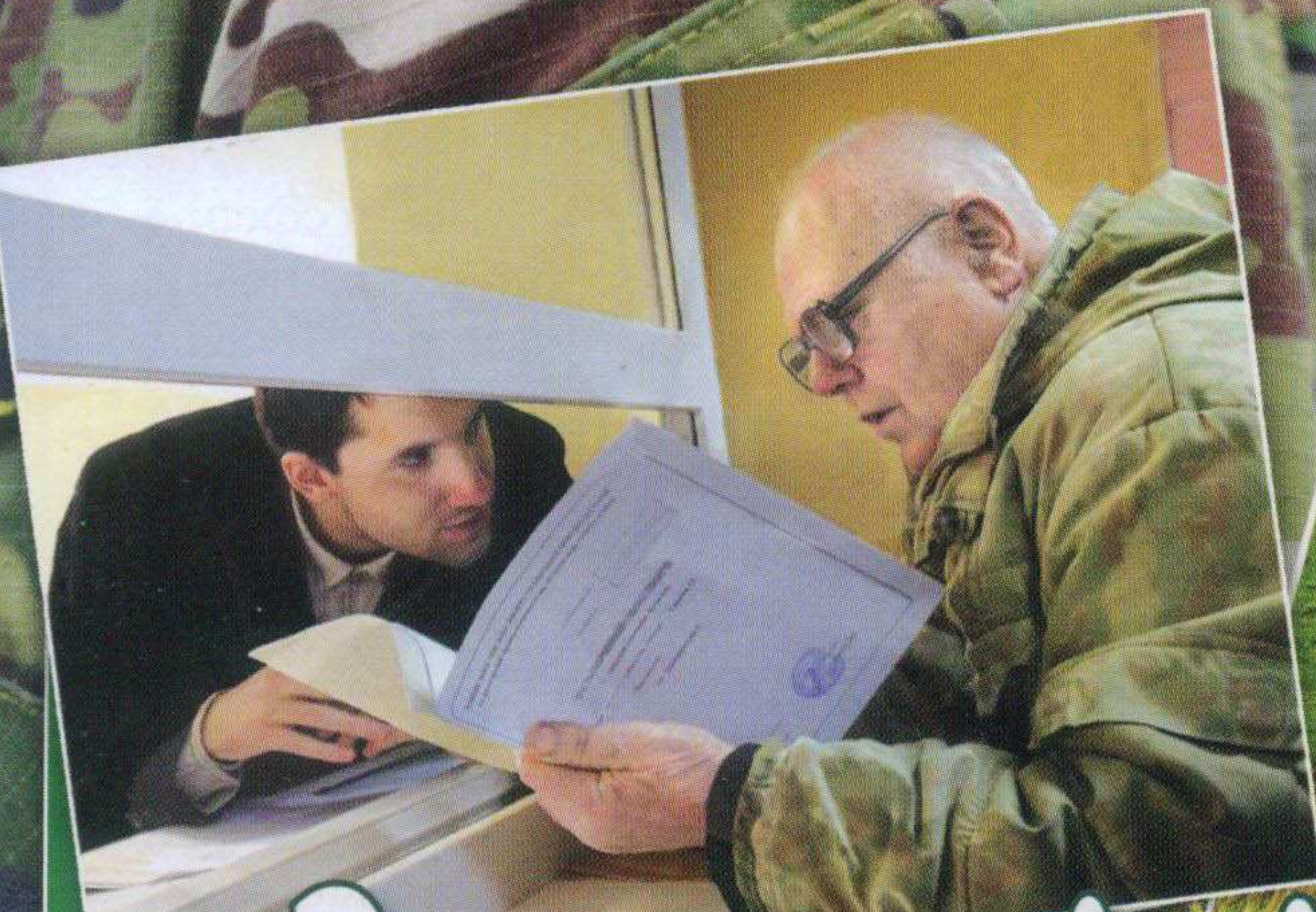


Наш передплатний індекс 48783

Землевпорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

4 2015



Земельні ділянки – Учасникам АТО:



11000 га – ВИДІЛЕНО
1200 га – ПЕРЕДАНО



Голова Держгеокадастру обговорив з експертами механізми децентралізації в земельній сфері

Керівник та фахівці Держгеокадастру взяли участь у міжсекторальному круглому столі «Розпорядження державними землями в контексті законодавчих ініціатив в рамках децентралізації», організованому Інститутом громадянського суспільства за підтримки Міжнародного фонду «Відродження».



Цей захід — складова масштабної публічної дискусії, в рамках якої має бути визначена оптимальна парадигма розширення повноважень місцевих органів влади в питаннях розпорядження землями з одночасним підсиленням державного контролю за цим процесом.

Головна мета децентралізації в земельній сфері — збереження і ефективне використання українських земель у довгостроковій перспективі та перетворення місцевих громад, які зараз подекуди почуваються гостями на власній території, на їх повноцінного власника. Як зазначив Голова Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру Максим МАРТИНЮК, підвищення повноважень місцевих органів влади у сфері земельних відносин підтримується на всіх рівнях і, зокрема, керівництвом Держгеокадастру, як складова загальнодержавної політики децентралізації. Крім того, це дозволить ліквідувати підґрунтя для конфліктів на мікрорівні, які неминуче виникають, коли земельні питання вирішує одноосібно на віддалі чиновник центрального відомства.

«Я вважаю, що ніхто краще громади не може розібратись, яку ділянку і під що саме відводити, — наголосив Максим Мартинюк. — Тож офіційна позиція Держгеокадастру — розпорядження землями слід передавати на місця, одночасно підсилюючи відповідальність та контроль у цій сфері».

Один із запропонованих механізмів реалізації цієї реформи — підвищення ролі містобудівної документації в розпорядженні землями. Наявність чіткого плану розвитку дозволить забезпечити гармонійний розвиток територій і знайти баланс інтересів громади та держави.

