

Наш передплатний індекс 48783

Землевпорядний ВІСНИК

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

2 2017

З Днем
ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКА!





Шановні колеги!

ЩИРО ВІТАЮ ВАС
З ПРОФЕСІЙНИМ СВЯТОМ —
ДНЕМ ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКА!

Землевпорядна служба України вже давно перестала бути відомством, яке здійснює лише реєстрацію земельних ділянок. Вона об'єднала потужний функціонал у сфері технічних, адміністративних послуг, оціночної, наукової та консалтингової діяльності.

Попри те, що реформи в земельних відносинах відбуваються важко та подекуди стикаються із супротивом системи, за останні декілька років ми змогли привнести в них інноваційність та поєднати з інформаційними технологіями, без яких неможливе функціонування жодної галузі в XXI сторіччі. Ці трансформації відбулися завдяки професійному внеску кожного з вас.

Запуск електронних послуг Держгеокадастру суттєво спростив процес комунікації та взаємодію громадян і бізнесу із землевпорядною службою. Замовлення найбільш популярних земельних послуг через Інтернет, яке два роки тому було екзотикою, тепер сприймається як звичайна практика.

Восени минулого року стартував експеримент екстериторіального погодження проектів землеустрою — практика, яка дозволила розмежувати замовника та виконавця робіт, унеможлививши

побутову корупцію. Підбиваючи проміжні підсумки цього проекту, ми констатуємо суттєве скорочення термінів розгляду проектів, яке тепер триває в середньому п'ять днів, а також зменшення кількості повторних відмов.

Серед інших новацій — передача Кабінетом Міністрів Держгеокадастру функцій контролю за використанням земель сільськогосподарського призначення. Реалізація цих функцій, зокрема в частині виявлення та запобігання самозахопленню земель, дозволить підвищити доходи місцевих громад, а також зробить земельні відносини більш впорядкованими та цивілізованими.

Високий професійний рівень землевпорядників є основною рушійною силою, яка забезпечує постійний розвиток та вдосконалення системи земельних відносин, є підтримкою в проведенні національних реформ і, зокрема, найскладнішої та найамбітнішої з них — запуску ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Тож з нагоди професійного свята хочу побажати вам міцного здоров'я, щастя, добробуту, миру та нових трудових звершень.

З повагою

Перший заступник Міністра
аграрної політики та
продовольства України

Максим МАРТИНЮК

РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

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

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

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

Людмила ЗІНКОВСЬКА, головний редактор

Алла КАЛЬНИЧЕНКО, заступник головного редактора

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

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

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

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

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

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

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

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

Михайло ХВЕСИК, акад. НААНУ, д. ек. н., д-р ДУ «Інститут 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 КВ № 19802-9602 ПР видане 04.03.2013 р.
Міністерством інформації України.

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

© «Землевпорядний вісник», 2017

ВИДАВЕЦЬ

Редакція журналу «Землевпорядний вісник»

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

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

Формат 60x84/8. Друк офс. Зам. 67. Наклад 4800 прим.
Підписано до друку 17.02.2017 р. Віддруковано
у ТОВ «Ріджи». Адреса: м. Київ, вул. Кирилівська, 82.

2 11 БЕРЕЗНЯ — ДЕНЬ ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКА

Світлана САКУН

**ТРЕБА ЗЕМЛЮ НОГАМИ ТОПАТИ,
ЩОБ УСЕ БАЧИТИ І РОЗУМІТИ**

6 СЛОВО ПРО ПРОФЕСІОНАЛА

**55 РОКІВ ЖИТТЯ ВІДДАВ
ЗЕМЛЕВПОРЯДНІЙ СПРАВІ**

6 БЛІЦОПИТУВАННЯ: ЧОМУ В ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКИ ПІШОВ...

8 АКТУАЛЬНЕ ІНТЕРВ'Ю

Олена БОРОДІНА

**ПРОБЛЕМИ ІЗ ЗЕМЛЕЮ ЗАВЖДИ
СУПРОВОДЖУВАЛИСЯ ДУЖЕ ГЛИБОКИМИ
СУСПІЛЬНИМИ КАТАКЛІЗМАМИ**

14 КОМПЕТЕНТНО

Святослав БАЛЮК

**МИ ПОВИННІ ЗАЛИШИТИ НАЩАДКАМ
РОДЮЧИЙ ҐРУНТ, А НЕ ПУСТЕЛЮ**

18 ЗЕМЕЛЬНІ АУКЦІОНИ В УКРАЇНІ

Олесь ПРУТЕНКО

ЩО, ДЕ І ЗА СКІЛЬКИ ПРОДАНО У СІЧНІ

22 ТОЧКА ЗОРУ

Костянтин РЕПІН

**РИНОК ЗЕМЕЛЬ:
СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИЙ АСПЕКТ**

26 ДЕРЖГЕОКАДАСТР ІНФОРМУЄ

**ПІДБИТО ПРОМІЖНІ ПІДСУМКИ
ПІЛОТНОГО ПРОЕКТУ
З ЕКСТЕРИТОРІАЛЬНОГО ПОГОДЖЕННЯ
ПРОЕКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ**

27 ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

48 ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ



"ТРЕБА ЗЕМЛЮ НОГАМИ ТОПТАТИ, ЩОБ УСЕ БАЧИТИ І РОЗУМІТИ"

Світлана Сакун не могла не стати землевпорядником. Судить самі. Її мама, Ярослава Григорівна, усе життя працювала в Інституті землеустрою. І дівчинка змалку знала, що таке теодоліт, рулетка і відрядження, заглядала у мамині креслення, які та не раз прихоплювала з собою, щоб закінчити роботу вдома. Мамин інститут і зараз тут, у селищі Слобожанське (донедавна Ювілейне). А оскільки близько чотирьох десятиків його співробітників отримали квартири в новобудові неподалік, то сміливо можна сказати, що увечері пів інституту переходило з одного будинку в інший, і сусіди нерідко продовжували свої професійні розмови. Але мамині папери Світлану швидко втомлювали, вони здавалися такими нудними, що дівчинка одного разу запитала: «Мамо, чому ти обрала собі таку нецікаву професію?»

— Тепер я знаю, що була неправа. І якби не треба було утримувати дім, годувати трьох дітей, у щось одягатись і взуватись, то працювала б безкоштовно, — сміється Світлана.

Але наступної миті очі затуляють сум. Ще зовсім недавно увесь цей клопіт лежав на її сильній і надійній половині. Рік тому чоловіка не стало, і це одна з причин того, що вона із Головного управління Держгеокадастру перебралася у селищну раду, щоб бути ближче до дітей: син — студент, доньки — ще школярки.

— Це чоловік наполіг, — згадує вона, — щоб я вчилася. Після школи закінчила технікум за спеціальністю «архітектура», а потім два університети — маю фах землевпорядника і юриста, а тепер здобуваю третю вищу освіту — в Національному університеті іме-

ні Олеся Гончара на факультеті державного управління.

Після Харківського Національного університету імені В.В. Докучаєва п'ять років відпрацювала у Дніпропетровському науководослідному та проектному інституті землеустрою, ще шість — у юридичному відділі Дніпропетровської районної адміністрації, де займалася земельними питаннями. Останні три роки — у відділі експертизи Головного управління Держгеокадастру в області. І ось трохи більше як півроку Світлана Василівна — землевпорядник Слобожанської селищної ради. А точніше — головний спеціаліст з питань комунальної власності та земельних відносин.

Із серпня 2015-го, з утворенням об'єднаної територіальної громади, роботи селищному землевпоряднику додалося.



До Слобожанського приєдналося село Степове з ініціативи його жителів. Після ліквідації КСП «Кіровський» зараз тут на розпайованих землях господарюють 780 одноосібників і троє фермерів. У селі, загальна площа якого понад чотири тисячі гектарів, проживає трохи більше 1,4 тисячі осіб, 66 відсотків з них — працездатні. Тут є школа, дитячий садок, амбулаторія, Будинок культури.

Саме ж Слобожанське й селищем назвати важко. Розташоване воно на лівобережжі, на відстані з Дніпра у напрямку Ново-московська й Павлограда, і продовжує ряд висоток обласного центру. А одна з головних його вулиць — наполовину селищна, наполовину міська. За своєю структурою воно настільки унікальне, що іншого такого ще пошукати. Раніше Ювілейне входило до складу Підгородного (ця козацька слобідка утворилася ще 1778 року поблизу губернського Катеринослава — «під городом»). А у червні 1987 року рішенням обласної ради його визначили окремим селищем міського типу.

У чому ж його унікальність? Селище має п'ять земельних масивів, два з них — анклав, тобто з усіх боків оточені терито-

рією іншого адміністративно-територіального утворення, в даному випадку Індустріального району міста Дніпра. На деякій вулиці Слобожанського, як от на Межову чи Тополину, можна потрапити тільки через Підгородне.

Структура земель за видами використання — різноманітна. Тут навч усі види забудови: і багатоповерхівки (їх 64), і так званий приватний сектор (понад 930 дворів), і елітні житлові комплекси, і чимала зона комерційної забудови: великі торговельні центри «Епіцентр», «Метро», «Караван». Плюс три садових товариств, які знаходяться на території населеного пункту, а ще більше двадцять за його межами, і земельні ділянки сільськогосподарського призначення, отримані на паї. Саме селище займає понад 970 гектарів, а селищна рада (без Степового) — майже 12370 гектарів. Слобожанське має надзвичайний показник не лише для області, а й для України: десять років поспіль тут спостерігається сталий приріст населення за рахунок природних чинників, тобто народжуваність перевищує смертність.

Уже не перший рік бюджет селища, а сьогодні й об'єднаної територіальної громади, напов-

нюють такі потужні бюджетотворюючі підприємства як ТОВ «Епіцентр і К», «АТБ маркет», ТОВ «Метро Кеш енд Керрі», ТОВ «М'ясокомбінат «Ювілейний», ТОВ «Фаворит», ПАТ «ППІ «Інтеркерама», ТОВ «Дніпровський тепличний комбінат», ПрАТ «Содружество», ТОВ МБК «Україна-Канада», ТОВ «Агросоюз», ТОВ «Агроінвест», ТОВ «Агромашсервіс», а також 33 фермерських господарства. Загальний бюджет ОТГ торік становив майже 210 млн гривень і був у 3,5 рази більший, ніж у 2015 році. Громада опікується трьома школами і чотирма дошкільними закладами. Для повноти картини варто додати, що жителів обслуговують 30 магазинів, 35 ресторанних господарств, 12 виробничих фірм, 7 аптек, 5 перукарень, Будинок побуту і 37 об'єктів надання побутово-ремонтних послуг, 17 АЗС, садово-виставковий центр. Із 1990 року селищну раду незмінно очолює Іван Миколайович Камінський.

— Кажуть, він щоранку об'їжджає селище, помічає проблемні моменти і на планірці по свіжих слідах роздає доручення. Не знаю, правда це чи ні, — каже моя співбесідниця, — але тут усе працює, як годинник. Я мала можливість спостерігати цей



алгоритм ще раніше протягом кількох років, бо у 2006-му була обрана депутатом селищної ради. Того ж року на посаду секретаря ради прийшла Людмила Василівна Лагода. Часом ідеш до неї по якийсь архівний документ і розраховуєш днів через два отримати, а вона, як із чарівної скарбнички, дістає його і кладе перед тобою. Настільки все чітко у неї й упорядковано...

— Із крісла землевпорядника ваш погляд на земельні проблеми якось змінився? — запитує Світлану.

— Тут я відчуваю себе людиною, яка, умовно кажучи, створює продукт, — відповідає вона. — Кожна проблема сприймається особистісно, оскільки ти дивишся на неї не через теку з документами, а через живе спілкування.

— Але ж з усіма питаннями, втім числі земельними, громадяни мають звертатися у ЦНАП. І він є, як мені розповідала староста села, навіть у Степовому...

— Так, зазвичай звертаються у Центр надання адміністративних послуг, — погоджується Світлана. — А молодь взагалі нікуди не ходить — вирішує свої проблеми через інтернет. Але старші люди звикли не тільки викласти своє прохання на папері, а й розповісти особисто, бо так надійніше і є шанс одразу вирішити питання. Часто такі відвідувачі кажуть: «Мені потрібна довідка». — «Яка?» — «Сказали, що ви самі знаєте»...

— Якось до мене, — згадує вона, — прийшла літня жінка: «Дайте щось таке, щоб я отримала право власності на земельну ділянку». Я переглянула документи, зателефонувала державному реєстратору, і той пояснив: «Щоб зареєструвати право власності, треба мати акт про передачу земельної ділянки. Цей документ повинен був видати під час розпаювання земель радгосп «Нижняодніпровський». — «Але він давно ліквідований...» — «У такому разі, — каже реєстратор,



— треба звернутися в районну адміністрацію, яка видавала сертифікати». З адміністрації жінка повернулася ні з чим. Вирішили ми з нею написати офіційний запит і чекати відповіді. А виявилось, що коли землі розпайовували, то було загальне рішення-списком — про передачу земельних ділянок, і їй достатньо було цього документа. Більше того: свого часу (я тоді ще тут не працювала) вона вже зверталася з подібною заявою, і на підставі того загального рішення їй видали потрібний документ. Але вона про це забула. Я випадково його знайшла, готуючи звіт для податкової. Скільки було радості в її очах, як вона дякувала...

— Чи додалося земельних проблем із приєднанням Степового? — цікавлюсь я.

— Як правило, це базові питання, які вирішуються нескладно. Вони стосуються приватизації, присвоєння кадастрових номерів. От наприклад, є будинок, який давно побудували, але тоді не було коштів все відповідно оформити. Однак, згідно зі ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», зараз забороняється передавати землю із державної і комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб, якщо відсутні план зонування або детальний план території. Тому передача земельних ділянок і присвоєння кадастрових номерів для них у Степовому поки що завармерли. Ось затвердять генеральний план, тоді ці питання можна буде вирішувати.

Чи не на кожній сесії у Слобожанському вишукують можливість забезпечити земельними ділянками воїнів АТО. Все, що в межах населеного пункту, давно роздали. Як виходять із становища? Насамперед домовилися із МБК «Україна — Канада», яка на орендованій землі буде житловий мікрорайон «Золоті ключі», про те, що для воїнів АТО тут буде виділено до тридцяти ділянок. Ведуться перемовини й про будівництво соціального житла, оскільки найбільше звернень від атовців про виділення землі під забудову. Є ще перспектива отримати земельні ділянки у Степовому, адже генеральним планом передбачено розширення меж села.

— Проблема й з відумерлою спадщиною. Законодавчо порядок переведення її в комунальну власність виписаний, — каже Світлана. — Але звідки черпати інформацію? У сільських радах зазвичай велися погосподарські книги, а в Слобожанському їх не вели, бо селище в основному забудоване висотками. Крім того, зараз щільно займаємося встановленням меж населених пунктів. А наступним етапом буде коригування нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Діюча була розроблена у 2012 році, кожні п'ять років її належить поновлювати. А нині нові вимоги: без встановлення меж оцінка не розробляється. Встановити межі в натурі нам конче необхідно. От ситуація: привіз підприємець увечері кіоск і поставив прямо на межі. Ми наполягаємо, що це наша територія, а він каже: «Ні, ось в Індустріальному районі я отримав дозвіл і буду тут торгувати». Довести, що він не правий, дуже важко. А коли матимемо встановлені межі, буде чим аргументувати. Сесія вже відбулася,

рішення підготовлені, викладаємо на ПРОЗОРО технічне завдання, чекаємо претендентів на розробку проекту.

— А на чому найчастіше спотикається?

— На недомовках у законодавстві, нечіткості підзаконних актів. Наприклад: після того, як буде розроблено проект, він підлягає погодженню органами виконавчої влади і місцевого самоврядування, за рахунок території яких планується розширити межі населеного пункту. У законодавстві не прописано, скільки їм відводиться часу на підготовку рішення, а така недомовка може затягнути цю роботу. Незрозуміло також, чому підсумковим документом має бути державний акт. Адже інформація вноситься до державного земельного кадастру, речове право реєструється в речовому реєстрі прав. Для чого ще державний акт? Чи забули скасувати цю норму? Ну й, звичайно, чекаємо, коли нарешті повноваження розпоряджатися землями за межами населеного пункту передадуть у сільські та селищні ради. Бо з цим пов'язано чимало проблем. Сьогодні будиночки в садових товариствах можна переводити у житловий фонд. Люди, які там уже зареєструвалися, вважають, що тепер мають право на всі соціальні послуги у нашому селищі. Але вони проживають за межами населеного пункту, хоч і на нашій території.

Світлана зізнається, що не встигла ще всюди побувати і в усі проблеми вникнути. Я розумію, каже вона, що треба землю ногами топтати, щоб усе бачити і розуміти. Ми бажаємо їй успіху на цьому шляху!

Тетяна КОЛЯДИНСЬКА
Дніпропетровська область



55 РОКІВ ЖИТТЯ ВІДДАВ ЗЕМЛЕВПОРЯДНІЙ СПРАВІ

Напередодні професійного свята, в яке ми вшановуємо працю професіоналів-землевпорядників, хочеться привітати з 80-річним ювілеєм Бориса Семеновича Пузана, який 55 років свого життя займався землепорядною справою.

Народився він 1 лютого 1937 року в селі Вороб'ївка Новгород-Сіверського району Чернігівської області в сім'ї колгоспника.

Після закінчення Вороб'ївської середньої школи вступив до Білоруської сільськогосподарської академії на інженерно-землевпорядкувальний факультет. Після закінчення академії був направлений в Могильовську землевпоряджувальну експедицію на постійну роботу, де працював інженером-землевпорядником земагону.

У віці 28 років його прийняли до виробничого складу земекспедиції на посаду начальника Новгород-Сіверського загону, а 1968 року наказом по інституту «Укрземпроект» був призначений на посаду головного інженера земекспедиції. Всі завдання, що доручалися, завжди виконував в строк при високій якості робіт і забезпечував систематичне перевиконання встановлених загону річних і виробничих планів.

З 1969-го чотири роки працював головним інженером Чернігівського філіалу інституту Укрземпроект. А з 1973-го — тридцять один рік очолював Державне підприємство «Чернігівський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою».

Із серпня 2004 року по квітень 2015-го пропрацював заступником директора Чернігівського інституту землеустрою.

Скупі рядки біографії, звичайно, не можуть передати ні значимості цієї професії, пов'язаної з підтриманням конституційного статусу землі як основного національного багатства, ні всіх тонкощів цієї непростой справи.

Борис Семенович як керівник здійснював оперативне керівництво інститутом, організовував його виробничо-господарську, соціально-побутову діяльність. Забезпечував виконання покладених на підприємство завдань, передбачених законодавством, високий рівень наукових і проектних розробок з питань здійснення земельної реформи, проблем землеустрою, земельного кадастру, економічної та екологічної охорони земель, раціонального використання земельних ресурсів.

За високий професіоналізм, відповідальність та компетентність Борис Семенович Пузан нагороджений медаллю «За трудовое отличие», Почесною грамотою Кабінету Міністрів України та Нагрудним знаком «Почесний землевпорядник України».

А за порядність, справедливість, витримку — шаную і доброю пам'яттю співробітників, які вітають свого колишнього начальника і колегу з ювілеєм і бажають йому міцного здоров'я і продовження його справи сином, який також обрав професію землевпорядника.



Михайло ПОТЬОМКО,
студент 3 курсу :

З вибором професії і факультету мені допомогла мама. Вона сама працює землевпорядником у приватному секторі. А вибирав на-



Олексій КУЛАКОВСЬКИЙ,
студент 4 курсу:

Перше моє знайомство зі спеціальністю відбулося у ВП «Боярський коледж екології і природних ресурсів» НУБіП України. Вступ



Дмитро ТРЕТЯЧЕНКО,
студент магістратури:

Про факультет дізнався з Інтернету, а точніше із сайту НУБіП під час моніторингу навчальних за-

ВИБРАТИ ПРОФЕСІЮ ДОПОМОГЛА МАМА

вчальний заклад уже сам. Кращого місця, ніж НУБіП, де б мене підготували по спеціальності землевпорядника, я не зміг знайти.

На нашому факультеті справді добре навчають. Теорію закріплюємо щоліта на практиці — майже після кожного курсу.

Після першого курсу при проходженні практики ми використовували прилади ще радянського виробництва, а після другого — працювали

новітніми приладами. Різниця, звісно, дуже відчутна. З сучасними приладами зйомка йде набагато швидше. Для вимірювання відстаней не потрібно натягувати мірну стрічку — це вирішується лише натисканням однієї кнопки. Хотілося б, щоб таких сучасних приладів було якомога більше.

На жаль, у нашого університету недостатньо коштів для придбання сучасних приладів. Ті, які ми використовуємо, були придбані за кошти

Міжнародного банку реконструкції та розвитку. Втім, тих приладів, які ми використовуємо, вистачає. Головне — досвід, якого при проходженні практики чи не найбільше бракувало.

Взагалі, мені хотілося б побільше працювати з приладами і картами. Цим я цікавився ще в школі і моє захоплення з роками лише зростало. Адже в майбутньому я бачу себе висококваліфікованим спеціалістом у землевпорядній сфері, хочу мати змогу навчати інших, передавати їм свої знання і вміння.

УСВІДОМЛЕННЯ ПРИЙШЛО ПІСЛЯ КОЛЕДЖУ

до коледжу, швидше, був не усвідомлений. Це був пошук себе. І тільки коли після закінчення коледжу вступив на 3 курс факультету — полюбив свою спеціальність. У коледжі я отримував знання, але не знав, як їх застосовувати, не розумів навіщо я це вивчаю. Нам викладали дисципліни «Комп'ютеризація виробництва» та «Автоматизована земельно-кадастрова система». Саме на цих дисциплінах ми вивчали роботу в програмних засобах AutoCad, Digital та роботу з базами даних в засобі MSAccess. Але, напевне, більше на-

вчився саме під час проходження виробничої практики на базі ДП «Київський інститут землеустрою», ніж навчання у коледжі. Бо на практиці стикнувся з реальними проблемами, які існують у землевпорядкуванні.

Зараз я продовжую вивчати програмні засоби AutoCad і ArcGIS. На жаль, не вивчаємо програмний засіб Digital. Під час практики були такі ситуації, коли доцільніше було б застосувати саме цю програму.

Також хотілося б поглибити свої знання у роботі з новим програмним забезпеченням, зокрема, Quantum-

Gis, призначеним для картографування. Він простіший у роботі, ніж ArcGis.

Вважаю, що майбутній землевпорядник повинен мати знання з геодезії, права та новітніх технологій у сфері землевпорядкування.

Я ще не визначився, ким хочу працювати після закінчення університету — геодезистом, картографом чи землевпорядником. Але загалом готовий поєднувати всі ці напрямки у своїй роботі. Хотілося б проходити більше виробничих практик, щоб отримати знання закріпити на практиці. І щоб навчальна програма в університеті була тісно пов'язана з реальними потребами на виробництві.

СПЕРШУ ПРОФЕСІОНАЛ, ПОТІМ МІНІСТР

кладів, де готують зі спеціальності землевпорядкування. Визначив навчальні заклади, які найбільше мене зацікавили — це столичні національні університети: імені Т. Г. Шевченка; будівництва і архітектури; біоресурсів і природокористування. Побував у кожному з них. На той час я вже був четвертокурсником Прилуцького агротехнічного коледжу, опановував спеціальність «Землевпорядкування», тому вирішив продовжити навчання в НУБіП. І не шкодує.

За період навчання найбільше запам'яталася практика на навчально-практичній базі НУБіП, що знаходиться серед соснового бору у мальовничому куточку Київщини — у селі Дзвінкове. Тут є всі необхідні умови для проходження практики і набуття досвіду. Виробничу ж практику проходив у БТІ міста Прилуки. Багато досвіду отримав під час вирішення земельних проблем своїх земляків-прилучан (два роки тому став наймолодшим депутатом Прилуцької міської ради). Вважаю, що

вивчення таких предметів як «Управління земельними ресурсами», «Землеустрій і кадастр», «Земельне право» — це основа моєї майбутньої професії. Хороші знання на факультеті отримав із дисциплін «землевпорядне проектування», «державний земельний кадастр», «картографія».

Щодо планів на майбутнє — мрію стати міністром Аграрної політики та продовольства України з тим, щоб залишити свій помітний слід у розвитку галузі і зробити щасливими українців.

**Зі студентами факультету земле-
впорядкування НУБіПу спілкувався
Богдан БАРАНЦОВ**

Олена БОРОДІНА:

"Проблеми із землею завжди супроводжувалися дуже глибокими суспільними катаклізмами"



— Олено Миколаївно, а чи можливо у принципі отакими велелюдними разовими заходами щось шукати, а тим паче «українську модель» ринкового обігу сільгоспугідь?

— Звісно, у такому широкому колі виступаючих і слухачів важко відпрацювати конструктивну модель. Цей захід, скоріше, «для галочки», для того, очевидно, щоб хтось прозвітував, що «громадськість прослухала і висловилася». А хто, де і як врахує ці озвучені думки-пропозиції і чи врахують взагалі — це зазвичай залишається за кулісами таких зібрань. У нас, на жаль, і уряд не завжди налаштований сприймати думку громадянського суспільства, та й саме суспільство не настільки розвинене, щоб обопільно відпрацьовувати спільну позицію. Тому і той захід, і всі минулі та й майбутні такого штибу — принаймні в найближчі роки, — мені здається, приречені на популізм. А питання справді доленосне, бо від нього залежать доля країни і наше майбутнє.

— То, може, нині варто шукати не українську модель, а справжнього українського власника землі?

— Думаю, це одне іншому не суперечить. Хоча, якщо по широ-

З Оленою БОРОДІНОЮ, членом-кореспондентом Національної академії наук, завідувачем відділу економіки і політики аграрних перетворень Інституту економіки і прогнозування НАНУ, почали розмову зі ще свіжих спогадів про парламентські слухання «Регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення: пошук української моделі». Чув її виступ на тому зібранні — доладний, без підспівування «брендовим» чиновницьким установкам, тим паче — без істеричного популістського нагнітання і тріскотні критиканства, а з тих, де все достоту аргументовано, реалістично і, як мовиться, розкладено по полицях. Але ж на лихо виступала вона вже під самісіньку завісу, коли за великими депутатськими фракційними вождями і слід прохолов, а ті накликає гості, хто в сесійній залі нітився по чужих депутатських місцях, геть очманівши від багатогодинних гучних заяв-закликів, уже нишком гамували позики і нетерпляче позирали на годинники... Звичний «глас вопіючого» в пустелі наших масових парламентських заходів. Очевидно, на те його й «слуханням» звуть, щоб на ньому лише слухали, але не чули.

сті, словосполучення «реальний власник» я вже побоююся: добре пам'ятаю кінець 1990-х — початок 2000-х років, коли ми закликали знайти «реального власника землі», «реального інвестора», проте, як виявилось, кожен під цим розумів щось своє. Хоча суспільні сили, які цю ідею просували, які намагалися реформувати аграрний сектор і земельні відносини, для себе розуміли, що реальний власник землі — той, хто на ній працює, хто її обробляє і хто з цього живе. А на ділі вийшло зо-

всім інше. Повністю викривили всі відносини у сфері землеволодіння і землекористування, а реальним інвестором став реальний капітал, який, за точним визначенням Карла Маркса, не має серця. Хоча і діє так, як йому призначено, за своєю логікою. І якби діяв по-іншому — не був би капіталом.

Отут якраз мають протидіяти держава і суспільство: встановити для цього капіталу дуже чіткі, зрозумілі правила гри. Щоб не він нав'язував нам своє, а спокійно працював у нормативно закріпле-

них рамках державних і суспільних інтересів — сьогочасних і майбутніх. Якби це зробили — отоді б могли відпрацювати ефективну модель. Бо це не щось аж надто конкретне і математично взаємовиважене: у нашому випадку це система земельних відносин, коли той, хто працює на землі, хто її обробляє, той нею володіє і розпоряджається.

— А може бути суто українська модель земельного ринку — адже ж намагаємося економічно зблизитися з Євросоюзом? Чи суттєво відрізнятиметься вона від моделей наших європейських сусідів?

— Звісно, може. Вона вже й зараз відрізняється. Це підтверджує досвід Євросоюзу, і найперше — країн Центрально-Східної Європи, вихідців із колишнього соцтабору. Кожна із них пройшла свій шлях, і в процесі інтеграції до Євросоюзу кожна із них відпрацювала свою модель. Хоча європейська система і нав'язувала їм свої вимоги до вирішення земельного питання, але, повторюся, кожна країна пішла своїм шляхом.

Якщо, скажімо, у Польщі за ці трохи більше ніж 10 років відчутно пом'якшало суспільне ставлення до продажу землі іноземцям, до лібералізації ринку землі, то в Угорщині, навпаки, ці процеси тяжіють до консервативної моделі, й угорське законодавство, яке набрало чинності в 2014 році, більшою мірою захищає свого реального фермера, який працює на землі. Тобто там явний пріоритет — сільськогосподарська модель, яка будується на сімейному фермерстві. І водночас угорські політики та й суспільство вкрай насторожено сприймають ідею вільного доступу до землі прийшлих з інших країн Євросоюзу. Вже не кажу про особливості земельних відносин у країнах Старого Світу. Попри те, що загальні основи і принципи в Євросоюзі ідентичні, кожна країна має свої певні особливості, пов'язані з природно-ресурсним по-

тенціалом, з кліматичними умовами, ментальністю населення, політичною культурою.

