн, але шукає шляхи нетрадиційного впливу на курсоутворення.

Наступною країною, де такий земельний кадастр будуть впроваджувати, буде Україна і Молдова. Впровадження технології Блокчейн до управління корпоративними правами в сфері земельних ресурсів дозволить значно підвищити довіру до державних реєстраційних інституцій з боку населення та надати новий поштовх розвитку ринку землі та надр. До цієї технології долучаються всі обчислювальні та інтелектуальні ресурси світу, що забезпечують хороші перспективи стабільності та довготривале зберігання економічної інформації. Блокчейн буде сприяти уніфікації розробки і широкому застосуванню цієї технології в різноманітних сферах життєдіяльності людини.

З наукової точки зору, кріптовалюта Біткойн — це матеріально-інтелектуальний продукт, який характеризується особливими показниками:

- 1) Програмно-апаратне лімітування інформаційних блоків.
- 2) Регулювання за складністю та швидкістю алгоритму роботи.
- 3) Активна прогнозована обернена емісія.
- 4) Незмінний захищений цифровий замок на кожному генерованому блоці.
- 5) Наявність маркувального цифрового коду.
- 6) Кріптозаписи в інформаційному ланцюзі блоків.
- 7) Вартість валюти встановлюється спонтанно залежно від реакції відкритого ринку.
- 8) Спеціальний цифровий ключ для споживача.
- 9) Багатократний розосереджений по планеті контроль за способом формування, передачі, зберігання та зміни інформаційних блоків.

Однією з важливих функцій цифрового управління є забезпечення ефективного контролю за якістю функціонування інвестиційного механізму [4].

Традиційна банківська інфраструктура, за допомогою якої проводяться сьогодні інвестиційні ітерації значно застаріла і, звичайно, вже не відповідає вимогам часу.

ВИСНОВКИ

Доведено, що головним чинником управління будь-якими ресурсами, в тому числі і земельними, є забезпечення гарантованого, анонімного і дешевого алгоритму передачі прав на банківські активи з одного місця в інше. В українських економічних реаліях це дуже актуальне питання. Останнім часом втрата капіталів національними виробниками через сплановане банкрутство банків стало буденним явищем і знайти відповідальну структуру за такі дії стає дедалі складніше.

Запропоновано використати платформу Блокчейн для стабільної фіксації інформації не тільки про проведені ітерації в сфері земельних ресурсів, але й фактично для законної передачі прав власності на будь-які об'єкти, цінності та матеріальні зобов'язання. Запропоновано адаптувати земельно-ресурсне законодавче поле у повній відповідності вимогам цифрових технологій в економічному управлінні.

Література

1. Бабич А. О. Світові земельні, продовольчі і кормові ресурси / А. О. Бабич. — К.: Аграрна наука, 1996. — 570 с.
2. Барановський В. Територіальна модель дослідження сталого екологічного розвитку України / В. Барановський // Економіка України. — 2007. — № 8. — С. 76-82.
3. Бистряков І. К. Экономическое пространство региона: новая исследовательская парадигма / І. К. Бистряков // Продуктивні сили України. — 2006. — №1 (001). — С. 32-41.
4. Бутко М. Інвестиційні аспекти підвищення конкурентно-спроможності економіки / М. Бутко // Економіка України. — 2004. — №4. — С. 40-45.
5. Вдосконалення управління земельними ресурсами в період економічних трансформацій: монографія / За ред. д.е.н. А. Я. Сохнич / Ліга-Прес, 2010. — 192 с.
6. Квитка А.В. Криптовалюта: сутність і тенденції розвитку в сучасних умовах / А.В. Квитка, Е.І. Зайцева // Економічна теорія та право. — 2015. — № 1. — С. 111-119.
7. Офіційний сайт Bitcoin [Електронний ресурс]. — Режим доступу: URL: <http://bitcoin.org>
8. Про електронні документи та електронний документообіг: Закон України від 22.05.2003. — № 851-IV//ВР. — 2003. — № 36. — С. 275.
9. Світовий досвід і перспективи розвитку електронних грошей в Україні: Науково-аналітичний матеріал. Вип. 10 / П.М. Сенищ, В.М. Кравець, В.І. Міщенко, О.О. Махасва, В.В. Крилова, Н.В. Грищук — К.: НБУ. Центр наукових досліджень. 2008. — 145 с.

УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ В СИСТЕМЕ ТЕХНОЛОГИИ «БЛОКЧЕЙН»

Сохнич Анатолий, Сохнич Сергей

Обоснован выбор валюты, в которой будут проводится расчеты земельных активов. Обоснована необходимость оценки земельных ресурсов в криптовалюте Биткойн, что будет гарантировать в перспективе значительное увеличение их стоимости в условиях стагнации национального производства. Подчеркнута необходимость формирования принципиально новой системы управления экономикой страны и в частности земельными ресурсами на основании технологии «Блокчейн», которая будет гарантировать значительное понижение стоимости итераций купли-продажи и прозрачность рыночного ценообразования. Использование обновленной системы управления даст возможность снизить риски банкротства и нелегальных манипуляций в процессе передачи прав собственности на земельные ресурсы.

Ключевые слова: земельные ресурсы, управление, земельный кадастр, криптовалюта, рыночное ценообразование, право собственности.

MANAGEMENT JF LAND RESOURCES WITHIN THE TECHNOLOGICAL SYSTEM «BLOCKCHAIN»

Sokhnych Anatoliy, Sokhnych Sergey

The article determines the choice of currencies which will be used in calculation of land assets. It grounds the necessity of evaluating land resources in Bitcoin crypto-currency which will guarantee their sufficient increase under conditions of national production stagnation. It stresses the necessity of formation of fundamentally new system of management of national economy and, in particular, land resources on the basis of Blockchain technology which will guarantee the reduction of buying-and-setting iteration and transparency of market price-setting. The use of the renewed system of management will allow to reduce risks of bankruptcy and illegal manipulations in the process of transfer of property rights for land resources.

Keywords: land resources, management, land cadastre, crypto-currency, market price-setting, property right.

Ваш КОНСУЛЬТАНТ

Читайте, щоб не помилятися!

ТРАВЕНЬ 2017



Роз'яснення, коментарі, відповіді

ЗМІСТ

36 РОБОТА НАД ПОМИЛКАМИ

Алла КАЛЬНИЧЕНКО

**ЯК НОВОМУ ВЛАСНИКУ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ
ЧИ ГАРАЖА ОФОРМИТИ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ,
НА ЯКІЙ ВОНИ РОЗМІЩЕНІ**

39 З ОСТАННЬОЇ ПОШТИ

Гараж може розміщуватися на присадибній
земельній ділянці

40 АНАЛІЗУЄМО СИТУАЦІЮ

Якщо помилки допущено землевпорядною
організацією, то вона має їх виправити
Чи потрібні детальні плани при оформленні землі
для існуючих кар'єрів?

42 РОЗ'ЯСНЕННЯ ПОДАТКІВЦЯ

Катерина ГРИВНАК

42 Уточнено коефіцієнт індексації нормативної
грошової оцінки несільськогосподарських угідь

44 Кому сплачується земельний податок при
створенні об'єднаної територіальної громади

45 Чи звільняється від сплати земельного податку
учасник АТО?

46 Чи застосовуються ставки земельного податку,
встановлені рішенням ради без терміну введення
його в дію?

47 ПОРАДИ РАДАМ

47 Про заповнення податкової декларації за землю
сільською радою

49 Земельна комісія може перевіряти розміри
земельної ділянки, але не встановлювати межі

50 ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО...

50 Проект відведення земельної ділянки погоджується
органом архітектури за можливої її забудови

51 Проект землеустрою тривалий час не виготовляється.
Чи може рада скасувати його?

52 Постійний користувач сплачує земельний податок,
а не орендну плату

53 Техдокументацію по встановленню меж можна змінити
конфігурацію приватизованої земельної ділянки

54 Про реєстрацію земельної ділянки за проектом
землеустрою, виготовленим до 2013 року

АНОНС

ЧИТАЙТЕ У НАСТУПНОМУ ВИПУСКУ
«ВАШОГО КОНСУЛЬТАНТА»:

■ **САМОЗАЛІСНЕННЯ ЗЕМЕЛЬ.**
Як перевести сільгоспземлі
у лісові?

■ **ПРО ОСОБЛИВОСТІ**
спадкування землі в зоні АТО

■ **ЯК УЗАКОНИТИ МЕЖІ**
населеного пункту

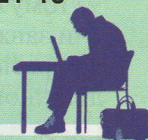
■ **ЯК ВИПРАВИТИ ПОМИЛКУ,**
якщо земля під житловим
будинком у 90-х роках
приватизована за призначенням
«для ведення особистого
підсобного господарства».

■ **ЯКИМ ЧИНОМ**
раді як управителю спадкової
земельної ділянки, не внесеної
до публічної кадастрової карти,
укласти договір на її оренду?

**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>



РОБОТА НАД ПОМИЛКАМИ

Як новому власнику житлового будинку чи гаража оформити земельну ділянку, на якій вони розміщені

Ведуча рубрик «Вашого консультанта»
Алла КАЛЬНІЧЕНКО, юрист

У цій статті пропонуємо розглянути питання щодо виду землевпорядної документації, яку необхідно розробляти для оформлення земельної ділянки у власність або користування, якщо об'єкт нерухомості, який розміщений на цій ділянці, був побудований раніше і перейшов до нового власника відповідно до цивільно-правової угоди або у порядку спадкування. Зокрема, спробуємо відповісти на такі питання:

- Як має діяти громадянин у випадку, коли він придбав у власність житловий будинок та/або гараж, але рішення про передачу йому земельної ділянки у власність не приймалося? Є лише рішення відповідного органу, прийняте до 1992 року, про надання земельної ділянки попередньому власнику або про дозвіл попередньому власнику на будівництво цього гаража.
- У такому випадку необхідно розробляти проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки чи достатньо технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки?
- Чи потрібно отримувати на це дозвіл ради?

Аналогічні запитання виникають і при оформленні земельних ділянок, на яких розміщені побудовані раніше нежитлові будинки, новими власниками цих будинків. Вони виникають у зв'язку з тим, що новим власникам нерухомості пропонують оформити право на земельну ділянку на підставі різних проектів землеустрою, зокрема, проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), а також є випадки, коли новим власникам взагалі не потрібно замовляти будь-яку землевпорядну документацію.

Тому спробуємо розібратися, яку ж землевпорядну документацію і чи завжди її потрібно замовляти новому власнику нерухомості при оформленні ним права власності або користування земельною ділянкою, на якій розміщена ця нерухомість.

Йтиметься про оформлення права на землю за таких умов:

- житловий будинок чи індивідуальний гараж побудовані до 1992 року;
- право власності на них було оформлено, а на земельну ділянку — ні;
- право власності на будівлі перейшло до іншої особи за цивільно-правовою угодою або у порядку спадкування;
- новий власник бажає приватизувати земельну ділянку, на якій розташовані придбані ним будівлі, купити чи орендувати цю ділянку;
- цільове призначення та розмір земельної ділянки не змінилися при придбанні житлового будинку чи гаражу і зміна їх не передбачається.

Відповіді на зазначені вище питання поділимо на три частини. У **першій** частині розглянемо чи переходить право користування або право власності на земельну ділянку до набувача нерухомості.

У **другій** — яку землевпорядну документацію має замовити новий власник житлового будинку чи гаражу.

У **третій** — у яких випадках землевпорядну документацію для оформлення земельної ділянки замовляти потрібно, а в яких — ні.

I. Чи переходить право користування або право власності на земельну ділянку до набувача нерухомості?

Згідно зі статтею 120 Земельного кодексу України якщо житловий 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.

До 2002 року це питання регулювалося аналогічною нормою статті 30 Земельного кодексу України (в редакції 1992 року).

Якщо земельна ділянка, на якій розміщене нерухоме майно (будинок, гараж тощо), перебувала у фактичному користуванні, однак право користування нею не було оформлено належним чином, то відповідно до чинної на сьогодні Постанови Верховної Ради УРСР від 18 грудня 1990 року «Про земельну

реформу» право на таку ділянку за цими особами зберігається. Так, пунктом 6 цієї Постанови встановлено, що громадяни, підприємства, установи й організації, які мають у користуванні земельні ділянки, надані їм до введення у дію Земельного кодексу Української РСР, повинні до 01.01.2008 року оформити право власності або право користування землею. Після закінчення цього строку раніше надане їм право користування земельною ділянкою втрачається. Однак положення цього пункту, в частині втрати громадянами, підприємствами, установами і організаціями після закінчення строку оформлення права власності або права користування землею раніше наданого їм права користування земельною ділянкою, втратили чинність як такі, що не відповідають Конституції України (є неконституційними) на підставі Рішення

Конституційного Суду № 5-рп/2005 від 22.09.2005. А, отже, користування за такими особами зберігається безстроково і при переході права власності на майно до набувачів переходить і право користування земельною ділянкою.

ПІДСУМОВУЮЧИ:

до нового власника житлового будинку чи гаражу, розміщених на неоформленій земельній ділянці, переходить право користування цією ділянкою на тих же умовах і в тому ж обсязі, які були у попереднього власника нерухомого майна. Тобто новий власник як фактичний користувач земельної ділянки має право на узаконення права на неї шляхом приватизації, викупу у територіальній громаді або укладання договору оренди.

II. Яку землепорядну документацію має замовити новий власник житлового будинку чи гаража?

Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами визначений статтею 118 Земельного кодексу України, а порядок надання в користування — статтею 123 цього ж Кодексу.

Зокрема, громадянин, зацікавлений у приватизації земельної ділянки, яка перебуває у його користуванні, має подати заяву до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки дер-

жавної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу.

Рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо приватизації земельних ділянок приймається у місячний строк на підставі технічних матеріалів та документів, що підтверджують розмір земельної ділянки.

Надання у користування земельної ділянки, яка фактично перебуває у користуванні влас-

ника розміщеного на ній нерухомого майна, здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). У такому разі розроблення технічної документації здійснюється на підставі дозволу, наданого органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування, крім випадків, коли особа, зацікавлена в одержанні земельної ділянки у користування, набуває право замовити розроблення цієї документації без надання такого дозволу.