Учасники круглого столу також розглянули питання необхідності перегляду практики безоплатного розподілу земель, внесення змін до закону про регулювання містобудівної діяльності та запровадження індивідуальної відповідальності депутатів за голосування рішень за межами компетенції.

Результатом дискусії стане напрацювання законодавчих ініціатив та пропозицій, які будуть передані на розгляд міністерств, а згодом — до Парламенту.



Фото Інституту громадянського суспільства

РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

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

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

Дмитро ДОБРЯК, професор, чл.-кор. НААНУ, д. ек. н., зав. каф. управління земельними ресурсами Національного університету біоресурсів і природокористування України

Йосип ДОРОШ, д. ек. н., д-р ДП «Київський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою»

Людмила ЗІНКОВСЬКА, головний редактор

Алла КАЛЬНІЧЕНКО, заступник головного редактора

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

Олександр КРАСНОЛУЦЬКИЙ, нач. управління землеустрою, використання та охорони земель Держземагентства

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»

Сергій МОГИЛЬНИЙ, д. техн. н., зав. каф. геоінформатики і геодезії Донецького національного технічного університету

Леонід НОВАКОВСЬКИЙ, професор, акад. НААНУ, д. ек. н., перший заст. д-ра КП «Київський інститут земельних відносин»

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

Михайло СТУПЕНЬ, д. ек. н., декан землевпорядного фак-ту 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, д. ек. н.

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

2 АВТОРИТЕТНА ДУМКА

Дмитро ДОБРЯК

Сучасний стан земельної реформи та перспективи розвитку земельних відносин в Україні

5 ДЕРЖГЕОКАДАСТР ІНФОРМУЄ

Структура земельного фонду України та динаміка його змін

6 ІНФОГРАФІКА

6 Зміни у структурі земельного фонду України за 2014 рік

7 Структура українських земель та співвідношення кількості чорноземів в Україні та інших європейських країнах

8 ДИСКУСІЙНА ТРИБУНА

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ

Мінімальний термін оренди сільгоспугідь: суспільна необхідність чи приватний інтерес?

14 ЗЕМЛЯ ДЛЯ УЧАСНИКІВ АТО

Тетяна КОЛЯДИНСЬКА, Володимир ЗВІРКО

Вчорашні бійці створюють колгосп

17 СУД ЗОБОВ'ЯЗАВ

Зенон МИХЛИК

Зійшовся пай клином

20 ПРОПОЗИЦІЇ ВЧЕНИХ

Андрій МАРТИН

Децентралізація влади в Україні: землевпорядний аспект

26 АНАЛІЗ І ВИСНОВКИ

Євген БЕРДНІКОВ

Правові позиції щодо визначення кола суб'єктів (осіб), що мають право на приватизацію земель для ведення фермерського господарства, та кола об'єктів (земельних ділянок), що підлягають такій приватизації

30 ПРИВАТИЗАЦІЯ ЗЕМЛІ

Ірина НОВАКОВСЬКА

Проблеми реалізації права приватної власності на землю

33 ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Ірина КОШКАЛДА, Анатолій КОРЕЦЬКИЙ

Економіко-правові засади раціонального використання та охорони земель

38 РОЗРОБКИ ВЧЕНИХ

Валентин БОРОВИЙ, Олександр ЗАРИЦЬКИЙ

Складові проекту зонінгу населеного пункту та аналіз результатів проектування

42 ОГЛЯД СВІТОВИХ МЕТОДИК

Антон КОШЕЛЬ

Зарубіжний досвід масової оцінки земель під сільськогосподарськими угіддями

47 ПОРАДИ — РАДАМ

47 Як спадкоємцям оформити землю, якщо спадкодавець не отримав державний акт?

48 Як бути сільській раді, якщо громадянин не оформив своє право на землю, а спадкоємців немає?

49 ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

52 ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

СУЧАСНИЙ СТАН земельної реформи та ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ земельних відносин в Україні