— Ще трохи суб'єктивних «вражень стороннього» від парламентських слухань. Якщо проаналізувати виступи учасників, мимоволі напрошується думка про недотичність, навіть протиріччя інтересів сільгосптоваровиробників, науковців, політиків. Скажімо, ті, хто нині працює на землі, очолює сільгоспідприємства, часто-густо ремствують на науку, не дуже гречно згадують поважних академіків, які свого часу, ініціювавши аграрну реформу, «хотіли як краще, а вийшло як завше».

— На мою думку, це скидається на банальне бажання відвести громадську увагу від реального винуватця того, що сталося в аграрній сфері. Ті рекомендації, які науковці розробляли, починаючи від 90-х років і до сьогодні, практично не втілено. Натомість реалізовано багато такого, що принципово їм суперечить.

Наше законодавство досить гуманне і великою мірою наближене до європейського. Але наші «неформальні інститути» — культура, зв'язки, домовленості, які діють в суспільстві, — вони так викривляють науково обґрунтовані підходи, ба навіть чинну законодавчу базу, що в реальності часто-густо маємо результат прямо протилежний до сподіваного. Тому я не вдавалася б до таких категоричних оціночних суджень. Не тому, що сама науковець і маю стосунок до згаданих процесів реформування, бо займаюся цими питаннями ще з 90-х років. Це скоріше пов'язано з тим, що реформування здійснювалося більше у технічній площині, і меншою мірою в інституційній сфері. Маю на увазі реформування відносин власності загалом і земельних відносин зокрема. Ми зосереджувалися на тому, щоб розвизати законодавчі норми, регуляторні

нормативи і не розвивали інститутів, які б утілювали ці норми-нормативи в життя, жорстко контролювали цей процес і при необхідності вносили корективи.

— Але ж були в нашій новітній історії випадки, і то непоодинокі, коли чільні науковці йшли в уряд, ставали віце-прем'єрами і кураторами аграрного сектору. Проте реального добра від того село не зазнало: криза поглиблювалася, АПК олігархізовувався, плодив «земельних баронів».

— У вашому запитанні вже є відповідь: ні одна окрема людина, ні навіть окрема ідея не порятують ситуації. Система вибудовує всередині себе такі взаємовідносини, і ті неформальні інститути настільки сильнодіючі, що все це інколи нівелює навіть здоровий глузд, не кажучи про принципи, які захищають суспільний інтерес.

— **На часі, і, даруйте, «воязичех» багатьох політиків: українську ниву треба продавати. Це, мовляв, настійне бажання Міжнародного валютного фонду. На Вашу думку, чи це справді така життєво важлива для України необхідність?**

— Я думаю, що теоретично ринок сільгоспземель може бути запроваджений. Теоретично. Справді, якщо хтось хоче продати свій земельний наділ, він має на те всі інституційні та й людські права: це його власність. Якби держава керувалася довгостроковими суспільними інтересами, якби справді потихеньку виходила із нинішнього економічного колапсу, то вона б дозволила саме продаж землі. Бо це не таке важливе питання, як купівля. Між цими процедурами — велика різниця. Продавати можна дозволити всім, хто цього хоче. А от для купівлі треба виставити дуже чіткі суспільні точки захисту. Щоб не допустити того, що вже почало відбуватися в Україні.

Хоча й не маю економічних доказів, але інтуїтивно відчуваю, що

оті спекулятивні трансакції з землею вже нині набирають широких обертів. Бо це пов'язано з тим, що відбувається в наших макроекономічній фінансовій і банківській системах. Оцими обладнаннями із землею, сірими схемами через перепродаж корпоративних прав використання землі, через емфітевзис можна безборонно накопичувати величезні спекулятивні вигоди. Це дуже небезпечно для країни. Тут життєво необхідна потуга виваженості. Якби з цього питання мали політичну і суспільну єдність, тоді можна було б практично вибудувати такий механізм ринкового обігу сільгоспугідь. Сьогодні ж це можна допускати лише теоретично.

— **Оцей прес МВФ, про який нині стільки галасу у ЗМІ, оці розмови на всіх медійних перехрестях про те, що без ринку землі не матимемо чергової «доленосної» для України позики, — чи не збурить це масової істерії під слоганом «Ринок над усіе!»?**

— Складне запитання. Все можливо. Я не виключаю і такий варіант. Але думаю, що суспільний спротив такому рішення буде значно сильніший та й значно згубніший порівняно з тими, що мали доти. Люди, які працюють на землі, живуть у селі, які змушені перебиватися десь по заробітках, проте з твердим наміром повернутися на свої обійстя, — ці люди дуже чутливо вловлюють найменші нюанси цих процесів. Вони морально, духовно настільки зрілі, що готові відстоювати свої інтереси, і то не просто так.

— **Масе на увазі масову непокопу, повстання?**

— Може бути й таке. Проблеми із землею завжди супроводжувалися дуже глибокими суспільними катаклізмами. І це не лише у нас. Маємо приклад Бразилії. Там після повалення диктатури наприкінці 80-х років минулого століття суспільство вкрай збурило всенародні

сподівання на справедливе вирішення земельного питання. Були внесені зміни до Конституції країни про те, що якщо земля не виконує суспільної функції, то вона буде вилучатися. Новий уряд ставив перепони «латифундизації». Але так і не зміг вирватися з тенет капіталу. А той, у свою чергу, створював фейкові чи псевдогромадські об'єднання, рухи, які під виглядом захисту суспільних інтересів практично відстоювали інтереси великого капіталу. Зрештою земельні відносини і нині для Бразилії вкрай болюча проблема, причина земельних протистоянь, які вже забрали життя багатьох тисяч людей. Це значною мірою криміналізує все суспільство: бразильські банди, які воюють за земельні наділи, створюють неабияку суспільну напругу і в містах.

— **Сумна аналогія для України.**

— Не знаю, чи це аналогія, але, на жаль, і ми маємо рецидиви такої біди.

— **Якщо врахувати, що рівень «латифундизації» у нас може й не бразильський, та все одно загрозливо-високий. Якщо згадати «земельні князівства» панів Бахматюка, Веревського, Косюка, Ахметова і ще добрих два десятки таких і менших латифундій... Мимоволі на думку спадає ще одне порівняння — зі спрутом чи всеосяжними тенетами. Як нам позбутися цього лиха?**

— На початковому етапі переходу до капіталізму надмірна концентрація земельної власності була притаманна багатьом державам. Але якщо в США, інших країнах, які пройшли через це, свого часу керувалися здоровим глуздом, розуміли дію економічних законів, то суспільство там змогло протистояти цим процесам. У тих-таки США аграрні гіганти проіснували недовго — з кінця XIX до початку XX століття. Як доводять науковці, зокрема й американські, які ці процеси дослід-

жували, величезні розміри індустриальних господарств (близько 50-80 тис. га) надавали їм переваги у доступі до кредитів, до вигідних ринків, до реального політичного впливу (податкових преференцій, додаткової державної підтримки, пільг у разі прострочення платежів, банкрутства тощо). Тобто основна сила цих корпорацій була в тому, що вони мали значний вплив на урядові структури, отже могли виторговувати собі великі преференції. Та коли траплялися кліматичні негаразди чи ціни на світовому ринку помітно гойдалися, ці гіганти на глиняних ногах просто валилися. Натомість малі та середні фермерські господарства швидше адаптувалися до змінюваних умов: управління доходами тут було спрощеним, а тому витрати зменшувалися за рахунок підвищення інтенсивності праці та скорочення виробництва.

Коли кілька років тому у нас почалися процеси перерозподілу деяких великих землеволодінь, коли дехто із латифундистів терпів крах на міжнародних ринках капіталів, намагаючись і там діяти так, як вони звикли чинити тут, — усе це, як не дивно, певною мірою обнадіявало, що ці процеси мимовільно і природно приведуть до суспільного усвідомлення: така бездумна, варварська концентрація землі нічого, крім шкоди і збитку, не дає. В сільському господарстві ефект масштабу має обмежену дію: не можна ефективно використовувати такі масиви накопичених земель. Тому що трансакції на управління цими землями, на охорону врожаю, ті ж такі екологічні заходи зазвичай набагато вищі за сподівану вигоду від такого типу господарювання. Недавно один з найбільших вітчизняних агрохолдингів «Укрлендфармінг» звернувся до уряду з проханням допомогти оздоровитися, реструктуризувати борги двох банків, що належать агрохолдингу,

оскільки його вартість сьогодні нижча, ніж його ж кредиторська заборгованість. І уряд недвозначно заявив, що підтримуватиме таких гігантів. Оце насторожує. Мало того, що кожен пересічний споживач, кожен громадянин, ми з вами фактично ошукані такими підприємствами, які недоплачують в бюджет, то тепер іще з наших податків будуть підтримувати тих колосів з їхніми ефемерними робочими місцями і непрозорими прибутками. Це шлях у нікуди — якщо держава стане донором такого великого бізнесу, який одвічно не може бути прибутковим. Так, він здає на початках «знімати вершки», але потім йому треба буде постійно пити і пити бюджетну кров. А враховуючи те, яка у нас ситуація з бюджетом, — зважуватися на це уряд категорично не варто.

— Виходить, за умови, коли такі агрогіганти, надвеликі «землехапи» мають нині своє потужне лобі в парламенті й уряді, ми приречені на занепад десь в євротупику?

— Я не знаю всіх макроекономічних і макрофінансових процесів, які там відбуваються, вже не кажучи про домовленості. Тому важко передбачити розвиток ситуації. Однозначної відповіді у мене немає — все може змінюватися. Однозначно лише те, що з економічної точки зору це дуже небезпечно. Монополізація у землекористуванні, намагання будь-яким способом утримати захоплені «земельні банки», ігнорування вимог здорової конкуренції, структурні диспропорції (монокультуризація), привласнення рентних надприбутків і т.п. — все це згубно не тільки для аграрного сектора, а й для економіки в цілому.

Ви згадували про «прес МВФ». Міжнародний валютний фонд зазвичай не виставляє жодних обов'язкових умов і не підказує «єдино правильних рішень». Він лише рекомендує. А як чинитиме держава, як діятиме уряд, яку

політику проводитиме для майбутнього економічного зростання країни, чи створюватиме основи для сталого розвитку в довгостроковій перспективі, чи лише обмежиться якимись негачними результатами... Піти зараз за тими принципами, за якими планують запровадити ринок купівлі-продажу сільгоспугідь відповідно до законопроекту №5535, — це реально зарубати курку, яка несе золоті яйця. Так, можна деякий час бути у вигазі. Зате які непоправні втрати матимемо потім в царинах економічній, соціальній, екологічній. І навіть в державотворчій!

— **У прихильників земельного ринку є залізна логіка. По-перше, словами популярних кіногероїв відомої гайдаївської комедії «Операция Ы»: «Все уже украдено до нас». По-друге, та ж таки запропонована схема з емфітевзисом, інші непрозорі схеми «перепродажу прав», як виявилось, можуть легко замінити прозорий ринковий обіг, створити схеми «тіньового» видурювання землі за безцінь. То хто ж тоді виграве?**

— Ніхто не виграв. Навіть ті, хто нині думає, що вхопив Бога за бороду, і цими механізмами дуже сміливо маніпулює. Вони теж рано чи пізно програють.

— **Отже, таки треба запроваджувати прозорий ринок?**

— Так, прозорий і поступовий. Повторюся: повністю дозволити продаж земель сільгосппризначення. Всім, хто хоче продати. Але виставити дуже чіткі бар'єри для тих, хто може купити. Ми вже навчені гіркими уроками рідної «латифундизації», тому слід категорично заборонити набувати прав власності на землю юридичним особам. Звісно, ті юрособи, які вже мають землю у володінні, володітимуть нею і далі. Проте виставити умову: жодними способами, а не лише купівлею-продажем, не мають права збільшувати свої земельні площі. Землю може

купувати тільки фізична особа: громадянин України, який проживає в сільській місцевості, обробляє землю і має відповідну кваліфікацію, підтверджену або освітнім рівнем, або досвідом роботи в сільському господарстві. Можливі додаткові умови. Наприклад, на якомусь середньостроковому етапі покупцем може бути той, хто доведе, що саме земля є його основним засобом заробітку чи існування його родини на селі.

Деякі економісти, а найбільше політики прогнозують, що на ринку землі може виникнути дисбаланс між незначним попитом і значною пропозицією. Я в це мало вірю. Навіть ті, хто має земельні наділи, а проживає в місті, дякуючи Інтернету, добре розуміють ситуацію. І потенційну кон'юнктуру. Але навіть якби такий дисбаланс отримали — треба дозволити скуповувати оті надлишки землі територіальним громадам. Запровадивши при цьому такий механізм, як суспільний нагляд за транзакціями із землею. Тобто, будь-яку таку транзакцію мають розглядати місцевий земельний комітет чи місцева асоціація землевласників. Ці громадські організації покликані вирішувати наскільки ці транзакції із землею відповідають інтересам громади.

Якщо б громада викупувала землю, земельні асоціації мали б і далі моніторити як ця земля використовується в суспільних інтересах, аби не допустити будь-яких зловживань чи «тіньових» обороток. Ці землі могли б використовуватися і для створення підприємств комунальної власності. Навіть вилучатися з обігу, зважаючи на негаразди, яких «надбали» в земельній сфері упродовж останнього десятиліття. Коли до того догосподарювалися, що цілі масиви сільгоспугідь треба невідкладно заліснювати, залужувати чи якимось чином консервувати. Очевидно — це ще й спосіб сфор-

мувати «земельний банк» для майбутніх поколінь фермерів чи сільських господарів.

Звісно, з часом перелік покупців сільгоспземель варто розширити.

— Серед Ваших колег-науковців, серед політиків чимало якщо не свідомих прибічників, то голосних «озвучувачів» ідеї наділити державу виключним правом купувати землі сільгосппризначення.

— Це ідея хороша, але... В нас уже були такі спроби, навіть створювали для цього державний Земельний банк. Чим це закінчилося — відомо. Не думаю, що двічі можна ввійти в одну воду. Отримали негативний досвід, отже треба шукати інших механізмів.

Я за те, щоб віддати ці повноваження на місцевий самоврядний рівень, громадам. Під контроль громадських організацій землевласників. А контролювати використання земельної власності, яка належить громаді, могли б навчити, скажімо, новостворювані аграрні палати. Не можна допустити, щоб уже на місцевому рівні відбувався новий горезвісний перерозподіл угідь, який витворить своїх «земельних князьків». Своїх доморощених «олігархів». Єдиною противагою цьому може бути згуртоване і зріле громадянське суспільство.

Наша система земельних відносин фактично позбавила права власності на землю наступні покоління селян. Чи є ще можливість скоригувати цю систему, щоб не поставити хрест на цьому конституційному праві для майбутніх сільських трудівників, фахівців, які прийдуть працювати в село?

— Якби ми пішли на цю модель, нам треба змінювати господарювання, ставити наріжним каменем сімейне фермерське господарство. Ясна річ, тоді слід міняти систему нашої освіти, підготовки спеціалістів, запроваджувати мережу інформаційно-консультаційних послуг, суттєво вдосконалити кредитно-

фінансову систему. Бо я, наприклад, не можу збагнути, як в умовах такої макроекономічної нестабільності, таких високих відсоткових ставок можна закликати відкрити земельний ринок, бо люди, мовляв, не можуть віддати землю в заставу й отримати кошти для господарювання. Це треба бути самовбивцею — віддавати землю в заставу, щоб отримати кредит під такі грабіжницькі відсотки! Завідомо знаючи, що цих грошей ніколи не повернуть. Судячи з нашої нинішньої макрофінансової ситуації, ми зможемо вибудувати цивілізовану фінансово-кредитну систему щонайменше років за 20. Не думаю, що в цей період застава землі для отримання кредиту — виважене і мудре рішення.

А систему освіти необхідно переорієнтовувати на підготовку сімейного фермера, який має знати базові основи агрономії, зоотехнії, маркетингу, навіть ветеринарії. І водночас має запрацювати система фахових консультаційних послуг. Якщо фермеру бракуватиме знань, він може найняти фахівця. Але основну роботу підготуваний, навчений фермер ладен виконувати сам. Як в усьому світі.

Без реформування всієї системи, дотичної до земельних відносин, ми приречені знову бороти у цій сфері тяжкі проблеми 1990-х–2000-х роках.

— У нас на селі має розвиватися господарське багатоманіття чи все ж таки маємо робити ставку на якусь певну форму господарювання?

— Форми господарювання — це об'єктивні процеси, якщо хочете — живий організм. Це не можна нав'язати чи установити одним махом, наче стовпа закопати. Питання в тому, що лежить в основі. Сімейне фермерство має бути основою. А далі все залежить від багатьох факторів. Ця сім'я може об'єднуватися в кооперативи, в корпорації сімейного типу чи в якісь інші виробничі

групи. Тобто наскільки буде вигідно господареві об'єднуватися чи ні, вступати у якісь виробничі відносини чи уникати їх. Оця система повинна вибудовуватися над товаровиробником, видозмінюватися. Справді як живий організм. Так, це багатокладність.

— Нині часто-густо саме місцеві «земельні князьки» істотно впливають на кадрові призначення в органах виконавчої влади та самоврядування. Чи варто за такого кадрового підбору, коли «свій до свого», сподіватися, що цій багатокладності гарантуватимуть рівноправні економічні умови?

— Це справді реальна і болюча проблема. Але я вірю, що ситуацію можуть змінювати на краще сільські громади. Коли люди, об'єднавшись, вимагатимуть від влади рівноправних, конкурентовиважених умов господарювання.

— Але ж майже 700 сіл ми втратили за час незалежності, десь близько двох десятків щороку. Чи ота хвиля земельної «ринковізації» не підхлює ці страшні темпи і ми зрештою просто фізично не матимемо отих громад, на мудрість й організованість яких так сподіваємося?

— Все можливе. Звісно, ті зміни, які відбуваються в країні, об'єктивно змінюють і українське село, сільську поселенську мережу. І, на жаль, далеко не завжди на краще. Справді, темпи вимирання сіл вкрай тривожні, рівень міграції сільського населення — надзвичайний. Зрозуміло, щодо села має бути виважена державна політика. Не централізоване фінансування, як це було за радянських часів, але державне рішення, в якому чітко виписано: так, ми готові зберігати село на основі нових моделей не централізованого, а децентралізованого розвитку. Держава бере зобов'язання підтримувати такі ініціативи, надавати допомогу людям на основі місцевих локальних ресурсів, відпрацьовувати механізми

посилення ролі громадянського суспільства, залучати для підтримки донорські організації. Вибудувати принципово нову інституційну систему, яка підтримувала б село. Такий рух знизу і зустрічна підтримка згори могли б дати реальний результат.

— У своєму виступі на парламентських слуханнях Ви, зокрема, наголосили на тому, що кінцева мета обігу сільгоспземель **лежить не в площині підвищення економічної ефективності використання землі, а в площині досягання цілей сільського розвитку.**

— Якщо говорити точніше, то обіг сільгоспземель — це не лише засіб підвищення економічної ефективності виробництва, а насамперед інструмент сільського розвитку. Регулюючи земельні відносини, збережемо робочі місця на селі, передовсім для молоді, яка пов'язує долю з сімейними фермерськими господарствами, забезпечимо належний рівень фермерських доходів та економічну базу розвитку сільських громад; збережемо агроландшафти, біорізноманіття та інші елементи довкілля. До слова, цей підхід зафіксовано в документах Євросоюзу, ФАО щодо реформування земельних відносин, консолідації земель. Зокрема, у рекомендаціях для країн Центрально-Східної Європи. Підходи для досягнення цілей сільського розвитку особливо актуалізуються у контексті процесів загарбання земель, бо таке лихо не лише в Україні, а й в країнах Європи, Південної Америки, а особливо на Африканському континенті. Тому ці консультативні документи, розроблені міжнародними організаціями, орієнтують країни на те, щоб системи землеволодіння і землекористування давали змогу людям, які живуть з сільського господарства, жити гідно. Для України це особливо актуально, оскільки для більш ніж 2 млн економічно активного населення сіль-

ськогосподарське виробництво є основним засобом існування.

— Ви координуєте діяльність громадської спілки «Українська мережа сільського розвитку». Чи це не донкіхотство опікуватися сільським розвитком на порозі глобального переділу української ниви?

— До певної міри — так, маєте рацію (Сміється). Хоча, з іншого боку, якщо нічого не робити, навіть не заявляти про наміри, — буде ще гірше. Створення нашої спілки зініціювало потужні всеукраїнські громадські організації, які працюють на село, зокрема і на сімейне фермерство: Всеукраїнська асоціація сільського зеленого туризму, Асоціація фермерів і приватних землевласників. Пізніше до засновників приєдналися Всеукраїнська асоціація сільських і селищних рад, Всеукраїнська асоціація сільськогосподарських кооперативів, Національна дорадча служба і ГО «Платформа знань — аграрний розвиток та сільські інновації». Всі вони тією чи іншою мірою давно намагалися співпрацювати у цьому напрямі. Маю на увазі майбутнє села та сільського господарства. І тому часто зверталися до співробітників нашого інституту з проханням допомогти їм у підготовці проектів нормативно-правових актів, пропозицій, аналітичних матеріалів.

Перша наша серйозна спільна робота — в 2014 році провели громадські слухання, щоб разом проаналізувати чи зможе Україна в умовах такої «холдингізації» імплементувати європейські засади сільського розвитку. Ці слухання приурочили до розробки Єдиної комплексної стратегії розвитку сільського господарства і сільських територій, яка творилася на початку 2014 року за підтримки донорських організацій та європейських експертів. Втім розробники присвятили сільському розвитку лише один розділ. В решті пропагували ту ж таки «холдин-

гізацію», великотоварне виробництво, нарощення експорту — без наголосу на збереженні села, відновленні його людського, соціального, екологічного потенціалу. І тоді наші громадські слухання підготували резолюцію, яку передали Мінагрополітики, Кабміну і Верховній Раді, щоб наші зауваження врахували в цій Стратегії. Ніхто до нас не дослухався.

Тоді й виникла ідея створити таку мережу сільського розвитку. Це не юридична особа, це мережева структура, яка працює на засадах аналогічних структур країн Євросоюзу. Такі мережі там об'єднують ресурси наукової спільноти, громадянського суспільства, бізнесу, щоб допомагати урядовим структурам просувати політику сільського розвитку, програми, проекти і заходи, відстежувати на місцях, як вони реалізуються та чи доходить державна допомога до кінцевого бенефіціара — до селянина. І наша мережа ставить перед собою такі завдання — не критикувати, не витягувати якогось негативу, це є кому робити і без нас, а вишукувати такі механізми на місцях, які дають можливість ефективного поступального розвитку.

— Нині на розгляді в комітетах Верховної Ради — законопроект про ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення. Судячи з оцінок експертів — документ дуже неоднозначний. Ваш поважний інститут пропонував свої зауваження чи поправки до нього?

— За нашими функціональними обов'язками ми доводимо до уряду результати досліджень, вносимо пропозиції, розробляємо рекомендації для законодавчих ініціатив. І робимо це регулярно.

— А в цьому майбутньому законі є знаки ваших пропозицій?

— Поки що немає.

Розмову вів
Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ

Збереження ґрунтів і охорона їх родючості — тема не надто популярна за роки проведення земельної реформи. І питання: яким ми залишимо наступним поколінням основне наше національне багатство — землю? — поки залишається відкритим.



“Ми повинні залишити нащадкам РОДЮЧИЙ ҐРУНТ, А НЕ ПУСТЕЛЮ”



РОЗВІЮВАННЯ МІФІВ

Під час парламентських слухань «Регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення: пошук української моделі», що відбулися наприкінці минулого року у Верховній Раді, директор Національного наукового центру «Інститут ґрунтознавства та агрохімії імені О.Н. Соколовського» академік НААН Святослав БАЛЮК наголосив:

— **Я**к ґрунтознавець хочу розвіяти два міфи, які часто у нас на різних рівнях повторюються. Перший — площі чорноземів в Україні становлять 20-30 відсотків світових запасів. За даними обстеження ґрунтів (1957-61 рр.), це 26 мільйонів гектарів, а у світі 320 мільйонів, тобто не 20 відсотків, не 30, а 8-9. Ось перший міф. І другий — це про винятково високу родючість наших чорноземів. Вітчизняні чорноземи, на жаль, поступово стають ґрунтами із середнім рівнем родючості. Досить сказати, що за 130 років після Докучаєва

вони втратили майже 20-30 відсотків гумусу. Сьогодні в наших ґрунтах вміст живильних елементів удвічі нижчий, ніж у ґрунтах Західної Європи, де ера хімізації землеробства триває вже 150 років. І якщо до цього додати ще й різні види деградації, а ми вважаємо, що в Україні приблизно до 15 мільйонів гектарів деградованих ґрунтів, то маємо приблизно 20 мільярдів гривень на рік втрат лише через зниження врожайності й погіршення якості сільськогосподарської продукції, не враховуючи еколого-економічних втрат. При цьому важливо

відмітити, що інтенсифікація деградаційних процесів збіглася із земельною реформою, це показник її ефективності.

Академік вніс низку конкретних пропозицій, сподіваючись на підтримку парламентаріїв:

— **Перше.** Ми підготували разом з Міністерством аграрної політики проект закону «Про збереження ґрунтів і охорону їх родючості». На жаль, такий унікальний природний ресурс досі не має правового статусу, і ми дуже просимо народних депутатів підтримати цей законопроект.

Друга пропозиція. Країна, що володіє унікальним ґрунтовим покривом, не має державної програми охорони ґрунтів. Але ж це, напевно, найактуальніша програма для України, на основі якої ми могли б розробити й регіональні, обласні та районні програми. Проект такої програми в Національній академії аграрних наук України розроблено, і ми готові його подати на розгляд. Головне — змінити споживче ставлення до ґрунтових ресурсів.

Третє. Увесь світ заснований на моніторингу, тобто на одержанні інформації в просторі та часі. У нас досі немає єдиної системи моніторингу земель, і ми вважаємо, що моніторинг повинен зафіксувати насамперед початковий стан ґрунту.

Наступне. Створення Державної служби охорони ґрунтів за рахунок об'єднання існуючих служб. Сполучені Штати 80 років тому її створили, і вона взяла на себе всю повноту відповідальності за стан ґрунтових ресурсів.

І останнє. На заключному етапі земельної реформи основним її сенсом повинні стати охорона і раціональне використання ґрунтів, відтворення їх родючості. Саме це положення є своєрідною національною ідеєю, національною моделлю, тому що від стану ґрунтів залежить розв'язання продовольчої проблеми і здоров'я нації. Ми повинні залишити наступним поколінням ґрунтові ресурси в кращому, а не гіршому стані.

Виконання цих умов є підставою для розгляду питання в майбутньому про ринок земель, — підсумував науковець свою доповідь з трибуни у сесійній залі Верховної Ради.

ТАКТИКА ПОРЯТУНКУ

Свою концепцію щодо порятунку вітчизняних земель Святослав БАЛЮК разом з академіком Національної академії аграрних наук Віталієм МЕДВЕДЕСВИМ виклав у статті «Аграрна політика і земельна реформа в Україні повинні стати ґрунтозберезувальними».

Як зазначається у доробку: «Відповідно до сучасних уявлень ґрунти, ґрунтовий покрив — це основний, незамінний і важковідновлюваний природний ресурс, компонент біосфери, який виконує численні функції: продуктивні, екологічні, соціальні.

Згідно з Конституцією України (ст. 14) «земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави».

При проведенні земельної реформи всі прописані норми повинні бути спрямовані винятково на істотне підвищення ефективності використання земель сільгосппризначення, на передачу їх в руки ефективного власника і землекористувача з метою збільшення виробництва сільськогосподарської продукції, досягнення її високої рентабель-

ності, якості та конкурентоспроможності, охорони та раціонального використання земель.

У більшості країн з розвинутим аграрним сектором земля перебуває у повноцінній приватній власності, але за цих умов держава не тільки не послаблює контроль за її раціональним використанням, а, навпаки, посилює його, бо ні за яких земельних реформувань, за будь-якої форми власності на землю, за жодних умов узагалі родючість ґрунтів не повинна втрачатися, а ґрунти деградувати. Це абсолютно неспростовна умова сталого землекористування. Ми повинні залишити нащадкам родючий ґрунт, а не пустелю.

У більшості північно-американських і європейських країн опрацьовано і підтримуються методи раціонального землекористування, що включають:

- ✓ періодичне суцільне великомасштабне і детальне ґрунтове обстеження (в США протягом ХХ століття суцільне обстеження проведено чотири рази, і нині проводиться детальне обстеження, в Україні таке обстеження проведено у 1957—1961 рр.);
- ✓ систематичний моніторинг ґрунтового покриву (в США ведеться з 1972 р., в об'єднаній Європі — з кінця 1980-х років, в Україні ведеться відомчий моніторинг);
- ✓ обов'язкове субсидування аграрного сектору, бо за ринкових умов фермер не в змозі впроваджувати новітні ґрунтозберезувальні технології, ефективно господарювати і підтримувати родючість ґрунтів. Але неодмінна умова отримання фермером субсидій — відсутність будь-яких порушень агротехнологій;
- ✓ сприяння впровадженню новітніх ґрунтозберезувальних технологій.