Пунктом 3 Прикінцевих та перехідних положень Закону Украї-

ни «Про Державний земельний кадастр» встановлено, що у разі якщо на земельній ділянці, право власності (користування) на яку не зареєстровано, розташований житловий будинок, право власності на який зареєстровано, кадастровий номер на таку земельну ділянку присвоюється за заявою власників такого будинку на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Забороняється вимагати для присвоєння земельній ділянці кадастрового номера інші документи. Такий кадастровий номер є чинним з моменту його присвоєння. Нагадаю, що цей Закон набрав чинності у 2013 році.

Також відповідно до частин восьмої та дев'ятої статті 55 Закону України «Про землеустрій» у разі якщо на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) передбачається здійснити передачу земельних ділянок державної чи комунальної власності у власність чи користування, така технічна документація розробляється на підставі дозволу, наданого органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України (у випадках, передбачених законом).

Якщо на підставі технічної документації із землеустрою що-

до встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) передбачається здійснити передачу земельної ділянки державної чи комунальної власності у власність чи користування, на якій розташований житловий будинок, право власності на який зареєстровано, така технічна документація розробляється на замовлення власника житлового будинку без надання дозволу органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України.

✓ Застереження:

Є випадки коли немає жодних документів (дозволів на встанов-

III. У яких випадках землепорядну документацію для оформлення земельної ділянки замовляти потрібно, а в яких — ні.

Частиною шостою статті 120 Земельного кодексу України встановлено, що істотною умовою договору, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти.

Ця норма була введена Законом України від 05.11.2009 року № 1702-VI, тому з грудня 2009 року, укладаючи угоду про відчуження житлового будинку чи гаражу, розміщених навіть на не-оформлених земельних ділянках, необхідно було спочатку замовляти землепорядну документацію та присвоювати земельній ділянці кадастровий номер. До грудня 2009 року цієї вимоги в

чинному законодавстві не було. А тому земельні ділянки, право власності або право користування на які не були оформлені і на яких розміщені придбані до грудня 2009 року житлові будинки чи гаражі, кадастрових номерів не мають. Тож таким власникам житлових будинків без дозволу місцевої ради або власникам гаражів відповідно до отриманого дозволу необхідно спочатку замовити технічну документацію щодо встановлення (відновлення) земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Якщо право власності на житловий будинок чи гараж набуті після грудня 2009 року і до 2013 року, то кадастровий номер земельної ділянки, на якій розміщені зазначені об'єкти нерухомості, може не зберегтися. Тому,

власникам цих об'єктів необхідно спочатку звернутися до Держгеокадастру щодо наявності чи відсутності кадастрового номера земельної ділянки. Якщо кадастровий номер відсутній або не відповідає вимогам чинного законодавства щодо його присвоєння, то власникам нерухомості необхідно буде замовляти вищезазначену технічну документацію.

Якщо право власності на житловий будинок чи гараж набуті після 2013 року, то кадастровий номер земельної ділянки має міститися в Державному земельному кадастрі, адже без витягу з цього кадастру неможливо було укласти цивільно-правову угоду. У цьому випадку власник житлового будинку чи гаражу має звернутися до Держгеокадастру та отримати витяг з Державного земельного кадастру, на підставі якого радою буде прийнято рішення про передачу у власність чи оренду земельної ділянки, або ж її продаж.

лення, виділення землі) на будівлю чи споруду, а право на неї набуто за рішенням суду або за набувальною давністю. У цьому випадку власнику нерухомості

запропонують розробити проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки, оскільки така ділянка ніколи раніше не формувалася.

ПІДСУМОВУЮЧИ:

Для приватизації земельної ділянки, на якій розміщений житловий будинок, власник цього будинку має замовити технічну документацію щодо відновлення (встановлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Дозвіл ради для замовлення такої документації отримувати не потрібно. Для приватизації земельної ділянки, на якій розміщений гараж, власник цього гаража має спочатку звернутися до органу місцевого самоврядування чи органу виконавчої влади та отримати дозвіл на розробку технічної документації. І тільки на підставі цього дозволу замовити технічну документацію щодо відновлення (встановлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для приватизації земельної ділянки.

ПІДСУМОВУЮЧИ:

1. Якщо нерухомість придбана до 2009 року, то власник нерухомості для оформлення права на земельну ділянку має замовити технічну документацію щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), а у деяких випадках (див. застереження) — проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки. При цьому для розробки технічної документації щодо встановлення (відновлення) земельної ділянки в натурі (на місцевості) для розміщення та обслуговування житлового будинку дозвіл органу місцевого самоврядування або виконавчої влади отримувати не потрібно, а для гаражу — треба.
2. Якщо нерухомість придбана в період з 2009 року до 2013 року, то замовляти розробку технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) необхідно за умови, якщо земельна ділянка не зареєстрована у Державному земельному кадастрі.
3. Якщо нерухомість придбана після 01.01.2013 року, то інформація щодо земельної ділянки, на якій розміщена ця нерухомість, має бути в Державному земельному кадастрі, а, отже, оформлення права на цю ділянку не потребує розробки технічної документації, а достатньо отримати витяг з цього кадастру про земельну ділянку.

ГАРАЖ МОЖЕ РОЗМІЩУВАТИСЯ НА ПРИСАДИБНІЙ ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ

До селищної ради звернувся громадянин із заявою про приватизацію земельної ділянки площею 0,12 га, на якій розміщений усадкований ним житловий будинок. Земельна ділянка не була приватизована спадкодавцем. Крім господарських будівель і споруд, на подвір'ї побудований гараж, на який немає окремого правовстановлюючого документа.

Чи може рада надати дозвіл на розробку землепорядних документів для приватизації земельної ділянки, якщо в Земельному кодексі окремо є приватизація земельної ділянки для гаража?

Леонід КОВАЛЕНКО,
землепорядник

Гаражі можуть розміщуватися при житлових будинках садибного типу, окремо (індивідуальні) або на території гаражного кооперативу.

Відповідно до пункту 3.24* ДБН 360-92** «Планування і забудова міських і сільських поселень» у містах і селищах міського типу на присадибних ділянках при дотриманні санітарних, протипожежних і будівельних норм можуть бути розміщені господарські будівлі та гаражі, вбудовані у житловий будинок, прибудовані до нього або у вигляді окремої будівлі. Розміщення гаражів слід передбачати переважно вбудованими або прибудованими до житлових будинків по лінії забудови або в глибині ділянки.

Отже, якщо на присадибній земельній ділянці, крім житлового будинку, розміщений гараж, то це не є перешкодою для приватизації такої земельної ділянки новим власником цього будинку.

Зауважимо, що власник житлового будинку, право на який оформлено, має право замовити технічну документацію щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) без дозволу ради.

У нас нині склалася ситуація, яка нагадує замкнуте коло. Так, після смерті спадкодавця, спадкоємець успадковує земельну частку (пай). З метою внесення відомостей про пайову земельну ділянку до Державного земельного кадастру під час виконання землепорядних робіт розробником документації було виявлено, що ця ділянка частково накладається на земельні ділянки, які використовуються громадянами для ведення особистого селянського господарства в межах населеного пункту і на які у людей є також державні акти.

Розробником землепорядної документації з паювання земель колективної власності на території Тернівської сільради є ПП «Земельний центр», яке готове співпрацювати у вирішенні цієї проблеми. Проект з паювання затверджений на сесії сільської ради 15.02.2001 року. На земельні ділянки видані державні акти.

Просимо якнайшвидше порадити нам, як розірвати це замкнуте коло.

Василь БЛАЩУК,
сільський голова

с. Тернівка
Козятинський район
Вінницька область

АНАЛІЗУЄМО СИТУАЦІЮ



ЯКЩО ПОМИЛКИ ДОПУЩЕНО ЗЕМЛЕВПОРЯДНОЮ ОРГАНІЗАЦІЄЮ, ТО ВОНА МАЄ ЇХ ВИПРАВИТИ

Відповідно до нормативно-правових актів, якими керувалися при проведенні паювання земель КСП, при виділенні земельних паїв в натурі (на місцевості) межі таких пайових земельних ділянок не встановлювалися і не закріплювалися межовими знаками. Зокрема, це передбачено статтею 11 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)».

З листа вбачається, що при видачі спадкодавцю державного акта на право власності була до-

пушена помилка. Оскільки у 2001 році порядок реєстрації земельних ділянок відрізнявся від чинного на сьогодні, земельна ділянка не була зареєстрована у Державному земельному кадастрі. Земельні ділянки, які надавалися у власність та користування пізніше, вносилися до бази даних Державного земельного кадастру і помилка щодо оформлення пайової ділянки спадкодавця була непомітною.

Помилка, в першу чергу, була допущена землепорядною організацією, яка виготовляла державні акти як на пайові

ПАТ «Івано-Франківськцемент» має у своєму користуванні 7 спеціальних дозволів на користування надрами з метою видобутку корисних копалин для забезпечення сировиною безперервного технологічного процесу виробництва портландцементу.

Для забезпечення законодавчого права користування земельними ділянками з метою видобутку надр підприємство на підставі спеціальних дозволів на користування надрами, актів гірничих відводів розробляє проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок, укладає договори оренди на них. Діючі на сьогодні кар'єри функціонують уже десятки років, окремі з них ще із 1964 року — початку функціонування виробництва.

Просимо роз'яснити таке:

Чи потрібно виготовляти детальні плани території при розробці проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок для наступного надання їх в оренду з метою промислового видобутку надр у випадку, коли діючі кар'єри корисних копалин уже сформовані протягом десятків років за повної відсутності у них будь-яких архітектурних будівель і споруд та за умови, що ніякі інші будівлі чи споруди на земельних ділянках, що відводяться виключно для видобутку надр, зводитися не будуть.

М.Ф. КРУЦЬ,
голова правління

ЧИ ПОТРІБНІ ДЕТАЛЬНІ ПЛАНИ ПРИ ОФОРМЛЕННІ ЗЕМЛІ ДЛЯ ІСНУЮЧИХ КАР'ЄРІВ?

Частинами третьою та четвертою статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлено, що за відсутності плану зонування або детального плану території, затвердженого відповідно до вимог цього Закону, передача (на-

ділянки, так і на ділянки для ведення особистого селянського господарства.

Відповідно до пункту 4 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр»:

У разі якщо після перенесення інформації про земельні ділянки з Державного реєстру земель до Державного земельного кадастру виявлені помилки у визначенні площ та/або меж земельних ділянок (розташування в межах земельної ділянки; невідповідність меж земельної ділянки, вказаних у Державному реєстрі земель, її дійсним межах; невідповідність площі земельної ділянки, вказаної у Державному реєстрі земель, її дійсній площі у зв'язку із зміною методів підрахунку (округлення); присвоєння декільком земельним ділянкам однакових кадастрових номерів), такі помилки за згодою власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності можуть бути виправлені на

підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) або за матеріалами інвентаризації земель. Зміна меж земельної ділянки при виправленні вказаних помилок допускається за письмовим погодженням з особами, яким належить право власності (а щодо земель державної та комунальної власності — право користування) на суміжні земельні ділянки. Відсутність згоди власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності на виправлення вказаних помилок не є підставою для відмови у перенесенні відомостей про відповідну земельну ділянку до Державного земельного кадастру, надання відомостей про земельну ділянку з Державного земельного кадастру. Про виявлені помилки центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, письмово безоплатно повідомляє власників (користувачів) земельних ділянок.

ОТЖЕ:

землевпорядна організація має виправити помилки, допущені при виготовленні та видачі державних актів на пайові земельні ділянки. Разом з тим, документація з паювання та документація з виготовлення державних актів погоджувалася територіальним відділом земельних ресурсів, а, отже, виправити помилку можливо лише за участі Держгеокадастру. Більше того, якщо виправити помилку можливо буде лише шляхом виділення земельної ділянки спадкоємцю в іншому місці за рахунок земель сільськогосподарського призначення державної власності, необхідне рішення прийматиме Головне управління Держгеокадастру в області.

дання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб забороняється.

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

Статтею 25 цього ж Закону визначений режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб. Зокрема, режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб, встановлюється у генеральних планах населених пунктів, планах зонування та детальних планах територій і обов'язковий для

врахування під час розроблення землевпорядної документації.

Режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб, за межами населених пунктів встановлюється відповідними районними державними адміністраціями, а в разі відсутності адміністративного району — відповідно Радою міністрів АР Крим, обласною, Севастопольською міською державними адміністраціями.

Чинним законодавством не дається визначення терміну «містобудівні потреби».

На нашу думку, розміщення та експлуатація діючих кар'єрів не відноситься до містобудівних потреб. Крім того, мова йде про діючі кар'єри в межах гірничих

відводів, тобто визначені площа залягання корисних копалин та орієнтовний розмір земельної ділянки, яка має бути відведена для розміщення кар'єру. Враховуючи зазначене, оформлення права оренди земельної ділянки для розміщення та експлуатації діючих кар'єрів, для яких не передбачено будівництво будівель та споруд, має проводитися без розробки детальних планів території.

Разом з тим, доцільно отримати офіційного листа Мінрегіону щодо віднесення чи не віднесення розміщення та експлуатацію діючих кар'єрів до містобудівних об'єктів, а, отже, і щодо необхідності розробки детальних планів територій.



Катерина ГРИВНАК, державний радник податкової служби III рангу

Нормативна грошова оцінка земель є базою оподаткування при визначенні податкового зобов'язання із плати за землю (земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності) та з єдиного податку для платників четвертої групи. При цьому Податковий кодекс передбачає щорічну індексацію нормативної грошової оцінки земель. Найперше розглянемо законодавчі норми, які стосуються індексації нормативної грошової оцінки земель у 2017 році.

Підпунктом 271.1.1. пункту 271.1. статті 271 розділу XII Податкового кодексу встановлено, що базою оподаткування земельним податком є нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного відповідно до порядку, встановленого цим розділом.

Порядок індексації нормативної грошової оцінки земель визначає стаття 289 розділу XII цього Кодексу.

Так, для визначення розміру податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності використовується нормативна грошова

оцінка земельних ділянок. Управління у сфері оцінки земель та земельних ділянок здійснює Держгеокадастр (пункт 289.1. статті 289 Податкового кодексу).