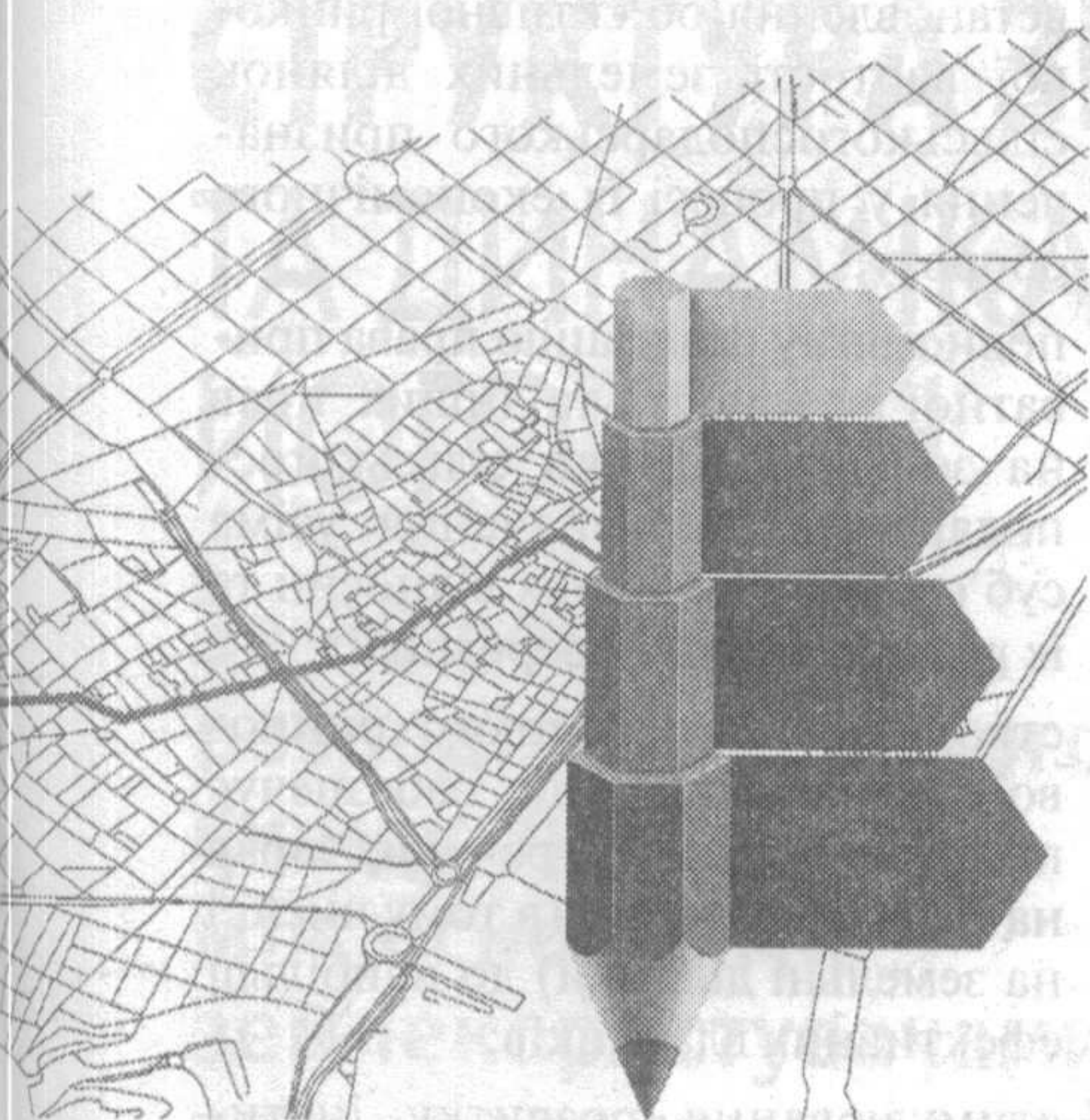
Дмитро ДОБРЯК,
член-кореспондент УААН,
доктор економічних наук, професор

УДК 332.2

Реформування земельних відносин в Україні здійснюється понад 24 роки — з 1991-го... Основним принципом, який визначив напрями реформування, стало подолання монополії держави на земельну власність і встановлення багатосуб'єктності права власності на землю. Пріоритетним завданням земельної реформи мало стати формування ринкових земельних відносин, які забезпечили б подальший ефективний перерозподіл земельних ресурсів на основі ринкової саморегуляції.

В силу як окремих системних прорахунків, так і недостатнього ресурсного її забезпечення більшість цілей земельного реформування дотепер залишаються не досягнутими, а запровадження ринкових земельних відносин так і не стало запорукою формування сталого землекористування [1], зокрема:

- не відбулося вдосконалення земельних відносин у сільськогосподарському виробництві, натомість здійснена тотальна парцеляція товарних сільськогосподарських землекористувань, а також фіксація створеної неефективної системи землеволодіння заборонаю на продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- подальше реформування земельних відносин у містах та інших населених пунктах відбувається переважно у напрямку приватизації земель територіальних громад, яке нерідко здійснюється в умовах «колективної безвідповідальності» розпорядників землі — органів місцевого самоврядування, що стає причиною безсистемної урбанізації та ускладнення умов для просторового розвитку містобудівних систем;
- законодавчо заблоковано найбільший сегмент ринку земель — ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення;
- обмежений характер має кредитування під заставу землі, в тому числі іпотечне кредитування, яке здійснювалося щодо земельних ділянок несільськогосподарського призначення та істотно обмежалося лише фінансово-економічною кризою, що розпочалася у 2008 році;
- зберігається неефективний механізм справляння плати за землю, який був запроваджений ще у 1992 році, він базується на спрощених підходах визначення податкової бази та передбачає значну кількість винятків із загального режиму оподаткування, що не дозволяє розглядати земельний податок як повноцінну фінансову основу місцевого самоврядування та регіонального розвитку;
- не здійснюється моніторинг земель, не встановлений порядок ведення державного земельного кадастру, що внеможливіє ефективне гарантування прав на землю та дієвий державний контроль за використанням та охороною земель;
- надзвичайно недосконалим залишається землевпорядне забезпечення проведення земельної реформи, яке звелось до розробки проектів відведення при наданні земельних ділянок та оформлення правовстановлюючих документів на земельні ділянки, внаслідок чого майже втрачений науково-технічний потенціал землеустрою, деградувала землевпорядна наука;
- не можна вважати ефективною створену систему державного управління земельними ресурсами, яка приділяє основну увагу перерозподілу землі як майна, не вирішуючи проблеми охорони земель як основного національного багатства;
- масовість порушень земельного законодавства та норм раціонального природокористування свідчить про недосконалість організаційно-правових механізмів контролю за використанням та охороною земель;
- залишається незавершеною нормативно-правова та методична база розвитку земельних відносин.



У цілому слід констатувати, що проведена в державі земельна реформа, здійснила соціалізацію землі — її перерозподіл між населенням. При цьому під час проведення реформи було знехтувано значення землі як ресурсу територіального розвитку продуктивних сил та базисного компонента довкілля, що нині є причиною виникнення низки кризових явищ економічного та екологічного характеру у землекористуванні, складність вирішення яких істотно ускладнюється відносинами власності.