Завершення земельної реформи в країні не виправдано загальмовано. На жаль, за 25 років її ведення не створено передумов для її успішного завершення. Зокрема:

- ✓ не завершено земельний кадастр;
- ✓ не створено ефективну державну систему контролю якості землекористування (чомусь не стають предметом обговорення і висновків ні в міністерствах, ні на місцевому рівні факти, коли, наприклад, агрохолдинги з року в рік засівають соняшником 50-60 і більше відсотків площі);
- ✓ призупинено дію програм охорони земель і підвищення родючості ґрунтів (з упровадженням децентралізації вирішення питань з родючості ґрунтів, особливо з подолання ерозії і підтримки протиерозійних споруд, статус земель може погіршитися ще більше);
- ✓ явно занижена грошова вартість земель (наприклад, у ФРН 1 га середньої за родючістю земельної ділянки коштує приблизно 25 тис. євро, тобто майже в 25 разів дорожче, ніж в Україні, у Польщі — у 10 разів. Те саме стосується і орендної плати). Через низьку ціну на землю не створюється достатній фонд грошових ресурсів на збереження її родючості;
- ✓ відсутність дешевих кредитів (підтримуючи високі банківські ставки, держава сприяє збагаченню банків, а не фермерів, і крім того, безперечно, загальмує активний обіг земель у процесі їх купівлі-продажу).

Поясніть, чому відомий французький банк кредитує фермерів Франції під 2%, а його філіал в Україні — під 18-20%?

Чому держава допускає таке знушення над українським фермером?

Аграрний комплекс протягом останніх десятиліть страждає від нестачі ресурсів для ведення високотехнологічного господарювання. У той самий час всі суміжні галузі, що обслуговують сільське господарство, вибудовують своє благополуччя за рахунок селян. Держава повинна запровадити відповідні механізми, що убезпечать агросферу від відвертої, інколи прихованої, і несправедливої експлуатації.

Отже, земельну реформу потрібно завершувати і вводити ринок земель. Але введенню по-

вноцінної приватної власності на землю повинно передувати вирішення зазначених проблем. Цьому сприятиме «європейська ґрунтова політика», яку в Україні треба імплементувати у зв'язку з обранням країною європейським вибором. Така політика означатиме всіляке сприяння державою впровадженню ґрунтоохоронних агротехнологій і примусово-заохочувальний підхід до землекористувача. Для цього необхідна постійно діюча єдина державна служба з моніторингу та охорони ґрунтів. Тільки за таких умов ринок землі буде цивілізованим і служитиме кожній людині», — зазначають науковці у доробку «Аграрна політика і земельна реформа в Україні повинні стати ґрунтозбережувальними».



А стан справ між тим стрімко погіршується. Розмови про багаті, невичерпні, найкращі у світі чорноземи, які має Україна — це міф, який створили публіцисти і письменники, і підтримують лише люди, які мало розуміються на проблемах аграрної галузі. Із 30 млн гектарів ріллі третина еродована, не менше половини переущільнено, майже 5 млн га кислих, 2 млн га солонцюватих, не менше 6 млн га перезволожених, ще більше посушливих земель, більш ніж 50% орних земель мають середній і бідний поживний режим. Останніми роками «турбота» влади призвела до того, що надзвичайно цінні меліоровані угіддя (а це майже 6 млн га) фактично закинуто. На осушувальних каналах вже вирости чагарники, зрошувальне обладнання розкрадено, а землі не поливаються. Загострився фосфорний режим ґрунту через те, що фактично призупинено застосування цих добрив. Те саме стосується і гумусового стану ґрунтів через зниження кількості сільськогосподарських тварин і різке зменшення вне-

ЗВЕРНЕННЯ АКАДЕМІКІВ поки без відповіді

Як йдеться далі у статті, в Україні вже понад 25 років відсутні програми з охорони земель. Звернення до Президента країни, Верховної Ради, Кабінету Міністрів, Українського товариства ґрунтознавців і агрохіміків, що об'єднує понад 1000 фахівців, рекомендації Національної академії аграрних наук України щодо створення відповідної програми, численні статті у пресі, виступи провідних учених залишаються без відповіді.

сення до ґрунту гною. Між іншим, у Білорусі щорічно вносять у ґрунт у чотири рази більше мінеральних добрив (майже 280-300 кг азоту, фосфору і калію) і в 10 разів більше гною. Стан справ в Україні можна було б виправити, якби виконувався закон про плату за землю, а зібраний податок спрямовувався на підвищення родючості. На жаль, цей закон з моменту його прийняття в 1996 р. не працював жодного року, фінансові ресурси не були задіяні ні на державному, ні на обласному, ні на місцевому рівнях. А є ще гроші землевласників. Навіть у багатих США значна частина коштів на відтворення родючості витрачається безпосередньо землекористувачами. Всі агротехнічні заходи, реконструкція протирозійних і гідротехнічних споруд здійснюється за рахунок землекористувачів.

В Україні настав час придивитися до новітніх тенденцій у світовому землеробстві, зокрема до точного, нульового і консервативного землеробства. В останні роки врожаї в Україні стійко перевищують 60 млн т зерна на рік, що становить майже 1,5 т/людину. Однак, за різними оцінками, це далеко не межа, цей показник може сягати 2 т/людину і вище. Основні проблеми, які стримують одержання більш високих урожаїв на вітчизняних ґрунтах, це — дефіцит продуктивної вологи (особливо легкопродуктивної вологи), що зростає від північно-західних регіонів до сходу й півдня і протягом вегетації культур, помірний (а щодо доступного фосфору недостатній) запас і негативний баланс поживних елементів, а також деградаційні процеси переважно фізичного змісту як наслідок незбалансованого й неякісного землекористування.

Родючість ґрунтів залишилася поза увагою влади всіх рівнів і самих виробників. В Україні це питання з пріоритетних стало другорядним. Багато надій покладали на земельну реформу, але забули про те, що форма власності не є головною умовою благополуччя в агросфері. За будь-якої власності, в тому числі найпрогресивнішої і притаманної селянству приватної власності, без передової технології великий потенціал ґрунтів реалізувати не вдасться, а родючість ґрунту не збережеш. На жаль, за роки незалежності в агросфері країни стосунки між владою і рештою акторів на цій сцені не тільки не оптимізовано, а вкрай розбалансовано.

Отже, саме час визнати пріоритетними проблеми родючості ґрунтів у роботі центральних і регіональних органів влади, місцевих рад, профільних товариств і союзів, засобів масової інформації, обов'язковим об'єктом контролю і правової діяльності. Створити в українському суспільстві атмосферу сприяння вирішенню проблеми охорони ґрунтів, збереженню і примноженню унікального багатства, яким є землі країни для кожного її громадянина. Саме час відродити атмосферу поклоніння безмовному годувальнику — ґрунту і велику повагу до землекористувача», — впевнені академіки Святослав Балюк та Віталій Медведєв. Саме в цьому, на їхню думку, і полягає українська модель розвитку, національна ідея.

Підготувала Галина КВІТКА



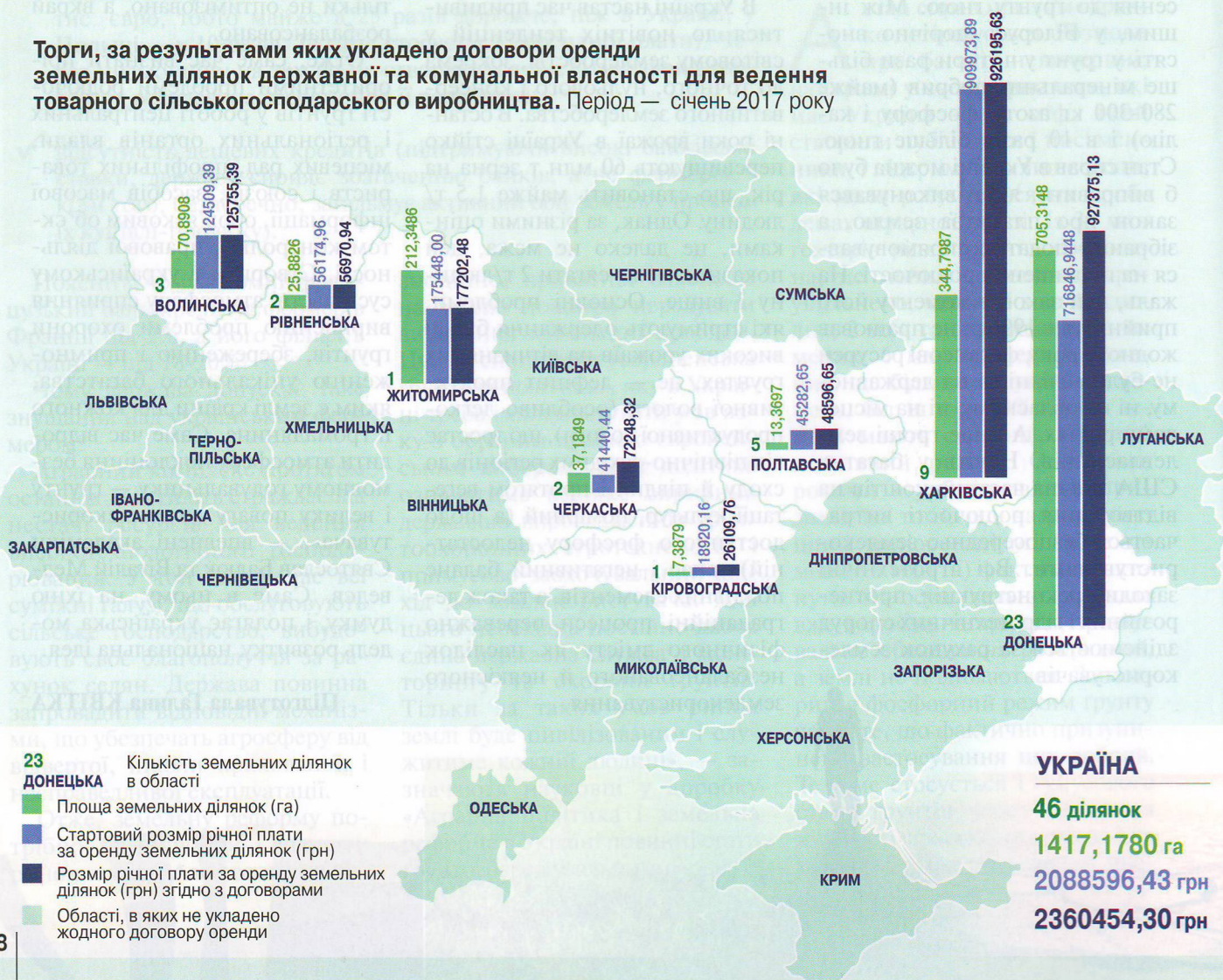
ЩО, ДЕ І ЗА СКІЛЬКИ

ПРОДАНО у січні



Січень став п'ятим місяцем наших спостережень за обігом земельних ділянок на відкритих торгах. На 56 аукціонах учасникам торгів було запропоновано 136 ділянок — це на 166 ділянок менше, ніж у вересні 2016 року, 123 менше порівняно з жовтнем, на 362 ділянки менше, ніж у листопаді, і на 532 ділянки менше проти грудня. Жодного аукціону не організувало дев'ять областей — три місяці поспіль не займаються підготовкою та проведенням торгів у Запорізькій області, до неї долучилися Луганська, Миколаївська, Одеська, Сумська, Тернопільська, Херсонська, Хмельницька, Чернівецька області.

Торги, за результатами яких укладено договори оренди земельних ділянок державної та комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Період — січень 2017 року



ПІДСУМОК ОБІГУ* ЗЕМЕЛЬ ЗА ЇХ ЦІЛЬОВИМ ПРИЗНАЧЕННЯМ

1. Оренда земель державної та комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва

Майже 34% ділянок, що пропонувалися аукціонами, припало на ділянки для ведення товарного сільгоспвиробництва. Власники земельних ділянок восьми областей хотіли за площу 1417,1780 га виручити 2088596 грн, фактично виручка становить 2360454 грн — на 13% більше.

Організатори торгів незмінно порушують строки інформування про результати аукціонів — цього разу не відома доля майже 18 відсотків ділянок, що виставлялися впродовж січня на торги.

Майже по кожній п'ятій ділянці торги не відбулися через відсутність учасників або наявність тільки одного учасника.

Детальніша інформація про аукціони першого місяця 2017 року — у розрізі областей — сформована у табл. 1.

* Огляд обігу земель підготовлено за інформацією сайту Держгеокадастру України

Уперто не з'являються на земельному ринку власники столичних ділянок — з вересня минулого року досі Київ відсутній у переліку оголошень про проведення земельних торгів, оприлюднених офіційним веб-сайтом Держгеокадастру України.

Загалом на січневих аукціонах пропонували викупити та взяти в оренду 2227,9414 га ділянок державної та комунальної власності дуже різних за площею та цільовим призначенням.

За земельні ділянки виторгували 5352300,85 грн — 42,29 відсотка від очікуваного.

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

№ п/п	Назва областей	ПЛОЩА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ВИСТАВЛЕНИХ НА ТОРГИ, га	ВИТОРГ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ, грн			РЕЗУЛЬТАТИВНІСТЬ ТОРГІВ				
			Запланований мінімальний виторг за земельні ділянки — стартова ціна	Результат торгів — виторг за продані земельні ділянки	+/- до запланованого виторгу — стартової ціни	Кількість ділянок, виставлених на торги	Кількість проданих прав на користування ділянками	Кількість анульованих торгів	Кількість торгів, що не відбулися	Кількість торгів, інформація про результати яких відсутня
1	Вінницька	198,9478	334840,22	61136,63	- 273703,59	16	8	0	4	4
2	Волинська	165,3147	2655557,78	125755,39	- 2529802,39	12	3	0	5	4
3	Дніпропетровська	1,9574	2743575,05	0,00	- 2743575,05	3	0	0	1	2
4	Донецька	898,8737	999277,24	927375,13	- 71902,11	31	22	2	2	5
5	Житомирська	345,3043	279645,12	177202,48	- 102442,64	4	1	0	3	0
6	Закарпатська	30,2130	806082,20	845860,61	+ 39778,41	2	2	0	0	0
7	Запорізька	0,0000	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0
8	Івано-Франківська	0,6838	1173343,57	72741,23	-1100602,34	5	3	0	2	0
9	Київська	7,4485	376438,59	76910,9	-299527,69	3	1	0	0	2
10	Кіровоградська	17,9026	40651,93	34997,51	- 5654,42	4	2	0	0	2
11	Луганська	0,0000	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0
12	Львівська	71,3782	1527107,79	1735453,32	+ 208345,53	15	12	0	3	0
13	Миколаївська	0,0000	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0
14	Одеська	0,0000	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0
15	Полтавська	31,6091	330922,97	82645,33	- 248277,64	10*	6	0	1	2
16	Рівненська	27,6026	211429,84	213778,37	+ 2348,53	3	3	0	0	0
17	Сумська	0,0000	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0
18	Тернопільська	0,0000	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0
19	Харківська	344,7987	909973,89	926195,63	+ 16221,74	9	9	0	0	0
20	Херсонська	0,0000	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0
21	Хмельницька	0,0000	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0
22	Черкаська	85,6132	152322,47	72248,32	- 80074,15	16**	2	5	5	3
23	Чернівецька	0,0000	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0
24	Чернігівська	0,2938	115765,17	0,00	- 115765,17	3	0	0	3	0
25	м. Київ	0,0000	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0
26	м. Севастополь	0,0000	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0
27	АР Крим	0,0000	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0
Загалом по Україні		2227,9414	12656933,83	5352300,85	- 7571327,19	136	74	7	29	24

* Одна земельна ділянка за кадастровим № 5323286002:02:001:0028, аукціон № 6789 лот № 12928 з оголошеного списку про торги зникла.

** Одна земельна ділянка за кадастровим № 7120980800:03:001:0881, аукціон № 6819 лот № 12962 з оголошеного списку про торги зникла.

Таблиця 2.

ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ РИБОГОСПОДАРСЬКИХ ПОТРЕБ.

Період — січень 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
Вінницька обласна державна адміністрація Департамент агропромислового розвитку	Митківська с/р Барський р-н 0520283600:01:003:0188	3,7200	4005,95	4331,23	20 років
	Жахнівська с/р Тиврівський р-н 0524583200:01:002:0198	2,3584	2539,70	2772,84	20 років
	Удицька с/р Теплицький р-н 0523787600:02:000:0017	4,0000	4307,03	4679,59	20 років
	Комарівська с/р Вінницький р-н 0520682400:01:004:0167	1,9190	2041,88	2207,68	20 років
	Комарівська с/р Вінницький р-н 0520682400:01:004:0166	2,1545	2233,54	2379,39	20 років
	Білашківська с/р Погребищенський р-н 0523481000:01:001:0080	4,9076	3687,60	27694,25	20 років
	Андрушівська с/р Погребищенський р-н 0523480600:09:002:0105	9,2773	9989,44	10906,47	20 років
	Тернівська с/р Козятинський р-н 0521487500:02:001:0139	5,2437	5646,80	6165,18	20 років
	На території Никловицької с/р (за межами населеного пункту) Самбірський р-н 4624285600:08:000:0002	7,5686	16675,60	31016,96	15 років
	На території Жужелянської с/р (за межами населеного пункту) Сокальський р-н 4624882100:12:000:0560	23,8464	39289,28	39682,18	15 років
Львівська обласна державна адміністрація Департамент екології та природних ресурсів	На території Любельської с/р (за межами населеного пункту) Жовківський р-н 4622785500:13:000:0008	2,2145	3796,34	3986,14	15 років
	На території Грушівської с/р (за межами населеного пункту) Дрогобицький р-н 4621282400:06:000:1512	0,2702	547,34	552,82	15 років
	На території Грушівської с/р (за межами населеного пункту) Дрогобицький р-н 4621282400:06:000:1510	2,0027	3513,20	3548,34	15 років
	На території Грушівської с/р (за межами населеного пункту) Дрогобицький р-н 4621282400:06:000:1511	2,3031	3972,65	4012,37	15 років
	На території Добрянської с/р (за межами населеного пункту) Городоцький р-н 4620983000:07:000:0006	21,4741	33363,35	110100,55	15 років

Таблиця 4.

ІНФОРМАЦІЯ ПРО КУПІВЛЮ-ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ТОРГІВЛІ. Період — січень 2017 року

Організатор торгів	Місце розташування ділянки, кадастровий номер	Площа (га)	Стартовий розмір плати за ділянку (грн)	Ціна продажу ділянки за укладеними договорами (грн)
Коломийська м/р Івано-Франківська обл.	м. Коломия, вулиця С. Петлюри, біля будинку №102-в, 2610600000:15:003:0094	0,0083	35804,00	37594,00
Дрогобицька м/р Львівська обл.	м. Дрогобич, вулиця Самбірська, 4610600000:01:028:0160	0,1212	286432,00	315075,20
	м. Дрогобич, вулиця Чорновола, 4610600000:01:003:0177	0,0400	226492,00	249141,20
	м. Дрогобич, вулиця Чехова, 4610600000:01:003:0176	0,0250	141558,00	155713,80

СЕРЕДНЯ РІЧНА ПЛАТА ЗА ОРЕНДУ 1 га ЗЕМЛІ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ТОВАРНОГО СІЛЬГОСПВИРОБНИЦТВА ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ АУКЦІОНІВ, ПРОВЕДЕНИХ У СІЧНІ 2017 РОКУ

Назва областей та районів	Середня річна плата за оренду 1 га землі для ведення товарного с/г виробництва (грн)
Волинська:	
Ковельський	1773,93
Донецька:	
Великоновосілівський	361,29
Олександрівський	2125,85
Артемівський	1337,08
Житомирська:	
Бердичівський	834,49
Кіровоградська:	
Новоукраїнський	3534,12
Полтавська:	
Миргородський	3634,83
Рівненська:	
Острозький	2201,13
Харківська:	
Золочівський	2940,80
Ізюмський	3456,84
Барвінківський	2677,40
Дворічанський	1575,23
Черкаська:	
Чорнобаївська	1942,95

Договори на оренду земельних ділянок укладалися на різні строки:

- 39 ділянок на 7 років
- 2 ділянки на 10 років
- 1 ділянка на 15 років
- 4 ділянки на 21 рік.

Найтривалішу оренду цього разу оформили на Полтавщині. Тут стартовий розмір плати за оренду 5 земельних ділянок зріс на 7,32 відсотка — за площу 13, 3697 га щороку орендарі сплачуватимуть 48596,65 грн.

Атмосфера справжньої конкуренції панувала під час аукціонів на Черкащині, Кіровоградщині та Донецчині. Ліцитатор Товарної біржі Агропромислового комплексу центральних областей України, яка була виконавцем торгів з продажу права оренди Чорнобаївських сільськогосподарських земель, зупинив торги тоді, коли на 37 відсотків зріс стартовий розмір річної плати за користування 2 ділянками, площа яких трохи більша за 37 га.

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
Холмківська с/р Ужгородський р-н Закарпатська обл.	с. Минай, вулиця І. Туряничі, 2124887403:01:003:0007	0,9600	794400,00	—	834120,00	—
Калуська м/р Івано-Франківська обл.	м. Калущ, в районі Вулиці Окружна-Львівська, 8, 2610400000:38:003:0036	0,0770	—	10399,14	20019,14	5 років
	м. Калущ, в районі вулиці Павлика, 23, 2610400000:11:003:0020	0,0406	—	7564,09	15128,09	5 років
Стрийська м/р Львівська обл.	м. Стрий, вулиця Нижанківського, 4611200000:01:003:0004	0,4200	725997,00	—	798596,70	—
Головне управління Держгеокадастру у Рівненській області	На території Зорянської сільської ради Рівненський район, 5624684900:17:022:0355	1,7200	—	155254,88	156807,43	7 років

Майже на 38 відсотків дорожче за стартову ціну реалізували право десятирічної оренди кіровоградці.

Незаперечними фаворитами земельних аукціонів січня стали донеччани. Їхня доля у кількості ділянок, виставлених на торги загалом по Україні, становила 50 відсотків. Такий показник вони зберегли за собою, якщо взяти до уваги площі, які пропонувалися на загальноукраїнському ринку земель цього цільового призначення. І розмір плати за оренду ділянок згідно з укладеними після торгів договорами порівняно зі стартовим зріс на 29,37 відсотка.

За винятком полтавчан, решті чотирьом організаторам торгів землями для ведення товарного сільськогосподарського виробництва через відсутність малої конкуренції серед учасників вдалося збільшити стартовий розмір плати за ділянки в середньому на 1,3%.

Повну інформацію про січневий аукціони в розрізі областей можна довідатися з інфографіки.

Про середню річну плату за оренду 1 гектара землі в районах, що проводили аукціони, у табл. 3.

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

Якщо напередодні нового року відбувався неймовірний сплеск під час підготовки та проведення аукціонів цього виду цільового призначення земель, то такого не скажеш про січневий аукціони.

Пропозиції були надто скупими — із 9 ділянок 5 — пропонувалося оформити в оренду, решта — 4 ділянки — продавалися. Яворівська міська рада Львівської області та Чернігівська міська рада через відсутність учасників торгів та наявності лише одного учасника визнали організовані торги такими, що не відбулися, а Кіровоградська міська рада та Ковельська міська рада Волинської області станом на 12.02.2017 року не подали інформацію про результати торгів.

Наскільки результативними стали аукціони, що відбулися, дивіться табл. 4.

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

У січні проти грудня на 25 ділянок зменшилися ринкові пропозиції цього виду цільового призначення земель. Із 8 виставлених ділянок 2 продано і 3 здано в оренду. Конкретніше про виторг на проведених аукціонах довідається з табл. 5.

Торги не відбулися у Чернігові та Коломиї Івано-Франківської області. Причина: відсутність учасників торгів або наявність лише одного.

Тут теж відзначилася Ковельська міська рада Волинської області. Оголосивши проведення торгів на 31 січня 2017 року, вона станом на 12.02.2017 року не поінформувала про їх результат.

4. Оренда земель державної та комунальної власності для рибно-господарських потреб

Домінували на цьому сегменті земельного ринку Вінницька та Львівська облдержадміністрації, які запропонували відповідно 12 та 9 ділянок, ще 2 ділянки виставила на січневий торги Попівська сільська рада Миргородського району Полтавської області. Охочих викупити право оренди на 15-20 років знайшлося чимало — тож 15 ділянок за результатами торгів мають господарів. Розмір стартової річної плати за користування цими земельними ділянками в середньому зріс на 87,33 відсотка. Про конкретні площі ділянок, суми виторгуваних коштів у січні можна довідатися з табл. 2.

Загалом січневий ринок земель відзначився різким зменшенням кількості пропозицій земельних ділянок та учасників торгів. Із решти 16 ділянок різного цільового призначення, що пропонувалися учасникам, за результатами торгів укладено договори оренди лише на 5. Дві ділянки взяли в оренду для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, по одній — для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства, а також для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку та для іншого сільгосппризначення.

м. Київ **Олесь ПРУТЕНКО**



ЕКСКУРС У МИНУЛЕ

Історично було сформовано дві групи землевласників, які існували в усі часи й існують зараз: ті, хто володіє землею і її обробляє, і ті, хто нею лише володіє та віддає в обробіток.

Ще з часів польського володарювання та козаччини на наших теренах до першої групи належали магнати та заможна шляхта, до другої — дрібна шляхта та козаки. За часів Катерини II переважна більшість козаків була обернута на кріпаків, а лави російського дворянства поповнилися за рахунок решти (небагато хто зумів зберегти козацький статус).

Реформа 1861 року, що була викликана суспільними та, мабуть, в першу чергу, економічними чинниками, започаткувала кардинальні зрушення як в економічній, так і в політичній та соціальній площинах.

Якщо внаслідок цієї земельної реформи з 44,1 млн десятин земельного фонду в дев'яти українських губерніях селяни отримали трохи менше 20,9 млн десятин землі (землю отримали селянські домогосподарства у власність, в Україні не було общинного землекористування), а поміщикам залишалося трохи більше 20,9 млн десятин (45,7% і 46,6% відповідно, решта належала церкві та державі — 3,4 млн десятин (7,7%)), то у 1877 році поміщицьке землеволодіння скоротилося до 16 млн десятин, а в 1905 році — до 10,9 млн десятин, що приблизно на 47% менше, ніж у 1862 році. Відбулося майнове розшарування селян за рахунок скуплення частини наділів та поміщицької землі. Угіддя дедалі більше зосереджувалися в заможних, тобто більш ефективних селянських господарствах. Фактич-

Рік, що минув, був досить насиченим (принаймні, більше за попередні) заходами, присвяченими ринку землі сільськогосподарського призначення. Це дало можливість всупереч «добрій» традиції останніх років продовжити мораторій на продаж землі сільськогосподарського призначення не «під ялинку», а ще на початку жовтня.

Дискутуючи про ринок землі сільськогосподарського призначення, різні так звані «спікери» та «експерти» основну увагу зосереджували на її справедливій ціні, «несправедливому» обмеженні у праві продажу власників паїв та її потенційних покупців. Також, хоч і менше, увага приділялася ефективності використання угідь та зарубіжному досвіду аграрного (фермерського) землекористування (переважно європейському). Крім того, два останні питання ніколи не розглядалися не те що разом, а й навіть сам розгляд організаційно намагалися розділити у часі та просторі.

При пошуку вже вкрай затягнутого вирішення питання ринку землі домінують економічні та політичні міркування. Як інакше назвати чергове продовження мораторію, коли він і так має діяти до прийняття закону про обіг землі сільськогосподарського призначення? А економічні міркування базуються на тезах про збільшення експорту і прагненні не змінювати існуючий стан речей. Тому виникають різні «компромісні» пропозиції, на зразок широкого запровадження так званого емфітевзису, який, до речі, не має нічого спільного із римським правом та Цивільним кодексом України. При цьому, на жаль, соціальний аспект можливих наслідків «букету» пропонованих реформ у більшості випадків залишається поза увагою.

Проте, обговорюючи та пропонуючи шляхи вирішення цих питань, необхідно брати до уваги три базові складові: політичну, економічну та соціальну, а не зосереджуватися лише на економічній.

но поряд зі звичайними селянськими господарствами (що використовували лише надільну землю) утворювалися, за сучасною термінологією, родинні ферми, а за «революційною» — куркулі. Селянські діти становили дедалі більший відсоток серед студентства, чиновників, офіцерського корпусу.

Таким чином, реформою шістдесят першого року та подальшим її розвитком було започатковано формування середнього класу на селі. Селянство стало основним сільгоспвиробником. Стрімко зростала народжуваність.

Саме ці селянські діти становили більшість воєнків та старшин армії УНР, козаків Холодного Яру...

Захищаючи своє село, свою землю, свою власність, вони боролися з продзагонами, брали активну участь у визвольній боротьбі.

І саме вони на своїй землі стали жертвами того страшного голоду.

Хазяйнування українського селянства було досить ефективним (інакше, як би вони спромоглися відправляти дітей на навчання та прикуповувати землю). Саме експорт українського збіжжя (у російських губерніях, у більшості випадків, через низьку врожайність і брак надлишків, без загрози голоду експортувати не було чого) сто двадцять років тому дозволив Вітте привести економіку і грошову систему Імперії до золотого стандарту і створити золотий запас, що перевищував сукупні запаси Лондонського банку і Дойчебанку.

У дев'яти українських губерніях у 1913 році валовий збір зерна становив 23,2 млн тонн (що дещо більше, ніж брежнєвський мільярд пудів 1973 року).

ТЕНДЕНЦІЇ СЬОГОДЕННЯ НА РИНКУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Сьогодні згідно з даними Державної служби статистики в Україні 4,1 млн домогосподарств обробляють 6,3 млн га угідь (21% від загалу), їх частка у валовій продукції сільського господарства становить 44,9% (40,9% у рослинництві та 54,5% у тваринництві). У 1990 році обсяги виробництва домогосподарств становили 27,5% (21,3% у рослинництві та 33,8% у тваринництві), у 2000-му — 62% (54,4% та 73,6 відповідно).