Пунктом 289.2 статті 289 цього ж Кодексу визначено, що центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, за індексом споживчих цін за попередній рік щороку розраховує величину коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, на який індексується нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення станом на 1 січня поточного року, що визначається за формулою:

$$K_i = I : 100,$$

де I — індекс споживчих цін за попередній рік.

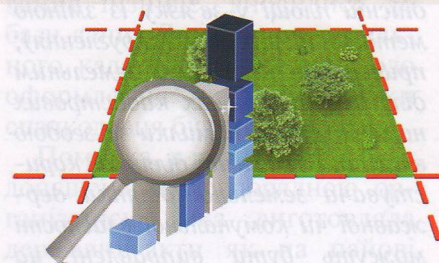
У разі якщо індекс споживчих цін перевищує 115 відсотків, такий індекс застосовується із значенням 115.

РОЗ'ЯСНЕННЯ ПОДАТКІВЦЯ

Уточнено коефіцієнт індексації НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ

Підприємство має у користуванні земельні ділянки сільськогосподарського призначення, частина з яких є сільськогосподарськими угіддями, а інші земельні ділянки є забудованими і на них розташовані господарські будівлі та ферми.

Який коефіцієнт індексації правильно застосувати у 2017 році до нормативної грошової оцінки земель, які належать до несільськогосподарських угідь?



Разом з тим, пунктом 8 підрозділу 6 «Особливості справляння плати за землею» розділу XX «Перехідні положення» Податкового кодексу встановлено, що **індекс споживчих цін за 2016 рік**, що використовується для визначення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, застосовується із значенням:

- для сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ та перелогів) — **100 відсотків**;
- для земель несільськогосподарського призначення — **106 відсотків**.

На виконання наведених законодавчих норм Державна служба статистики України листом від 10.01.2017 № 11.1-03/2-17

повідомила Держгеокадастр, що індекс споживчих цін у 2016 році становив 112,4%.

У свою чергу Держгеокадастр листом від 12.01.2017 № 6-28-0.22-442/2-17 повідомив Державну фіскальну службу України про коефіцієнти індексації нормативної грошової оцінки земель за 2016 рік.

ОТЖЕ:

з урахуванням статті 289 та пункту 8 підрозділу 6 розділу XX Податкового кодексу, при визначенні податкового зобов'язання із земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності на 2017 рік нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ та перелогів) за 2016 рік індексується на коефіцієнт 1,0, а земель несільськогосподарського призначення — на 1,06.

Щодо індексації нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, які не є сільськогосподарськими угіддями (належність їх до таких земель визначена пунктом 2 статті 22 Земельного кодексу), то необхідно звернути увагу на таке.

Поділ земель на відповідні категорії встановлено статтею 19 Земельного кодексу, до однієї з яких належать землі сільськогосподарського призначення.

Відповідно до пункту 2 статті 22 Земельного кодексу до земель сільськогосподарського призначення належать:

а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелогі);

б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, поєзяхисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісогосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

У журналі «Вісник», яке є офіційним виданням Державної фіскальної служби України, за лютий, 2017, № 7 (стор. 48) опубліковано роз'яснення, згідно з яким у 2017 році при нарахуванні плати за землю за несільськогосподарські угіддя застосовується нормативна грошова оцінка таких угідь з урахуванням коефіцієнта індексації, величина якого визначається у порядку, встановленому статтею 289 Податкового кодексу, а саме за індексом споживчих цін за 2016 рік, оприлюдненим Держстатом України (112,4 %). Тобто, при визначенні податкового зобов'язання на 2017 рік із плати за землю за земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які не є сільськогосподарськими угіддями, а належать до несільськогосподарських угідь, нормативна грошова оцінка таких земельних ділянок індексується на коефіцієнт 1,124.

Разом з тим, на сайті Державної фіскальної служби України у рубриці «Загальнодоступний інформаційний ресурс», категорія 112.05 «Плата за землю» 28 березня 2017 року розміщено відповідь на аналогічне запитання (додається), якою змінено позицію щодо застосування вказаного коефіцієнта індексації для земельних ділянок, які є землями сільськогосподарського призначення, але не є сільськогоспо-

дарськими угіддями — такий коефіцієнт становить 1,06.

Це пояснюється тим, що Порядком нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затвердженим наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 22.08.2013 № 508, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 12.09.2013 за № 1573/24105, визначено, що нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення під господарськими будівлями і дворами здійснюється відповідно до цього Порядку як для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (п. 1.3 Порядку).

З огляду на це, несільськогосподарські угіддя згідно з п. 1.3 Порядку віднесено до земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, для обчислення податкових зобов'язань з плати за землю яких застосовується коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки землі, визначений на 2017 рік, як для земель несільськогосподарського призначення — 1,06.

З урахуванням того, що платники земельного податку, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, а також платники єдиного податку 4 групи декларацію на 2017 рік уже подали (граничний термін її подання минув 20 лютого поточного року), то за наявності у них земель сільськогосподарського призначення під господарськими будівлями і дворами, які не є сільськогосподарськими угіддями, вони можуть уточнити суму податкового зобов'язання на 2017 рік із застосуванням до нормативної грошової оцінки таких земель коефіцієнт 1,06.

Кому сплачується земельний податок при створенні об'єднаної територіальної громади

Господарство має земельні ділянки на території декількох сільських рад, які у минулому році об'єдналися в об'єднану територіальну громаду. До якого бюджету сплачується земельний податок у зв'язку з таким об'єднанням та який код КОАТУУ зазначається в податковій декларації із цього податку?

Державний бюджет України, рішення про місцеві бюджети та бюджетної класифікації, затвердженої наказом Міністерства фінансів України від 14.01.2011 № 11, в органах Казначейства відкриваються рахунки за надходженнями до державного та місцевих бюджетів (крім рахунків для зарахування власних надходжень бюджетних установ).

У випадку внесення змін до законодавства, згідно з якими змінюється перелік надходжень, що зараховуються до відповідних бюджетів, та/або порядок їх зарахування, а також код та назва території, Казначейство централізовано відкриває/закриває рахунки за надходженнями згідно із внесеними змінами. Інформація про відкриті/закриті рахунки доводиться до органів Казначейства для подальшого інформування органів, що контролюють справляння надходжень бюджету згідно із встановленими Порядками взаємодії, та місцевих фінансових органів.

Тому у разі об'єднання в минулому році сільських рад в об'єднану територіальну громаду земельний податок сплачується на відкриті Державною казначейською службою України рахунки по сільських радах, а з нового бюджетного року (у 2017 році) на відкриті рахунки для зарахування надходжень із земельного податку до бюджету об'єднаної територіальної громади.

При цьому форма податкової декларації з плати за землю (земельний податок та/або орендна плата за земельні ділянки державної або комунальної власності) передбачає заповнення коду органу місцевого самоврядування за місцезнаходженням земельної ділянки за Класификатором об'єктів адміністративно-територіального устрою України.

Як визначають абз. 1-3 ч. 9 ст. 8 Закону України від 05.02.2015 р. № 157-VIII «Про добровільне об'єднання територіальних громад» із змінами та доповненнями бюджети територіальних громад, що об'єдналися, виконуються окремо до закінчення бюджетного періоду з урахуванням особливостей, встановлених ч. 9 ст. 8 цього Закону.

Сільська, селищна, міська рада, обрана об'єднаною територіальною громадою, може вносити зміни до рішень про місцеві бюджети, прийняті сільськими, селищними, міськими радами, обраними територіальними громадами, що об'єдналися.

До завершення періоду окремого виконання бюджетів територіальних громад, що об'єдналися, функції головних розпорядників, розпорядників бюджетних коштів територіальних громад, що об'єдналися, продовжують здійснювати відповідні бюджетні установи в особі сільського, селищного, міського голови, обраного об'єднаною територіальною громадою, інших керівників бюджетних установ.

Слід зазначити, що згідно з п. 10.5. ст. 10 Податкового кодексу зарахування місцевих податків до відповідних місцевих бюджетів здійснюється відпо-

відно до Бюджетного кодексу України.

Для зарахування надходжень до бюджетів відкриття рахунків здійснюється згідно з Порядком відкриття та закриття рахунків у національній валюті в органах Державної казначейської служби України, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 22.06.2012 № 758.

П. 1.3 розд. I вказаного Порядку визначено, що бюджетні рахунки відкриваються щорічно на початок нового бюджетного періоду відповідно до закону про Державний бюджет України та рішень про місцеві бюджети. У разі неприйняття або несвоечасного прийняття закону про Державний бюджет України відкриваються рахунки попереднього бюджетного періоду. Спеціальні реєстраційні рахунки, на яких зберігаються залишки коштів для покриття відповідних витрат у наступному бюджетному періоді з урахуванням їх цільового призначення, відкриваються у наступному бюджетному періоді відповідно до законодавства.

Згідно з абз. 1 та 3 п. 2.1 розд. II цього Порядку щорічно на початок нового бюджетного періоду відповідно до Бюджетного кодексу України, Закону про

Чи звільняється ВІД СПЛАТИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОДАТКУ учасник АТО?

Фізична особа мобілізована до Збройних сил України та бере участь в антитерористичній операції (АТО). Чи звільняється така фізична особа від сплати земельного податку та за які земельні ділянки?

Відповідно до п.п. 14.1.147 Податкового кодексу України плата за землю є обов'язковим платежем, що справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності.

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

Пільги щодо сплати земельного податку для фізичних осіб встановлені ст. 281 Податкового кодексу України, а перелік земельних ділянок, які не підлягають оподаткуванню земельним податком — ст. 283 цього кодексу.

Згідно з п.п. 281.1.4 п. 281.1 ст. 281 Податкового кодексу від сплати земельного податку звільняються ветерани війни та особи, на яких поширюється дія Закону України від 22 жовтня 1993 року №3551-ХІІ «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» (далі — Закон № 3551).

Ветеранами війни є особи, які брали участь у захисті Батьківщини чи в бойових діях на території інших держав. До ветеранів війни належать: учасники бойових дій, інваліди війни, учасники війни (ст. 4 Закону № 3551).

Законом України від 06.05.2014 р. № 1233 «Про внесення зміни до ст. 6 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту», який набрав чинності з 22.05.2014, розширено коло осіб, які належать до учасників бойових дій.

Так, учасниками бойових дій згідно з п. 19 ст. 6 Закону № 3551 визнаються військовослужбовці (резервісти, військовозобов'язані) та працівники ЗСУ, Нацгвардії України, Служби безпеки України, Служби зовнішньої розвідки України, Державної прикордонної служби України, особи рядового, начальницького складу, військовослужбовці, працівники Міністерства внутрішніх справ України, Управління державної охорони України, Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України, інших утворених відповідно до законів України військових формувань, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України і брали безпосередню участь в антитерористичній операції, забезпеченні її проведення, перебуваючи безпосередньо в районах антитерористичної операції, а також працівники підприємств, установ, організацій, які залучалися та брали безпосередню участь в антитеро-

ристичній операції в районах її проведення у порядку, встановленому законодавством.

Отже, фізичні особи, які відповідно до норм Закону № 3551 визнані учасниками бойових дій, звільняються від сплати земельного податку.

При цьому, як встановлено п. 281.2 ст. 281 Податкового кодексу, звільнення від сплати земельного податку, передбачене для такої категорії фізичних осіб, поширюється на одну земельну ділянку за кожним видом використання у межах граничних норм:

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

Щодо орендної плати за земельні ділянки, орендодавцями яких є органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади, то її розмір встановлюється у договорі оренди землі між орендодавцем і орендарем. Однак слід врахувати, що річний розмір такої плати встановлюється у договорі, але річна сума платежу не може меншою розміру земельного податку, встановленого для відповідної категорії земельних ділянок на відповідній території та не може перевищувати 12 відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, з урахуванням особливостей, встановлених п. 288.5 ст. 288 Податкового кодексу України.

Оскільки плату за землю віднесено до місцевих податків і зборів і вона є обов'язковою до запровадження, органи місцевого самоврядування приймають рішення про встановлення на відповідній території такої плати і визначають ставки земельного податку. Загальні засади встановлення податків і зборів визначено ст. 7 Податкового кодексу (далі — ПКУ).

Як визначає п.п. 12.3.4 п. 12.3 ст. 12 ПКУ, рішення про встановлення місцевих податків та зборів офіційно оприлюднюється відповідним органом місцевого самоврядування до 15 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування встановлюваних місцевих податків та зборів або змін (плановий період). В іншому разі норми відповідних рішень застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим періодом.

У разі якщо сільська, селищна, міська рада або рада об'єднаних територіальних громад не прийняла рішення про встановлення відповідних місцевих податків і зборів, що є обов'язковими згідно з нормами ПКУ, такі податки до прийняття рішення справляються виходячи з норм цього Кодексу із застосуванням їх мінімальних ставок, а плата за землю справляється із застосуванням ставок, які діяли до 31 грудня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування плати за землю (п.п. 12.3.5 п. 12.3 ст. 12 ПКУ).

Водночас п. 4 розд. II «Прикінцеві положення» Закону України від 24.12.2015 р. № 909-VIII «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2016 році», який введено в дію з 01.01.2016 р., встановлено, що в 2016 році до прийнятих рішень органів місцевого самоврядування про встановлення місцевих податків і зборів на 2016 рік не

Чи застосовуються ставки земельного податку, встановлені рішенням ради без терміну введення його в дію?

Селищна рада у жовтні 2016 року прийняла рішення, в якому змінила ставки земельного податку. У цьому рішенні не зазначено термін введення його в дію. Чи застосовуються при визначенні річної суми земельного податку на 2017 рік ставки податку, встановлені таким рішенням?

застосовуються вимоги, встановлені п.п. 12.3.4 п. 12.3 ст. 12 ПКУ та Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також згідно з п. 7 цього ж Розділу рекомендовано органам місцевого самоврядування у місячний строк з дня набрання чинності цим Законом переглянути прийняті на 2016 рік рішення щодо встановлення місцевих податків і зборів, визначених ст. 10 ПКУ.