Незважаючи на відповідне зростання виробництва зернових та зернобобових культур, соняшнику, ріпаку, картоплі і овочів (як зазначають деякі експерти завдяки сприятливим погодним умовам), залишається невирішеною проблема охорони земельних ресурсів, що деградують і їх стан погіршується. Дані динаміки вмісту гумусу в ґрунтах орних земель України наведені в табл. 1. Майже в усіх регіонах України відбувається зниження вмісту гумусу як основного енергетичного ресурсу, що забезпечує врожайність сільськогосподарських

культур. Зазначене обумовлено недостатнім внесенням органічних добрив, а також постійним збільшенням площ як просапних так і тих, що надто виснажують ґрунтовий покрив культур — ріпак, соняшник.

В умовах формування та розвитку ринкової економіки нагальною необхідністю стає наукове обґрунтування сутності, змісту й принципів реалізації положень ст. 14 Конституції України —

Таблиця 1

ДИНАМІКА ВМІСТУ ГУМУСУ В ҐРУНТАХ ОРНИХ ЗЕМЕЛЬ УКРАЇНИ

Області	Вміст гумусу, %				Зниження вмісту гумусу за 1961–2001 рр.	
	1882	1961	1981	2001	абсолютне	відносне в % до 1961 року
Республіка Крим	3,0	2,8	2,4	2,3	0,5	17,8
Вінницька	3,5	3,1	2,9	2,8	0,3	9,7
Волинська	2,0	1,8	1,6	1,6	0,2	11,0
Дніпропетровська	5,5	4,9	4,5	4,4	0,5	10,2
Донецька	5,0	4,6	4,3	4,2	0,4	8,7
Житомирська	2,6	2,3	1,9	1,5	0,8	34,8
Закарпатська	—	3,1	2,8	2,6	0,5	16,1
Запорізька	4,0	3,4	3,1	3,0	0,4	11,8
Івано-Франківська	—	2,9	2,5	2,5	0,4	13,8
Київська	4,0	3,3	3,1	2,8	0,5	15,2
Кіровоградська	5,5	4,8	4,5	4,3	0,5	10,4
Луганська	5,5	4,7	4,4	4,2	0,5	10,6
Львівська	—	2,5	2,1	2,0	0,5	20,0
Миколаївська	4,5	4,1	3,8	3,3	0,8	19,5
Одеська	4,2	3,7	3,3	3,2	0,5	13,5
Полтавська	5,0	4,3	4,0	3,9	0,4	9,3
Рівненська	—	2,3	1,9	1,9	0,4	17,4
Сумська	4,5	4,0	3,7	3,6	0,4	10,0
Тернопільська	3,6	3,3	3,0	2,9	0,4	12,1
Харківська	7,0	5,3	4,9	4,6	0,7	13,2
Херсонська	3,0	2,6	2,3	2,2	0,4	15,3
Хмельницька	3,5	3,1	2,8	2,7	0,4	12,9
Черкаська	4,0	3,5	3,2	3,1	0,4	11,4
Чернівецька	4,0	3,4	3,0	2,9	0,5	14,7
Чернігівська	2,5	2,2	2,0	1,9	0,3	13,6
Україна (в цілому)	—	3,5	3,2	3,1	0,4	11,4

* Примітка. Дані таблиці розраховані на основі досліджень Інституту ґрунтознавства і агрохімії і Інституту землеустрою УААН

«Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави». Це можна здійснити тільки шляхом розробки загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель для виконання програм економічного, науково-технічного й соціального розвитку України та охорони довкілля. Вони визначають склад і обсяги першочергових та перспективних заходів щодо використання й охорони земель, а також обсяги і джерела ресурсного забезпечення їх реалізації. Тому ці програми мають стати базовою основою для розробки схем землеустрою й техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень [2].

У зв'язку з реструктуризацією сільськогосподарських підприємств і створенням нових агроформувань виникає необхідність розробки моделей оптимізації структури земельних угідь землеволодіння та землекористування на основі еколого-ландшафтного підходу, а також науково обґрунтованої структури посівних площ з урахуванням природних умов, ґрунтового покриву й фізіологічних потреб сільськогосподарських культур. Рекомендації з цих питань дадуть можливість землевласникам і землекористувачам динамічно вести господарювання в ринкових умовах з урахуванням як ринкових, так і екологічних умов.

Особливо слід відзначити негативний вплив багатьох політичних сил на характер удосконалення земельних відносин, що мають відповідати ринковим засадам за проголошеною доктриною реформування української економіки. Досі основні мотиви заборони «продажу української землі» обґрунтовані виникнен-

ням низки негативних явищ суспільно-економічного характеру, а саме:

- концентрація значних площ земель сільськогосподарського призначення у власності фінансових груп, що матиме своїм наслідком «обезземелення» селян та утворення «латифундій» латиноамериканського типу з найманими працівниками;
- виникнення явищ «спекуляції» земельними ділянками, коли значні площі земель сільськогосподарського призначення скуповуватимуться фінансистами із метою подальшого їх перепродажу за більш високою ціною, що призведе до зростання вартості сільськогосподарської продукції.

Водночас, слід підкреслити, що продовження мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення має такі негативні наслідки:

- стримування оптимізації сільськогосподарського землеволодіння та землекористування — застосування сучасних технологій у використанні й охороні сільськогосподарських земель внаслідок нераціональних розмірів землеволодінь, черезсмузжя, вкраплення дрібних ділянок інших власників у масиви земель господарств;
- неможливість створення високотехнологічних крупно товарних господарств ринкового типу, що кардинально знижує конкурентоздатність вітчизняного сільського господарства;
- збільшення площ невикористання земель за рахунок отримання земельних ділянок сільськогосподарського призначення у спадщину особами, що проживають в містах, інших країнах, які не мають наміру займатися сільськогосподарським виробництвом і управляють земельними масивами, та концентрація більшої частини земель сільськогосподарського призначення у власності найменш економічно активної

частини сільського населення (пенсіонерів та осіб пенсійного віку), які не мають ні фінансових, ні фізичних можливостей вдосконалювати технологічні процеси в рослинництві;

- зниження інвестиційної привабливості української аграрної економіки, що пов'язане з підвищенням ризику вкладень внаслідок неможливості іпотечного кредитування сільського господарства під заставу земельних ділянок.