Якщо за останні шістнадцять років (з часу введення мораторію) у землекористуванні особистих селянських господарств змін практично не відбулося, то у сільськогосподарських підприємств спостерігалася тенденція до нарощування обсягів площ земельних угідь. У Таблиці 1 наведено динаміку кількості підприємств та площ їх угідь за групами розміру у 2005-2015 роках (до 2005 року такі дані не агрегувалися).

Таблиця 1

РОЗПОДІЛ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ ЗА РОЗМІРОМ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ У 2005-2015 рр.

	2005		2010		2015	
	Кількість підприємств одиниць	Площа сільгоспугідь тис. га	Кількість підприємств одиниць	Площа сільгоспугідь тис. га	Кількість підприємств одиниць	Площа сільгоспугідь тис. га
Підприємства, що мали сільгоспугіддя у т.ч. площею, га	53248	21717	48824	21585,9	42052	19922,7
до 5,0	6322	20,5	5784	18,3	3872	12,8
5,1–10,0	4434	35,3	4038	31,9	3001	24,2
10,1–20,0	5335	82,9	4925	76,3	4129	64,9
20,1–50,0	15258	581,3	13707	519,8	11911	453,9
50,1–100,0	4587	325,5	4831	345,2	4827	351,9
100,1–500,0	7348	1818,1	7181	1743,1	6919	1695,4
500,1–1000,0	3220	2344,6	2667	1919,4	2467	1757,9
1000,1–2000,0	3537	5073,8	2661	3822,8	2446	3510,3
2000,1–3000,0	1583	3851,7	1347	3295,5	1099	2659,1
3000,1–4000,0	793	2735,0	666	2293,0	516	1785,9
4000,1–5000,0	365	1623,3	376	1670,5	282	1259,8
5000,1–7000,0	324	1849,8	332	1919,6	281	1646,4
7000,1–10000,0	101	833,8	178	1479,6	141	1172,3
більше 10000,0	41	541,4	131	2450,9	161	3527,9

Ми бачимо стале зменшення кількості підприємств, що мали площі угідь до 50 га, натомість спостерігається зростання кількості надвеликих підприємств (особливо стрімке зростання відбулося у проміжок між 2005 та 2010 роками) та площ їх угідь.

Такі зміни викликані зміщенням структури сільськогосподарського виробництва на користь орієнтованих на зарубіжних споживачів культур рослинництва.

Внаслідок такого перерозподілу порівняно з 1990 роком обсяги продукції тваринництва зменшилися на 46%, натомість продукції рослинництва зросли на 21%. Це призвело до того, що кількість робочих місць (в першу чергу найманих працівників) у сільському господарстві скоротилася. Адже при тому ж самому розмірі угідь тваринництво вимагає більшої кількості робочих рук та (в інших країнах — не в нас) дає більший вал продукції. Обсяги сільськогосподарської продукції у 2015 році лише трохи перевершили 88% від показника 1990 року (певною мірою, це можна списати за рахунок окупованих територій).



Динаміка кількості зайнятих у сільському господарстві у 2001–2015 роках представлена на графіку 1.

Слід зауважити, що за цей період стрімкого зменшення сільського населення не відбулося.

Основними виробниками продукції тваринництва (окрім господарств населення) є переважно невеликі підприємства і вже значно рідше — середні.

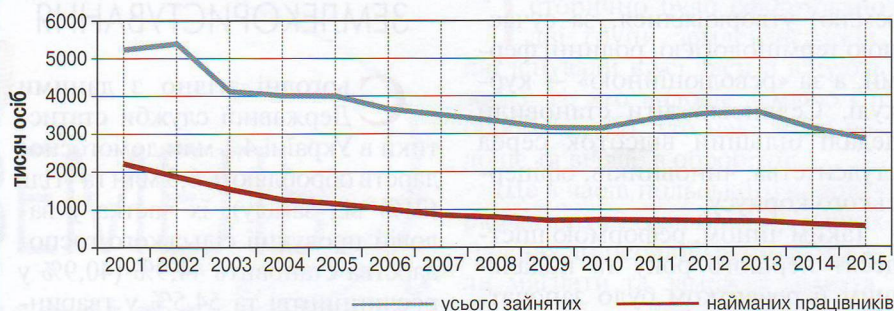
ДВА ПІДХОДИ ДО ПРОБЛЕМИ ЕКОНОМІЧНОГО РЕГУЛЮВАННЯ

Пройшовши за останні двісті з гаком років феодалізм, вільне господарювання на своїй землі та колгоспний напівфеодалізм, українське селянство зіткнулося з новими викликами щодо свого існування. Сьогодні всі погоджуються, що ситуацію з постійним продовженням мораторію треба змінювати. Але як? Постає питання: яку саме модель розвитку обере суспільство (і тут треба зважити не тільки на економічні, а й політичні та соціальні чинники)?

Існують дві основні (крім багатьох інших) течії в економічній теорії, що застосовуються в регулюванні економіки держави — монетаризм та кейнсіанство. Нині, як і в дев'яності (коли тільки-но відбувся відхід від планової економіки і почалося стрімке захоплення «новим» та «радикальним»), серед українських «економістів» (переважно нової генерації) спостерігається підвищений інтерес до монетаризму.

Монетаризм — це повністю вільний ринок без обмежень, який урегулює себе сам, економіка сама встановить рівень виробництва і зайнятості (тобто будь-яке державне втручання у регулювання

Графік 1.
ДИНАМІКА КІЛЬКОСТІ ЗАЙНЯТИХ У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ У 2001–2015 рр.



ринків є небажаним і шкідливим; земля має продаватися без будь-яких обмежень, ринок сам встановить ціну, виходячи з продуктивності виробництва). Головна функція держави — забезпечити стабільну грошову політику та відсутність дефіциту бюджету. Монетаризм вважається теорією економічної рівноваги.

Кейнсіанство виникло у 30-х роках XX ст. як реакція на економічні виклики «Великої депресії» (тоді теорія Кейнса вивела США з кризи і відновила економічне зростання).

Кейнс виходив з того, що система вільного ринку позбавлена внутрішнього механізму, що забезпечує макроекономічну рівновагу. Тому кейнсіанство проголошує активне втручання держави в економіку за допомогою фінансової політики (гнучкої зміни податкових ставок і державних витрат) та регуляторних актів. Головною проблемою кейнсіанства вважається безробіття (монетаризм такою вбачав інфляцію). Кейнсіанство передбачає необхідність гнучкої грошової політики, водночас бюджетний дефіцит розглядається як засіб стимулювання попиту.

Кейнсіанство вважається теорією економічного зростання.

Слід зазначити, що політика країн Європи (і не тільки) у сфері земельних відносин та сільського

господарства повністю відповідає засадам кейнсіанства.

Так, у багатьох європейських країнах практикується дозвольний порядок придбання земель сільськогосподарського призначення. У Німеччині він застосовується при відчуженні земельних ділянок, всі ділянки площею більше 1 га підлягають продажу лише з дозволу місцевих органів влади, для цього розроблена спеціальна дозвольна процедура, якою передбачено обґрунтування потенційним покупцем необхідності придбання, а також надання свідчення про його професійну підготовку. Відмова у видачі дозволу цілком можлива, якщо купівля-продаж земельної ділянки пов'язана з «нездоровим перерозподілом земель» (зокрема, на користь осіб, не пов'язаних з фермерством та сільським господарством, також у випадках, коли відчуження земельної ділянки призведе до її надмірного подрібнення (до розмірів менше 1 га) або коли ціна знаходиться «у грубій диспропорції» з вартістю ділянки (відхилення понад 50% від вартості ділянки).

Подібний дозвольний порядок придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення існує і в Австрії. Видача дозволу здійснюється територіальною комісією з обігу земель відповідно до федерального Зако-

ну «Про обіг земельних ділянок». Відмова у видачі дозволу можлива лише з підстав, передбачених законом, зокрема, у випадках:

- коли угода призведе до концентрації земельних ділянок понад норму, встановлену для регіону;
- якщо передбачена зміна цільового призначення земельної ділянки та угода вчиняється зі спекулятивною метою;
- коли значно перевищена ринкова вартість земельної ділянки та якщо угода призведе до безпідставного порушення вигідної агроструктури, що склалася;
- коли угода призведе до надмірного подрібнення земельних ділянок.

Натомість монетаристи вважають, що ринкова система спроможна автоматично досягати макроекономічної рівноваги (при цьому повністю ігнорують соціальний аспект).

Монетаристи оголошують державне регулювання шкідливим для розвитку підприємницької ініціативи, дестабілізуючим економіку та від природи бюрократичним (з корупційними ризиками). Тому вони закликають до мінімізації втручання держави в економіку, допускаючи лише проведення фіскальної політики. Кейнсіанці радять за допомогою держбюджету перерозподіляти національний продукт, натомість монетаристи дуже негативно ставляться до ролі держбюджету в перерозподілі національного продукту.

Проте було б неправильно проводити чітку межу між цими двома підходами до проблеми економічного регулювання. Обидві теорії побудовані з урахуванням насамперед ринкової економіки. Певною мірою вони взаємодоповнюють одна одну, створюючи теорію визначення загального доходу. Універсального правила регулювання економіки не існує.

ПІДСУМОК

Головними цілями сільського господарства є забезпечення:

- продовольчої безпеки країни;
- гідного соціально-економічного рівня життя сільського населення;
- відповідних галузей економіки сировиною та ресурсами.

Валютні надходження та експортний потенціал — це вже другорядне. Та й, по суті, головними є перші два пункти. Якщо по першому пункту ще можна сперечатися — яка модель устрою більш ефективна, то по другому — навряд чи.

Сьогодні експортний потенціал України в аграрному секторі забезпечують переважно великі підприємства — агрохолдинги. Вони мають певну специфіку всіх циклів виробництва продукції рослинництва, пов'язану, з відносно необмеженими фінансовими ресурсами. Високі врожаї забезпечені більш високими витратами на передпосівний обробіток ґрунту, кошти вкладені у зерновози та елеватори дають певний вииграш у витратах на логістику.

Організаційні зміни (функція міністерства) та фінансовий ресурс дали б змогу отримувати більш високі врожаї та здешевити логістику дрібним та середнім виробникам. Це не треба сприймати як аргумент на користь нагального відкриття ринку землі. На конференції «Що чекає АПК у 2017 році: виклики та можливості» було озвучено, що не спостерігалось суттєвого збільшення надходження кредитних ресурсів в агросектор у жодній з країн при відкритті ринку сільськогосподарської землі. За своєю природою земля є досить специфічною заставою і тому, як правило, за-



безпечує позику, що значно менша за половину її ринкової вартості.

Для забезпечення гідного соціально-економічного рівня життя населення необхідні не тільки бажання, а й економічна спроможність, а також у сільській місцевості має бути суттєва частка середнього класу.

Слід враховувати, якщо за порадами монетаристів буде запроваджено вільний, без обмежень ринок землі, то це може призвести до скорочення обсягів виробництва (за рахунок невеликих та середніх виробників) та загострення соціальної ситуації на селі. У першу чергу постраждають сільськогосподарські підприємства та фермерські господарства, власники, які з метою збереження цілісності оброблюваних площ будуть змушені викуповувати здані їм в оренду землі (а вони не завжди спроможні), адже прогнозується велика кількість бажаних продати свій пай. Не виграють і селяни, адже через значну пропозицію (згідно з канонами монетаризму) вони продадуть свої паї за заниженими цінами, при цьому позбудуться землі і не матимуть можливості надалі отримувати від неї дохід.

Тож, мабуть, буде доцільно скористатися досвідом низки країн, які досягли благополуччя тим, що перш ніж перейти до вільного ринку, пройшли шлях державного регулювання, захисту внутрішнього ринку та нарощування виробництва.

Костянтин РЕПІН

ПІДБИТО ПРОМІЖНІ ПІДСУМКИ ПІЛОТНОГО ПРОЕКТУ З ЕКСТЕРИТОРІАЛЬНОГО ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

Експеримент був започаткований постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження екстериторіальності погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальними органами Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру», що була прийнята на засіданні Кабінету Міністрів України 31 серпня 2016 року.

Нова практика передбачає, що територіальний орган Держгеокадастру, який погоджує проекти землеустрою щодо відведення земельної ділянки, обирається за випадковим принципом за допомогою програми електронного документообігу відомства.

За 4 місяці реалізації пілотного проекту екстериторіального погодження проектів землеустрою до територіальних органів Держгеокадастру надійшло понад 36,5 тис. пакетів документів, з них близько 10% — в електронному вигляді. В середньому щотижня до органів земельних ресурсів надходить на погодження близько трьох тисяч проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Погодження здійснюють експерти по всій території України. Їх кількість зростала в геометричній прогресії: стартувавши з 120 експертів, на кінець пілотного проекту їх кількість становила 358.

Перші місяці реалізації пілотного проекту засвідчили, що екстериторіальність погодження проектів землеустрою стимулювала скорочення термінів розгляду документації в середньому до 5-7 робочих днів та майже зупинила практику повторних відмов.

Найчастіші причини відмови у погодженні проектів землеустрою: не проведення топографо-геодезичного знімання під час формування земельної ділянки; відсутність під час топографо-геодезичного знімання прив'язки до Державної геодезичної мережі; спроби зміни цільового призначення земельної ділянки в обхід мораторію; невідповідність даних про інженера-землеустрою, відповідального за якість робіт, відомостям, які містяться у Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землеустрою.

ЯК ВИГЛЯДАЄ ПРОЦЕДУРА ЕКСТЕРИТОРІАЛЬНОГО ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

Замовник — землевпорядна організація, що є розробником проекту землеустрою надсилає його на погодження одним із наступних способів:



1. **Фізично** — надіславши пакет документів до територіального органу Держгеокадастру за місцем знаходження земельної ділянки.



2. **Онлайн** — скориставшись сервісом на порталі e.land.gov.ua Держгеокадастру. Відскановані документи система направить до відповідного відділу Держгеокадастру.



Подані документи реєструються у системі електронного документообігу Держгеокадастру «ДОК ПРОФТМСТЕП 2.0» з обов'язковим нанесенням штрих-коду, який включає реєстраційний індекс і дату документа.



До цих документів територіальним органом Держгеокадастру за місцем розташування земельної ділянки додається викопіювання з індексної кадастрової карти (плану), на якому відображено запроєктовану земельну ділянку та інформацію про обмеження (у разі їх наявності).



За рандомним принципом системою електронного документообігу «ДОК ПРОФТМСТЕП 2.0» визначається орган Держгеокадастру, експерт якого буде погоджувати проект. Область місцезнаходження ділянки виключається з відбору, щоб унеможливити найменшу вірогідність контакту замовника та виконавця.



У разі наявності особливих характеристик природоохоронних зон режимоутворюючих об'єктів, об'єктів природно-заповідного фонду тощо експертам відкрито доступ в режимі читання до Державного земельного кадастру.



Станом на початок лютого в системі земельних відносин погодження здійснюють 370 експертів

Найбільше експертів відібрано у Дніпропетровській (30), Київській (27), Харківській (27), Донецькій (22), Житомирській (21), Івано-Франківській (21) областях.



Найменше експертів відібрано у Чернігівській (11), Миколаївській (10), Запорізькій (8), Луганській (7), Черкаській (7), Тернопільській (5), Чернівецькій (4) областях.



Щоб гарантувати уніфікацію вимог до землевпорядної документації по всій території України, Держгеокадастр щотижня проводить селекторні наради з роз'яснення законодавства для експертів. Також є постійно діюча профільна група для обговорення на порталі Держгеокадастру.



Термін розгляду проекту встановлений Тимчасовим порядком, затвердженим постановою КМУ від 31 серпня 2016 року № 580, і становить 5 днів. 70% проектів розглядаються в цей строк.



Розгляд 100% проектів вкладається у визначений законодавством строк (10 днів).



Відповідь надсилається замовнику залежно від формату подачі проекту:



Для проектів, що надійшли в фізичному форматі, — до відповідного відділу земельних ресурсів.



Для проектів, що надійшли через портал, — документ підписується цифровим підписом та надсилається на електронну пошту замовнику — розробнику землевпорядної документації. Аналогічний документ надсилається до відділу земельних ресурсів за місцем розташування ділянки — у разі необхідності замовник зможе отримати роздрукований документ, завірений печаткою.



Ваш КОНСУЛЬТАНТ

Роз'яснення, коментарі, відповіді

ЗМІСТ

28 ЗАКОН І ПРАКТИКА

Ганна БЕКОВСЬКА

ЯК ПРИВАТИЗУВАТИ ЗЕМЛЮ, ЯКЩО БУДИНОК У СПІЛЬНІЙ ВЛАСНОСТІ

- 28 • Щодо земельної ділянки
- 30 • Щодо житлового будинку

32 РОЗ'ЯСНЕННЯ ПОДАТКІВЦЯ

Катерина ГРИВНАК

32 ОРЕНДА ЗЕМЛІ: НОВАЦІЇ ПОДАТКОВОГО КОДЕКСУ

35 ДЕЯКІ НЮАНСИ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ

- Про податок за сільгоспземлі навчальних закладів
- Про плату за землю при припиненні права постійного користування ділянкою

37 МІНФІН РОЗ'ЯСНЮЄ

ЩОДО ІНДЕКСАЦІЇ У 2017 РОЦІ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ ДЛЯ ПЛАТНИКІВ ЄДИНОГО ПОДАТКУ 4 ГРУПИ

38 ВІДКРИТА ЛЕКЦІЯ

Алла КАЛЬНИЧЕНКО

ПРО ПРОБЛЕМИ КОЛЕКТИВНИХ ЗЕМЕЛЬ

- Щодо громадської організації
- Щодо обслуговуючого кооперативу
- Щодо державної реєстрації права колективної власності

44 ПОРАДИ РАДАМ

ПРО НАБУТТЯ ТА ПРИПИНЕННЯ ЧЛЕНСТВА В ОСГ

ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО...

- 43 Обов'язковості нотаріального посвідчення договору оренди землі законодавством не передбачено
- 45 Зареєструвати право власності на житлові будинки, побудовані до 1992 року, сьогодні не складно
- 46 Інформація про деградовані сільгоспугіддя включається до матеріалів інвентаризації земель, якщо це передбачено технічним завданням
- 47 Місцеві ради не визначають нормативну оцінку земель, а лише можуть контролювати надходження плати за землю

АНОНС

ЧИТАЙТЕ У НАСТУПНОМУ ВИПУСКУ «ВАШОГО КОНСУЛЬТАНТА»:

- **ПРО ПРАВО МІСЦЕВОЇ РАДИ**
укладати договір оренди земельних ділянок, власники яких померли, а спадкоємці не заявили про своє право на цю землю
- **ЯК РОЗМІСТИТИ БУДІВЛЮ**
на чужій земельній ділянці?
- **ПРО ПОРУШЕННЯ ПРАВА**
місцевих жителів на вільний доступ до орендованих водних об'єктів та лісу
- **КОЛИ ПОЧИНАЄТЬСЯ ВІДЛІК**
строку дії оренди землі — з дня підписання договору чи з дня реєстрації права оренди?
- **ПРО ГОСПОДАРСЬКЕ ВИКОРИСТАННЯ**
земель у межах природно-заповідного фонду

**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>



ЯК ПРИВАТИЗУВАТИ ЗЕМЛЮ, ЯКЩО БУДИНОК У СПІЛЬНІЙ ВЛАСНОСТІ

Ганна БЕКОВСЬКА,
юрист

До редакції надійшло кілька листів з одного і того ж питання — приватизації землі одним із співвласників житлового будинку.

■ Так, жителька міста Умані — власниця половини житлового будинку, розташованого на земельній ділянці загальною площею 0,15 га, намагається приватизувати земельну ділянку під своєю частиною будинку (тобто 0,0750 га). Адже, на її думку, відповідно до статті 121 кожен громадянин України має право безоплатно приватизувати земельну ділянку у місті для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд в розмірі до 0,1 га.

Міська рада, розглянувши подані щодо приватизації документи, відмовила в їх погодженні та прийнятті відповідного рішення, мотивуючи тим, що передати можливо не 0,075, а 0,05 га як половину від загальної ділянки (0,10 га). Однак, на думку автора листа, це є порушенням статті 121 Земельного кодексу, оскільки нею передбачено право кожного громадянина України на безоплат-

ну передачу земельної ділянки. Навіть якщо так, то надлишок — 0,025 — рада не погоджується безоплатно передати у приватну власність для ведення особистого селянського господарства, мотивуючи, що мова йде про землі житлової забудови, а не сільськогосподарського призначення.

■ Майже аналогічне запитання отримали з Ніжина. Авторка цікавиться, як їй приватизувати земельну ділянку, якщо вона є власницею 5/9 житлового будинку, а інший співвласник, в якого 4/9 цього будинку, виїхав за кордон. Вона здійснила добудову, яку нині без документів на землю не може узаконити.

Враховуючи ці та інші звернення читачів до редакції, розберемося в нормах чинного законодавства та попрацюємо над помилками. При цьому розглянемо питання дещо глибше.

І. ЩОДО ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

■ Що таке земельна ділянка як об'єкт права?

Згідно зі статтею 79 Земельного кодексу України (далі — ЗКУ) Земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Формування земельної ділянки як об'єкта права передбачає визначення її площі, меж, цільового призначення та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.

Статтею 79-1 ЗКУ визначено, що формування земельних ділянок здійснюється:

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

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

Земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї.

■ **Земельні ділянки житлової забудови та їх приватизація**

Відповідно до статті 19 ЗКУ землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

- а) *землі сільськогосподарського призначення;*
- б) *землі житлової та громадської забудови;*
- в) *землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;*
- г) *землі оздоровчого призначення;*
- р) *землі рекреаційного призначення;*
- д) *землі історико-культурного призначення;*
- е) *землі лісгосподарського призначення;*
- є) *землі водного фонду;*
- ж) *землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.*

До земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування (ст. 38 ЗКУ).

Статтями 39 та 40 цього ж Кодексу встановлено, що використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм.

Громадянам України за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть передаватися безоплатно у власність або надаватися в оренду земельні ділянки для будівництва та обслуговування **житлового будинку**, господарських будівель і гаражного будівництва в межах норм, визначених цим Кодексом. Понад норму безоплатної передачі громадяни можуть набувати у власність земельні ділянки для зазначених потреб за цивільно-правовими угодами.

Норма безоплатної приватизації таких земель визначена частиною першою статті 121 ЗКУ.

Так, громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах:

для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)

у селах — не більше 0,25 га;

в селищах — не більше 0,15 га;

в містах — не більше 0,10 га.

Тобто, Земельним кодексом передбачена можливість безоплатної приватизації земельної ділянки для будівництва і обслуговування **житлового будинку**, господарських будівель і споруд (присадибної ділянки) громадянами України за умови, що:

- земельна ділянка «прив'язується» до житлового будинку, а не до його частин, квартир чи до його власників;
- заяву до місцевої ради подає власник житлового будинку (якщо він один) про передачу йому в одноосібну власність цієї присадибної ділянки або ж співвласники будинку (якщо їх декілька) про передачу ділянки їм у спільну власність;
- граничний розмір земельної ділянки незалежно від кількості співвласників будинку визначається на загальних засадах щодо єдиного житлового будинку відповідно до містобудівної документації або існуючої забудови;
- земельна ділянка за аналогічним цільовим призначенням власнику (власникам) житлового будинку безоплатно раніше не передавалася.

Нагадаю, що відповідно до частини четвертої статті 116 ЗКУ передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених цим Кодексом, провадиться один раз по кожному виду використання.

✓ **Отже:**

Міська рада має право прийняти рішення про безоплатну передачу земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку у спільну власність громадянам України — співвласникам цього будинку загальним розміром до 0,10 га.

II. ЩОДО ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ

Що стосується житлового будинку, то пропонуємо звернути увагу на таке питання.

■ Індивідуальний житловий будинок (садибного типу)

Забудову земельної ділянки, яка відведена для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, необхідно проводити відповідно до оформленого будівельного паспорта (наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 05.07.2011 року №103 «Про затвердження Порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки»). Будівельний паспорт забудови земельної ділянки визначає комплекс містобудівних та архітектурних вимог до розміщення і будівництва індивідуального (садибного) житлового, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного) з площею до 300 квадратних метрів, господарських будівель, споруд, гаражів, елементів інженерного захисту, благоустрою та озеленення на земельній ділянці.

Будівлі, за визначенням Державного класифікатора будівель і споруд ДК 018-2000, — це споруди, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несуче-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів.

До будівель відносяться: житлові будинки, гуртожитки, готелі, ресторани, торговельні будів-

лі, промислові будівлі, вокзали, будівлі для публічних виступів, для медичних закладів та закладів освіти тощо.

Цивільним кодексом України визначено поняття «житло». Так, статтями 379-382 цього Кодексу встановлено, що житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше жите приміщення, призначені та придатні для постійного або тимчасового проживання в них.

Житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання.

Садибою є земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями.

Квартирою є ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання.

Крім того, поняття житлового будинку, його частини, квартири, житлового приміщення міститься також у Податковому кодексі України, оскільки нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, є об'єктом оподаткування. Так, згідно з цим Кодексом об'єктом оподаткування податком на нерухоме майно є об'єкт житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі його частка. Відповідно до пп. 14.1.129 п.14.1 статті 14 цього Кодексу будівлі, що належать до житлового фонду, поділяються на такі типи:

— **житловий будинок** — будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, установлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у

ній проживання. Житлові будинки поділяються на житлові будинки садибного типу та житлові будинки квартирнього типу різної поверховості. Житловий будинок садибного типу — будинок, розташований на окремій земельній ділянці, який складається із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень;

— **прибудова до житлового будинку** — частина будинку, розташована поза контуром його капітальних зовнішніх стін, і яка має з основною частиною будинку одну (або більше) спільну капітальну стіну;

— **квартира** — ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання;

— **котедж** — одно-, півтораповерховий будинок невеликої житлової площі для постійного чи тимчасового проживання з присадибною ділянкою;

— **кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах** — ізольовані помешкання в квартирі, в якій мешкають двоє чи більше квартиронаймачів;

— **садовий будинок** — будинок для літнього (сезонного) використання, який в питаннях нормування площі забудови, зовнішніх конструкцій та інженерного обладнання не відповідає нормативам, установленим для житлових будинків;

— **дачний будинок** — житловий будинок для використання протягом року з метою позаміського відпочинку.

З вищезазначеного маємо розуміти, що житловий будинок як об'єкт цивільних прав може бути садибного або квартирнього типу. Для кожного типу житлових будинків визначено окремий порядок приватизації землі, на якій він розміщений.

Для житлового будинку садибного типу статтею 121 ЗКУ обмежена площа присадибної земельної ділянки, яка може безоплатно передаватися у власність тільки громадянам України — власникам цього будинку (ст. 40 ЗКУ). Прибудинкова територія багатоквартирного житлового будинку може передаватися у власність юридичній особі — житлово-будівельному кооперативу або у спільну власність громадянам — власникам квартир та нежитлових приміщень будинку за умови створення ними об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ). При цьому розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі відповідної землепорядної документації з врахуванням місто-будівної документації.

✓ Отже:

Житловий будинок садибного типу, як і присадибна земельна ділянка, може бути власністю однієї особи або перебувати у спільній власності (сумісній, частковій) декількох співвласників.

Кількість співвласників житлового будинку не впливає на цілісність цього будинку та його адреси. Тобто один (цілий) житловий будинок за адресою, наприклад, місто Н-ськ, вул. Центральна, 15, може мати одного або кількох власників, але як об'єкт права він один.

Якщо житловий будинок садибного типу належить громадянам на праві спільної часткової власності, то й присадибна ділянка, на якій розміщений цей будинок, має бути передана у спільну часткову власність співвласникам будинку.

ЗАСТЕРЕЖЕННЯ:

Якщо власник або співвласник будинку є іноземним громадянином або особою без громадянства, то безоплатно йому у власність земельна ділянка або її частина передана бути не може. У цьому випадку іноземний громадянин або особа без громадянства як власник житлового будинку садибного типу має викупити присадибну ділянку, або взяти її в оренду. Якщо такій особі на праві власності належить лише частина будинку, при приватизації присадибної ділянки він має право викупити її частину, пропорційну його частці у праві власності на будинок.

■ НАШІ РЕКОМЕНДАЦІЇ

- Статтями 13 та 14 Конституції України встановлено, що держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом. Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.
- Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.
- Приватизація земельної ділянки є правом, а не обов'язком громадян.
- Земельним кодексом не встановлено порядку приватизації присадибної ділянки (її частини) одним із співвласників розміщеного на цій ділянці житлового будинку.
- Відповідно до частини другої статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Враховуючи вищезазначене, виділення та передача у приватну власність одному із співвласників житлового будинку садибного типу окремої ділянки із загальної присадибної ділянки для розміщення та обслуговування його частини будинку чинним законодавством не передбачена.