Разом з тим, п. 4 розд. II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України від 20.12.2016 р. № 1791-VIII «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2017 році» (далі — Закон № 1791) встановлено, що в 2017 році до прийнятих рішень органів місцевого самоврядування про встановлення місцевих податків і зборів, які прийняті на виконання Закону № 1791, не застосовуються вимоги, зокрема, п.п. 12.3.4 п. 12.3, п.п. 12.4.3 п. 12.4 та п. 12.5 ст. 12 ПКУ та Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

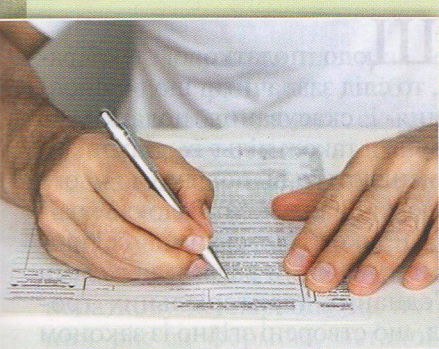
Відповідно до п. 5 ст. 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» акти органів та посадових осіб місцевого самоврядування нормативно-правового характеру набирають чинності

з дня їх офіційного оприлюднення, якщо органом чи посадовою особою не встановлено пізніший строк введення цих актів у дію.

Також згідно з п. 1 ст. 73 цього Закону акти ради, сільського, селищного, міського голови, голови районної в місті ради, виконавчого комітету сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення) ради, прийняті в межах наданих їм повноважень, є обов'язковими для виконання всіма розташованими на відповідній території органами виконавчої влади, об'єднаннями громадян, підприємствами, установами та організаціями, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на відповідній території.

Отже, якщо рішенням органу місцевого самоврядування змінено ставки земельного податку, яке оприлюднено після 15.07.2016 р. та у самому рішенні не встановлено термін введення його в дію, то таке рішення є чинним з моменту його оприлюднення та обов'язковим до виконання.

У нашому випадку обов'язок щодо застосування ставок земельного податку у платника виникає з моменту введення в дію такого рішення, тобто у даному випадку з моменту його оприлюднення, а, отже, і у 2017 році, якщо після цього не приймалися інші зміни щодо ставок податку.



Про заповнення податкової декларації за землю сільською радою

У нас виникло запитання з приводу нормативної грошової оцінки (НГО) на земельні ділянки за межами населеного пункту, а саме: сільська рада використовує на праві постійного користування земельну ділянку для розміщення сміттєзвалища, а також наказом ГУ Держгеокадастру передано із державної власності у комунальну земельну ділянку для сінокошіння та випасання худоби.

На початку року бухгалтер подає в податкову інспекцію податкову декларацію з плати за землю (земельний податок та/чи орендна плата) за землі державної та комунальної власності, в якій вказується НГО земельних ділянок. Звісно, Управління Держгеокадастру у Смілянському районі не має змоги надати витяг з технічної документації з НГО за відсутності інформації. Нормативну грошову оцінку земельних ділянок застосовують для визначення розміру земельного податку, державного мита, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, при спадкуванні та даруванні земельних ділянок. Чи правомірно виготовити сільській раді НГО на вищезазначені земельні ділянки для надання податкової звітності, враховуючи те, що вона користується пільгами по платі земельного податку?

Землевпорядник Ротмістрівської сільської ради

Смілянський район
Черкаської області

Насамперед слід зазначити, що земельні ділянки, які розташовані за межами населеного пункту і були надані в постійне користування місцевій раді для розміщення сміттєзвалища, мають перебувати у комунальній власності. Адже відповідно до частини одинадцятої статті 123 Земельного кодексу України у разі надання земельних ділянок державної власності у постійне користування підприємствам, установам, організаціям комунальної власності одночасно здійснюється передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність і навпаки.

Також відповідно до частини третьої статті 83 цього ж Кодексу земельні ділянки державної власності, які передбачається використати для розміщення об'єктів, призначених для обслуговування потреб територіальної громади (комунальних підприємств, установ, організацій, громадських пасовищ, кладовищ, місць знешкодження та утилізації відходів, рекреаційних об'єктів тощо), а також земельні ділянки, які відповідно до затвердженої містобудівної документації передбачається включити у межі населених пунктів, за рішеннями органів виконавчої влади передаються у комунальну власність.

Передача земельних ділянок державної власності у комуналь-

ну здійснюється відповідно до статті 117 цього ж Кодексу. Так:

Передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність чи навпаки здійснюється за рішеннями відповідних органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування, які здійснюють розпорядження землями державної чи комунальної власності відповідно до повноважень, визначених цим Кодексом.

У рішенні органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну чи комунальну власність зазначаються кадастровий номер земельної ділянки, її місце розташування, площа, цільове призначення, відомості про обтяження речових прав на земельну ділянку, обмеження у її використанні.

На підставі рішення органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну чи комунальну власність складається акт приймання-передачі такої земельної ділянки.

Рішення органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну чи комунальну власність разом з актом приймання-передачі такої земельної ділянки є підставою для державної реєстрації права власності держави, територіальної громади на неї.

До земель комунальної власності, які не можуть передаватися у державну власність, належать земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності, а також земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій, крім випадків передачі таких об'єктів у державну власність.

Крім того, Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» з 2013 року землі державної та комунальної власності розмежовані. Так:

3. З дня набрання чинності цим Законом землями комунальної власності відповідних територіальних громад вважаються:

а) земельні ділянки:

на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності відповідної територіальної громади;

які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій;

б) всі інші землі, розташовані в межах відповідних населених

пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у підпунктах «а» і «б» пункту 4 цього розділу.

...

5. Державна реєстрація права держави чи територіальної громади на земельні ділянки, зазначені у пунктах 3 і 4 цього розділу, здійснюється на підставі заяви органів, які згідно із статтею 122 Земельного кодексу України передають земельні ділянки у власність або у користування, до якої додається витяг з Державного земельного кадастру про відповідну земельну ділянку.

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

у межах населених пунктів — сільськими, селищними, міськими радами;

за межами населених пунктів — органами виконавчої влади, які відповідно до закону здійснюють розпорядження такими земельними ділянками.

7. З дня набрання чинності цим Законом землі державної та комунальної власності в Україні вважаються розмежованими.

Щодо податкової декларації, то слід зазначити, що встановлення і скасування податків та зборів, а також пільг їх платникам здійснюються відповідно до цього Кодексу Верховною Радою України, а також сільськими, селищними, міськими радами та радами об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, у межах їх повноважень, визначених Конституцією України та законами України (п. 4.4.ст. 4 та п. 12.3 ст. 12 ПКУ).

Згідно з п.12.4 ст.12 ПКУ до повноважень сільських, селищних, міських рад та рад об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, щодо податків та зборів належать:

12.4.1. встановлення ставок місцевих податків та зборів у межах ставок, визначених цим Кодексом;

12.4.2. визначення переліку податкових агентів згідно із статтею 269 цього Кодексу;

12.4.3. до початку наступного бюджетного періоду прийняття рішення про встановлення місцевих податків та зборів, зміну розміру їх ставок, об'єкта оподаткування, порядку справляння чи надання податкових пільг, яке тягне за собою зміну податкових зобов'язань платників податків та яке набирає чинності з початку бюджетного періоду.

Базою оподаткування згідно з п. 271.1 ст. 271 є:

271.1.1. нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного відповідно до порядку, встановленого цим розділом;

271.1.2. площа земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено.

ПІДСУМОК

Земельна ділянка, яка була відведена сільській раді для розміщення сміттєзвалища в постійне користування до 2013 року, має бути визнана комунальною власністю та право комунальної власності на неї зареєстроване в Державному реєстрі речових прав.

Якщо рішення про передачу в постійне користування зазначеної земельної ділянки відбулося після 2013 року, то одночасно рішенням про передачу у постійне користування такої ділянки Головне управління Держгеокадастру мало прийняти рішення про передачу у комунальну власність цієї ділянки.

286.2. Платники плати за землю (крім фізичних осіб) самостійно обчислюють суму податку щороку станом на 1 січня і не пізніше 20 лютого поточного року подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки податкову декларацію на поточний рік за формою, встановленою у порядку, передбаченому статтею 46 цього Кодексу, з розбивкою річної суми рівними частками за місяцями. При поданні першої декларації (фактичного початку діяльності як платника плати за землю) разом з нею подається довідка (витяг) про розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а **надалі така довідка подається у разі затвердження нової нормативної грошової оцінки землі.**

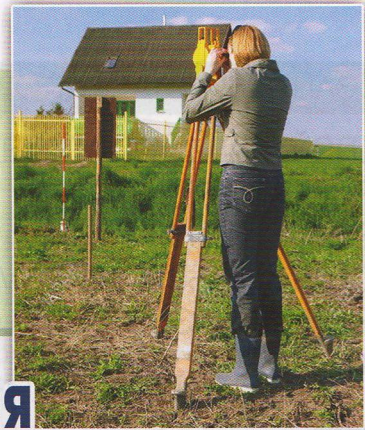
Статтею 277 цього ж Кодексу встановлено, що ставка податку за земельні ділянки, розташовані за межами населених пунктів, встановлюється у розмірі не більше 5 відсотків від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області, а для сільськогосподарських угідь — не менше 0,3 відсотка та не більше 5 відсотків від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області.

✓ Враховуючи вищезазначене,

під час заповнення податкової декларації сільська рада як землекористувач не зобов'язана розробляти НГО та отримувати витяг з технічної документації з НГО, якщо НГО земель за межами населеного пункту не проведена та за умови отримання про це довідки від територіального органу Держгеокадастру.

Чи має право земельна комісія здійснювати обміри земельної ділянки в межах населеного пункту та якими обмірювальними приладами за відсутності державного акта на земельну ділянку (технічної документації)?

Садковецька сільська рада



Земельна комісія може перевіряти розміри земельної ділянки, але не встановлювати межі

Статтею 158 Земельного кодексу України встановлено, що земельні спори вирішуються судами, органами місцевого самоврядування та центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Виключно судом вирішуються земельні спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей.

Органи місцевого самоврядування вирішують земельні спори у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, та додержання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах.

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, вирішує земельні спори щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів,

розташування обмежень у використанні земель та земельних сервітутів.

У разі незгоди власників землі або землекористувачів з рішенням органів місцевого самоврядування, центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, спір вирішується судом.

Роботи зі встановлення меж земельної ділянки відносяться до землепорядних робіт, які відповідно до чинного законодавства мають проводитися сертифікованими землепорядниками або землепорядними організаціями, які мають у своєму складі сертифікованих землепорядників.

Разом з тим, якщо мова йде про попередні проміри в рамках судового спору щодо меж земельної ділянки, розташованої в населеному пункті, то за згодою суміжних землевласників землепорядник сільської ради може провести їх наявними у нього засобами. Однак слід розуміти, що встановити межі та закріпити їх межовими знаками таким способом не можна.

ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО...

ПРОЕКТ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПОГОДЖУЄТЬСЯ ОРГАНОМ АРХІТЕКТУРИ ЗА МОЖЛИВОЇ ЇЇ ЗАБУДОВИ

Проєкт землеустрою щодо відведення земельних ділянок погоджується в порядку та в межах повноважень, визначених статтею 186-1 Земельного кодексу України. Так, проєкт землеустрою щодо відведення земельних ділянок усіх категорій та форм власності (крім земельних ділянок зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи), підлягає обов'язковому погодженню з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (Держгеокадастром).

Відповідно до частини другої цієї ж статті проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки у межах населеного пункту або **земельної ділянки за межами населеного пункту, на якій розташовано об'єкт будівництва або планується розташування такого об'єкта** (крім проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки зони відчуження або зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи), **подається також на погодження до структурних підрозділів районних, Київської та Севастопольської міських дер-**



Проектною організацією розроблено проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок громадянам у межах населених пунктів:

- для ведення особистого селянського господарства у власність в межах села Іванівка Чигиринського району — один проєкт;
- для ведення особистого селянського господарства у власність в межах міста Чигирин Чигиринського району — два проєкти;
- для індивідуального садівництва у власність в межах села Вдовичине Чигиринського району — два проєкти;
- для городництва в оренду в межах села Красносілля Чигиринського району — один проєкт.

Проекти подали на погодження у відділ Держгеокадастру (екстериторіальність погодження землевпорядної документації) і отримали позитивні висновки. Сектор архітектури Чигиринської РДА відмовляється надавати висновки у погодженні проєктів, спираючись на те, що на земельній ділянці відсутні об'єкти будівництва або не планується розташування таких об'єктів, а відділ Держгеокадастру у Чигиринському районі без погодження органу у сфері містобудування і архітектури відмовляє в реєстрації земельних ділянок в ДЗК.

Просимо роз'яснити застосування вимог статті 186-1 щодо необхідності погодження органом у сфері містобудування і архітектури проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок для сільськогосподарського використання.

Сергій ЗАЙКА

жавних адміністрацій у сфері містобудування та архітектури, а якщо місто не входить до території певного району, — до виконавчого органу міської ради у сфері містобудування та архітектури, а в разі якщо такий орган не утворений, — до органу виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань містобудування та архітектури чи структурного підрозділу обласної державної адміністрації з питань містобудування та архітектури.

Частиною шостою цієї статті встановлено, що підставою для відмови у погодженні проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише невідповідність його положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівній документації.

Органам, зазначеним у частинах першій-третьій цієї статті, при погодженні проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки забороняється вимагати:

- додаткові матеріали та документи, не включені до проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки відповідно до статті 50 Закону України «Про землеустрій»;
- надання погодження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки будь-якими іншими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами та організаціями;
- проведення будь-яких обстежень, експертиз та робіт.

Кожен орган здійснює розгляд та погодження проєкту землеустрою щодо відведення земель-

ної ділянки самостійно та незалежно від погодження проекту іншими органами, зазначеними у частинах першій-третій цієї статті, у визначений законом строк.

Враховуючи зазначене, якщо земельна ділянка не передбачає її забудову, погоджувати проект землеустрою з місцевим органом містобудування і архітектури не потрібно.

✓ Разом з тим нагадуємо,

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

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33-37 цього Кодексу. Тобто якщо для земель, що надаються для ведення особистого селянського господарства, будь-яка забудова умовами використання таких ділянок не передбачена, то для індивідуального садівництва згідно зі статтею 35 Земельного кодексу України передбачено можливість будівництва на цій ділянці садового будиночку та інших господарських будівель і споруд, а, отже, проект її відведення потребує погодження з місцевим органом містобудування і архітектури.

ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТРИВАЛИЙ ЧАС НЕ ВИГОТОВЛЯЄТЬСЯ. ЧИ МОЖЕ РАДА СКАСУВАТИ ЙОГО?



Сільською радою було надано рішення про дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва в оренду, цільове призначення якої змінюється (земельна ділянка була визнана судом як відумерла спадщина). Вже більше року проект не виготовляється, а земля використовується. Чи можемо скасувати рішення?

Юлія НЕСКОРОМНА

Відповідно до частини першої статті 122 Земельного кодексу України орган місцевого самоврядування як представницький орган територіальної громади наділений правом розпорядження землями комунальної власності цієї громади.

Тобто сільська рада як розпорядник земель комунальної власності в рішенні про надання дозволу на виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для подальшого її надання в оренду зі зміною цільового призначення мала право встановити строк виготовлення такого проекту та подання його на затвердження. Такий термін в рішенні ради може встановлюватися з врахуванням реальних строків його виконання. У цьому випадку після закінчення зазначеного терміну рішення втрачає дію.

У рішенні про надання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки розпорядник землі має право зазначити певні вимоги заявнику щодо визначеного у дозволі терміну виконання цього рішення. Тобто розпорядник визначає термін дії такого дозволу.

Оскільки чинним законодавством дія такого виду документа не регламентована, то розпорядник землі на свій розсуд та врахо-

вуючи реальні строки виконання свого рішення може передбачити втрату чинності такого рішення у випадку невиконання його заявником у визначені в ньому терміни.

Якщо у заявника були поважні причини для прострочення терміну, зазначеного у рішенні, йому необхідно було до його закінчення звернутися до місцевої ради та його продовжити. Після закінчення терміну дії цього рішення можна спробувати подати заяву про його поновлення або про надання нового дозволу.

Однак, з листа зрозуміло, що рада, приймаючи рішення про надання дозволу на розробку проекту землеустрою, не встановила терміну.

Тому рада має прийняти інше рішення про встановлення певного терміну для виконання попереднього рішення та довести його до відома зацікавленої особи рекомендованим листом або іншим шляхом отримати письмове підтвердження особи про ознайомлення із новим рішенням.

Після цього, якщо в термін, визначений другим рішенням, землевпорядна документація не буде розроблена та подана сільській раді на затвердження, попереднє рішення про надання дозволу на розробку проекту землеустрою втратить чинність.

ПОСТІЙНИЙ КОРИСТУВАЧ СПЛАЧУЄ ЗЕМЕЛЬНИЙ ПОДАТОК, А НЕ ОРЕНДНУ ПЛАТУ



У вересні 1998 року фізичною особою було виготовлено державний акт на право постійного користування земельною ділянкою з цільовим призначенням «для виробничих потреб». На цій земельній ділянці побудована нежитлова будівля, яка є приватною власністю постійного користувача.

Виконавчий комітет Долішньошепільської сільради просить роз'яснити таке:

1. Чи дійсний нині державний акт на право постійного користування земельною ділянкою з цільовим призначенням «для виробничих потреб», який отримала фізична особа?
2. Що має сплачувати фізична особа — постійний користувач земельної ділянки — земельний податок чи орендну плату?
3. Чи може бути звільнена фізична особа від плати за користування земельною ділянкою, наданою їй «для виробничих потреб»?

Юрій ЖЕБЧУК,
сільський голова

с. Долішній Шепіт
Вижницький район Чернівецька область

Відповідно до Земельного кодексу України в редакції 1992 року основним правом користування земельною ділянкою було право постійного користування. Так, відповідно до ч. 4 ст. 7 цього Кодексу у постійне користування земля надавалася Радами народних депутатів із земель, що перебували у державній власності:

- громадянам України для ведення селянського (фермерського) господарства, особистого підсобного господарства;
- сільськогосподарським підприємствам і організаціям;
- громадським об'єднанням;
- релігійним організаціям;
- промисловим, транспортним та іншим несіельськогосподарським підприємствам, установам і організаціям;
- організаціям, зазначеним у ст. 70 цього Кодексу для потреб оборони;
- для ведення лісового господарства спеціалізованим підприємствам;
- житловим, житлово-будівельним, гаражно-будівельним і дачно-будівельним кооперативам;
- спільним підприємствам, міжнародним об'єднанням і організаціям з участю українських, іноземних юридичних і фізичних осіб, підприємствам, що повністю належать іноземним інвесторам.

Отже, громадянин мав право отримати в постійне користуван-

ня земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства та для підсобного господарства. Без реєстрації суб'єктом підприємницької діяльності громадянин не міг отримати земельну ділянку у постійне користування для виробничих потреб.

Слід зазначити, що з набранням чинності у 2002 році нового Земельного кодексу України п. 6 Перехідних його положень встановлювалася необхідність переоформлення права постійного користування на право оренди тими особами, які набули це право до 2002 року, але з набранням чинності нового Земельного кодексу вже цього права не мають. Цим же пунктом встановлювався термін для такого переоформлення. Однак, Рішенням Конституційного Суду України від 22.09.2005 р. за № 5-рп/2005 визнано такими, що не відповідають Конституції України (є неконституційними), положення пункту 6 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо зобов'язання переоформити право постійного користування земельною ділянкою на право власності

або право оренди без відповідного законодавчого, організаційного та фінансового забезпечення.

Тому ті особи, які набули право постійного користування земельною ділянкою відповідно до закону до 2002 року, зберігають це право допоки:

- добровільно не переоформлять його на право оренди або право власності;
- не буде припинена юридична особа — постійний користувач;
- громадянин буде жити.

Оскільки державний акт на право постійного користування землею був виданий громадянину та не скасований у судовому порядку, то він є дійсним і посвідчує його право постійного користування.

Постійні землекористувачі, як і землевласники, сплачують земельний податок, розмір якого визначається відповідно до чинного законодавства, на відміну від орендної плати, яка визначається договором оренди.

Плата за землю у вигляді земельного податку або орендної плати за землі комунальної та державної власності встановлюється відповідно до Податкового кодексу України. Об'єктами оподаткування (ст. 270 Податкового кодексу) є:

- земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні;
- земельні частки (паї), які перебувають у власності.

Платниками податку (ч. 1 ст. 269 Податкового кодексу) є:

- власники земельних ділянок, земельних часток (паїв);
- землекористувачі.

Особливості справляння податку суб'єктами господарювання, які застосовують спрощену систему оподаткування, обліку та звітності, встановлюються гл. 1 розд. XIV цього Кодексу, зокрема ст. 297 (ч. 2 ст. 269 Кодексу). Так, платники єдиного податку серед іншого 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 першої-третьої груп для провадження господарської діяльності та платниками єдиного податку четвертої групи для ведення сільськогосподарського товаровиробництва.

Власники землі та землекористувачі сплачують плату за землю з дня виникнення права власності або права користування земельною ділянкою.

Ст. 281 та 282 Податкового кодексу встановлені пільги щодо сплати земельного податку для фізичних та юридичних осіб. Для фізичних осіб пільги зі сплати земельного податку за земельні ділянки, надані їм для виробничих потреб, не передбачені.

ОТЖЕ:

1. Постійний користувач, незалежно від того це юридична чи фізична особа, який набув право постійного користування до 2002 року, зберігає своє право постійного користування земельною ділянкою, посвідчене державним актом на право постійного користування землею.
2. Постійний користувач з дня виникнення у нього права користування землею сплачує плату за землю у вигляді земельного податку.
3. Податковим кодексом України встановлено пільги з плати земельного податку, однак пільги зі сплати земельного податку за земельні ділянки, надані громадянам для виробничих потреб, не передбачені.
4. Податковим кодексом визначено особливості справляння податку суб'єктами господарювання, які застосовують спрощену систему оподаткування.

ТЕХДОКУМЕНТАЦІЄЮ ПО ВСТАНОВЛЕННЮ МЕЖ МОЖНА ЗМІНИТИ КОНФІГУРАЦІЮ ПРИВАТИЗОВАНОЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ



Прохання дати роз'яснення на такі питання:

1. У 2012 р. замовник отримав акт на право власності на земельну ділянку для ОЖБ. У 2017 р. виявив бажання винести межі земельної ділянки в натурі, в процесі цієї роботи виявилось, що акт виготовлений з помилками. Конфігурація не відповідає дійсності. Чи можна технічною документацією по встановленню (відновленню) меж змінити конфігурацію земельної ділянки без зміни її площі, якщо акт було видано в 2012 р.? Чи є якісь обмеження по роках, наприклад, акти старого зразка (жовтого кольору, без кадастрового номера) можна міняти, а новішого ні?
2. У 2010 р. юридична особа зареєструвала договір оренди земельної ділянки, на якій розміщене її майно. Ділянка сформована, присвоєно кадастровий номер. До 2017 р. платила орендну плату в місцеву раду. Цього року закінчується її договір оренди і при спробі його продовжити виявилось, що ця земельна ділянка знаходиться за межами населеного пункту. Як вийти з даної ситуації? Чи можна на основі технічної документації по встановленню (відновленню) меж отримати витяги з ДЗК з новим кадастровим номером і заключити договір оренди з РДА?

Олег ЛАБА,

керівник приватного підприємства

1. Стаття 37 Закону України «Про ведення Державного земельного кадастру» визначає можливість виправлення помилок, допущених при веденні Державного земельного кадастру. Так, частинами третьою-шостою цієї статті встановлено, що виправлення технічних помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок наявності технічних помилок у документах, на підставі яких були внесені такі відомості, здійснюється після виправлення помилок у зазначених документах.

Виправлення інших помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок помилки у документації із землеустрою, оцінки земель, здійснюється після внесення змін до такої документації.

Виправлення помилок у відомостях про земельну ділянку

може здійснюватися також на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) або матеріалів інвентаризації земель чи рішення суду.

Інформація про виправлення технічних помилок не пізніше наступного дня з дня їх виправлення надається в письмовій формі власникам та користувачам земельних ділянок, а також третім особам, чиїх інтересів стосувалося виправлення помилок.

Отже, виправити помилки, допущені при складанні документа, що посвідчує право власності на земельну ділянку та внести ці виправлення до Державного земельного кадастру можливо на підставі технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

2.3 листа зрозуміло, що земельна ділянка зареєстрована у Державному земельному кадастрі та їй присвоєно кадастровий номер. Таким чином вбачається, що при присвоєнні кадастрового номера була допущена помилка органом, який вносив відомості до кадастру.

Ч. 1 та 2 ст. 37 Закону України «Про Державний земельний кадастр» встановлено, що у разі виявлення фізичною або юридичною особою у витязі, довідці з Державного земельного кадастру, викопіюванні з картографічних матеріалів Державного земельного кадастру технічної помилки (описки, друкарська,

граматична, арифметична чи інша помилка), допущеної органом, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, заінтересована особа письмово повідомляє про це центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, який перевіряє відповідність відомостей Державного земельного кадастру інформації, що міститься в документах, які стали підставою для внесення цих відомостей. Якщо факт невідповідності підтверджено, орган, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, безоплатно виправляє допущену помилку в день надхо-

дження повідомлення та не пізніше наступного дня повідомляє про це заінтересованих осіб.

У разі виявлення технічної помилки, допущеної в записях Державного земельного кадастру органом, що здійснює його ведення, зазначений орган у п'ятиденний строк письмово повідомляє про це заінтересовану особу.

Виправлення технічних помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок наявності технічних помилок у документах, на підставі яких були внесені такі відомості, здійснюється після виправлення помилок у зазначених документах.



Маю у власності комплекс будівель та повний пакет правовстановлюючих документів на нього, а саме: свідоцтво про право власності, Витяг про реєстрацію та технічний паспорт БТІ. Комплекс будівель придбаний мною за нотаріально посвідченим договором купівлі-продажу, сплачені всі податки і збори.

У попереднього власника комплексу був погоджений та затверджений проект відведення земельної ділянки, технічна документація по встановленню меж (з відмітками про прийняття обмінного файлу), технічна документація з нормативної грошової оцінки та договір оренди земельної ділянки (зареєстрований у Книзі записів договорів оренди 11 жовтня 2004 року за № 1106).

Після придбання комплексу будівель я також замовляю у 2009 році розробку землепорядної документації і на ній проставлена відмітка про прийняття обмінного файлу.

При отриманні кадастрового номера виникли суперечки щодо процедури його отримання. Прошу роз'яснити:

1. Чи потрібно розробляти якусь землепорядну документацію?
2. Якщо потрібно, то яку?
3. Якщо не потрібно, то на підставі чого я зможу отримати кадастровий номер і за якою процедурою?

Валентин КОЗЯРЧУК

м. Світловодськ
Кіровоградська область

ПРО РЕЄСТРАЦІЮ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЗА ПРОЕКТОМ ЗЕМЛЕУСТРОЮ, ВИГОТОВЛЕНИМ ДО 2013 РОКУ

Згідно з положеннями п. 2 «Прикінцеві та перехідні положення» Закону земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера. У разі якщо відомості про зазначені земельні ділянки не внесені до Державного реєстру земель, їх державна реєстрація здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за заявою їх власників (користувачів земельної ділянки державної чи комунальної власності).

Надання у користування земельних ділянок державної або комунальної власності здійснюється відповідно до ст. 123 та 124 Земельного кодексу України.

Разом з тим, п. 2 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» встановлено, що:

Земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера.

У разі якщо відомості про зазначені земельні ділянки не внесені до Державного реєстру земель, їх державна реєстрація здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення

Крім того, відповідно до абз. 3 п. 4 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» у разі якщо після перенесення інформації про земельні ділянки з Держреєстру земель до Державного земельного кадастру виявлені помилки у визначенні площ та/або меж земельних ділянок (розташування в межах земельної ділянки частини іншої земельної ділянки; невідповідність меж земельної ділянки, вказаних у Держреєстрі земель, її дійсним межам; невідповідність площі земельної ділянки, вказаної у Державному реєстрі земель, її дійсній площі у зв'язку із змі-

ною методів підрахунку (округлення); присвоєння декільком земельним ділянкам однакових кадастрових номерів), такі помилки за згодою власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності можуть бути виправлені на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) або за матеріалами інвентаризації земель. Зміна меж земельної ділянки при виправленні вказаних помилок допускається за письмовим погодженням з особами, яким належить право власності

(а щодо земель державної та комунальної власності — право користування) на суміжні земельні ділянки. Відсутність згоди власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності на виправлення вказаних помилок не є підставою для відмови у перенесенні відомостей про відповідну земельну ділянку до Державного земельного кадастру, надання відомостей про земельну ділянку з Державного земельного кадастру. Про виявлені помилки Держгеокадастр письмово безоплатно повідомляє власників (користувачів) земельних ділянок.

(відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за заявою їх власників (користувачів земельної ділянки державної чи комунальної власності) або особи, яка подала заяву про визнання спадщини відумерлою, якщо така справа прийнята до провадження судом.

У разі якщо кадастрові номери земельних ділянок були визначені (в тому числі на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку), але не присвоєні до 1 січня 2013 року, такі кадастрові номери вважаються присвоєними, а земельні ділянки — зареєстрованими у Державному земельному кадастрі з моменту письмового звернення замовника документації із землеустрою, на підставі якої було визначено кадастровий номер земельної ділянки, без подання електронного документа та стягнення плати за державну реєстрацію земельної ділянки, у разі якщо така документація із землеустрою була затверджена до 1 січня 2013 року в порядку, встановленому законом.

У разі якщо до 1 січня 2013 року була розроблена технічна документація із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку, на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про надання або передачу земельної ділянки у власність або надання в користування, у тому числі на умовах оренди, а відомості про таку земельну ділянку не внесені до Державного реєстру земель, державна реєстрація такої земельної ділянки здійснюється на підставі зазначеної технічної документації із землеустрою в порядку, встановленому законом.

ПІДСУМОК

Фактично земельна ділянка рішенням районної державної адміністрації вже передана в оренду. Цим же рішенням СПД Козярчуку В.В. доручено виготовити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та документи, що посвідчують право користування земельною ділянкою.

Вами було замовлено технічну документацію щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку, що передається в оренду на 49 років для обслуговування розважального комплексу.

Враховуючи п. 2 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» земельну ділянку в Державному земельному кадастрі можна зареєструвати за технічною документацією щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку. Разом з тим, оскільки така документація виготовлялася близько восьми років тому, то, можливо, деяку інформацію необхідно буде актуалізувати. Або ж якщо така землевпорядна документація потребує значного доопрацювання, Ви як замовник маєте право замість доопрацювання за технічною документацією щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку, замовити технічну документацію щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).



ЗМІСТ

- 56 ЗАКОН УКРАЇНИ**
від 14 березня 2017 року № 1923-VIII
Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей добровільного об'єднання територіальних громад, розташованих на територіях суміжних районів
- 59 ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ**
від 29 березня 2017 р. № 219
Про внесення змін до пункту 4 Порядку подання органами державної реєстрації прав на нерухоме майно та органами, що здійснюють реєстрацію місця проживання фізичних осіб, відомостей, необхідних для розрахунку податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки
- 60 ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ**
від 19 квітня 2017 р. № 275
Про затвердження Положення про Державну екологічну інспекцію України
- 60 ПОЛОЖЕННЯ**
про Державну екологічну інспекцію України (витяг)
- 63 НАКАЗ МІНАГРОПОЛІТИКИ УКРАЇНИ**
від 20 січня 2017 року № 24
Про визнання такими, що втратили чинність, деяких наказів Міністерства аграрної політики та продовольства України
- 63 НАКАЗ МІНАГРОПОЛІТИКИ УКРАЇНИ**
від 7 березня 2017 року № 112
Про внесення змін до Порядку консервації земель
- 64 НАКАЗ МІНАГРОПОЛІТИКИ УКРАЇНИ**
від 16 березня 2017 року № 139
Про затвердження зразка Реєстраційного посвідчення (свідоцтва) власника (користувача) апаратури супутникових радіонавігаційних систем



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей добровільного об'єднання територіальних громад, розташованих на територіях суміжних районів

Верховна Рада України постановляє:

І. Внести зміни до таких законодавчих актів України:
1. У Земельному кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 3-4, ст. 27):

1) пункт «ж» статті 7, пункт «є» статті 8, пункт «к» статті 9, пункт «д» статті 10 виключити;

2) частину першу статті 13 доповнити пунктом «є¹» такого змісту:

«є¹) внесення до Верховної Ради України пропозицій щодо встановлення та зміни меж районів, міст»;

3) частину першу статті 16 доповнити пунктом «д¹» такого змісту:

«д¹) внесення до Кабінету Міністрів України пропозицій щодо встановлення та зміни меж районів, міст»;

4) частину першу статті 17 доповнити пунктом «є¹» такого змісту:

«є¹) внесення до Кабінету Міністрів України пропозицій щодо встановлення та зміни меж районів, міст у порядку, визначеному законом»;

5) у частині першій статті 174 слова «Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласних, Київської чи Севастопольської міської рад» замінити словами «Кабінету Міністрів України».

2. Статтю 21 Закону України «Про місцеві державні адміністрації» (Відомості Верховної Ради України, 1999 р., № 20-21, ст. 190; 2004 р., № 15, ст. 228; 2010 р., № 10, ст. 107; 2014 р., № 14, ст. 248) доповнити пунктом 12 такого змісту:

«12) вносить до Кабінету Міністрів України пропозиції щодо встановлення та зміни меж районів, міст у порядку, визначеному законом».

3. У Законі України «Про добровільне об'єднання територіальних громад» (Відомості Верховної Ради України, 2015 р., № 13, ст. 91, № 37-38, ст. 371; 2016 р., № 2, ст. 17, № 6, ст. 60):

1) у статті 7:
включити частину дев'яту такого змісту:

«9. Якщо до складу об'єднаної територіальної громади увійшла територіальна громада (територіальні громади), розташована на території суміжного райо-

ну, розширенню підлягають межі району, на території якого розташований адміністративний центр утвореної об'єднаної територіальної громади. У такому разі проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж району розробляється відповідно до постанови Ради міністрів Автономної Республіки Крим, розпорядження голови обласної державної адміністрації»;

доповнити частиною десятою такого змісту:

«10. Утворення об'єднаної територіальної громади, до складу якої увійшли територіальна громада міста республіканського Автономної Республіки Крим або обласного значення і територіальна громада (територіальні громади) села, селища, іншого міста суміжного району, зміни меж районів не потребує»;

2) у статті 8:

включити частину тринадцяту такого змісту:

«13. У разі якщо до складу об'єднаної територіальної громади увійшли територіальні громади, розташовані на територіях суміжних районів:

- 1) рішення Центральної виборчої комісії про призначення перших виборів депутатів сільської, селищної, міської ради та відповідного сільського, селищного, міського голови об'єднаної територіальної громади приймається до зміни меж відповідних районів;
- 2) загальний склад відповідних районних рад з цієї підстави не змінюється;
- 3) депутати відповідних районних рад продовжують здійснювати свої повноваження до набуття повноважень депутатами районної ради наступного скликання, крім випадків, визначених законом;
- 4) районні ради здійснюють передачу із спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст у власність об'єднаних територіальних громад, що утворюються згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, відповідних бюджетних установ та майна цих установ, розташованих на їхній території, відповідно до розмежування видатків між бюджетами, визначеного Бюджетним кодексом України. До завершення такого процесу передачі фінансування бюджетних установ, що здійснювалося за раху-

нок районних бюджетів, продовжує здійснюватися за рахунок відповідних районних бюджетів»;

доповнити частиною чотирнадцятою такого змісту:

«14. Якщо до призначення чергових виборів до районних рад Верховна Рада України не прийняла рішення про зміну меж відповідних районів, території яких мають зазнати змін внаслідок утворення об'єднаної територіальної громади, виборці, які належать до такої об'єднаної територіальної громади, реалізують своє право обирати депутатів районної ради району, на території якого розташований адміністративний центр цієї об'єднаної територіальної громади. Вибори депутатів таких рад організовуються і проводяться в порядку, визначеному Законом України «Про місцеві вибори», з урахуванням таких особливостей:

- 1) загальний склад районної ради району, на території якого не розташований адміністративний центр об'єднаної територіальної громади, та кількість виборчих округів, що мають бути утворені на території відповідного району, визначаються без урахування виборців, які належать до об'єднаної територіальної громади на території цього району, та відповідних адміністративно-територіальних одиниць;
- 2) загальний склад районної ради району, на території якого розташований адміністративний центр об'єднаної територіальної громади, та кількість виборчих округів, що мають бути утворені на території відповідного району, визначаються з урахуванням виборців, які належать до такої об'єднаної територіальної громади і проживають на території суміжних районів, та відповідних адміністративно-територіальних одиниць».

Пі. Прикінцеві положення

1. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування.

2. Кабінету Міністрів України у тримісячний строк з дня набрання чинності цим Законом привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом.

Президент України

П. ПОРОШЕНКО

м. Київ

14 березня 2017 року № 1923-VIII

ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ

Стара редакція	Чинна редакція
Земельний кодекс України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 3-4, ст. 27)	
Стаття 7. Повноваження Верховної Ради Автономної Республіки Крим у галузі земельних відносин До повноважень Верховної Ради Автономної Республіки Крим у галузі земельних відносин на території республіки належить:	Стаття 7. Повноваження Верховної Ради Автономної Республіки Крим у галузі земельних відносин До повноважень Верховної Ради Автономної Республіки Крим у галузі земельних відносин на території республіки належить:
ж) внесення до Верховної Ради України пропозицій щодо встановлення та зміни меж районів, міст;	... виключено
Стаття 8. Повноваження обласних рад у галузі земельних відносин До повноважень обласних рад у галузі земельних відносин на території області належить:	Стаття 8. Повноваження обласних рад у галузі земельних відносин До повноважень обласних рад у галузі земельних відносин на території області належить:
є) внесення до Верховної Ради України пропозицій щодо встановлення та зміни меж районів, міст;	... виключено

Продовження порівняльної таблиці

Стара редакція	Чинна редакція
<p>Стаття 9. Повноваження Київської і Севастопольської міських рад у галузі земельних відносин До повноважень Київської і Севастопольської міських рад у галузі земельних відносин на їх території належить:</p> <p>к) внесення у встановленому порядку пропозицій до Верховної Ради України щодо встановлення та зміни меж міст;</p> <p>Стаття 10. Повноваження районних рад у галузі земельних відносин До повноважень районних рад у галузі земельних відносин на території району належить:</p> <p>д) внесення до Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласних рад пропозицій щодо встановлення і зміни меж районів, міст;</p> <p>Стаття 13. Повноваження Кабінету Міністрів України в галузі земельних відносин До повноважень Кабінету Міністрів України в галузі земельних відносин належить:</p> <p>...</p> <p>Стаття 16. Повноваження Ради міністрів Автономної Республіки Крим у галузі земельних відносин До повноважень Ради міністрів Автономної Республіки Крим у галузі земельних відносин належить:</p> <p>...</p> <p>Стаття 17. Повноваження місцевих державних адміністрацій у галузі земельних відносин До повноважень місцевих державних адміністрацій у галузі земельних відносин належить:</p> <p>...</p> <p>Стаття 174. Органи, які приймають рішення про встановлення та зміну меж адміністративно-територіальних одиниць 1. Рішення про встановлення і зміну меж районів і міст приймається Верховною Радою України за поданням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласних, Київської чи Севастопольської міської рад.</p>	<p>Стаття 9. Повноваження Київської і Севастопольської міських рад у галузі земельних відносин До повноважень Київської і Севастопольської міських рад у галузі земельних відносин на їх території належить:</p> <p>... виключено</p> <p>Стаття 10. Повноваження районних рад у галузі земельних відносин До повноважень районних рад у галузі земельних відносин на території району належить:</p> <p>... виключено</p> <p>Стаття 13. Повноваження Кабінету Міністрів України в галузі земельних відносин До повноважень Кабінету Міністрів України в галузі земельних відносин належить:</p> <p>е) внесення до Верховної Ради України пропозицій щодо встановлення та зміни меж районів, міст;</p> <p>Стаття 16. Повноваження Ради міністрів Автономної Республіки Крим у галузі земельних відносин До повноважень Ради міністрів Автономної Республіки Крим у галузі земельних відносин належить:</p> <p>д) внесення до Кабінету Міністрів України пропозицій щодо встановлення та зміни меж районів, міст;</p> <p>Стаття 17. Повноваження місцевих державних адміністрацій у галузі земельних відносин До повноважень місцевих державних адміністрацій у галузі земельних відносин належить:</p> <p>е) внесення до Кабінету Міністрів України пропозицій щодо встановлення та зміни меж районів, міст у порядку, визначеному законом;</p> <p>Стаття 174. Органи, які приймають рішення про встановлення та зміну меж адміністративно-територіальних одиниць 1. Рішення про встановлення і зміну меж районів і міст приймається Верховною Радою України за поданням Кабінету Міністрів України.</p>
<p align="center">Закон України «Про місцеві державні адміністрації» (Відомості Верховної Ради України, 1999 р., № 20-21, ст. 190; 2004 р., № 15, ст. 228; 2010 р., № 10, ст. 107; 2014 р., № 14, ст. 248)</p>	
<p>Стаття 21. Повноваження в галузі використання та охорони земель, природних ресурсів і охорони довкілля Місцева державна адміністрація:</p> <p>...</p>	<p>Стаття 21. Повноваження в галузі використання та охорони земель, природних ресурсів і охорони довкілля Місцева державна адміністрація:</p> <p>...</p> <p>12) вносить до Кабінету Міністрів України пропозиції щодо встановлення та зміни меж районів, міст у порядку, визначеному законом.</p>
<p align="center">Закон України «Про добровільне об'єднання територіальних громад» (Відомості Верховної Ради України, 2015 р., № 13, ст. 91, № 37-38, ст. 371; 2016 р., № 2, ст. 17, № 6, ст. 60)</p>	
<p>Стаття 7. Підготовка рішень щодо добровільного об'єднання територіальних громад</p> <p>...</p>	<p>Стаття 7. Підготовка рішень щодо добровільного об'єднання територіальних громад</p> <p>...</p> <p>9. Якщо до складу об'єднаної територіальної громади увійшла територіальна громада (територіальні громади), розташована на території суміжного району, розширенню підлягають межі району, на території якого розташований адміністративний центр утвореної об'єднаної територіальної громади. У такому разі проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж району розробляється відповідно до постанови Ради міністрів Автономної Республіки Крим, розпорядження голови обласної державної адміністрації.</p> <p>10. Утворення об'єднаної територіальної громади, до складу якої увійшли територіальна громада міста республіканського Автономної Республіки Крим або обласного значення і територіальна громада (територіальні громади) села, селища, іншого міста суміжного району, зміни меж районів не потребує.</p>