Як показує досвід розвинутих країн, введення земель сільськогосподарського призначення в економічний обіг та його державного регулювання дозволить Україні забезпечити:

- кардинальне підвищення інвестиційної привабливості сільськогосподарського землекористування і в цілому аграрної сфери;
- підвищення ефективності використання та охорони природно-ресурсного потенціалу земель сільськогосподарського призначення та забезпечення стратегічної продовольчої безпеки держави;
- збереження та створення нових робочих місць у сільській місцевості;

- встановлення об'єктивної ринкової вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення у процесі їх економічного обороту;

- повноцінну реалізацію права приватної власності та інших прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення усіма суб'єктами земельних відносин та їх раціональний перерозподіл;

- створення сприятливого ринкового середовища, що забезпечує постійний перехід речових прав на нерухоме майно (в тому числі і на земельні ділянки) до найбільш ефективних власників;

- стимулювання розвитку інститутів громадянського суспільства у питаннях захисту прав власників земельних ділянок тощо.

Аналіз реального стану земельної реформи свідчить про значне відставання її наукового забезпечення. На жаль, на сьогодні в Україні відсутні умови для формування державою наукової тематики, яка відповідала б невідкладним потребам суспільства і держави у подальшому вдосконаленні земельних відносин на завершальному етапі земельної реформи.

ВИСНОВОК

ЗА ВИЩЕЗАЗНАЧЕНИМ, УКРАЇНЬСКА ЗЕМЛЯ ПОТРЕБУЄ ЗАХИСТУ І ОХОРОНИ ВІД ДЕГРАДАЦІЙНИХ ПРОЦЕСІВ ЗГІДНО З ПОЛОЖЕННЯМ ст. 14 КОНСТИТУЦІЇ УКРАЇНИ. А ПРАКТИЧНА РЕАЛІЗАЦІЯ ЦЬОГО ПОЛОЖЕННЯ — ВІДНОВЛЕННЯ ЦЕНТРАЛЬНОГО ОРГАНУ ВИКОНАВЧОЇ ВЛАДИ, ЩО ЗАБЕЗПЕЧУЄ ФОРМУВАННЯ І РЕАЛІЗАЦІЮ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН.

Література

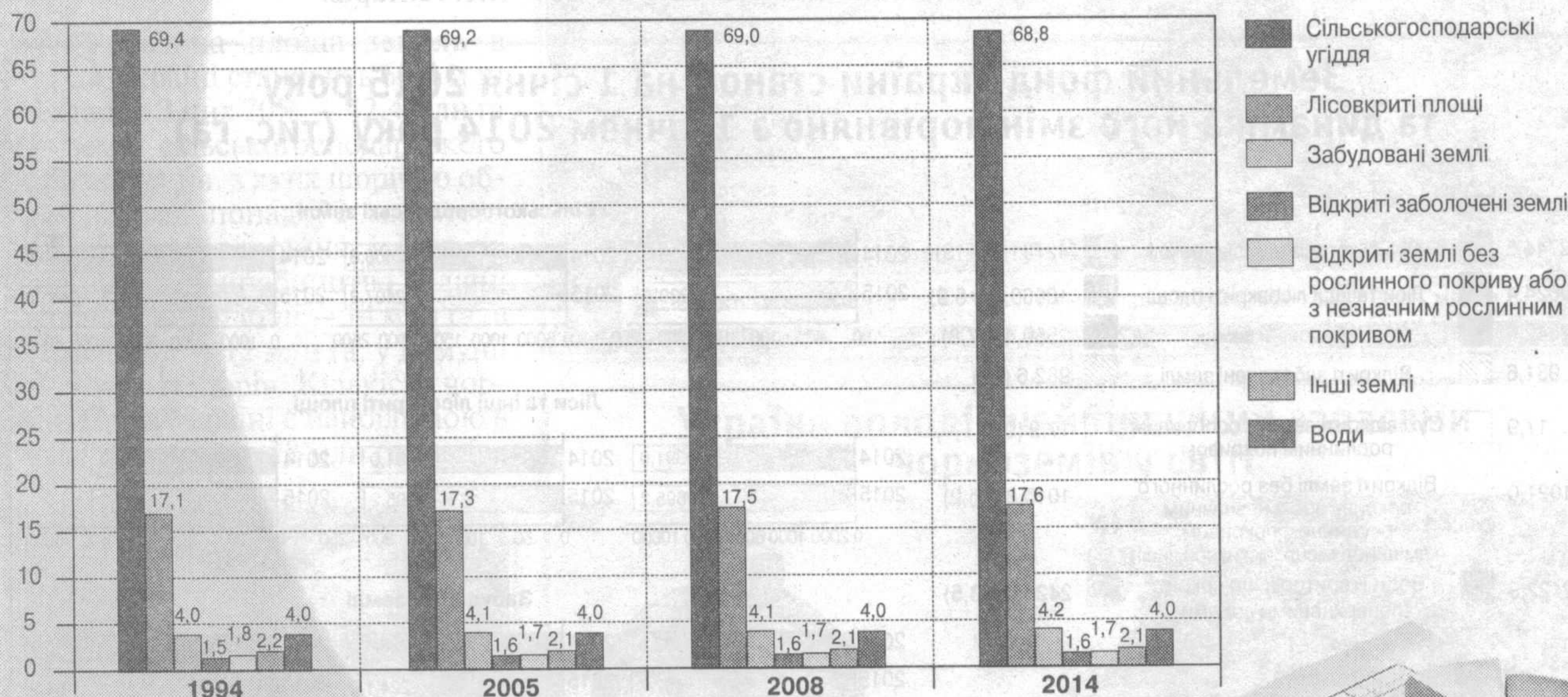
1. Мартин А.Г., Євсюков Т.О. Стан земельних відносин як стримуючий фактор розвитку продуктивних сил України // Матеріали міжнародної наукової конференції, м. Київ, 20 березня 2009 р.: У 3-х частинах / РВПС України НАН України. — К.: РВПС України НАН України, 2009. Ч. 3 — С. 289-292.
2. Добряк Д.С. Пріоритети сучасної Землепорядної науки (доповідь на засіданні науково-технічної ради Деркомзему України 17 лютого 2006 року) / Д.С. Добряк // Землеустрій і кадастр. 2006. — №21. — С. 3-10.
3. Мартин А.Г. Регулювання ринку землі в Україні. Монографія / Мартин А.Г., — К.: Аграр Медіа Груп, 2011. — 254 с.