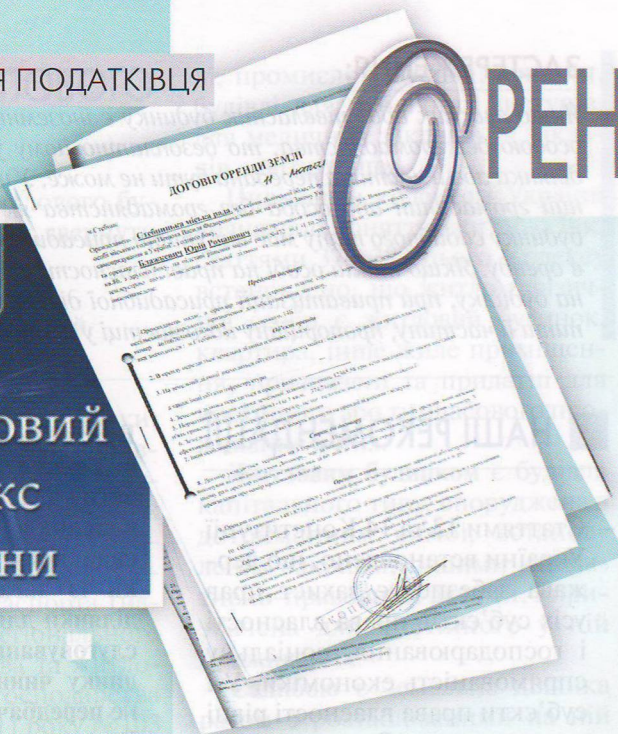
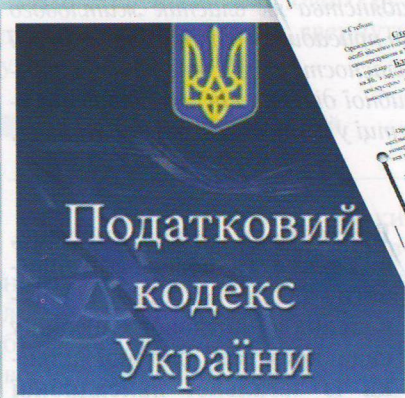
Разом з тим, якщо це технічно можливо, то співвласник житлового будинку садибного типу може спробувати виділити свою частину будинку в окремий будинок. У результаті утворюються два окремі житлові будинки, що мають спільну стіну та окремі адреси, наприклад, місто Н-ськ, вул. Центральна, 15 та місто Н-ськ, вул. Центральна, 15а.

У такому випадку для розміщення та обслуговування кожного будинку безоплатно у власність громадянину України — власнику будинку передаватиметься присадибна земельна ділянка у розмірі до 0,10 га у місті.

Можливість поділу житлового будинку на два самостійних об'єкти здійснюється за рішенням місцевої ради на підставі відповідного висновку БТІ або іншої проектно-будівельної організації, яка має право на проведення таких робіт.

Крім того, поділ житлового будинку із виділенням частки в натурі та можливістю присвоєння окремої адреси можливий за рішенням суду.

РОЗ'ЯСНЕННЯ ПОДАТКІВЦЯ



ОРЕНДА ЗЕМЛІ:



Катерина ГРИВНАК, державний радник податкової служби III рангу

Відносини, пов'язані з орендою земельних ділянок, розташованих на території України, регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, Законом України від 06.10.1998 №161 «Про оренду землі» (далі — Закон №161), іншими нормативно-правовими актами, а також договором оренди землі.

Відповідно до статті 93 Земельного кодексу земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземцям і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам.

Орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи, а також відповідні органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади в межах своїх повноважень (стаття 4 Закону №161).

Як визначає стаття 13 Закону №161, договір оренди землі — це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати таку земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Укладення договору оренди земельної ділянки із земель державної та комунальної власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування — орендодавця або за результатами аукціону.

Договір оренди щодо земель державної та комунальної власності може передбачати надання в оренду декількох земельних ділянок, що перебувають у розпорядженні одного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування.

Типова форма договору оренди землі затверджена постано-

вою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 року №220, пунктом 9 якого визначено, що орендна плата за земельні ділянки державної або комунальної власності вноситься орендарем із зазначенням відсотків суми нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Згідно з пунктом 10 цієї форми обчислення розміру орендної плати за вказані земельні ділянки здійснюється з урахуванням їх цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженими Кабінетом Міністрів формами, що заповнюються під час укладання або зміни умов договору оренди чи продовження його дії (такі форми затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 13 грудня 2006 року № 1724 «Деякі питання оренди земель»).

При укладанні договорів оренди земельних ділянок мають бути дотримані вимоги чинних нормативно-правових актів

НОВАЦІЇ ПОДАТКОВОГО КОДЕКСУ

у 2017 році



щодо правильності відображення в таких договорах усіх істотних умов.

Однією з істотних умов договору оренди землі є орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату (стаття 15 Закону № 161).

Згідно з нормами Податкового кодексу України орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності є однією із форм плати за землю у складі податку на майно, яке включено до переліку місцевих податків.

У якій формі сплачувати до бюджету плату за землю — у вигляді земельного податку чи орендної плати — залежить від права на земельну ділянку.

Власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та постійні землекористувачі є платниками земельного податку. Підставою для нарахування цього податку, як встановлено пунктом 286.1 статті 286 Податкового кодексу, є дані державного земельного кадастру.

Орендарі земель державної та комунальної власності сплачують до відповідних місцевих бюджетів орендну плату за землю на підставі договорів оренди, укладених з відповідними органами виконавчої влади чи органами місцевого самоврядування.

Протягом останніх років неодноразово змінювалася законодавча норма щодо граничних розмірів орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності.

Позиція з цього питання висловлювалася також Верховним Судом України у постанові від 02.12.2014 за № 21-274а14.

Необхідно зазначити, що якщо орендодавцем земельної ділянки є юридична чи фізична особа — її власник, то він і є платником земельного податку до бюджету. У такому випадку відносини щодо оренди землі стосуються орендодавця як власника та орендаря. Тоді розмір орендної плати за земельну ділянку регулюється договором між двома суб'єктами.

Інша справа, коли орендодавцем земельної ділянки виступає відповідний орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування. У такому випадку орендар самостійно сплачує орендну плату за землю до бюджету і граничний розмір такої плати (як нижня, так і верхня межа) регламентується пунктом 288.5 статті 288 Податкового кодексу. Саме таку плату контролюють податкові органи.

Розглянемо, як змінювався мінімальний розмір орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності (далі — орендної плати).

З 1 січня 2011 року він залежав від кратності розміру земельного податку та становив:

- для земель сільськогосподарського призначення — не менше однократного розміру земельного податку;
- для інших категорій земель — не менше трикратного розміру земельного податку.

З 1 квітня 2014 року для всіх категорій земель він становив 3 % від нормативної грошової оцінки, тобто прямо залежав від розміру нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

З 1 січня 2017 року цю норму знову змінили.

Розглянемо новації Податкового кодексу України, які введені в дію з 1 січня 2017 року щодо орендної плати за землю, на які необхідно звернути увагу платникам для правильного визначення податкового зобов'язання із цієї плати **на 2017 рік**.

Так, Законом України від 20 грудня 2016 року №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) та Законом України від 21 грудня 2016 року №1797-VIII «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо покращення інвестиційного клімату в Україні» (далі — Закон №1797) внесено зміни до пункту 288.5 статті 288 Податкового кодексу в частині визначення як мінімального, так і максимального розміру орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності.

Так, підпунктом 2 пункту 120 Закону № 1797 підпункт 288.5.1 пункту 288.5 статті 288 Податкового кодексу викладено у новій редакції, згідно з чим розмір орендної плати встановлюється у договорі, але річна сума платежу не може бути меншою розміру земельного податку, встановленого для відповідної категорії земельних ділянок на відповідній території. Отже, розмір орендної плати тепер знову прив'язаний до розміру земельного податку.

Разом з тим, з 1 січня 2017 року внесено зміни до Податкового кодексу в частині встановлення максимального розміру орендної плати для деяких категорій.

Так, пунктом 28 Закону № 1791 доповнено пункт 288.5 статті 288 Податкового кодексу новим підпунктом 288.5.4, яким встановлено, що орендна плата для пасовищ у населених пунктах, яким надано статус гірських, — не може перевищувати розміру земельного податку.

Також підпунктом 2 пункту 120 Закону № 1797 пункт 288.5 статті 288 Податкового кодексу доповнено новим підпунктом 288.5.5, згідно з яким орендна плата для баз олімпійської, параолімпійської та дефлімпійської підготовки, перелік яких затверджується Кабінетом Міністрів України, — не може перевищувати 0,1 відсотка нормативної грошової оцінки.

СЛІД ЗАУВАЖИТИ:

Розмір земельного податку обчислюється за ставками, встановленими рішеннями сільських, селищних, міських рад та рад об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, у межах ставок, визначених Податковим кодексом України (пункт 12.4 статті 12 цього Кодексу).

Отже, у податковій звітності з орендної плати за землю **на 2017 рік** платникам необхідно врахувати, що відповідно до підпункту 288.5.1 пункту 288.5 статті 288 Податкового кодексу річна сума платежу не може бути меншою розміру земельного податку, встановленого для відповідної категорії земельних ділянок на відповідній території, та не може перевищувати розмірів, встановлених підпунктами 288.5.2-288.5.5 пункту 288.5 статті 288 цього Кодексу. При цьому, якщо сума орендної плати за договором оренди землі є меншою, ніж встановлена пунктом 288.5.1 статті 288 Податкового кодексу, то сума платежу з

орендної плати за землю, що підлягає перерахуванню до бюджету, не може бути меншою розміру земельного податку, обчисленого за ставками, встановленими місцевими радами на відповідній території для відповідної категорії земельних ділянок. Якщо, наприклад, міська рада встановила ставку земельного податку для відповідної категорії земель у розмірі 1,0 % від нормативної грошової оцінки, то річна сума платежу з орендної плати за земельну ділянку, яка має бути сплачена до бюджету, не може бути меншою розміру земельного податку, обчисленого за цією ставкою, якщо більший розмір орендної плати не встановлений договором оренди.

ДОЦІЛЬНО НАГАДАТИ:

Верховним Судом України у постанові від 02.12.2014 за № 21-274а14 висловлено правову позицію з приводу того, що з набранням чинності Податковим кодексом України, тобто з 1 січня 2011 року, річний розмір орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, який підлягає перерахуванню до бюджету, має відповідати вимогам підпункту 288.5.1 пункту 288.5 статті 288 Податкового кодексу та є підставою для перегляду встановленого розміру орендної плати. До моменту внесення до такого договору відповідних змін розмір орендної плати у будь-якому разі не може бути меншим, ніж встановлений зазначеним пунктом Податкового кодексу.

Якщо у договорах оренди земель державної та комунальної власності розмір орендної плати встановлений у відсотках від нормативної грошової оцінки, то при заповненні декларації і визначенні податкового зобов'язання з орендної плати на 2017 рік слід врахувати, що нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь індексується на коефіцієнт 1,0, а земель несільсько-

господарського призначення — на коефіцієнт 1,06. Декларація з орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності на 2017 рік подається платниками до контролюючого органу за місцезнаходженням земельної ділянки у термін не пізніше 20.02.2017 р. При цьому такі декларації подаються окремо за різними кодами органів місцевого самоврядування (КОАТУУ).

Деякі нюанси ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ

Про податок за сільгоспземлі навчальних закладів

Загальноосвітня школа має земельну ділянку сільськогосподарського використання у постійному користуванні, що підтверджується державним актом. Чи буде сплачувати земельний податок школа за таку земельну ділянку, якщо вона надаватиме її в оренду для обробітки сільськогосподарському підприємству, а воно є платником єдиного податку четвертої групи?

Відповідно до підпункту 14.1.72 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу України земельний податок є обов'язковим платежем, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів.

Найперше слід зазначити, що постійне користування земельною ділянкою є одним із видів землекористування. Так, згідно з частиною першою статті 92 Земельного кодексу України право постійного користування земельною ділянкою — це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

Постійний землекористувач не наділений повноваженнями щодо розпорядження переданою йому земельною ділянкою, а, отже, постійний землекористувач не може передати іншій особі земельну ділянку в оренду чи в користування на умовах емфітевзису.

Так, згідно зі статтею 4 Закону України «Про оренду землі» орен-

додавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є відповідні ради, орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, відповідні органи виконавчої влади, а по землях приватної власності — громадяни та юридичні особи (власники земель).

Також частиною першою статті 102¹ Земельного кодексу України визначено, що право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб.

Тому, у цьому випадку, школа не є власником земельної ділянки, а як постійний землекористувач не може передати сільськогосподарському підприємству земельну ділянку в оренду чи на умовах емфітевзису.

Крім того, слід зауважити, що згідно з підпунктом 282.1.4. пункту 282.1 статті 282 Податкового

кодексу загальноосвітні навчальні заклади незалежно від форми власності та джерел фінансування, а також заклади освіти, які повністю утримуються за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів, звільняються від сплати земельного податку. З урахуванням цього підпункту загальноосвітня школа звільняється від сплати земельного податку за землі, які знаходяться у її постійному користуванні.

Разом з тим, у разі неможливості самостійно обробляти земельну ділянку сільськогосподарського використання, школа може укласти із сільськогосподарським підприємством договір про спільну діяльність відповідно до статті 1130 Цивільного кодексу України з дотриманням умов, визначених статтею 1131 цього Кодексу, договір на виконання робіт чи надання послуг або ж відмовитися від земельної ділянки або її частини.

Однак, у нашому випадку сільськогосподарське підприємство є платником єдиного податку четвертої групи.

Платник єдиного податку четвертої групи при визначенні частки сільськогосподарського товаровиробництва не включає дохід від спільної діяльності до складу доходу від реалізації сільгосппродукції власного виробництва.

Тому, у даному випадку, сільськогосподарське підприємство, не враховуючи при обрахунку єдиного податку четвертої групи площу земель, яку вони обробляють за договором про спільну діяльність, та сільгосппродукцію із цих земель, при розрахунку 75% критерію повинно здійснити відповідні розрахунки, щоб не втратити право на застосування спрощеної системи оподаткування.

Як визначає підпункт 14.1.147 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу України, плата за землю є обов'язковим платежем у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності.

Земельний податок — це обов'язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів (підпункт 14.1.72 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу).

Землекористувачами визнаються юридичні та фізичні особи (резиденти і нерезиденти), яким відповідно до закону надані у користування земельні ділянки державної та комунальної власності, у тому числі на умовах оренди (п.п. 14.1.73 п. 14.1 ст. 14 Податкового кодексу).

Право постійного користування земельною ділянкою, як один із видів користування землею, з урахуванням глави 15 та частини 1 статті 92 Земельного кодексу України, — це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

Згідно із статтею 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» право постійного користування земельною ділянкою підлягає державній реєстрації.

Відповідно до пункту 287.1 статті 287 Податкового кодексу у разі припинення права власності або права користування земельною ділянкою плата за землю сплачується за фактичний період перебування землі у власності або користуванні у поточному році (пункт 287.1 статті 287 Податкового кодексу).

Про плату за землю при припиненні права постійного користування ділянкою

Якщо юридична особа припинить право постійного користування земельною ділянкою, до якої дати така особа буде сплачувати до бюджету земельний податок?

Статтею 141 Земельного кодексу визначено, що підставами припинення права користування земельною ділянкою є:

- а) добровільна відмова від права користування земельною ділянкою;
- б) вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених цим Кодексом;
- в) припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій;
- г) використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам;
- г) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;
- д) систематична несплата земельного податку або орендної плати;
- е) набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці;
- є) використання земельної ділянки у спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини.

Слід зазначити, що Земельний кодекс передбачає припинення права постійного користування землею, зокрема, у разі добровільної відмови від права постійного користування земельною ділянкою (стаття 142) та шляхом вилучення земельної ділянки, порядок якого встановлений статтею 149 цього Кодексу.

Відповідно до статті 142 Земельного кодексу припинення права постійного користування земельною ділянкою у разі добровільної відмови землекористувача здійснюється за його заявою до власника земельної ділянки, який на підставі цієї заяви приймає рішення про припинення

права користування земельною ділянкою, про що повідомляє органи державної реєстрації.

Вилучення земельних ділянок, наданих у постійне користування із земель державної та комунальної власності, для суспільних та інших потреб, як передбачає стаття 149 Земельного кодексу, здійснюється також за рішенням відповідних органів державної влади та місцевого самоврядування на підставі та в порядку, встановленому цим Кодексом.

Тому, якщо припиняється право постійного користування земельною ділянкою у разі добровільної відмови землекористувача на користь держави або територіальної громади, та у випадку, якщо таке право припиняється шляхом вилучення, то такий землекористувач не буде сплачувати земельний податок з дня прийняття рішення відповідним органом державної влади чи органом місцевого самоврядування про припинення такого права. Однак це стосуватиметься саме випадку, коли це право не було зареєстровано в державному реєстрі речових прав. У випадку, якщо таке право було зареєстровано в державному реєстрі речових прав, то з дня внесення запису в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Слід зазначити, що у разі незгоди землекористувача з вилученням земельної ділянки питання вирішується в судовому порядку.

У зв'язку зі змінами податкового законодавства, які набули чинності з 1 січня 2017 року відповідно до Закону України від 20.12.2016 № 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), Міністерство фінансів повідомляє таке.

Щодо індексації

У 2017 РОЦІ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ

ДЛЯ ПЛАТНИКІВ ЄДИНОГО ПОДАТКУ 4 ГРУПИ



Відповідно до пункту 292¹.2 статті 292¹ Податкового кодексу України (далі — Кодекс) базою оподаткування єдиним податком для платників 4 групи (сільськогосподарських товаровиробників) є нормативна грошова оцінка 1 га сільськогосподарських угідь (ріллі, сіножатей, пасовищ і багаторічних насаджень), з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного станом на 1 січня базового податкового (звітного) року відповідно до порядку, встановленого Кодексом.

При цьому статтею 289 Кодексу визначається загальний порядок індексації нормативної грошової оцінки земель в цілях застосування податкового законодавства, а саме передбачено, що коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель визначається виходячи із значення індексу споживчих цін за попередній рік.

За інформацією Державної служби статистики України **індекс споживчих цін за 2016 рік становив 112,4%.**

Водночас, підрозділами 6 та 8 Розділу XX «Перехідні положення» Кодексу встановлені особливості справляння плати за землю та єдиного податку відповідно.

Так, з 1 січня 2017 року при **розрахунку плати за землю** враховуються такі особливості:

- 1) **індекс споживчих цін за 2015 рік**, що використовується для визначення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ та перелогів), застосовується **із значенням 120 відсотків** (пункт 6 підрозділу 6 Розділу XX «Перехідні положення» Кодексу);
- 2) **індекс споживчих цін за 2016 рік**, що використовується для визначення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, застосовується із значенням (пункт 8 підрозділу 6 Розділу XX «Перехідні положення» Кодексу (з урахуванням змін, внесених Законом №1797)):
 - для сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ та перелогів) — **100%**;
 - для земель несільськогосподарського призначення — **106%**.

Разом з тим, пунктом 5 підрозділу 8 Розділу XX «Перехідні положення» Кодексу передбачено особливості індексації нор-

мативної грошової оцінки земель з метою нарахування єдиного податку, зокрема, встановлено, що індекс споживчих цін за 2015 рік, що використовується для визначення величини коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь (ріллі, сіножатей, пасовищ і багаторічних насаджень) та/або земель водного фонду (внутрішніх водойм, озер, ставків, водосховищ) для цілей оподаткування єдиним податком 4 групи, застосовується із значенням 100%.

Враховуючи, що Кодексом не встановлено інших особливостей визначення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель з метою оподаткування єдиним податком для платників 4 групи, вважаємо, що з 1 січня 2017 року при нарахуванні єдиного податку платникам 4 групи коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки землі доцільно визначати з урахуванням таких значень індексів споживчих цін:

за 2015 рік — 100%;
за 2016 рік — 112,4%.

Лист Міністерства фінансів
України №31-11150-09-10/1342
від 19 січня 2017 року



Алла КАЛЬНИЧЕНКО,
юрист

У десятому випуску журналу дуже добре роз'яснено деякі питання оренди земель колективної власності та проаналізовано помилки, які були допущені при виділенні земельних паїв в натурі (на місцевості) їх власникам. Але це є виходом лише з мізерної кількості колізій законодавства, пов'язаних з ситуацією, в якій сьогодні знаходиться колективна форма власності. В основному можна вирішити питання лише по розпайованих землях, щодо інших — нерозпайованих з причини ліквідації КСП, нерозподілених несільськогосподарських угідь, що перебували у власності КСП, а також у зв'язку з неможливістю скликання загальних зборів їх членів, питання по колективних землях упродовж десятиліття залишаються не вирішеними.

Враховуючи зміни у земельному законодавстві, що відбулися після 01.01.2002 року, та норму частини 2 ст. 14 Конституції України, прошу роз'яснити порядок створення та реєстрації громадського об'єднання співвласників колективної власності нерозпайованих земель бувших КСП, та можливість (неможливість) внесення до державного реєстру права колективної власності в новій, передбаченій законом, формі (виді).

З повагою

О. ШИЛО

м. Полтава

ВІДКРИТА ЛЕКЦІЯ

ПРО ПРОБЛЕМИ



Спочатку пропоную згадати що таке колективна власність. Законом України від 7 лютого 1991 року № 697-XII «Про власність» (введений у дію 15 квітня 1991 року та втратив чинність 20 червня 2007 року на підставі Закону України від 27.04.2007 № 997-V «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України») власність в Україні визначалася у трьох формах: державна, колективна і приватна.

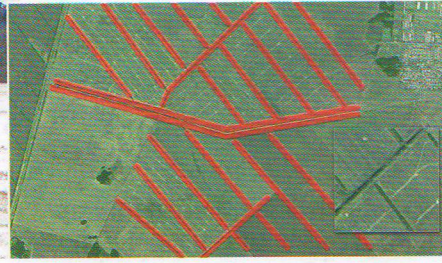
Державна власність була поділена залежно від рівня усупільнення на загальнодержавну (республіканську) власність і власність адміністративно-територіальних одиниць (**комунальну власність**).

Щодо колективної власності, то суб'єктами права колективної власності визнавалися трудові колективи державних підприємств, колективи орендарів, колективні підприємства, кооперативи, акціонерні товариства, господарські товариства, господарські об'єднання, професійні спілки, політичні партії та інші

громадські об'єднання, релігійні та інші організації, що є юридичними особами. А суб'єктами права колективної власності на землю — колективні сільськогосподарські підприємства, сільськогосподарські кооперативи, садівницькі товариства, сільськогосподарські акціонерні товариства, у тому числі створені на базі радгоспів та інших державних сільгосппідприємств (ст. 20 Закону).

Колективна власність виникала на підставі:

- добровільного об'єднання майна громадян і юридичних осіб для створення кооперативів, акціонерних товариств, інших господарських товариств і об'єднань;
- передачі державних підприємств в оренду;
- викупу колективами трудящих державного майна;
- перетворення державних підприємств в акціонерні та інші товариства;
- безоплатної передачі майна державного підприємства у власність трудового колективу, державних субсидій;
- пожертвувань організацій і громадян, інших цивільно-правових угод.



КОЛЕКТИВНИХ ЗЕМЕЛЬ



Землі у колективну власність передаються безоплатно.

Землі загального користування (внутрігосподарські шляхи, пожежні лісосмуги та інші ґрунтозахисні насадження, гідротехнічні споруди тощо) колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів та акціонерних товариств, що ліквідуються або збанкрутіли, передаються у відання відповідних місцевих Рад народних депутатів.

Колективні сільськогосподарські підприємства, сільськогосподарські кооперативи, сільськогосподарські акціонерні товариства можуть одержувати земельні ділянки у колективну власність, користування, у тому числі в оренду. Землі, передані цим господарствам у колективну власність, поділяються на землі загального несільськогосподарського використання і землі сільськогосподарського використання.

Сільськогосподарським кооперативам, що створюються на базі підрозділів сільськогосподарських підприємств (крім дослідних господарств) і виходять з них, за рішенням сільської, селищної, міської Ради народних депутатів передаються у колективну власність земельні ділянки із раніше оброблюваних ними земель. Площа земельних ділянок, що передаються, визначається виходячи з розміру середньої земельної частки, обчисленої у порядку, передбаченому статтею 6 цього Кодексу.

Більш детально питання паювання земель колективних сільськогосподарських підприємств

було врегульоване Указами Президента України від 10.11.1994 року № 666 «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» та від 08.08.1995 року № 720 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільгосп-підприємствам і організаціям».

Відповідно до пункту 1 Указу Президента «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» 08.08.1995 № 720 паюванню підлягають сільськогосподарські угіддя, передані у колективну власність колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам, у тому числі створеним на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств.

Згідно із Законом України «Про колективне сільськогосподарське підприємство» об'єктами права колективної власності підприємства є земля, інші основні та оборотні засоби виробництва, грошові та майнові внески його членів, вироблена ними продукція, одержані доходи, майно, придбане на законних підставах.

Отже, спочатку земля передавалася у колективну власність, а потім відбувалося паювання колективної землі між членами цього колективу. Також слід звернути увагу на те, що паювалися лише сільськогосподарські угіддя і то далеко не всі. Члени КСП, якому був виданий державний акт на право колективної власності на землю, на підтвердження свого права на земельний пай отримали сертифікати на право на земельну частку (пай). В подальшому цим

У колективну власність могли передаватися землі колективних сільгосппідприємств, сільгоспкооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств, у тому числі створених на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств, землі садівницьких товариств — за рішенням загальних зборів цих підприємств, кооперативів, товариств (ст. 21 Закону).

Питання колективної власності на землю регулювалися передусім Земельним кодексом України (в редакції 1992 року). Так, статтями 5 та 60 цього Кодексу встановлювалося, що:

Земля може належати громадянам на праві колективної власності.

Суб'єктами права колективної власності на землю є колективні сільськогосподарські підприємства, сільськогосподарські кооперативи, садівницькі товариства, сільськогосподарські акціонерні товариства, у тому числі створені на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств.

Розпорядження земельними ділянками, що перебувають у колективній власності громадян, здійснюється за рішенням загальних зборів колективу співвласників.

особам паї були виділені в натурі, а їх право вже на конкретну пайову земельну ділянку було підтверджено державним актом на право власності. Сертифікати на право на земельну частку пай у громадян при видачі державних актів вилучалися.

Статтею 22 чинного Земельного кодексу України визначено, що до земель сільськогосподарського призначення належать:

- сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);
- несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, позахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

Отже, несільськогосподарські угіддя, які були включені до державного акта на право колективної власності, паюванню не підлягали. І після виділення паїв у натурі та отримання власниками

сертифікатів на земельну частку (пай) державних актів на право власності на земельні ділянки (сільськогосподарські угіддя), ці несільськогосподарські угіддя залишаються у власності тих громадян — членів реформованого КСП, які включені до списку-додатку до державного акта на право колективної власності на земельну ділянку. Тобто маємо ситуацію, коли колективна власність трансформується у спільну власність громадян, зазначених у цьому списку-додатку до державного акта.

Розпорядження спільною власністю може здійснюватися безпосередньо за рішенням всіх співвласників щодо спільного майна, а також щодо своєї частки кожного з них за необхідності погодження з іншими співвласниками.

Так, відповідно до статті 88 Земельного кодексу України:

1. Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, здійснюються за згодою всіх співвласників згідно з договором, а у разі недосагнення згоди — у судовому порядку.

приклад, договорів оренди такої землі. Звертаємо увагу на те, що рішення загальних зборів у цьому випадку має бути завірено печаткою органу місцевого самоврядування.

2. За неможливості зібрати загальні збори, але за бажання певної кількості громадян, зазначених у списку-додатку до державного акта на право колективної власності на землю, вони мають право виділити частину нерозпайованої колективної землі в окрему земельну ділянку, зареєструвати її та зареєструвати право спільної часткової влас-

2. Договір про спільну часткову власність на земельну ділянку укладається в письмовій формі і посвідчується нотаріально.

3. Учасник спільної часткової власності має право вимагати виділення належної йому частки із складу земельної ділянки як окремо, так і разом з іншими учасниками, які вимагають виділення, а у разі неможливості виділення частки — вимагати відповідної компенсації.

4. Учасник спільної часткової власності на земельну ділянку має право на отримання в його володіння, користування частини спільної земельної ділянки, що відповідає розміру належної йому частки.

5. Учасник спільної часткової власності відповідно до розміру своєї частки має право на доходи від використання спільної земельної ділянки, відповідає перед третіми особами за зобов'язаннями, пов'язаними із спільною земельною ділянкою, і повинен брати участь у сплаті податків, зборів і платежів, а також у витратах по утриманню і зберіганню спільної земельної ділянки.

ності на неї. Подальші дії — аналогічні попередньому пункту.

3. Також громадянами, зазначеними у списку-додатку до державного акта на право колективної власності на землю (не обов'язково всіма) може бути створено юридичну особу як громадське об'єднання або обслуговуючий кооператив, якій потім передадуть ці землі в управління. Створення таких юридичних осіб регламентується відповідно Законом України «Про громадські об'єднання» або Законом України «Про сільськогосподарську кооперацію».

Враховуючи викладене, громадяни, зазначені у списку-додатку до державного акта на право колективної власності, мають право:

1. Загальними зборами (зборами уповноважених) прийняти рішення про долю нерозпайованих колективних земель, тобто передати їх у відання місцевої ради (без вилучення з колективної власності), відмовитися від права колективної власності на користь територіальної громади (комунальна власність) чи держави (державна власність) відповідно до статті 142, уповноважити фізичну особу на укладання, на-



ЩОДО ГРОМАДСЬКОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ

Відповідно до статті 1 Закону «Про громадські об'єднання»:

1. Громадське об'єднання — це добровільне об'єднання фізичних осіб та/або юридичних осіб приватного права для здійснення та захисту прав і свобод, задоволення суспільних, зокрема економічних, соціальних, культурних, екологічних, та інших інтересів.
2. Громадське об'єднання за організаційно-правовою формою утворюється як громадська організація або громадська спілка.
3. Громадська організація — це громадське об'єднання, засновниками та членами (учасниками) якого є фізичні особи.
4. Громадська спілка — це громадське об'єднання, засновниками якого є юридичні особи приватного права, а членами (учасниками) можуть бути юридичні особи приватного права та фізичні особи.