Продовження порівняльної таблиці

Стара редакція	Чинна редакція
<p>Стаття 8. Утворення об'єднаної територіальної громади та реорганізація органів місцевого самоврядування</p> <p>...</p>	<p>Стаття 8. Утворення об'єднаної територіальної громади та реорганізація органів місцевого самоврядування</p> <p>...</p> <p>13. У разі якщо до складу об'єднаної територіальної громади увійшли територіальні громади, розташовані на територіях суміжних районів:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) рішення Центральної виборчої комісії про призначення перших виборів депутатів сільської, селищної, міської ради та відповідного сільського, селищного, міського голови об'єднаної територіальної громади приймається до зміни меж відповідних районів; 2) загальний склад відповідних районних рад з цієї підстави не змінюється; 3) депутати відповідних районних рад продовжують здійснювати свої повноваження до набуття повноважень депутатами районної ради наступного скликання, крім випадків, визначених законом; 4) районні ради здійснюють передачу із спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст у власність об'єднаних територіальних громад, що утворюються згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, відповідних бюджетних установ та майна цих установ, розташованих на їхній території, відповідно до розмежування видатків між бюджетами, визначеного Бюджетним кодексом України. До завершення такого процесу передачі фінансування бюджетних установ, що здійснювалося за рахунок районних бюджетів, продовжує здійснюватися за рахунок відповідних районних бюджетів. <p>14. Якщо до призначення чергових виборів до районних рад Верховна Рада України не прийняла рішення про зміну меж відповідних районів, території яких мають зазнати змін внаслідок утворення об'єднаної територіальної громади, виборці, які належать до такої об'єднаної територіальної громади, реалізують своє право обирати депутатів районної ради району, на території якого розташований адміністративний центр цієї об'єднаної територіальної громади. Вибори депутатів таких рад організовуються і проводяться в порядку, визначеному Законом України «Про місцеві вибори», з урахуванням таких особливостей:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) загальний склад районної ради району, на території якого не розташований адміністративний центр об'єднаної територіальної громади, та кількість виборчих округів, що мають бути утворені на території відповідного району, визначаються без урахування виборців, які належать до об'єднаної територіальної громади на території цього району, та відповідних адміністративно-територіальних одиниць; 2) загальний склад районної ради району, на території якого розташований адміністративний центр об'єднаної територіальної громади, та кількість виборчих округів, що мають бути утворені на території відповідного району, визначаються з урахуванням виборців, які належать до такої об'єднаної територіальної громади і проживають на території суміжних районів, та відповідних адміністративно-територіальних одиниць.



КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА**від 29 березня 2017 р. № 219**

Про внесення змін до пункту 4 Порядку подання органами державної реєстрації прав на нерухоме майно та органами, що здійснюють реєстрацію місця проживання фізичних осіб, відомостей, необхідних для розрахунку податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки

Кабінет Міністрів України постановляє:

Внести зміни до пункту 4 Порядку подання органами державної реєстрації прав на нерухоме майно та органами, що здійснюють реєстрацію місця проживання фізичних осіб, відомостей, необхідних для розрахунку податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 31 травня 2012 р. № 476 (Офіційний вісник України, 2012 р., № 42, ст. 1609, № 79, ст. 3198; 2015 р., № 79, ст. 2647), замінивши в абзаці першому слова «у власності фізичних осіб» словами «у власності фізичних та юридичних осіб», а слова «у паспорті»)» — словами «у паспорті), найменування юридичної особи та її податкового номера».

Прем'єр-міністр України

В. ГРОЙСМАН



КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА
від 19 квітня 2017 р. № 275Про затвердження Положення
про Державну екологічну інспекцію
України

Кабінет Міністрів України постановляє:

Затвердити Положення про Державну екологічну інспекцію України, що додається.

Прем'єр-міністр України

В. ГРОЙСМАН

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 19 квітня 2017 р. № 275

ПОЛОЖЕННЯ про Державну
екологічну інспекцію України
(витяг)

1. Державна екологічна інспекція України (Держекоінспекція) є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через Міністра екології та природних ресурсів і який реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів.

2. Держекоінспекція у своїй діяльності керується Конституцією і законами України, указами Президента України та постановами Верховної Ради України, прийнятими відповідно до Конституції та законів України, актами Кабінету Міністрів України, іншими актами законодавства.

3. Основними завданнями Держекоінспекції є:

1) реалізація державної політики із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів;

2) здійснення у межах повноважень, передбачених законом, державного нагляду (контролю) за додержанням вимог законодавства, зокрема, щодо:

- охорони земель, надр;
- екологічної та радіаційної безпеки;
- охорони і використання територій та об'єктів природно-заповідного фонду;
- охорони, захисту, використання і відтворення лісів;

збереження, відтворення і невиснажливого використання біологічного та ландшафтного різноманіття;

стану навколишнього природного середовища;

4. Держекоінспекція відповідно до покладених на неї завдань:

2) здійснює державний нагляд (контроль) за додержанням центральними органами виконавчої влади та їх територіальними органами, місцевими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування в частині здійснення делегованих їм повноважень органів виконавчої влади, підприємствами, установами та організаціями незалежно від форми власності і господарювання, громадянами України, іноземцями та особами без громадянства, а також юридичними особами — нерезидентами вимог законодавства:

а) про екологічну та радіаційну безпеку, зокрема:

б) про охорону земель, надр, зокрема щодо: консервації деградованих і малопродуктивних земель; збереження водно-болотних угідь; виконання екологічних вимог під час надання у власність і користування, зокрема в оренду, земельних ділянок;

здійснення заходів із запобігання забрудненню земель хімічними і радіоактивними речовинами, відходами, стічними водами;

додержання режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, а також територій, що підлягають особливій охороні;

додержання екологічних нормативів з питань використання та охорони земель;

ведення будівельних, днопоглиблювальних робіт, видобування піску і гравію, прокладення кабелів, трубопроводів та інших комунікацій на землях водного фонду;

установлення та використання водоохоронних зон і прибережних захисних смуг, а також додержання режиму використання їх територій;

використання та охорони надр;

в) про охорону, раціональне використання вод та відтворення водних ресурсів, зокрема щодо:

здійснення погоджених у встановленому порядку технологічних, лісомеліоративних, гідротехнічних та інших заходів щодо охорони вод від вичерпання, поліпшення їх стану, а також припинення скидання забруднених зворотних вод (стічні, шахтні, кар'єрні, дренажні води), баластних та лляльних вод;

дотримання екологічних вимог під час проектування, розміщення, будівництва нових і реконструкції діючих підприємств, споруд та інших об'єктів;

.....
г) про охорону атмосферного повітря;

.....
г) про охорону, захист, використання та відтворення лісів, зокрема щодо:

пошкодження дерев і чагарників, знищення або пошкодження лісових культур, сіянців або саджанців у лісових розплідниках і на плантаціях, природного підросту та самосіву на землях, призначених під відновлення лісу, законності вирубування;

повноти та законності здійснених заходів щодо відтворення лісів, зокрема цінними та рідкісними породами дерев, породами, притаманними відповідному регіону, та повноти заходів з догляду за лісовими культурами на землях, призначених під відновлення лісу;

.....
д) про раціональне використання, відтворення і охорону об'єктів тваринного світу;

.....
й) про збереження об'єктів рослинного та тваринного світу, занесених до Червоної та Зеленої книг України, формування, збереження і використання екологічної мережі;

к) про охорону і використання територій та об'єктів природно-заповідного фонду, зокрема щодо: додержання режиму територій та об'єктів природно-заповідного фонду;

наявності лімітів і дозволів на спеціальне використання природних ресурсів у межах територій та об'єктів природно-заповідного фонду та дотримання їх обсягів, відтворення природних ресурсів на території природно-заповідного фонду;

л) з питань поводження з відходами, зокрема щодо:

.....
3) проводить перевірки (у тому числі документальні) із застосуванням інструментально-лабораторного контролю, складає відповідно до законодавства акти за результатами здійснення державного нагляду (контролю) за додержанням вимог законодавства з питань, що належать до її компетенції, надає обов'язкові до виконання приписи щодо усунення виявлених порушень вимог законодавства та здійснює контроль за їх виконанням і здійснює лабораторні вимірювання (випробування);

4) надає центральним і місцевим органам виконавчої влади, органам місцевого самоврядування приписи щодо зупинення дії чи анулювання в установленому законодавством порядку дозволів, ліцензій, сертифікатів, висновків, рішень, лімітів, квот, погоджень, свідоцтв на спеціальне використання природних ресурсів, викиди і скиди забруднюючих речовин у навколишнє природне середовище, поводження з небезпечними хімічними речовинами, транскордонне переміщення об'єктів рослинного і тваринного світу (у тому числі водних живих ресурсів), а також щодо встановлення нормативів допустимих рівнів шкідли-

вого впливу на стан навколишнього природного середовища;

вносить до відповідного органу ліцензування подання про позбавлення ліцензіата права на провадження виду господарської діяльності;

5) звертається до суду із позовом щодо обмеження чи зупинення діяльності підприємств і об'єктів незалежно від їх підпорядкування та форми власності, якщо їх експлуатація здійснюється з порушенням законодавства про охорону навколишнього природного середовища, вимог дозволів на використання природних ресурсів, з перевищенням нормативів гранично допустимих викидів впливу фізичних та біологічних факторів і лімітів скидів забруднюючих речовин;

6) вносить у встановленому порядку центральним органам виконавчої влади, їх територіальним органам, місцевим органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування вимоги щодо приведення у відповідність із законодавством прийнятих ними рішень з питань, що належать до компетенції Держекоінспекції;

7) складає протоколи про адміністративні правопорушення та розглядає справи про адміністративні правопорушення, накладає адміністративні стягнення у випадках, передбачених законом;

8) пред'являє претензії про відшкодування шкоди, збитків і втрат, заподіяних державі внаслідок порушення законодавства з питань, що належать до її компетенції, та розраховує їх розмір, звертається до суду з відповідними позовами;

9) вживає в установленому порядку заходів досудового врегулювання спорів, виступає позивачем та відповідачем у судах;

10) вживає відповідно до закону заходів щодо припинення самовільного користування надрами та забудови площ залягань корисних копалин з порушенням установленого порядку;

.....
12) здійснює розгляд звернень громадян з питань, пов'язаних із діяльністю Держекоінспекції, її територіальних органів, підприємств, установ та організацій, що належать до сфери її управління;

13) розробляє та бере участь у розробленні проектів законів України, актів Президента України, Кабінету Міністрів України та інших актів законодавства з питань, що належать до її компетенції;

14) організовує науково-технічну, інвестиційну, інформаційну, видавничу діяльність;

15) здійснює міжнародне співробітництво, забезпечує виконання зобов'язань, узятих за міжнародними договорами України, з питань, що належать до її компетенції, бере участь у підготовці міжнародних договорів України та відповідно до законодавства укладає міжнародні договори України міжвідомчого характеру;

16) забезпечує інформування громадськості про реалізацію державної політики з питань, що належать до компетенції Держекоінспекції;

17) бере участь у формуванні державного замовлення на підготовку фахівців у відповідній сфері;

18) здійснює функції з управління об'єктами державної власності, що належать до сфери її управління;

19) здійснює інші повноваження, визначені законом.

6. Держекоінспекція для виконання покладених на неї завдань має право:

2) залучати працівників правоохоронних органів до здійснення заходів з державного нагляду (контролю) з питань, що належать до її компетенції;

3) одержувати безоплатно від центральних і місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій незалежно від форми власності та їх посадових осіб, а також громадян та їх об'єднань інформацію, документи і матеріали, необхідні для виконання покладених на неї завдань;

5) користуватися безоплатно інформаційними базами даних державних органів, державною системою урядового зв'язку та іншими технічними засобами;

8) здійснювати відповідно до закону фотографування, звукозапис, кіно- і відеозйомку, зокрема з літальних апаратів та із застосуванням космічних технологій, як допоміжний засіб для запобігання та розкриття порушень законодавства, здійснення нагляду (контролю) за додержанням якого належить до повноважень Держекоінспекції;

11) проводити лабораторний аналіз стану забруднення земель, у тому числі радіоактивний, у зонах безпосереднього впливу викидів і скидів підприємствами забруднюючих речовин, а також у разі виникнення аварій та надзвичайних ситуацій;

12) викликати громадян та посадових осіб органів державної влади, інших державних органів, органів місцевого самоврядування для одержання усних та письмових пояснень у зв'язку з порушенням ними вимог законодавства з питань, що належать до її компетенції;

13) здійснювати збирання, обробку та проводити аналіз інформації щодо дотримання вимог законодавства з питань, що належать до її компетенції;

14) безперешкодно обстежувати в установленому законодавством порядку підприємства, установи та організації під час здійснення державного нагляду (контролю) за додержанням вимог законодавства у сфері охорони навколишнього природного середовища, охорони земель, надр;

15) доставляти осіб, які вчинили порушення вимог законодавства з питань, що належать до її компетенції, до правоохоронних органів, органів Держприкордонслужби або виконавчих органів сільських,

селищних, міських рад, якщо особу порушника неможливо встановити на місці вчинення правопорушення;

16) передавати правоохоронним органам матеріали про діяння, в яких вбачаються ознаки кримінального правопорушення.

7. Держекоінспекція здійснює свої повноваження безпосередньо і через утворені в установленому порядку територіальні органи.

8. Держекоінспекція під час виконання покладених на неї завдань взаємодіє в установленому порядку з іншими державними органами, допоміжними органами і службами, утвореними Президентом України, тимчасовими консультативними, дорадчими та іншими допоміжними органами, утвореними Кабінетом Міністрів України, органами місцевого самоврядування, об'єднаннями громадян, громадськими спілками, профспілками та організаціями роботодавців, відповідними органами іноземних держав і міжнародних організацій, а також підприємствами, установами та організаціями.