СТРУКТУРА ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ УКРАЇНИ ТА ДИНАМІКА ЙОГО ЗМІН

За 20 років в розподілі земельного фонду України між основними землекористувачами та власниками землі відбулися принципові зміни.

Площа земель, які знаходяться у власності чи користуванні сільськогосподарських підприємств, зменшилася на 23903,9 тис. га (39,6%). Площа земель, які фактично використовуються громадянами, навпаки збільшилася на 14881,6 тис. га (24,7%); площа земель, якими володіють або користуються заклади, установи, організації, промислові та інші підприємства, підприємства та організації транспорту, зв'язку, а також частини, підприємства, організації, установи, навчальні заклади оборони, майже не змінилася і станом на 01.01.2015 становить 2309,8 тис.га, що на 28,0 тис. га менше ніж станом на 01.01.1995. Площа земель, які знаходяться у лісгосподарських підприємств, збільшилася на 1666 тис. га (2,8%); площі земель запасу збільшилися на 7421,8 тис. га (12,3%) і становлять 10775,7 тис. гектарів.

Решта земель — 863,7 тис. га знаходяться у власності або користуванні інших землекористувачів, ця площа є майже незмінною порівняно з 1994 роком.



	1994		2005		2008		2014	
	Площа, тис. га	%	Площа, тис. га	%	Площа, тис. га	%	Площа, тис. га	%
Сільськогосподарські угіддя	41890,4	69,4	41763,8	69,2	41650,0	69,0	41511,7	68,8
Лісовкриті площі	10331	17,1	10475,9	17,3	10556,3	17,5	10630,3	17,6
Забудовані землі	2386,2	4,0	2458,3	4,1	2476,6	4,1	2550,4	4,2
Відкриті заболочені землі	920,8	1,5	957,1	1,6	975,8	1,6	982,6	1,6
Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом	1105,6	1,8	1039,0	1,7	1038,2	1,7	1015,8	1,7
Інші землі	1301,2	2,2	1239,6	2,1	1236,3	2,1	1237,7	2,1
Води	2419,6	4,0	2421,1	4,0	2421,6	4,0	2426,4	4,0
Всього	60354,8	100,0	60354,8	100,0	60354,8	100,0	60354,9	100,0

ЗМІНИ У СТРУКТУРІ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ УКРАЇНИ ЗА 2014 РІК

За 2014 рік площа сільськогосподарських земель в Україні зменшилася на 13000 га і становила на 1 січня 2015 року 42731,5 тис. га проти 42744,5 тис. га на початок минулого року. Питома вага площі сільськогосподарських земель в загальній площі (території) України не змінилася і становить 70,8%.

Найбільше скорочення площ пройшло по таких категоріях: перелоги (зменшення на 11,8 тис. га до 239,4 тис. га), пасовища (на 5,8 тис. га до 5441 тис. га) та сіножаті

(зменшення на 1,5 тис. га до 2407,3 тис. гектарів).