Отже, особи, зазначені у списку-додатку до державного акта на право колективної власності, можуть об'єднатися у громадську організацію, яка представлятиме їх інтереси, у тому числі і щодо укладання договорів оренди спільної земельної ділянки. Однак, слід розуміти, що громадська організація представлятиме інтереси лише тих співвласників нерозпайованої колективної землі, які виявили бажання та стали членами цієї громадської організації.

Засновниками громадської організації можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які перебувають в Україні на законних підставах, які досягли 18 років. При цьому, кількість засновників громадського

об'єднання не може бути меншою, ніж дві особи. Інші можуть приєднуватися шляхом набуття членства у цій організації за відповідною заявою (ст. 7 Закону).

Утворення та реєстрація громадської організації проводяться відповідно до норм статті 9 Закону «Про громадські об'єднання». Так, утворення громадської організації здійснюється на установчих зборах його засновників та оформлюється протоколом.

Протокол установчих зборів має містити відомості про:

- дату та місце проведення установчих зборів;
- осіб, які брали участь в установчих зборах;
- рішення про утворення громадської організації із зазначенням мети (цілей) його діяльності;
- рішення про визначення найменування та за наявності — скороченого найменування громадської організації;
- рішення про затвердження статуту;
- рішення про утворення (обрання) керівника, органів управління відповідно до затвердженого статуту;
- рішення про визначення особи (осіб), яка має право представляти громадське об'єднання у правовідносинах з державою та іншими особами і вчиняти дії від імені громадського об'єднання без додаткового уповноваження (далі — особа, уповноважена представляти громадське об'єднання), — для громадського об'єднання, яке має намір здійснювати діяльність без статусу юридичної особи, якщо утворення (обрання) органів управління не передбачено рішенням про утворення такого об'єднання;
- рішення про визначення особи (осіб), яка має право представляти громадське об'єднання для

здійснення реєстраційних дій, — для громадського об'єднання, яке має намір здійснювати діяльність зі статусом юридичної особи.

Звертаємо увагу на те, що **громадське об'єднання** (громадська організація) зі статусом юридичної особи **має право** (ст. 21 Закону):

- 1) бути учасником цивільно-правових відносин, набувати майнові і немайнові права відповідно до законодавства;
- 2) здійснювати відповідно до закону підприємницьку діяльність безпосередньо, якщо це передбачено статутом громадського об'єднання, або через створені в порядку, передбаченому законом, юридичні особи (товариства, підприємства), якщо така діяльність відповідає меті (цілям) громадського об'єднання та сприяє її досягненню. Відомості про здійснення підприємницької діяльності громадським об'єднанням включаються до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців та громадських формувань;
- 3) засновувати з метою досягнення своєї статутної мети (цілей) засоби масової інформації;
- 4) брати участь у здійсненні державної регуляторної політики відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності»;
- 5) брати участь у порядку, визначеному законодавством, у роботі консультативних, дорадчих та інших допоміжних органів, що утворюються органами державної влади, органами влади Автономної Республіки Крим, органами місцевого самоврядування для проведення консультацій з громадськими об'єднаннями та підготовки рекомендацій з питань, що стосуються сфери їхньої діяльності.

Особливу увагу слід звернути на порядок виникнення та припинення права власності громадської організації (ст. 24 Закону):

1. Громадське об'єднання зі статусом юрособи для виконання своєї статутної мети (цілей) має право володіти, користуватися і розпоряджатися коштами та іншим майном, яке відповідно до закону передане такому громадському об'єднанню його членами (учасниками) або державою, набуте як членські внески, пожертвуване громадянами, підприємствами, установами та організаціями, набуте в результаті підприємницької діяльності такого

об'єднання, підприємницької діяльності створених ним юросіб (товариств, підприємств), а також майном, придбаним за рахунок власних коштів, тимчасово наданим у користування (крім розпорядження) чи на інших підставах, не заборонених законом.

2. Право власності громадського об'єднання зі статусом юридичної особи реалізовує його вищий орган управління в порядку, передбаченому законом та статутом громадського об'єднання. Окремі функції щодо управління майном за рішенням вищого органу управління громадського об'єднання можуть бути покладені на створені ним

відповідно до статуту керівні органи, юридичні особи (товариства, підприємства), відокремлені підрозділи таких об'єднань або передані громадським спілкам, утвореним цими громадськими об'єднаннями.

3. У разі саморозпуску громадського об'єднання його майно та кошти після задоволення вимог кредиторів передаються за рішенням такого об'єднання на статутні або благодійні цілі іншому (кільком іншим) громадському об'єднанню, а в разі неприйняття такого рішення — зараховуються відповідно до закону до державного або місцевого бюджету.

ЩОДО ОБСЛУГОВУЮЧОГО КООПЕРАТИВУ

Що стосується обслуговуючого кооперативу, то відповідно до статті 1 Закону України «Про сільськогосподарську кооперацію»:

сільськогосподарський обслуговуючий кооператив — сільськогосподарський кооператив, що утворюється шляхом об'єднання фізичних та/або юридичних осіб — виробників сільськогосподарської продукції для організації обслуговування, спрямованого на зменшення витрат та/або збільшення доходів членів цього кооперативу під час провадження ними сільськогосподарської діяльності та на захист їхніх економічних інтересів.

Статтею 9 цього ж Закону визначено особливості діяльності сільськогосподарського обслуговуючого кооперативу, зокрема:

1. Сільськогосподарські обслуговуючі кооперативи здійснюють обслуговування своїх членів — виробників сільськогосподарської продукції, не маючи на меті одержання прибутку, і є неприбутковими організаціями.

Неприбутковість діяльності сільськогосподарських обслуговуючих кооперативів визначається виходячи із сукупності таких ознак:

кооператив надає послуги тільки своїм членам;

члени кооперативу несуть відповідальність за зобов'язаннями, взятими перед кооперативом щодо їх участі у господарській діяльності кооперативу;

послуги надаються з метою зменшення витрат та/або збільшення доходів членів кооперативу.

2. Сільськогосподарські обслуговуючі кооперативи не є власниками сільськогосподарської продукції, що вироблена, вирощена, відгодована, вилонена або зібрана (заготовлена) його членами — виробниками сільськогосподарської продукції. Власниками сільськогосподарської продукції, яка заготовляється, переробляється, постачається, збувається (продається) таким кооперативом, є його члени.

3. Сільськогосподарський обслуговуючий кооператив може мати у власності майно, відокремлене від майна своїх членів.

Право власності на землю та право користування земельною ділянкою набуваються сільськогоспо-

дарським обслуговуючим кооперативом відповідно до Земельного кодексу України та зберігаються за ним у разі входу до складу кооперативного об'єднання.

4. Дохід сільськогосподарського обслуговуючого кооперативу може формуватися за рахунок:

надходжень від його членів у вигляді оплати за надані послуги у процесі виробництва, заготівлі, переробки, постачання сільськогосподарської продукції;

коштів або майна, які надходять у вигляді пасивних доходів;

субсидій (дотацій), отриманих з державного та/або місцевих бюджетів для підтримки сільськогосподарських обслуговуючих кооперативів, державних цільових фондів або в межах технічної чи благодійної, у тому числі гуманітарної, допомоги;

інших не заборонених законом надходжень.

До речі, кооперативи можуть об'єднуватися у кооперативні об'єднання. При цьому згідно зі статтею 10 вищезгаданого Закону кооперативні об'єднання сільськогосподарських обслуговуючих кооперативів є неприбутковими і

4. У разі реорганізації громадського об'єднання його майно, активи та пасиви передаються правонаступнику.

✓ Отже,

учасники громадської організації можуть передати їй право власності на свою частку у власності не розпайованої земельної ділянки, однак, у разі її реорганізації це майно має бути передане правонаступнику. А у випадку саморозпуску (ліквідації) — на статутні або благодійні цілі іншому (кільком іншим) громадському об'єднанню, а в разі неприйняття такого рішення — зараховуються відповідно до закону до державного або місцевого бюджету.

На листи читачів відповідає Алла КАЛЬНИЧЕНКО, юрист редакції

ОБОВ'ЯЗКОВОСТІ НОТАРІАЛЬНОГО ПОСВІДЧЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ ЗАКОНОДАВСТВОМ НЕ ПЕРЕДБАЧЕНО



Прошу роз'яснити:

Чи потрібно нотаріально посвідчувати договір оренди земельної ділянки несільськогосподарського призначення, що укладається між фізичними особами?

Чи потрібно буде додатково узгоджувати передачу в суборенду цієї ділянки з її власником?

Іван КОМІРНИЙ

Сумська область

Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України та спеціальним Законом «Про оренду землі».

Відповідно до статті 1 цього Закону оренда землі — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Договір оренди землі — це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства (ст.13 Закону).

Такий договір, незалежно від того чи є предметом договору сільськогосподарська земля чи несільськогосподарська, укладається у письмовій формі і за бажанням однієї зі сторін може бути посвідчений нотаріально. Типова форма договору оренди землі затверджена постановою

Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 року № 220.

Що стосується суборенди земельної ділянки, то відповідно до статті 8 вищезгаданого Закону орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця. Якщо протягом одного місяця орендодавець не надішле письмового повідомлення щодо своєї згоди чи заперечення, орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду.

Тобто, якщо в договорі оренди, підписаному сторонами, передбачено можливість передачі орендарем земельної ділянки у суборенду, то додатково погоджувати це питання не потрібно. Якщо ж у договорі це питання не регулюється або ж прямо зазначено необхідність додаткового погодження суборенди з орендодавцем, то перед укладанням договору суборенди необхідно отримати письмовий дозвіл.

провадять свою діяльність на тих самих засадах, що й сільськогосподарські обслуговуючі кооперативи.

УВАГА:

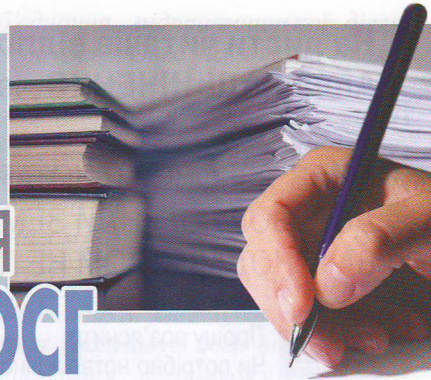
За рішенням загальних зборів сільськогосподарський обслуговуючий кооператив може бути реорганізовано лише в інший сільськогосподарський обслуговуючий кооператив, а кооперативне об'єднання — в інше кооперативне об'єднання (ст. 11 Закону «Про сільськогосподарську кооперацію»).

ЩОДО ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА КОЛЕКТИВНОЇ ВЛАСНОСТІ

Що стосується реєстрації права колективної власності у Державному реєстрі речових прав, то воно може бути зареєстроване у розділі «інші права», або за зверненням громадян і прийнятим відповідно до їх звернення рішенням місцевої ради може бути зареєстроване як право спільної часткової чи сумісної власності на земельну ділянку. Однак спершу має бути зареєстрована сама земельна ділянка у Державному земельному кадастрі.

ПОРАДИ РАДАМ

ПРО НАБУТТЯ ТА ПРИПИНЕННЯ ЧЛЕНСТВА В ОСГ



Статтею 1 Закону України «Про особисте селянське господарство» встановлено, що особисте селянське господарство — це господарська діяльність, яка проводиться без створення юридичної особи фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають, з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна особистого селянського господарства, у тому числі й у сфері сільського зеленого туризму.

Члени особистого селянського господарства здійснюють діяльність на свій розсуд і ризик у межах встановленого правового господарського порядку, дотримуючись вимог цього Закону, законів України, інших нормативно-правових актів.

Діяльність, пов'язана з веденням особистого селянського господарства, не відноситься до підприємницької діяльності, а тому не потребує створення та реєстрації юридичної особи.

Статтею 4 Закону України «Про зайнятість населення» встановлено, що до зайнятого населення належать особи, які працюють за наймом на умовах

трудового договору (контракту) або на інших умовах, передбачених законодавством, особи, які забезпечують себе роботою самостійно (у тому числі члени особистих селянських господарств), проходять військову чи альтернативну (невійськову) службу, на законних підставах працюють за кордоном та які мають доходи від такої зайнятості, а також особи, що навчаються за денною формою у загальноосвітніх, професійно-технічних та вищих навчальних закладах та поєднують навчання з роботою.

Аналогічна норма міститься і у статті 8 Закону України «Про особисте селянське господарство». Зокрема, згідно з цією статтею члени особистих селянських господарств є особами, які забезпечують себе роботою самостійно і відповідно до Закону України «Про зайнятість населення» належать до зайнятого населення за умови, що робота в цьому господарстві для них є основною.

Облік особистих селянських господарств проводиться сільськими, селищними радами за наявності відповідної земельної ділянки будь-якого розміру та заяви власника цієї ділянки про реєстрацію цього господарства із зазначенням членів такого господарства. До речі, вимоги щодо письмової заяви чинне

Великосорочинська об'єднана територіальна громада Миргородського району Полтавської області звертається за роз'ясненням щодо виключення громадян з членів ОСГ.

До нас із заявою про виключення з членів ОСГ звернулася молода особа. Ділянка для ведення ОСГ належить його бабусі. Парубок зареєстрований та проживає за однією адресою з бабусею та батьками. Чи маємо ми право виключити його з членів ОСГ? Чи потрібні якісь підтвердження, що молодий чоловік дійсно не веде спільне селянське господарство?

Наталя СЕМЕНЕЦЬ

Полтавська область

законодавство не містить, однак ми рекомендували б все-таки реєструвати особисті селянські господарства та їх членів саме за письмовими заявами.

При цьому необов'язково, аби всі члени родини були членами такого господарства. Власник земельної ділянки, за бажанням інших членів родини, що проживають разом з ним, подає список членів свого господарства, або ж повідомляє орган місцевого самоврядування усно. Крім того, вихід із господарства (припинення членства) також є добровільним і може відбуватися у будь-який час. Для цього голові особистого селянського господарства достатньо звернутися письмово або усно до місцевої ради.

Тобто, якщо особисте селянське господарство зареєстровано, список його членів визначено, то будь-хто з членів цього господарства має право припинити своє членство в ньому, повідомивши про це місцеву раду (бажано письмово), а місцева рада має внести відповідні зміни у документи, що стосуються обліку цього господарства.

ЗАРЕЄСТРУВАТИ ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛОВІ БУДИНКИ, ПОБУДОВАНІ ДО 1992 РОКУ, СЬОГОДНІ НЕ СКЛАДНО

Насамперед зазначимо, що право власності з 2013 року має бути зареєстроване у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Тільки після його реєстрації таке майно може бути продане, подароване або іншим чином відчужене.

Реєстрація права власності житлових будинків, що були закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 року, спрощена.

Так, статтею 31 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» встановлені особливості державної реєстрації прав на об'єкти нерухомого майна, що були закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 року та розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад, якими відповідно до законодавства здійснювалося ведення погосподарського обліку.

Згідно з цією статтею для проведення державної реєстрації прав власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що побудовані до 5 серпня 1992 року, і щодо яких раніше не проводилася державна реєстрація прав власності, подаються:

- 1) *виписки із погосподарської книги, надана виконавчим органом сільської ради (якщо такий орган не створений — сільським головою), селищної, міської ради або відповідною архівною установою;*
- 2) *документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку під таким об'єктом, крім випадку, коли таке речове право зареєстровано в Державному реєстрі прав.*



Прошу роз'яснити таке питання.

Уже майже сімдесят років я живу в селі, в кінці 70-х на місці старої побудував нову хату. Землю біля хати не оформлював. Начебто якісь рішення рада приймала, але державного акта я не отримував.

Як мені продати будинок, оскільки я маю переїхати в інший населений пункт до дітей? Кажуть, що спочатку будинок треба оформити, а щоб оформити будинок, необхідно мати документи на землю. Підкажіть, що я маю зробити?

Степан ШВЕЦЬ

Черкаська область

Для здійснення державної реєстрації прав власності на зазначені об'єкти документом, що посвідчує речові права на земельну ділянку під таким об'єктом, може також вважатися рішення відповідної ради про передачу (надання) земельної ділянки в користування або власність.

Для державної реєстрації прав власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки і прибудови до них, що були збудовані до 5 серпня 1992 року та розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад, якими відповідно до законодавства здійснювалося ведення погосподарського обліку, технічна інвентаризація є обов'язковою.

Щодо документів на присадибну ділянку, то необхідно отримати рішення (копію, витяг) місцевої ради, яким присадибна земельна ділянка передавалася Вам у власність, і цього буде достатньо для реєстрації

права власності на житловий будинок. Якщо такого рішення немає, то достатньо отримати виписку з погосподарської книги про присадибну земельну ділянку, яка обліковується за Вашим домогосподарством.

Крім того, якщо все-таки рішення ради про передачу Вам у приватну власність присадибної ділянки було, то, перш ніж продавати будинок, доцільно заповнити технічну документацію зі встановлення (відновлення) земельної ділянки в натурі (на місцевості), зареєструвати земельну ділянку у Державному земельному кадастрі та отримати витяг з нього, а потім зареєструвати своє право власності на неї.

Підставою для цього є пункт 1 Перехідних положень Земельного кодексу України, яким встановлено, що рішення про передачу громадянам України безоплатно у приватну власність земельних ділянок, прийняті органами місцевого самоврядування відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року «Про приватизацію земельних ділянок» (до 2002 року), є підставою для реєстрації права власності на земельні ділянки цих громадян або їх спадкоємців відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Державна реєстрація таких земельних ділянок здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Вже після цього доцільно продавати або іншим чином відчужувати не тільки житловий будинок, а й присадибну земельну ділянку.

ІНФОРМАЦІЯ ПРО ДЕГРАДОВАНІ СІЛЬГОСПУГІДДЯ ВКЛЮЧАЄТЬСЯ ДО МАТЕРІАЛІВ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ, ЯКЩО ЦЕ ПЕРЕДБАЧЕНО ТЕХНІЧНИМ ЗАВДАННЯМ



Нашим підприємством виконуються роботи по інвентаризації земель сільської ради (в межах та за межами населених пунктів).

У п.2 Порядку проведення інвентаризації земель сказано, що інвентаризація, в тому числі, проводиться з метою визначення якісного стану земельних ділянок.

У ст. 35 ЗУ «Про землеустрій» зазначено, що інвентаризація земель проводиться, в тому числі, з метою виявлення деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення Державного земельного кадастру.

У п.п.14 та 24 Порядку проведення інвентаризації земель викладено вимоги, що має бути нанесено на робочий та зведений інвентаризаційні плани, разом з тим відсутні вимоги щодо відображення на них якісних характеристик ґрунтів, і, за їх необхідності, в якому вигляді мають бути відображені результати якісного стану ґрунтів.

У вимогах до змісту технічної документації з інвентаризації земель (ст. 57 ЗУ «Про землеустрій») також відсутня наявність матеріалів щодо результатів обстежень якісних характеристик ґрунтів.

Просимо пояснити такі протиріччя у зазначених нормативних актах та надати відповіді:

1. Чи є обов'язковою наявність в результатах інвентаризації земель відображення їх якісних характеристик? Чи це має робитися тільки тоді, коли це конкретно зазначено у завданні на проведення інвентаризації земель?
2. Як встановити факт, що землі є деградованими та забрудненими?

І. ХАЛІКОВА,

інженер-землевпорядник

Проведення інвентаризації та вимоги до відповідної землевпорядної документації врегульовано Законом України «Про землеустрій» та Порядком проведення інвентаризації земель, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 23.05.2012 № 513.

Так, статтею 35 Закону України «Про землеустрій» встановлено, що інвентаризація земель проводиться з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їхніх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель,

встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

При проведенні інвентаризації у разі виявлення земель державної та комунальної власності, не віднесених до тієї чи іншої категорії, віднесення таких земель до відповідної категорії здійснюється органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування на підставі відповідної докумен-

тації із землеустрою, погодженої та затвердженої в установленому законом порядку.

Статтею 57 цього ж Закону визначено перелік матеріалів, які мають включатися до технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель.

Першим у переліку зазначено завдання на складання технічної документації із землеустрою. Крім того, технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель включає:

- копії документів, що містять вихідні дані, які використовувалися під час інвентаризації земель;
 - матеріали топографо-геодезичних вишукувань;
 - переліки земельних ділянок (земель) у розрізі за категоріями земель та угіддями, наданих у власність (користування) з кадастровими номерами, наданих у власність (користування) без кадастрових номерів, не наданих у власність чи користування, що використовуються без документів, які посвідчують право на них, що використовуються не за цільовим призначенням, невитребуваних земельних часток (паїв), відумерлої спадщини;
 - пропозиції щодо узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, що посвідчують право на земельну ділянку, та Державному земельному кадастрі тощо.
- У разі формування земельної ділянки технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель також включає:
- а) відомості про обчислення площі земельної ділянки;
 - б) кадастровий план земельної ділянки;
 - в) перелік обмежень у використанні земельних ділянок;

- г) акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності;
- г) акт приймання-передачі межових знаків на зберігання;
- д) матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість).

Отже, як вбачається зі статті 57 Закону України «Про землеустрій», до переліку обов'язкових документів і матеріалів, які включаються до складу технічної документації з інвентаризації земель, матеріали щодо виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель не включаються.

Порядком проведення інвентаризації земель, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 23.05.2012 № 513, також не передбачаються роботи з виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель.

Також слід розуміти, що виявлення деградованих сільгоспугідь і забруднених земель має здійснюватися із застосуванням лабораторних досліджень, які мають підтвердити деградацію та забруднення, а також визначити рівень їх деградації та забруднення.

Враховуючи зазначене, виявлення і консервацію деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель можливо здійснювати при проведенні інвентаризації земель у випадку, коли це прямо передбачено пунктом 3 Технічного завдання на виконання робіт з інвентаризації земель (додаток до Порядку проведення інвентаризації земель, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23.05.2012 № 513).

МІСЦЕВІ РАДИ НЕ ВИЗНАЧАЮТЬ НОРМАТИВНУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬ, А ЛИШЕ МОЖУТЬ КОНТРОЛЮВАТИ НАДХОДЖЕННЯ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ



Потрібна Ваша допомога у такому питанні! Враховуючи вимоги наказу Держгеокадастру від 25.11.2016 року № 489 «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів», а саме в примітках до Додатку 1, що для земельних ділянок, які не внесені до Державного земельного кадастру, потрібно застосовувати функціональний коефіцієнт 2,0. Як органам місцевого самоврядування (сільській раді), в яких немає доступу до Національної кадастрової системи, нарахувати нормативну грошову оцінку земельним ділянкам у межах населеного пункту? Чи цей наказ стосується тільки органів Держгеокадастру?

Вікторія РИБАЛКА

З проханням відповісти на це запитання редакція звернулася до доктора економічних наук Андрія МАРТИНА:

— Відповідно до ст. 20 Закону України «Про оцінку земель» дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель. Згідно ст. 23 цього ж Закону України, витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки видається центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, тобто Держгеокадастром України. Таким чином, органи місцевого самоврядування не уповноважені самостійно визначати нормативну грошову оцінку земельних ділянок, оскільки це виключна компетенція органів Держгеокадастру, а лише можуть контролювати надходження плати за землю до місцевого бюджету. Водночас слід відмітити, що практичне застосування у 2017 році нових коефіцієнтів, які характеризують функціональне призначення земельних ділянок (Кф), передбачених додатком 1 до Порядку нормативної грошової оцінки земель населених

пунктів, затвердженого наказом Мінагрополітики України від 25.11.2016 № 489, може викликати обґрунтовані сумніви, адже у разі надання витягу із технічної документації про нормативну грошову оцінку мають застосовуватися коефіцієнти, передбачені цією документацією. Таким чином, надаючи витяги із технічної документації з нормативної грошової оцінки земель, яка розроблялася до 2017 року, територіальні органи Держгеокадастру мають брати до уваги коефіцієнти, які значаться у відповідній документації, в тому числі ті, що відповідають Порядку нормативної грошової оцінки земель сільгосппризначення та населених пунктів, затвердженого наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Української академії аграрних наук від 27.01.2006 № 18/15/21/11.

У разі виникнення у власників та землекористувачів сумнівів щодо правильності визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок, вони можуть оскаржувати чинність виданого територіальним органом Держгеокадастру України витягу про нормативну грошову оцінку земельної ділянки у порядку адміністративного судочинства.



ЗМІСТ

52 ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

від 23 листопада 2016 р. № 1058

**Про внесення змін до Порядку
ведення Державного земельного
кадастру**

- 52 **ЗМІНИ**, що вносяться до
Порядку ведення Державного
земельного кадастру

62 НАКАЗ МІНІСТЕРСТВА АГРАРНОЇ ПОЛІТИКИ ТА ПРОДОВОЛЬСТВА УКРАЇНИ

від 02.12.2016 № 509

**Про затвердження Порядку
використання Державної
геодезичної референцної
системи координат УСК-2000
при здійсненні робіт із
землеустрою**

- 52 **ПОРЯДОК** використання
Державної геодезичної
референцної системи
координат УСК-2000 при
здійсненні робіт
із землеустрою



КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 23 листопада 2016 р. № 1058
Київ

**Про внесення змін до Порядку
ведення Державного земельного
кадастру**

Кабінет Міністрів України постановляє:

Внести до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 (Офіційний вісник України, 2012 р., № 89, ст. 3598; 2013 р., № 80, ст. 2975; 2014 р., № 97, ст. 2786; 2015 р., № 46, ст. 1472, № 54, ст. 1742, № 79, ст. 2650; 2016 р., № 2, ст. 102, № 25, ст. 992, № 71, ст. 2386), зміни, що додаються.

Прем'єр-міністр України

В.ГРОЙСМАН

ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України
від 23 листопада 2016 р. № 1058

**ЗМІНИ,
що вносяться до Порядку ведення
Державного земельного кадастру**

1. Пункт 6 викласти в такій редакції:

«6. До повноважень державних кадастрових реєстраторів Держгеокадастру та його територіальних органів належать:

- 1) внесення до Державного земельного кадастру: геодезичної, картографічної основи та відомостей про них (змін до них), індексних кадастрових карт (планів) відповідних адміністративно-територіальних одиниць (змін до них), індексної кадастрової карти кадастрової зони за межами адміністративно-територіальних одиниць (змін до неї) та відомостей про кадастрове зонування земель в межах території України (змін до них); відомостей (змін до них) або надання відмови у їх внесенні про:

- землі в межах державного кордону, території адміністративно-територіальних одиниць (Автономної Республіки Крим, областей, м.м. Києва і Севастополя, районів, міст, селищ, сіл, районів у містах);
 - обмеження у використанні земель;
 - земельні ділянки (їх частини), розташовані в межах району, міста республіканського (Автономної Республіки Крим) чи обласного значення, районів у м.м. Києві і Севастополі, а також міст, селищ, сіл, розташованих у їх межах;
 - інші об'єкти Державного земельного кадастру, розташовані за межами адміністративно-територіальних одиниць;
- 2) здійснення реєстрації:
- заяв про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру;
 - заяв про відкликання заяв про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру;
 - заяв про надання відомостей з Державного земельного кадастру;
 - повідомлень про виявлення помилок, допущених під час ведення Державного земельного кадастру;
 - заяв про виправлення технічних помилок, допущених під час ведення Державного земельного кадастру;
 - заяв про внесення виправлених відомостей до Державного земельного кадастру;
 - заяв в електронній формі про отримання відомостей з Державного земельного кадастру про земельну ділянку;
- 3) здійснення державної реєстрації земельних ділянок, обмежень у їх використанні, скасування такої реєстрації;
- 4) формування поземельних книг на земельні ділянки, внесення записів до них, забезпечення їх зберігання;
- 5) присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам;
- 6) проведення перевірки відповідності поданих документів вимогам законодавства;
- 7) узагальнення відомостей щодо кількості та якості земель в межах державного кордону, територій адміністративно-територіальних одиниць (Автономної Республіки Крим, областей, м.м. Києва і Севастополя, районів, міст, селищ, сіл, районів у містах) за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру;
- 8) надання відомостей з Державного земельного кадастру щодо об'єктів, зазначених у підпункті 1 цього пункту, та відмови у їх наданні, витягів з Державного земельного кадастру про будь-яку земельну ділянку в межах державного кордону;
- 9) виправлення помилок у Державному земельному кадастрі, допущених у відомостях щодо об'єктів, зазначених у підпункті 1 цього пункту;

10) оприлюднення за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру на офіційному веб-сайті Держгеокадастру відомостей щодо об'єктів, зазначених у підпункті 1 цього пункту;

11) надання та отримання інформації про об'єкти Державного земельного кадастру в порядку інформаційної взаємодії з іншими кадастрами та інформаційними системами;

12) проведення стажування адміністраторів центрів надання адміністративних послуг та уповноважених посадових осіб виконавчих органів органів місцевого самоврядування та надання їм довідки про результати стажування;

13) передача органам державної реєстрації речових прав на нерухоме майно відомостей про земельні ділянки.

Розподіл повноважень державних кадастрових реєстраторів Держгеокадастру та його територіальних органів здійснює Держгеокадастр.».

2. Пункти 7 і 8 виключити.

3. В абзаці четвертому пункту 28 слова «Державного класифікатора» замінити словом «Класифікатора».