9. Держекоінспекція в межах повноважень, передбачених законом, на основі і на виконання Конституції та законів України, актів Президента України і постанов Верховної Ради України, прийнятих відповідно до Конституції та законів України, актів Кабінету Міністрів України і наказів Мінприроди видає накази організаційно-розпорядчого характеру, організовує та контролює їх виконання.

10. Держекоінспекцію очолює Голова, який призначається на посаду та звільняється з посади Кабінетом Міністрів України за пропозицією Комісії з питань вищого корпусу державної служби.

11. Голова Держекоінспекції за посадою є Головним державним інспектором України з охорони навколишнього природного середовища.

15. Для підготовки рекомендацій щодо виконання завдань у Держекоінспекції може утворюватися колегія як консультативно-дорадчий орган.

Рішення колегії можуть бути реалізовані шляхом видання відповідного наказу Держекоінспекції.

Для розгляду наукових рекомендацій та проведення фахових консультацій з основних питань діяльності в Держекоінспекції можуть утворюватися інші постійні або тимчасові консультативні, дорадчі та інші допоміжні органи.

Рішення про утворення чи ліквідацію колегії, інших постійних або тимчасових консультативних, дорадчих та інших допоміжних органів, їх кількісний та персональний склад, положення про них затверджує Голова Держекоінспекції.

17. Держекоінспекція є юридичною особою публічного права, має печатку із зображенням Державного Герба України та своїм найменуванням, власні бланки, рахунки в органах Казначейства.



МІНІСТЕРСТВО АГРАРНОЇ ПОЛІТИКИ ТА ПРОДОВОЛЬСТВА УКРАЇНИ

НАКАЗ

від 20 січня 2017 року № 24

Зареєстровано в Міністерстві
юстиції України
03 березня 2017 р. за № 299/30167

Про визнання такими, що втратили чинність, деяких наказів Міністерства аграрної політики та продовольства України

Відповідно до пункту 16 Положення про державну реєстрацію нормативно-правових актів міністерств, інших органів виконавчої влади, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 грудня 1992 року № 731, пункту 8 Положення про Міністерство аграрної політики та продовольства України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 листопада 2015 року № 1119, НАКАЗУЮ:

1. Визнати такими, що втратили чинність, накази Міністерства аграрної політики та продовольства України:

- 1) від 19 лютого 2013 року № 104 «Про затвердження порядку оформлення, вручення (надсилання) приписів у разі виявлення порушень земельного законодавства», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 06 березня 2013 року за № 373/22905;
 - 2) від 25 лютого 2013 року № 132 "Про затвердження Порядку планування та здійснення контрольних заходів з питань перевірки стану дотримання суб'єктами господарювання вимог земельного законодавства», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 14 березня 2013 року за № 412/22944;
 - 3) від 14 березня 2013 року № 179 «Про затвердження Порядку одержання документів, матеріалів та іншої інформації, необхідних для здійснення державного нагляду (контролю) за використанням та охороною земель», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 28 березня 2013 року за № 515/23047;
 - 4) від 16 серпня 2013 року № 503 «Про затвердження Переліку питань та уніфікованої форми акта перевірки для здійснення Державною інспекцією сільського господарства України та її територіальними органами планових заходів державного нагляду (контролю)», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 22 серпня 2013 року за № 1459/23991.
2. Департаменту землеробства та технічної політики в АПК забезпечити подання цього наказу на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України.
3. Цей наказ набирає чинності з дня його офіційного опублікування.
4. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

Перший заступник Міністра

М. Мартинюк



МІНІСТЕРСТВО АГРАРНОЇ ПОЛІТИКИ ТА ПРОДОВОЛЬСТВА УКРАЇНИ

НАКАЗ

від 7 березня 2017 року № 112

Зареєстровано в Міністерстві
юстиції України
30 березня 2017 р. за № 434/30302

Про внесення змін до Порядку консервації земель

Відповідно до статей 171, 172 Земельного кодексу України, постанови Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2014 року № 442 «Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади», Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 14 січня 2015 року № 15,

Положення про Міністерство аграрної політики та продовольства України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 листопада 2015 року № 1119, НАКАЗУЮ:

1. Внести до Порядку консервації земель, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 26 квітня 2013 року № 283, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 24 травня 2013 року за № 810/23342, такі зміни:
- 1) в абзаци другого пункту 7 та в абзаци другого пункту 17 слова «, Держсільгоспінспекції України» виключити;
- 2) у тексті Порядку слова «Держсільгоспінспекції України» замінити словом «Держгеокадастру».
3. Департаменту землеробства та технічної політики в АПК в установленому законодавством порядку забезпечити подання цього наказу на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України.
4. Цей наказ набирає чинності з дня його офіційного опублікування.
5. Контроль за виконанням цього наказу покласти на першого заступника Міністра Мартинюка М.П.

Міністр

Т. Кутювий



МІНІСТЕРСТВО АГРАРНОЇ ПОЛІТИКИ ТА ПРОДОВОЛЬСТВА УКРАЇНИ

НАКАЗ від 16 березня 2017 року № 139

Зареєстровано в Міністерстві
юстиції України
06 квітня 2017 р. за № 451/30319

Про затвердження зразка Реєстраційного посвідчення (свідоцтва) власника (користувача) апаратури супутникових радіонавігаційних систем

Відповідно до пункту 6 Порядку використання апаратури супутникових радіонавігаційних систем під час проведення топографо-геодезичних, картографічних, аерофотознімальних, проектних, дослідницьких робіт і вишукувань та кадастрових зйомок, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13 липня 1998 року № 1075, пункту 8 Положення про Міністерство аграрної політики та продовольства України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 листопада 2015 року № 1119 (із змінами), та з метою реєстрації апаратури супутникових радіонавігаційних систем НАКАЗУЮ:

1. Затвердити зразок Реєстраційного посвідчення (свідоцтва) власника (користувача) апаратури супутникових радіонавігаційних систем, що додається.

2. Департаменту землеробства та технічної політики в АПК в установленому законодавством порядку забезпечити подання цього наказу на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України.

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

4. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

Перший заступник Міністра

М. Мартинюк



BUSINESS OLIMP AWARD

Вітаємо Лауреатів професійної премії
за підсумками 2016 року

УКРАЇНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ОЛІМП

АН «РЕАЛ КОМ КИЇВ», Київ,
Ріелтор року

ЖК «Баварія», Київ,
Сучасні таунхауси у європейському стилі

Буча Житлобуд 1, Буча,
Професійний та надійний забудовник

ЖК «Skyline», Київ,
Елітна новобудова року

ЖК «Атріум», Ірпінь,
Якісні матеріали, енергозбереження,
повне оздоблення квартир

ЖК «Ренесанс», Запоріжжя,
Преміум житло: сучасний стиль,
доступні ціни, сприятлива екологія

КНЛ Девелопмент, Київ,
Компанія міжнародного зразка,
надійність та стрімкий розвиток

Könniger & Söhnen, Німеччина,
Кращий товар року

Окна Люкс, Харків,
Європейський стандарт
якості та доступна ціна

Петрівський квартал, Київ,
Найбільш масштабний житловий
комплекс в Україні

Перша транспортна компанія
«PRIME», Харків, Перевізник року

Ukrpanel, Київ,
Європейський рівень будівництва
пасивних споруд та якісна продукція

Фабрика тепла, Київ,
Ефективне енергозбереження та
обладнання власного виробництва
для економного опалення будівель

ЧернівціБудІнвест, Чернівці,
Гарантія якості та професіоналізм

Стан земельних відносин в Україні ПОКАЖЕ МОНІТОРИНГ

4 травня урядовий комітет підтримав постанову «Про реалізацію пілотного проекту щодо проведення моніторингу земельних відносин та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України», розроблену Міністерством аграрної політики та продовольства України спільно з Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру.

Мета проекту — забезпечення прозорості функціонування земельних відносин в Україні та створення відкритої інформаційної системи, яка відображає стан їх розвитку. Проект передбачає запровадження системи обміну інформацією щодо земельних відносин між органами виконавчої влади та місцевого самоврядування, поліпшення якості надання послуг у сфері земельних відносин, поліпшення якості управління земельними ресурсами, підвищення інвестиційної привабливості земельних ресурсів та покращення бізнес-клімату в сфері земельних відносин, — заявили в Мінагрополітики.

Реалізація проекту моніторингу землі передбачає розробку необхідної нормативно-правової бази щодо створення та ведення моніторингу земельних відносин.

Як йдеться в тексті постанови, збором та аналізом даних має займатися Держгеокадастр. Необхідні дані надсилатимуть Державна фіскальна служба, Міністерство юстиції, Державна служба статистики України. Йдеться про 69 параметрів, зокрема, про площі земель у державному і приватному володінні, обсяг сплаченого податку з такої ріллі, земельні ділянки, що перебувають в оренді, або відносно яких тривають судові спори. Держстат також надсилатиме дані і про кількість населення в селі.

Упродовж десяти місяців Держгеокадастр аналізуватиме дані, які надсилатимуть згадані вище установи, та до 31 березня 2018 року має прозвітувати перед Кабінетом Міністрів про результати проекту та стан земельних відносин в Україні.

«Запуск моніторингу дозволить створити відкриту інформаційну систему, яка відобразить реальний стан земельних відносин. Цей проект стане базою для розробки економічного механізму регулювання земельних відносин на державному та територіальному рівнях», — прокоментував рішення Уряду міністр аграрної політики та продовольства України Тарас КУТОВИЙ.

За словами першого заступника міністра аграрної політики Максима МАРТИНЮКА, подібний проект з моніторингу земельних відносин в Україні за допомоги Світового банку вже мав місце у 2014-2015 роках. Тоді дані також збирали та аналізували фахівці Держгеокадастру, щоб зрозуміти, що насправді відбувається із державними землями. Причому через відсутність спеціального програмного забезпечення це робилося вручну.

Як розповідає керівник проекту «Підтримка реформ у сільському господарстві та земельних відносинах України» економіст Денис НІЗАЛОВ, виявилось, що розрізнену інформацію щодо земельних відносин накопичують одразу 6 державних установ — Держгеокадастр, Держстат, ДФС, Мінюст, Державна судова адміністрація та Держводагентство. Йдеться як про кількість приватизованих земельних ділянок в Україні, так і розпорядження ними, про земельні спори та кількість укладених договорів оренди. При цьому ніщо не зобов'язує перераховані установи ділитися та обмінюватися між собою інформацією у сфері земельних відно-

син. Через це державні установи не мали цілісного розуміння: а що власне відбувається у сфері обігу землі в Україні?

Перша проблема, яка з цього випливала: відсутність в обігу об'єктивної інформації щодо земельних відносин в Україні формувала суспільну істерію та напруженість навколо «земельного питання». Друга проблема — державні органи не мали можливості ефективно розпоряджатися земельними ресурсами в Україні без розуміння процесів, що відбуваються у цій сфері. Третя проблема — без розуміння процесів, що відбуваються у сфері земельних відносин, неможливо залучити інвесторів, зокрема, у те ж сільське господарство.

За словами Нізалова, «пілотний статус» земельному моніторингу цього разу потрібен, щоб протягом року відпрацювати всі необхідні процедури, налагодити програмне забезпечення та вдосконалити нормативну базу, необхідну для такого моніторингу. Лише після таких кроків земельний моніторинг можна буде зробити постійним. Зрештою, оскільки сфера земельних відносин є достатньо динамічною, необхідно провести новий моніторинг операцій з землею за 2016-2017 роки.

За словами Максима Мартинюка, якщо моніторинг земельних відносин стане постійним, то Світовий банк готовий надати кошти на розробку програмного забезпечення, яке дозволить збирати та обробляти дані в автоматичному режимі. «Акумуляція всієї інформації про земельні ресурси і відкритий доступ до неї забезпечать прозорість земельних відносин і як наслідок — підвищення інвестиційної привабливості аграрної галузі та поліпшення якості послуг у земельних відносинах», — переконаний заступник міністра.



Покваптеся з ПЕРЕДПЛАТОЮ нашого журналу на II півріччя!



Із настанням літа ми хочемо нагадати вам не тільки про цю чудову пору року, а й про те, що у червні завершується передплата періодичних друкованих видань, зокрема і «Землевпорядного вісника», на другу половину 2017-го... І щоб наш шостий випуск журналу у перший місяць літа не надійшов до вас востаннє у цьому році, покваптеся продовжити передплату на II півріччя..

Як ми вже інформували вас, редакційна вартість нашого видання до кінця року залишилася незмінною — ми її не підвищували. І на сьогодні «Землевпорядний вісник» серед спеціалізованих друкованих видань, які виходять в Україні, чи не найдешевший. До того ж, він єдиний у земельній сфері.

Так, ми знаємо, що декому на місцях своїми публікаціями ми дуже заважаємо, не всі випуски журналу до вподоби, бо не танцюємо під чужу і не граємо в одну дудку, а у своїй роботі керуємося одним — законністю. І всім нашим читачам повторюємо крилату фразу: «Якщо не знаєш, як діяти, дій за законом!».

**А ЩОБ ЗНАТИ, ЯК ДІЯТИ ЗА ЗАКОНОМ В ТИХ ЧИ ІНШИХ
ЗЕМЕЛЬНИХ СИТУАЦІЯХ, ЩО ВИНΙΚАЮТЬ НА ПРАКТИЦІ,
— ПЕРЕДПЛАЧУЙТЕ І ЧИТАЙТЕ**

«ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК»!

**ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС
ЖУРНАЛУ НЕЗМІННИЙ**

48783

НАГАДУЄМО, ЩО ОФОРМИТИ ПЕРЕДПЛАТУ МОЖНА У ВІДДІЛЕННЯХ ПОШТОВОГО ЗВ'ЯЗКУ АБО ЧЕРЕЗ РЕДАКЦІЮ, НАДІСЛАВШИ НА НАШІ ЕЛЕКТРОННІ АДРЕСИ ПОВІДОМЛЕННЯ ІЗ ЗАЗНАЧЕННЯМ СВОЇХ РЕКВІЗИТІВ ДЛЯ ВИСТАВЛЕННЯ РАХУНКУ, ПОШТОВОЇ АДРЕСИ ДЛЯ ДОСТАВКИ ЖУРНАЛУ І ТЕРМІНУ ПЕРЕДПЛАТИ.

Наші електронні та поштова адреси:

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

Контактні телефони:

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>