4. У додатках до Порядку:

1) у додатку 1:

у пункті 30:

в абзаці четвертому підпункту 1 слова «Державного класифікатора» замінити словом «Класифікатора»; підпункт 4 доповнити абзацом такого змісту:

«в елементі «Кошторисна вартість документації» (Cost) — кошторисна вартість документації»;

у підпунктах 1 та 4 пункту 69-4 слова «Державним класифікатором» замінити словом «Класифікатором»;

доповнити додаток після розділу «Режимоутворюючий об'єкт» розділами такого змісту:

« **Відомості про нормативну грошову оцінку земельних ділянок**

69⁹. Елемент «Відомості про нормативну грошову оцінку земельних ділянок» (LandsValuation) наведений у додатку 45 до цих вимог.

69¹⁰. Елемент «Відомості про нормативну грошову оцінку земельних ділянок» (LandsValuation) включає елемент (LandsValuationType) «Різновид нормативної грошової оцінки земельних ділянок», який містить відомості про різновид нормативної грошової оцінки земельних ділянок та в якому зазначаються:

1) в елементі «Нормативна грошова оцінка земельних ділянок населених пунктів» (MunicipalUnitNormativValuation) — дані про нормативну грошову оцінку земельних ділянок населених пунктів згідно з додатком 46 до цих вимог;

- 2) в елементі «Нормативна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення» (AgriculturalNormativValuation) — дані про нормативну грошову оцінку земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- 3) в елементі «Нормативна грошова оцінка земельних ділянок несільськогосподарського призначення (крім земельних ділянок населених пунктів)» (NonAgriculturalNormativValuation) — дані про нормативну грошову оцінку земельних ділянок несільськогосподарського призначення (крім земельних ділянок населених пунктів).

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів

69¹¹. Елемент «Нормативна грошова оцінка земельних ділянок населених пунктів» (MunicipalUnitNormativValuation), наведений у додатку 46 до цих вимог, включає елементи, які містять відомості про нормативну грошову оцінку земельних ділянок населених пунктів, в яких зазначаються:

- 1) в елементі «Блок опису зовнішніх полігонів оціночної території» (Externals) — дані згідно з додатком 11 до цих вимог;
- 2) в елементі «Площа оціночної території (населеного пункту)» (AreaNP) — дані про площу оціночної території населеного пункту, нормативна грошова оцінка земельних ділянок якого проведена;
- 3) в елементі «Рік виконання» (ValuationYear) — дані про рік виконання нормативної грошової оцінки земельних ділянок;
- 4) в елементі «Опис території, оцінка земель якої проведена» (DescriptionOfTerritory) — дані про населений пункт, нормативна грошова оцінка земельних ділянок якого проведена, а саме:
 - в елементі «Найменування регіону» (Region) — дані про найменування області (Автономної Республіки Крим), в межах якої розташований населений пункт, нормативна грошова оцінка земельних ділянок якого проведена;
 - в елементі «Назва району» (District) — дані про назву району, в межах якого розташований населений пункт, нормативна грошова оцінка земельних ділянок якого проведена;
 - в елементі «Назва сільської, селищної, міської ради» (Rada) — дані про назву ради, в межах якої розташований населений пункт, нормативна грошова оцінка земельних ділянок якого проведена;
 - в елементі «Тип населеного пункту» (Status) — дані про тип населеного пункту, нормативна грошова оцінка земельних ділянок якого проведена, а саме:
 - елемент «Селище» (Settlement) свідчить про те, що населений пункт є селищем;
 - елемент «Село» (Village) свідчить про те, що населений пункт є селом;
 - елемент «Селище міського типу» (UrbanType

Settlement) свідчить про те, що населений пункт є селищем міського типу;

— елемент «Місто» (City) свідчить про те, що населений пункт є містом;

в елементі «Назва населеного пункту» (MunicipalUnitName) — дані про назву населеного пункту, нормативна грошова оцінка земель якого проведена;

в елементі «Код класифікатора об'єктів адміністративно-територіального устрою України» (KOATUU) — дані про код населеного пункту, нормативна грошова оцінка земельних ділянок якого проведена, згідно з Класифікатором об'єктів адміністративно-територіального устрою України ДК 014-97;

в елементі «Чисельність населення» (Population) — дані про чисельність населення населеного пункту, нормативна грошова оцінка земельних ділянок якого проведена;

5) в елементі «Регіональний коефіцієнт (Km1)» (Km1) — дані про регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місця розташування населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення, а саме:

в елементі «Значення коефіцієнта Km1» (Km1Z) — дані про значення коефіцієнта Km1;

в елементі «Код коефіцієнта, який характеризує чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції» (Km1_1) — дані про код коефіцієнта, який характеризує чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції згідно з додатком 47 до цих вимог. Якщо населений пункт не відноситься до типу міст, зазначених у додатку 47 до цих вимог, елемент (Km1_1) не зазначається;

в елементі «Код коефіцієнта, який враховує місце розташування населеного пункту у приміських зонах великих міст» (Km1_2) — дані про код коефіцієнта, який враховує місце розташування населеного пункту в приміських зонах великих міст (міст з чисельністю населення 100 тис. чоловік і більше) згідно із додатком 48 до цих вимог. Якщо населений пункт не входить у приміську зону великих міст, зазначених у додатку 48 до цих вимог, елемент (Km1_2) не зазначається;

в елементі «Код коефіцієнта, який застосовується для населеного пункту, віднесеного до курортного» (Km1_3) — дані про код коефіцієнта, який застосовується для населеного пункту, віднесеного до курортного згідно із додатком 49 до цих вимог. Якщо населений пункт не належить до населених пунктів, віднесених до курортних, елемент (Km1_3) не зазначається;

- в елементі «Код коефіцієнта, який враховує місце розташування населених пунктів на території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи» (Km1_4) — дані про код коефіцієнта, який враховує місце розташування населених пунктів на території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, згідно із додатком 50 до цих вимог. Якщо населений пункт не розташований на території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, елемент (Km1_4) не зазначається;
- б) в елементі «Середня (базова) вартість 1 кв. метра земель населеного пункту (Цнм)» (PriceM) — дані про середню (базову) вартість 1 кв. метра земель населеного пункту та відомості, які використані для його розрахунку, а саме:
- в елементі «Витрати на освоєння та облаштування території, гривень» (B) — дані про витрати на освоєння та облаштування території;
- в елементі «Площа території, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1 кв. метра земель, гектарів» (IncludedArea) — дані про площу території, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1 кв. метра земель населеного пункту;
- в елементі «Середня (базова) вартість 1 кв. метра земель населеного пункту, гривень» (Cnm) — значення середньої (базової) вартості 1 кв. метра земель населеного пункту;
- 7) в елементі «Оціночні райони» (EstimatedAreas) — дані про оціночні райони, які визначені під час проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок населеного пункту. Для зазначення відомостей про кожний оціночний район застосовується елемент «Окремий оціночний район» (EstimatedArea), який включає елементи, що містять відомості про окремих оціночний район, а саме:
- в елементі «Ідентифікатор (номер) оціночного району» (RegionNumber) — дані про ідентифікатор чи номер оціночного району, який зазначений у технічній документації із оцінки земель;
- в елементі «Комплексний (інтегральний) індекс цінності оціночного району (Ii)» (RegionIndex) — дані про комплексний (інтегральний) індекс цінності оціночного району;
- в елементі «Площа оціночного району» (RegionArea) — дані про площу оціночного району;
- в елементі «Блок опису зовнішніх полігонів оціночного району» (Externals) — блок опису зовнішніх полігонів оціночного району згідно з додатком 11 до цих вимог;
- 8) в елементі «Економіко-планувальні зони» (EconPlanZones) — дані про економіко-планувальні зони, які визначені під час проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок населеного пункту, а саме:

в елементі «Код граничних значень коефіцієнта, який визначає містобудівну цінність території в межах населених пунктів» (LevelKm2) — дані про код граничних значень коефіцієнта, який визначає містобудівну цінність території в межах населеного пункту (Km2) згідно з додатком 51 до цих вимог;

в елементі «Окрема економіко-планувальна зона» (EconPlanZone) — дані про елементи, які містять відомості про економіко-планувальну зону, а саме:

— в елементі «Ідентифікатор (номер) економіко-планувальної зони» (ZoneNumber) — дані про номер економіко-планувальної зони, який зазначений у технічній документації;

— в елементі «Зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність економіко-планувальної зони (Km2)» (Km2) — дані про зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність території економіко-планувальної зони (Km2);

— в елементі «Площа економіко-планувальної зони» (ZoneArea) — дані про площу економіко-планувальної зони;

— в елементі «Блок опису зовнішніх полігонів економіко-планувальної зони» (Externals) — блок опису зовнішніх полігонів економіко-планувальної зони згідно з додатком 11 до цих вимог;

9) в елементі «Локальні фактори» (LocalFactors) — дані про локальні фактори та фактороутворюючі об'єкти, які визначені під час проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок населеного пункту. Для зазначення відомостей про кожний локальний фактор застосовується елемент «Окремий локальний фактор» (LocalFactor), який включає елементи, що містять відомості про окремих локальний фактор, а саме:

в елементі «Код локального фактору» (LocalFactorCode) — дані про код виду локального фактора згідно з додатком 52 до цих вимог;

в елементі «Назва локального фактора» (NameFactor) — дані про назву локального фактора згідно з додатком 52 до цих вимог;

в елементі «Коефіцієнт локального фактора» (LocalFactorIndex) — дані про значення коефіцієнта локального фактора, зокрема:

— в елементі «Мінімальний допустимий коефіцієнт» (LocalFactorIndexmin) — дані про мінімальний показник коефіцієнта локального фактора згідно з додатком 52 до цих вимог;

— в елементі «Максимальний допустимий коефіцієнт» (LocalFactorIndexmax) — дані про максимальний показник коефіцієнта локального фактора згідно з додатком 52 до цих вимог;

- в елементі «Назва фактороутворюючого об'єкта» (NameFactorObject) — дані про назву фактороутворюючого об'єкта;
- в елементі «Тип фактороутворюючого об'єкта» (Type) — дані про тип фактороутворюючого об'єкта (1 — точка, 2 — лінія, 3 — полігон);
- в елементі «Точка, за допомогою якої зазначається фактороутворюючий об'єкт» (Point) — дані про точку, за допомогою якої зазначається фактороутворюючий об'єкт;
- в елементі «Блок опису ліній фактороутворюючого об'єкта» (Line) — дані про лінії, за допомогою яких зазначається фактороутворюючий об'єкт;
- в елементі «Площа фактороутворюючого об'єкта» (LocalFactorArea) — дані про площу фактороутворюючого об'єкта;
- в елементі «Блок опису зовнішніх полігонів фактороутворюючого об'єкта» (Externals) — блок опису зовнішніх полігонів фактороутворюючого об'єкта згідно з додатком 11 до цих вимог;
- в елементі «Радіус (відстань від фактороутворюючого об'єкта) буферної зони, метрів» (Bufferzone) — дані про відстань від фактороутворюючого об'єкта, на яку поширюється дія локального фактора (буферна зона);
- 10) в елементі «Агровиробничі групи ґрунтів» (AgroGroups) — дані про агровиробничі групи ґрунтів на території населеного пункту, нормативна грошова оцінка земельних ділянок якого проведена. Для зазначення відомостей про кожну агровиробничу групу ґрунтів застосовується елемент «Агровиробнича група ґрунтів» (AgroGroup), який включає елементи, що містять відомості про агровиробничу групу ґрунтів, а саме:
 - в елементі «Шифр агровиробничої групи ґрунтів» (CodeAgroGroup) — дані про шифр агровиробничої групи ґрунтів згідно з додатком 5 до Порядку ведення Державного земельного кадастру;
 - в елементі «Площа агровиробничої групи ґрунтів» (AgroGroupArea) — дані про площу агровиробничої групи ґрунтів;
 - в елементі «Блок опису зовнішніх полігонів агровиробничої групи ґрунтів» (Externals) — блок опису зовнішніх полігонів агровиробничої групи ґрунтів згідно з додатком 11 до цих вимог;
 - в елементі «Бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів» (BonitetBall) — дані про бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів у розрізі сільськогосподарських угідь, а саме:
 - елемент «Рілля, перелоги» (Arable) — застосовується для ріллі та перелогів;
 - елемент «Багаторічні насадження (у разі поділу на сади та виноградники)» (PerennialPlants) — застосовується для багаторічних насаджень (садів та виноградників);

- елемент «Багаторічні насадження (якщо відсутній поділ багаторічних насаджень на такі види, як сади та виноградники)» (Plants) — застосовується у разі, коли відсутній поділ багаторічних насаджень на такі види, як сади та виноградники;
- елемент «Сіножаті» (Grasslands) — застосовується для сіножатей;
- елемент «Пасовища» (Pasture) — застосовується для зазначення балу бонітету агрогрупи ґрунтів пасовищ;
- 11) в елементі «Бал бонітету гектара відповідних угідь на сільськогосподарському підприємстві» (BonitetBallHa) — дані про бал бонітету гектара відповідних угідь сільськогосподарського підприємства у розрізі сільськогосподарських угідь, а саме:
 - елемент «Рілля, перелоги» (Arable) — застосовується для ріллі та перелогів;
 - елемент «Багаторічні насадження (у разі поділу на сади та виноградники)» (PerennialPlants) — застосовується для багаторічних насаджень (садів та виноградників);
 - елемент «Багаторічні насадження (якщо відсутній поділ багаторічних насаджень на такі види, як сади та виноградники)» (Plants) — застосовується у разі, коли відсутній поділ багаторічних насаджень на такі види, як сади та виноградники;
 - елемент «Сіножаті» (Grasslands) — застосовується для сіножатей;
 - елемент «Пасовища» (Pasture) — застосовується для зазначення балу бонітету агрогрупи ґрунтів пасовищ;
- 12) в елементі «Нормативна грошова оцінка гектара відповідних угідь у сільськогосподарському підприємстві (у гривнях)» (FarmlandsValueHa) — дані про нормативну грошову оцінку гектара відповідних угідь у сільськогосподарського підприємства (у гривнях) у розрізі угідь сільськогосподарських угідь, а саме:
 - елемент «Рілля, перелоги» (Arable) — застосовується для ріллі та перелогів;
 - елемент «Багаторічні насадження (у разі поділу на сади та виноградники)» (PerennialPlants) — застосовується для багаторічних насаджень (садів та виноградників);
 - елемент «Багаторічні насадження (якщо відсутній поділ багаторічних насаджень на такі види, як сади та виноградники)» (Plants) — застосовується у разі, коли відсутній поділ багаторічних насаджень на такі види, як сади та виноградники;
 - елемент «Сіножаті» (Grasslands) — застосовується для сіножатей;
 - елемент «Пасовища» (Pasture) — застосовується для зазначення балу бонітету агрогрупи ґрунтів пасовищ.»;
- 2) додатки 7 і 9 до вимог викласти в такій редакції:

ТЕРИТОРІАЛЬНА ЗОНА (група об'єктів Державного земельного кадастру)

UkrainianCadastralExchangeFile/

InfoPart/

TerritorialZoneInfo

TerritorialZoneInfo

Територіальна зона (група об'єктів Державного земельного кадастру)

Склад елемента

Додаткова інформація

Territorial ZoneNumber Номер територіальної зони — обліковий номер об'єкта Державного земельного кадастру	TerritorialZoneCode Ідентифікатор територіальної зони — код об'єкта Державного земельного кадастру певної групи (тризначний) TerritorialZoneID Ідентифікатор територіальної зони — позначення виду об'єкта Державного земельного кадастру певної групи (шестизначний) TerritorialZoneShort Number Порядковий номер об'єкта Державного земельного кадастру певної групи та виду (десятизначний)		зазначаються дані згідно з додатком 2 до Порядку ведення Державного земельного кадастру зазначаються дані згідно з додатками 3-6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, додатком 42 до вимог
Об'єкти Державного земельного кадастру" (Objects)	Border type Border Державний кордон України Lands type Lands Землі в межах територій адміністративно-територіальних одиниць Lands Restrictions type Lands Restrictions Обмеження у використанні земель		зазначаються дані згідно з додатком 40 до вимог зазначаються дані згідно з додатком 41 до вимог зазначаються дані згідно з додатком 43 до вимог
ModeObjects type ModeObjects Опис режимоутворюючого об'єкта			зазначаються дані згідно з додатком 44 до вимог
Executor Виконавець робіт	ExecutorName type FullNameType Прізвище, ім'я та по батькові особи ExecutorPosition Посада виконавця ContactInfo Контактна інформація Qualification Кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника	Phone Телефон Fax Номер телефаксу Email Електронна адреса Qualification Number Номер кваліфікаційного сертифіката Qualification Date Дата видачі кваліфікаційного сертифіката	зазначаються дані згідно з додатком 38 до вимог
Chief Відповідальна особа	ChiefName type FullNameType Прізвище, ім'я та по батькові відповідальної особи ChiefPosition Посада відповідальної особи Qualification Кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника	Qualification Number Номер кваліфікаційного сертифіката Qualification Date Дата видачі кваліфікаційного сертифіката	зазначаються дані згідно з додатком 38 до вимог
TechDocumentation Документація із землеустрою, інші документи	DocumentationType Вид документації із землеустрою (код), інших документів BookNumber Обліковий номер документації DocumentList Перелік документів, з яких складається документація DateDrafted Дата складення документації DateSigned Дата акта приймання-передачі виконаних робіт Cost Кошторисна вартість документації		зазначаються дані згідно з додатком 8 до вимог або назва документа зазначаються дані згідно з додатком 9 до вимог

Продовження Додатку 7 до вимог

Склад елемента		Додаткова інформація
DocumentExpertise Державна експертиза землевпорядної документації	ExpertiseRequired Потреба у проведенні державної експертизи ExpertiseAuthority Найменування органу Держгеокадастру ExpertiseDate Дата висновку ExpertiseNumber Номер висновку	зазначаються дані згідно з додатком 10 до вимог
Documentation Approval Затвердження документації із землеустрою, інших документів	ApprovedBy Найменування органу ApprovalDate Дата рішення ApprovalNumber Номер рішення	
Externals Блок опису зовнішніх полігонів територіальної зони	Boundary type Boundary Межа зовнішнього полігона територіальної зони Internals Блок опису внутрішніх полігонів територіальної зони	зазначаються дані згідно з додатком 11 до вимог зазначаються дані згідно з додатком 11 до вимог;

«Додаток 9 до вимог»

ПЕРЕЛІК документів для формування електронного документа

Код Назва документа

- 001 Пояснювальна записка
- 002 Технічне завдання
- 003 Обґрунтування необхідності викупу (викупу) та/або відведення земельної ділянки
- 004 Графічний матеріал із зазначенням бажаного місця розташування земельної ділянки та її орієнтовних розмірів
- 005 Документ, що підтверджує згоду землекористувача (землевласника) на викуп (викуп) земельної ділянки (її частини)
- 006 Копії заяв (клопотань) фізичних та/або юридичних осіб про вибір місця розташування земельної ділянки (об'єкта)
- 007 Копії заяв (клопотань) фізичних та/або юридичних осіб про розроблення документації із землеустрою
- 008 Договір про розроблення документації із землеустрою або його копія
- 009 Висновок про погодження місця розташування земельної ділянки
- 010 Висновок про погодження документації із землеустрою
- 011 Дозвіл (рішення) на розроблення документації із землеустрою
- 012 Довідка (витяг) про нормативну грошову оцінку земельної ділянки
- 013 Матеріали геодезичних (польових) робіт
- 014 План земельної ділянки, складений за результатами кадастрової зйомки
- 015 Викопіювання з генерального плану населеного пункту
- 016 Викопіювання з детального плану територій населеного пункту
- 017 Викопіювання з чергового кадастрового плану
- 018 Креслення меж контурів угідь земельної ділянки
- 019 Розрахунок площ угідь земельної ділянки
- 020 Розрахунок часток землевласників земельної ділянки
- 021 План меж зон обмежень земельної ділянки
- 022 Кадастровий план земельної ділянки
- 023 Перелік обмежень прав на земельну ділянку і наявні земельні сервітути
- 024 Документ, що підтверджує проведення ґрунтового обстеження земельної ділянки
- 025 Копія агрохімічного паспорта поля (земельної ділянки)
- 026 Аерофотознімок
- 027 Матеріали планової прив'язки аерознімків
- 028 Фотоплан
- 029 Матеріали дешифрування
- 030 Карта агрогосподарських груп ґрунтів
- 031 Карта ерозійних процесів ґрунтів
- 032 Геоботанічна карта
- 033 Карта крутості схилів
- 034 Висновок територіального органу Держгеокадастру
- 035 Висновок державної експертизи землевпорядної документації
- 036 Акт погодження меж земельної ділянки суміжними землевласниками та/або землекористувачами
- 037 Документ, що підтверджує встановлення ґрунтових реперів і межових знаків
- 038 Акт приймання-передачі межових знаків на зберігання
- 039 Акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель
- 040 Копія документа, на підставі якого передається у власність чи користування земельна ділянка або право на неї

Код Назва документа

- 041 Копія документа, що посвідчує особу
- 042 Копія картки платника податків
- 043 Копія витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців та громадських формувань
- 044 Копія установчих документів
- 045 Копія документа, що підтверджує права представника набувача прав на земельну ділянку
- 046 Копія документа, що посвідчує право власності або користування на земельну ділянку
- 047 Копія документа, що посвідчує право оренди земельної ділянки
- 048 Копія документа, що посвідчує право суборенди земельної ділянки
- 049 Копія документа, що посвідчує встановлення права земельної сервітути
- 050 Копія документа, що посвідчує встановлення права суперфіцію
- 051 Копія документа, що посвідчує встановлення права емфітеузису
- 052 Плани земельних ділянок, які об'єднуються в одну земельну ділянку, або частини земельної ділянки, яка виділяється в окрему земельну ділянку
- 053 Документ, що підтверджує згоду на поділ чи об'єднання земельної ділянки заставодержателів, користувачів земельної ділянки
- 054 Документ, що підтверджує відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва
- 055 Завдання на розробку технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів
- 056 Моніторинг стану об'єкта оцінки за період: виконання попередньої нормативної грошової оцінки — виконання поточної нормативної грошової оцінки
- 057 Бали бонітетів агрогосподарських груп ґрунтів
- 058 Витрати на освоєння та облаштування земель населеного пункту
- 059 Структура земель населеного пункту, які визначаються для розрахунку середньої вартості 1 кв. метра земель
- 060 Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки (КФ)
- 061 Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь
- 062 Результати пофакторної оцінки під час визначення комплексного індексу цінності території (ІІ)
- 063 Визначення зонального коефіцієнта Км2 та грошова оцінка 1 кв. метра землі в межах економіко-планувальних зон
- 064 Анкета експертної оцінки
- 065 Грошова оцінка земель різного функціонального призначення у розрізі економіко-планувальних зон (гривень за 1 кв. метр)
- 066 Розрахунок нормативної грошової оцінки 1 кв. метра земель населеного пункту
- 067 Опис меж економіко-планувальних зон
- 068 Схема економіко-планувального зонування
- 069 Схема прояву локальних факторів оцінки
- 070 Договір про розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель або його копія
- 071 Рішення про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель або його копія
- 072 Інші інформаційні матеріали до технічної документації з нормативної грошової оцінки земель;

3) доповнити Порядок додатками 45-52 такого змісту:

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА земельних ділянок населених пунктів

UkrainianCadastralExchangeFile/
InfoPart /
TerritorialZoneInfo/
Objects/
Lands/
LandsValuation/
LandsValuationType/
MunicipalUnitNormativValuation/
MunicipalUnitNormativValuation
Нормативна грошова оцінка земельних ділянок населених пунктів

«Додаток 46 до вимог

Склад елемента				Додаткова інформація
Externals Блок опису зовнішніх полігонів оціночної території	Boundary type Boundary Межа оціночної території			зазначаються дані згідно з додатком 11 до вимог
	Internals Блок опису внутрішніх полігонів оціночної території	Boundary type Boundary Межа внутрішнього полігона оціночної території		зазначаються дані згідно з додатком 11 до вимог
AreaNP Площа оціночної території (населеного пункту)	MeasurementUnit Одиниці виміру площі	гектарів		
	Size Значення площі			
	DeterminationMethod Метод визначення площі земельної ділянки	ExchangeFile Coordinates За координатами вузлів полігона		
ValuationYear Рік виконання				
DescriptionOfTerritory Опис території, оцінка земель якої проведена	Region Назва регіону			
	District Назва району			
	Rada Назва сільської, селищної, міської ради			
	Status Тип населеного пункту	Settlement Селище		
		Village Село		
		UrbanType Settlement Селище міського типу		
		City Місто		
	MunicipalUnitName Назва населеного пункту			
	KOATUU Код класифікатора об'єктів адміністративно-територіального устрою України			Класифікатор об'єктів адміністративно- територіального устрою України ДК 014-97 (КОАТУУ)
	Population Чисельність населення			

Склад елемента				Додаткова інформація
Km1 Регіональний коефіцієнт (Km1)	Km1Z Значення коефіцієнта Km1			
	Km1_1 Код коефіцієнта, який характеризує чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції			зазначаються дані згідно з додатком 47 до вимог
	Km1_2 Код коефіцієнта, який враховує місце розташування населеного пункту у приміських зонах великих міст			зазначаються дані згідно з додатком 48 до вимог
	Km1_3 Код коефіцієнта, який застосовується для населеного пункту, віднесеного до курортного			зазначаються дані згідно з додатком 49 до вимог
	Km1_4 Код коефіцієнта, який враховує місце розташування населених пунктів на території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи			зазначаються дані згідно з додатком 50 до вимог
PriceM Середня (базова) вартість 1 кв. метра земель населеного пункту (Цнм)	Витрати на освоєння та облаштування території, гривень			
	IncludedArea Площа території, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1 кв. метра земель, гектарів			
	Cnm Середня (базова) вартість 1 кв. метра земель населеного пункту, гривень			
EstimatedAreas Оціночні райони	EstimatedArea Окремий оціночний район	RegionNumber Ідентифікатор (номер) оціночного району		
		RegionIndex Комплексний (інтегральний) індекс цінності оціночного району (li)		
		RegionArea Площа оціночного району	MeasurementUnit Одиниці виміру площі	гектарів
			Size Значення площі	
			Determination Method Метод визначення площі земельної ділянки	ExchangeFile Coordinates За координатами вузлів полігона
		Externals Блок опису зовнішніх полігонів оціночного району	Boundary type Межа оціночного району	зазначаються дані згідно з додатком 11 до вимог
			Internals Блок опису внутрішніх полігонів оціночного району	Boundary type Межа внутрішнього полігона оціночного району
EconPlanZones Економіко-планувальні зони	LevelKm2 Код граничних значень коефіцієнту, який визначає містобудівну цінність території в межах населених пунктів			зазначаються дані згідно з додатком 51 до вимог
	EconPlanZone Окрема економіко-планувальна зона	ZoneNumber Ідентифікатор (номер) економіко-планувальної зони		
		Km2 Зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність економіко-планувальної зони (Km2)		

Продовження Додатку 46 до вимог

Склад елемента				Додаткова інформація	
		ZoneArea Площа економіко-планувальної зони	MeasurementUnit Одиниці виміру площі	гектарів	
			Size Значення площі		
			Determination Method Метод визначення площі земельної ділянки	ExchangeFile Coordinates За координатами вузлів полігона	
		Externals Блок опису зовнішніх полігонів економіко-планувальної зони	Boundary type Boundary Межа економіко-планувальної зони		зазначаються дані згідно з додатком 11 до вимог
			Internals Блок опису внутрішніх полігонів економіко-планувальної зони	Boundary type Boundary Межа внутрішнього полігона економіко-планувальної зони	зазначаються дані згідно з додатком 11 до вимог
LocalFactors Локальні фактори	LocalFactor Окремий локальний фактор	LocalFactorCode Код локального фактору			зазначаються дані згідно з додатком 52 до вимог
		NameFactor Назва локального фактора			зазначаються дані згідно з додатком 52 до вимог
		LocalFactorIndex Коефіцієнт локального фактора	LocalFactorIndexmin Мінімальний допустимий коефіцієнт		зазначаються дані згідно з додатком 52 до вимог
			LocalFactorIndexmax Максимально допустимий коефіцієнт		зазначаються дані згідно з додатком 52 до вимог
		NameFactor Object Назва фактороутворюючого об'єкта			
		Type Тип фактороутворюючого об'єкта			1 — точка 2 — лінія 3 — полігон
		Point Точка, за допомогою якої зазначається фактороутворюючий об'єкт			
		Line Блок опису ліній фактороутворюючого об'єкта	Line Опис ліній	ULID Унікальний ідентифікатор (номер) лінії	
				FP Унікальний ідентифікатор (номер) точки початку лінії	
				TP Унікальний ідентифікатор (номер) точки кінця лінії	
		LocalFactorArea Площа фактороутворюючого об'єкта	MeasurementUnit Одиниці виміру площі	гектарів	
			Size Значення площі		
			Determination Method Метод визначення площі фактороутворюючого об'єкта	ExchangeFile Coordinates За координатами вузлів полігона	
		Externals Блок опису зовнішніх полігонів фактороутворюючого об'єкта	Boundary type Boundary Межа фактороутворюючого об'єкта		зазначаються дані згідно з додатком 11 до вимог
			Internals Блок опису внутрішніх полігонів фактороутворюючого об'єкта	Boundary type Boundary Межа внутрішнього полігона фактороутворюючого об'єкта	зазначаються дані згідно з додатком 11 до вимог
		Bufferzone Радіус (відстань від фактороутворюючого об'єкта) буферної зони, метрів			

Склад елемента					Додаткова інформація
AgroGroups Агровиробничі групи ґрунтів	AgroGroup Агровиробнича група ґрунтів	CodeAgroGroup Шифр агровиробничої групи ґрунтів			зазначаються дані згідно з додатком 5 до Порядку ведення Державного земельного кадастру
		AgroGroupArea Площа агровиробничої групи ґрунтів	MeasurementUnit Одиниці виміру площі	гектарів	
			Size Значення площі		
			Determination Method Метод визначення площі агровиробничої групи ґрунтів	ExchangeFile Coordinates За координатами вузлів полігона	
		Externals Блок опису зовнішніх полігонів агровиробничої групи ґрунтів	Boundary type Boundary Межа агровиробничої групи ґрунтів		зазначаються дані згідно з додатком 11 до вимог
			Internals Блок опису внутрішніх полігонів агровиробничої групи ґрунтів	Boundary type Boundary Межа внутрішнього полігона агровиробничої групи ґрунтів	зазначаються дані згідно з додатком 11 до вимог
		BonitetBall Бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів	Arable Рілля, перелоги		
			Perennial Plants Багаторічні насадження (у разі поділу на сади та виноградники)	Garden Сади	
				Vineyard Виноградники	
			Plants Багаторічні насадження (якщо відсутній поділ багаторічних насаджень на такі види, як сади та виноградники)		
			Grasslands Сіножаті		
			Pasture Пасовища		
BonitetBallHa Бал бонітету гектара відповідних угідь на сільськогосподарському підприємстві	Arable Рілля, перелоги				
	Perennial Plants Багаторічні насадження (у разі поділу на сади та виноградники)	Garden Сади			
		Vineyard Виноградники			
	Plants Багаторічні насадження (якщо відсутній поділ багаторічних насаджень на такі види, як сади та виноградники)				
	Grasslands Сіножаті				
	Pasture Пасовища				
FarmlandsValueHa Нормативна грошова оцінка гектара відповідних угідь у сільськогосподарському підприємстві (у гривнях)	Arable Рілля, перелоги				
	PerennialPlants Багаторічні насадження (у разі поділу на сади та виноградники)	Garden Сади			
		Vineyard Виноградники			
	Plants Багаторічні насадження (якщо відсутній поділ багаторічних насаджень на такі види, як сади та виноградники)				
	Grasslands Сіножаті				
	Pasture Пасовища				

Додаток 45 до вимог

ВІДОМОСТІ**про нормативну грошову оцінку земельних ділянок**

UkrainianCadastralExchangeFile/
InfoPart /
TerritorialZoneInfo/
Objects/
Lands/
LandsValuation/
LandsValuation

Відомості про нормативну грошову оцінку земельних ділянок

Склад елемента	Додаткова інформація
LandsValuationType	MunicipalUnitNormativ Valuation
Різновид нормативної грошової оцінки земельних ділянок	Нормативна грошова оцінка земельних ділянок населених пунктів AgriculturalsNormativValuation Нормативна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення NonAgriculturalsNormativValuation Нормативна грошова оцінка земельних ділянок несільськогосподарського призначення (крім земельних ділянок населених пунктів)

Додаток 47 до вимог

КОДИ КОЕФІЦІЄНТІВ,

які характеризують чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населених пунктів та їх господарські функції*

Код коефіцієнта	Тип міст за адміністративним статусом та господарськими функціями	Чисельність населення (тис. осіб)
001	Міста обласного підпорядкування, які виконують переважно промислові, транспортні та курортно-рекреаційні функції, переважно центри адміністративних районів	20-49,9
002	Міста обласного підпорядкування — промислові, промислово-транспортні, оздоровчо-курортні центри, переважно центри адміністративних районів	50-99,9
003	Міста обласного підпорядкування — багато-галузеві промислові або великі курортні центри, переважно центри областей	100-249,9
004	Місто загальнодержавного значення Севастополь, столиця Автономної Республіки Крим м. Сімферополь і міста обласного підпорядкування — багато-галузеві промислові, а також адміністративні і культурні центри, переважно центри областей	25-499,9
005	Багатофункціональні міста обласного підпорядкування, великі адміністративні, наукові, економічні, організаційні і культурні центри, переважно центри областей	500-999,9
006	Столиця України — м. Київ, центри областей — багатофункціональні міста обласного підпорядкування — найбільші адміністративні, наукові, економічні, організаційні і культурні центри	1000 і вище

* Значення коефіцієнтів визначаються відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затвердженого в установленому порядку.

Додаток 48 до вимог

КОДИ КОЕФІЦІЄНТІВ,

які враховують місце розташування населених пунктів у приміських зонах великих міст*

Код коефіцієнта	Чисельність населення великих міст (тис. осіб)
001	100-249,9
002	250-499,9
003	500-999,9
004	1000-1999,9
005	2000 і більше

* Значення коефіцієнтів визначаються відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затвердженого в установленому порядку.

Додаток 49 до вимог

КОДИ КОЕФІЦІЄНТІВ,
які застосовується для населених пунктів, віднесених до курортних*

Код коефіцієнта	Місце розміщення населених пунктів, віднесених до курортних
001	Південне узбережжя Автономної Республіки Крим
002	Південно-східне узбережжя Автономної Республіки Крим
003	Західне узбережжя Автономної Республіки Крим
004	узбережжя Чорного моря в Миколаївській, Одеській та Херсонській областях
005	гірські та передгірні райони Закарпатської, Львівської, Івано-Франківської областей
006	узбережжя Азовського моря та інші курорти

* Значення коефіцієнтів визначаються відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затвердженого в установленому порядку.

Додаток 50 до вимог

КОДИ КОЕФІЦІЄНТІВ,
які враховують місце розташування населених пунктів на території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи*

Код коефіцієнта	Місце розміщення населених пунктів на території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи
001	зона відчуження
002	зона безумовного (обов'язкового) відселення
003	зона гарантованого добровільного відселення

*Значення коефіцієнтів визначаються відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затвердженого в установленому порядку.

Додаток 51 до вимог

КОДИ КОЕФІЦІЄНТІВ,
які визначають містобудівну цінність території в межах населених пунктів (Км2)*

Код коефіцієнта	Групи населених пунктів з чисельністю населення (тис. осіб)
001	до 20
002	від 20 до 50
003	від 50 до 100
004	від 100 до 250
005	від 250 до 500
006	від 500 до 1000
007	від 1000 до 2000
008	понад 2000

* Значення коефіцієнтів визначаються відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затвердженого в установленому порядку.

Додаток 52 до вимог

КОДИ ЛОКАЛЬНИХ ФАКТОРІВ*

Назва груп локальних факторів	Код локальних факторів	Назва локальних факторів
Функціонально-планувальні фактори	001	місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до громадських центрів
	002	у зоні магістралей підвищеного містоформувального значення
	003	у зоні пішохідної доступності швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту
	004	у зоні пішохідної доступності до національних природних, регіональних ландшафтних, зоологічних та дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, біосферних та природних заповідників, пам'яток природи, курортів, парків, лісопарків, лісів, зелених зон, пляжів
	005	у прирейковій зоні (ділянка, розташована або примикає до смуги відведення, має під'їзну залізничну колію)
Інженерно-інфраструктурні фактори	006	земельна ділянка, що примикає до вулиці без твердого покриття
	007	земельна ділянка, що примикає до вулиці із твердим покриттям
	008	не забезпечена централізованим водопостачанням
	009	забезпечена централізованим водопостачанням
	010	не забезпечена централізованим водовідведенням
	011	забезпечена централізованим водовідведенням
	012	не забезпечена централізованим теплопостачанням
	013	забезпечена централізованим теплопостачанням
	014	не забезпечена централізованим газопостачанням
	015	забезпечена централізованим газопостачанням
Інженерно-геологічні фактори	016	місцезнаходження земельної ділянки в межах території, що має схил поверхні понад 20 відсотків
	017	на ґрунтах з несучою спроможністю менше ніж 1 кілограм на кв. сантиметр за потужності понад 2 метри
	018	у зоні залягання ґрунтових вод менше 3 метрів
	019	у зоні затоплення паводком понад 4 відсотки забезпеченості (шар затоплення понад 2 метри)
	020	у зоні значної заболоченості з ґрунтовим живленням, що важко осушується
	021	у зоні небезпечних геологічних процесів (зсуви, карст, яружна ерозія — яри понад 10 метрів, штучні підземні виробки — катакомби, підроблені території, провали та значні тріщини у земній корі, у тому числі з виходом метану на поверхню)
	022	на штучно створених територіях
Історико-культурні фактори	023	місцезнаходження земельної ділянки в межах заповідної зони
	024	у зоні регулювання забудови
	025	у зоні історичного ландшафту, що охороняється
	026	на території пам'ятки культурної спадщини та у її зонах охорони

Назва груп локальних факторів	Код локальних факторів	Назва локальних факторів
Природно-ландшафтні фактори	027	місцезнаходження земельної ділянки в межах території природоохоронного призначення (національних природних, регіональних ландшафтних, зоологічних та дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, біосферних та природних заповідників, пам'яток природи)
	028	у межах території оздоровчого призначення (курортів, округів та зон санітарної (гірично-санітарної) охорони)
	029	у межах території рекреаційного призначення
Санітарно-гігієнічні фактори	030	місцезнаходження земельної ділянки у санітарно-захисній зоні
	031	місцезнаходження земельної ділянки у водоохоронній зоні
	032	місцезнаходження земельної ділянки у зоні обмеження забудови за ступенем забруднення атмосферного повітря
	033	місцезнаходження земельної ділянки у зоні обмеження забудови за рівнем напруження електромагнітного поля
	034	місцезнаходження земельної ділянки у зоні перевищення припустимого рівня шуму від залізниці, автодоріг, електропідстанцій та аеродромів
	035	місцезнаходження земельної ділянки в ареалі забруднення ґрунтів (важкі метали), на територіях, зайнятих породними відвалами і териконами

*Значення коефіцієнтів локальних факторів визначаються відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затвердженого в установленому порядку.»;

4) у додатку 4 до Порядку у позиції «008 01» у графі «Назва земельних угідь» слова «Землі під громадськими спорудами, які мають історико-архітектурну цінність» замінити словами «Землі під громадськими спорудами, які мають історико-архітектурну цінність, об'єктами культурної спадщини»;

5) у додатку 6 до Порядку:

після позиції

«05.05 Смуга відведення»

доповнити такою позицією:

«05.06 Пляжна зона»;

доповнити додаток такими позиціями:

«10 Території та об'єкти природно-заповідного фонду

10.1 Національні природні парки

10.2 Біосферні заповідники

10.3 Регіональні ландшафтні парки

10.4 Заказники

10.5 Пам'ятки природи

10.6 Заповідні урочища

10.7 Парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва».



МІНІСТЕРСТВО АГРАРНОЇ ПОЛІТИКИ ТА ПРОДОВОЛЬСТВА УКРАЇНИ

НАКАЗ
02.12.2016 № 509

Про затвердження Порядку використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою

ЗАРЕЄСТРОВАНО
в Міністерстві юстиції України
19 грудня 2016 р.
за № 1646/2977

Відповідно до Законів України «Про землеустрій»,
«Про Державний земельний кадастр» та «Про топо-
графо-геодезичну і картографічну діяльність», по-
станов Кабінету Міністрів України від 22 вересня

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства аграрної політики
та продовольства України
02.12.2016 № 509

ЗАРЕЄСТРОВАНО
в Міністерстві юстиції України
19 грудня 2016 р. за № 1646/2977

ПОРЯДОК використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою

І. Загальні положення

1. Цей Порядок визначає механізм використання
Державної геодезичної референцної системи коор-
динат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою
та є обов'язковим для використання розробниками
документації із землеустрою.

2. У цьому Порядку наведені нижче терміни вжи-
ваються у таких значеннях:

геодезична інформація — інформація про пункти
Державної геодезичної мережі (далі — ДГМ), яка
включає опис їх центрів, місцезнаходження,
значення координат, висот і вимірів, якими во-
ни зв'язані із суміжними геодезичними пунктами;

2004 року № 1259 «Деякі питання застосування гео-
дезичної системи координат» та від 17 жовтня 2012
року № 1051 «Про затвердження Порядку ведення
Державного земельного кадастру», пункту 8 Поло-
ження про Міністерство аграрної політики та продо-
вольства України, затвердженого постановою
Кабінету Міністрів України від 25 листопада 2015 ро-
ку № 1119, НАКАЗУЮ:

1. Затвердити Порядок використання Державної
геодезичної референцної системи координат УСК-
2000 при здійсненні робіт із землеустрою, що до-
дається.

2. Департаменту землеробства та технічної політи-
ки 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.

Міністр

Т. Кутовий

геодезична площа геопросторового об'єкта — площа
геопросторового об'єкта, визначена за коорди-
натами поворотних точок меж та віднесена на
поверхню референц-еліпсоїда;

місцеві системи координат (далі — МСК) — систе-
ми координат, однозначно зв'язані з Держав-
ною геодезичною референцною системою ко-
ординат УСК-2000 та встановлені на території
Автономної Республіки Крим, областей, міст
Києва і Севастополя;

паспорт місцевої системи координат — сукупність
технічних характеристик місцевої системи ко-
ординат;

площа геопросторового об'єкта — офіційна площа
об'єкта, встановлена в документації із землеустрою;
ITRS (International Terrestrial Reference System) —
Міжнародна земна референцна система, реалізо-
вана Секцією координатної основи Центрально-
го бюро Міжнародної служби обертання Землі;
ITRF2000 (International Terrestrial Reference Frame
2000) — Міжнародна земна референцна система
на епоху 2000 року;

ETRS89 (European Terrestrial Reference System
1989) — Європейська земна референцна систе-
ма 1989 року;

WGS-84 (World Geodetic System 1984) — Світова
геодезична система координат 1984 року;

RTK (Real Time Kinematic) — режим спостережень
глобальної навігаційної супутникової системи
(далі — ГНСС), який дає змогу визначати місце-
положення пунктів точок у реальному часі.

3. Використання Державної геодезичної референційної системи координат УСК-2000 проводиться з дотриманням таких принципів:

- використання міжнародного досвіду впровадження геодезичних референційних систем координат; застосування строгих математичних методів забезпечення координатних операцій перетворення та трансформування координат від малоточних систем координат до високоточних;
- врахування адміністративно-територіального устрою України;
- використання існуючої нормативно-технічної та програмно-методичної інфраструктури ведення Державного земельного кадастру.

II. Системи координат, які застосовуються при здійсненні робіт із землеустрою

1. Координатною основою при здійсненні робіт із землеустрою є Державна геодезична референційна система координат УСК-2000 (далі — система координат УСК-2000).

Система координат УСК-2000 встановлюється за умови паралельності її осей просторовим осям системи ITRS. За поверхню відліку в системі координат УСК-2000 приймається референц-еліпсоїд Красовського.

Система координат УСК-2000 має однозначний геодезичний зв'язок із системою ITRS/ITRF2000.

Нормальні висоти геодезичних пунктів визначаються в Балтійській системі висот 1977 року, вихідним початком якої є нуль Кронштадтського футштока.

Система координат УСК-2000 на місцевості закріплена пунктами ДГМ.

2. Геодезичною основою при здійсненні робіт із землеустрою є:

- пункти ДГМ 1-3 класів;
- пункти геодезичних мереж згущення (далі — ГМЗ) 4 класу, 1 та 2 розрядів;
- пункти знімальної геодезичної мережі.

3. Координати пунктів ДГМ, ГМЗ та поворотних точок меж геопросторових об'єктів визначаються: геодезичними (еліпсоїдальними) координатами — широта (В), довгота (L), висота (Н); прямокутними координатами (х, у) в проекції Гаусса — Крюгера в системі координат УСК-2000 або місцевих системах координат, що однозначно зв'язані із системою координат УСК-2000.

III. Використання системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою

1. Роботи із землеустрою виконуються в системі координат УСК-2000 або місцевих системах координат, однозначно зв'язаних із системою координат УСК-2000.

2. Паспорти місцевих систем координат затверджуються наказами Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру на територію

Автономної Республіки Крим, території областей, міст Києва і Севастополя.

Місцеві системи координат застосовуються для ведення державного земельного кадастру на території, на яку поширюється відповідна система координат.

3. Картографічні матеріали та документація із землеустрою, які створені в системах координат СК-42, СК-63 та місцевих системах координат, утворених від них, переводяться в систему координат УСК-2000 або місцеву систему координат, однозначно зв'язану із системою координат УСК-2000.

4. Комплекс польових робіт із землеустрою включає: побудову ГМЗ 4 класу, 1 та 2 розрядів; створення знімальної геодезичної мережі; знімання на місцевості об'єктів кадастру; оброблення та оформлення матеріалів виконаних польових геодезичних робіт.

5. Координати пунктів ГМЗ визначаються: спостереженнями ГНСС; ГНСС у статичному режимі;

побудовою лінійно-кутових мереж, прокладанням полігонометричних ходів 4 класу, 1 та 2 розрядів.

6. Знімальна геодезична мережа створюється з метою згущення ДГМ та ГМЗ до щільності, що забезпечує виконання знімання геопросторових об'єктів.

Координати пунктів знімальної геодезичної мережі визначаються:

- спостереженнями ГНСС у статичному режимі;
- спостереженнями ГНСС у режимі мережевого РТК;
- побудовою лінійно-кутових мереж та прокладанням полігонометричних ходів.

7. Апаратура супутникових радіонавігаційних систем для знімання геопросторових об'єктів використовується відповідно до 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.

Знімання геопросторових об'єктів на місцевості виконується методами, визначеними Інструкцією з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98), затвердженою наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України від 09 квітня 1998 року № 56, зареєстрованою у Міністерстві юстиції України 23 червня 1998 року за № 393/2833, та Інструкцією про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженою наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18 травня 2010 року № 376, зареєстрованою у Міністерстві юстиції України 16 червня 2010 року за № 391/17686.

8. Під час використання супутникових геодезичних приймачів ГНСС для визначення точок знімаль-

ної основи та зйомки геопросторових об'єктів із застосуванням технологій РТК розробниками документації із землеустрою перевіряється диференційне поле координатних поправок, які задаються мережами ГНСС.

Контроль диференційного поля координатних поправок під час роботи з використанням технологій РТК здійснюється не менше ніж на двох найближчих пунктах ДГМ і ГМЗ, координати яких отримуються у адміністратора банку геодезичних даних.

Розбіжність у значеннях координат контрольних пунктів не повинна перевищувати 0,1 м у містах обласного значення, 0,2 м — в інших містах і селищах, 0,3 м — у сільських населених пунктах і 0,5 м — за межами населених пунктів.

9. Обробка матеріалів зйомок при виконанні робіт із землеустрою здійснюється в системі координат УСК-2000 або в місцевій системі координат, одночасно зв'язаний із системою координат УСК-2000.

10. Під час обробки лінійно-кутових вимірювань вводиться поправка у виміряні напрями та лінії за перехід на площину Гаусса — Крюгера.

Поправка в горизонтальне направлення δ_{12} за кривизну зображення геодезичної лінії на площині Гаусса — Крюгера обчислюється за формулами

$$\delta_{12} = 0,00253 \cdot y_m \cdot \Delta x;$$

$$y_m = \left| \frac{(y_1 - 300000) + (y_2 - 300000)}{2} \right|;$$

$$\Delta x = x_2 - x_1$$

де

x_1, y_1 — прямокутні координати початкової точки лінії;

x_2, y_2 — прямокутні координати кінцевої точки лінії.

Поправка в лінію Δd_{12} за перехід на площину Гаусса — Крюгера обчислюється за формулою

$$\Delta d_{12} = \frac{y_m^2}{2R_m^2} \cdot s$$

де

s — горизонтальна віддаль виміряної лінії;

R_m — середній радіус кривизни еліпсоїда Красовського, який для території України становить 6 378 кілометрів.

11. Для обробки супутникових геодезичних спостережень використовується прикладне програмне забезпечення виробників приймачів ГНСС.

Перехід від просторових прямокутних координат X, Y, Z у системах координат ITRS/ITRF2000 до просторових прямокутних координат X, Y, Z в системі координат УСК-2000 виконується за методом Гельмерта з використанням таких наближених параметрів:

$$\Delta X = -24,322 \text{ м};$$

$$\Delta Y = 121,372 \text{ м};$$

$$\Delta Z = 75,847 \text{ м};$$

$$\varepsilon_X = 0'';$$

$$\varepsilon_Y = 0'';$$

$$\varepsilon_Z = 0'';$$

$$\mu = 0.$$

де

$\Delta X, \Delta Y, \Delta Z$ — величини зміщення центра системи координат ITRS/ITRF2000 відносно центра системи координат УСК-2000 за осями X, Y, Z ;

$\varepsilon_X, \varepsilon_Y, \varepsilon_Z$ — величини кутів повороту осей системи координат ITRS/ITRF2000 відносно осей системи координат УСК-2000 за осями X, Y, Z ;

μ — величина зміни масштабного коефіцієнта.

Перетворення просторових прямокутних координат X, Y, Z у геодезичні B, L, N здійснюється з використанням еліпсоїда Красовського з такими параметрами:

велика піввісь — 6 378 245 м;

стиснення — 1:298,3.

Для перерахування геодезичних координат на площину в проекції Гаусса — Крюгера із списку проєкцій, запропонованих програмою, в якій здійснюється обробка супутникових геодезичних спостережень, вибирається поперечна проєкція Меркатора або Transverse Mercator та задаються параметри:

початок відліку широти — 0° ;

початок відліку довготи — значення довготи осового меридіана місцевої системи координат відповідно до паспорта місцевої системи координат;

північний умовний зсув початку системи координат — 0 м для місцевих систем координат Автономної Республіки Крим, областей, міст Київ та Севастополь; для місцевих систем координат населених пунктів — значення відповідно до паспорта місцевої системи координат;

східний умовний зсув — 300000 м для місцевих систем координат Автономної Республіки Крим, областей, міст Київ та Севастополь; для місцевих систем координат населених пунктів — значення згідно з паспортом місцевої системи координат;

масштабний коефіцієнт — 1,0000.

Для переходу від геодезичних висот N у нормальну систему висот — Балтійську систему висот 1977 року — використовується модель квазігеоїда для території України.

12. Площа геопросторового об'єкта на площині Гаусса — Крюгера визначається аналітичним методом за прямокутними координатами x_i та y_i поворотних точок його меж за формулою

$$P = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^n x_i \cdot (y_{i+1} - y_{i-1})$$

або

$$P = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^n y_i \cdot (x_{i+1} - x_{i-1})$$

де

i = 1, 2, 3, ..., n — кількість поворотних точок.

Визначення геодезичних площ геопросторових об'єктів виконується строгим методом на поверхні референс-еліпсоїда або до значення площі, обчисленої за координатами x, y в проекції Гаусса — Крюгера, вводиться поправка δ_p , яка обчислюється за формулою

$$\delta_p = - \frac{y_m^2}{R_m^2} \cdot P$$

де

R_m — середній радіус кривизни еліпсоїда Красовського, який для території України становить 6378 кілометрів;

P — обчислена площа геопросторового об'єкта на площині Гаусса — Крюгера;

y_m — обчислюється за формулою

$$y_m = \left| \frac{\sum_{i=1}^n (y_i - 300000)}{n} \right|;$$

де

y_i — прямокутна ордината поворотної точки межі геопросторового об'єкта;

n — кількість поворотних меж геопросторових об'єктів.

13. Під час визначення довжин ліній та напрямів, обчислених за прямокутними координатами x, y поворотних точок меж геопросторових об'єктів у проекції Гаусса — Крюгера, у довжині ліній та напрямки вводяться обернені поправки (зі знаком «-») за перехід від площини Гаусса — Крюгера на поверхню референс-еліпсоїда за формулами, наведеними у пункті 10 цього Порядку.

14. У разі необхідності приведення площі і геодезичної площі геопросторового об'єкта до єдиного значення виконується документація із землеустрою.

15. Геодезична інформація, що є державною власністю, надається адміністратором банку геодезичних даних відповідно до вимог Порядку побудови Державної геодезичної мережі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 07 серпня 2013 року № 646.

Директор

Департаменту землеробства
та технічної політики в АПК

В. Топчій



BUSINESS OLIMP AWARDS

Вітаємо Лауреатів професійної премії
за підсумками 2016 року

УКРАЇНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ОЛІМП

АН «РЕАЛ КОМ КИЇВ», м. Київ,
Ріелтор року

Буча Житлобуд 1, м. Буча,
Професійний та надійний
забудовник

ЖК Skyline, м. Київ,
Елітна новобудова року

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

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

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

Петрівський квартал, м. Київ,
Найбільш масштабний житловий
комплекс в Україні

Перша транспортна компанія
"PRIME", м. Харків, Перевізник року

ЧернівціБудІнвест, м. Чернівці,
Гарантія якості та професіоналізм

ЗЕМЕЛЬНИЙ ВІСНИК УКРАЇНИ

<http://zemvisnuk.com.ua>

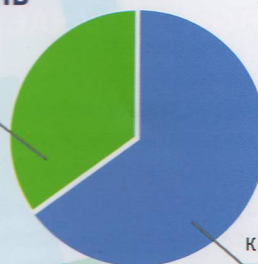
✓ ЩОМІСЯЦЯ — ЗМІСТ СВІЖОГО ВИПУСКУ ЖУРНАЛУ

Це можливість для:

- передплатників журналу — дізнатися про черговий випуск журналу, проконтролювати його своєчасну доставку поштовиками;
- відвідувачів сайту — ознайомитися з виданням

64,8% новачків додалося до постійних користувачів сайту за останні 30 днів

34,2 %
постійних
користувачів



64,8 %
нових
користувачів

2827

активних користувачів
упродовж
останніх 30 днів

✓ ОСНОВНІ РУБРИКИ

- Останні новини
- Новини земельного законодавства
- Новини законопроектної діяльності
- Набрали чинності
- Свіжі публікації ЗМІ
- Архів випусків журналу

Увага!

Зайшовши на сайт, ви можете скористатися рубрикою «Зворотний зв'язок» і надіслати редакції запитання, яке вас хвилює. Щоправда, наші юристи не люблять анонімних звернень і вони розглядаються в останню чергу.

Найчастіше сайт відвідують у Києві, Дніпрі, Харкові, Львові, Одесі, Чернігові, Івано-Франківську, Вінниці, Запоріжжі



ВІДВІДАЙТЕ НАШ САЙТ!

ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

Будьте здорові, багаті, красиві і щедрі,
ЯК ЗЕМЛЯ!



**ДЕНЬ ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКА —
СВЯТО ДОСИТЬ МОЛОДЕ В УКРАЇНІ.
ЩОРОКУ, ПОЧИНАЮЧИ З 2000-ГО,
ВОНО ВІДЗНАЧАЄТЬСЯ У ДРУГУ СУБОТУ БЕРЕЗНЯ.**

Але професія землеміра, землеобліковця, землеохоронця — прадавня. Народи Греції, Єгипту, Індії ще за кілька тисячоліть до нашої ери ділили земельні масиви на частини, вели облік кількості і якості земель, проводили їх відмежування й обмірювання, здійснювали оподаткування. У древньому Римі (V-IV ст. до н.е.) на бронзові таблиці наносили плани, назви, межі і розміри землеволодінь, дані про якість земель і саме господарство.

«О строи землею, о ратях и о устройстве землею» піклувався київський князь Володимир, який правив у 980-1016 роках. Відомо, що понад тисячу років тому, ще до моменту офіційного ухвалення християнства на Русі, у найбільших політичних центрах — Києві, Новгороді, Смоленську — існувала писемність, індивідуально навчали грамоті і розвивали землемірство. Руські князі за прикладом Візантії описували земельні володіння своїх підданих, щоб розподілити податі та повинності. Уповноважені князем люди (писарі) й були, по суті, першими землемірами на наших теренах, їхні описи використовувалися також для обліку кількості та якості земель. А перші найпростіші кадастрові реєстри у Київській Русі з'явилися в XI столітті і стосувалися переважно церковних та монастирських земель.

Із історії розвитку землепорядкування можна згадати ще й такі знакові події: у 1097 році було закріплено право великих князів та іншої знаті на успадкування права власності на землю, дарування, продаж і конфіскацію землеволодінь; у 1528 році литовський князь провів перепис землевласників із зазначенням кількості дворів у кожному землеволодінні та їхніх розмірів; у 1569 році у Волинському та Подільському воєводствах інвентаризували незайняті землі; у 1729-1731 роках гетьман України Данило Апостол провів інвентаризацію усіх землеволодінь Гетьманщини, які були поділені на шість категорій: рангові, міські, вільні, спірні, церковні та надані за заслуги.

Нинішня доба диктує нові вимоги до землепорядних і кадастрових робіт. У Земельному кодексі України поняття «землеустрій» визначається як сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил. Тепер землеустрій здійснюється за допомогою обстежувальних, вишукувальних, топографічно-геодезичних, картографічних, проектних та проектно-вишукувальних робіт. Крокву та мензулу замінили найсучасніші навігаційні прилади.

Але в основі професії землепорядника залишається категорія вічна — земля. Земля — наш дім, земля — годувальниця, земля — безцінне наше багатство. І сьогодні ми вітаємо із професійним святом усіх, хто впорядковує землю, піклується про її здоров'я і красу. Особливі вітання жінкам, яким березень дарує ще одне чарівне весняне свято — 8 Березня.

**БУДЬТЕ ЗДОРОВІ,
БАГАТІ, КРАСИВІ
І ЩЕДРІ, ЯК ЗЕМЛЯ!**