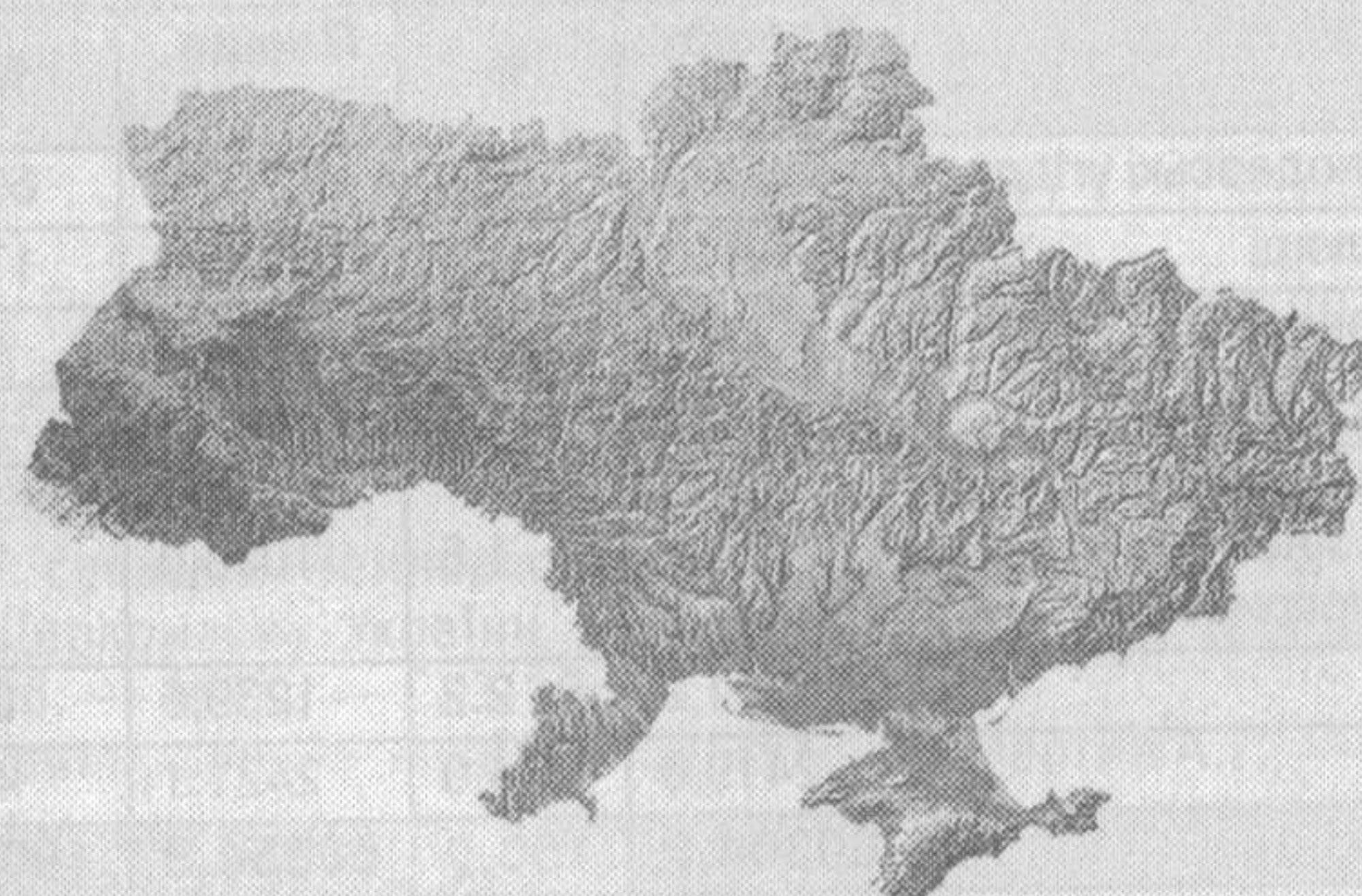
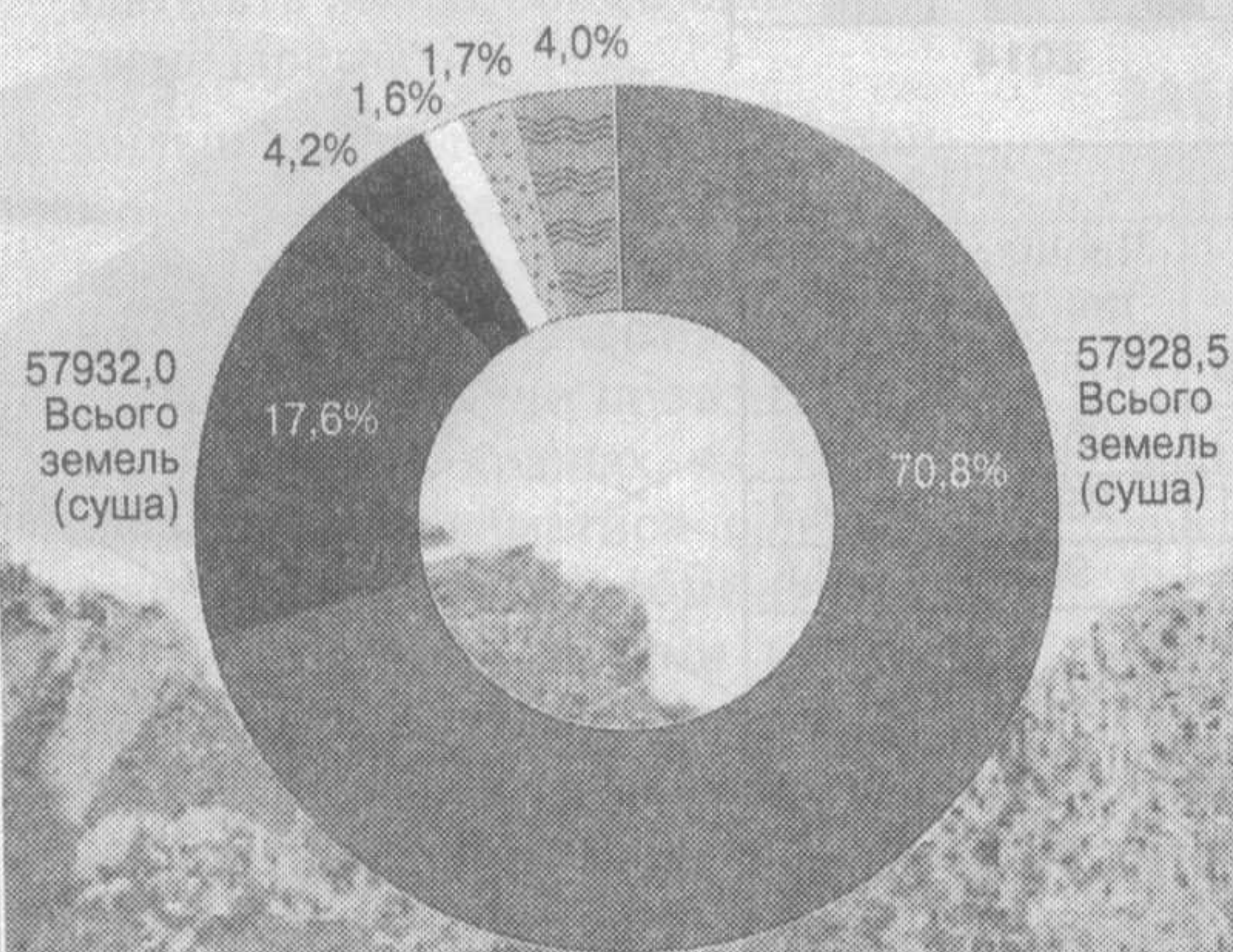
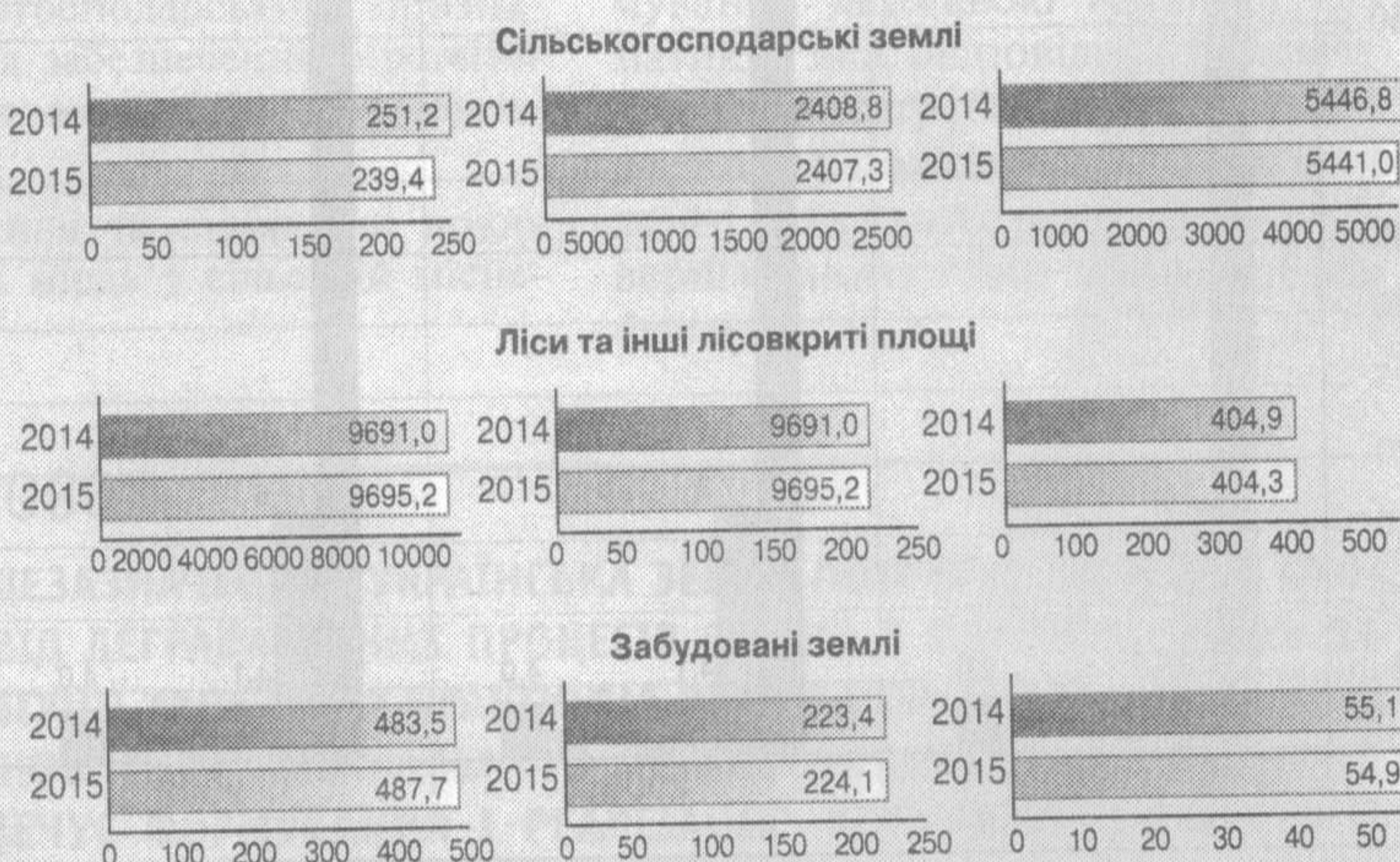
Ліси та інші лісовкриті площі збільшилися на 5,9 тис. га — до 10630,3 тис. гектарів. На них припадає 17,6% від загальної площі країни. Площа забудованих земель збільшилася на 7,8 тис. га до 2550,4 тис. га, в тому числі під житловою забудовою — на 4,2 до 487,7 тис. гектарів. Землі промисловості збільшилися на 0,7 тис. га до 224,1 тис. гектарів. Скоротилася площа земель комерційного використання (на 0,2 тис. га до

54,9 тис. га), змішаного використання (на 0,4 тис. га до 29,3 тис. га) та на 0,6 тис. га зменшилися площі земель, які використовувалися для відпочинку, та інших відкритих земель.

Загальна площа території України — 60354,9 тис. гектарів. За минулий рік площа земель (суші) скоротилася на 3,5 тис. га до 57928,5 тис. га, а площа територій, покритих поверхневими водами, відповідно збільшилася на такий самий показник до 2426,4 тис. гектарів.

Земельний фонд України станом на 1 січня 2015 року та динаміка його змін порівняно з 1 січнем 2014 року (тис. га)

2014		2015
42744,5	Сільськогосподарські землі	42731,5 (-13)
10624,4	Ліси та інші лісовкриті площі	10630,3 (+5,9)
2542,6	Забудовані землі	2550,4 (+7,8)
981,6	Відкриті заболочені землі	982,6 (+1)
17,9	Сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом	17,9 (0)
1021,0	Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (кам'янисті місця, піски, яри, інші)	1015,8 (-5,2)
2422,9	Води (території, що покриті поверхневими водами)	2426,4 (+3,5)

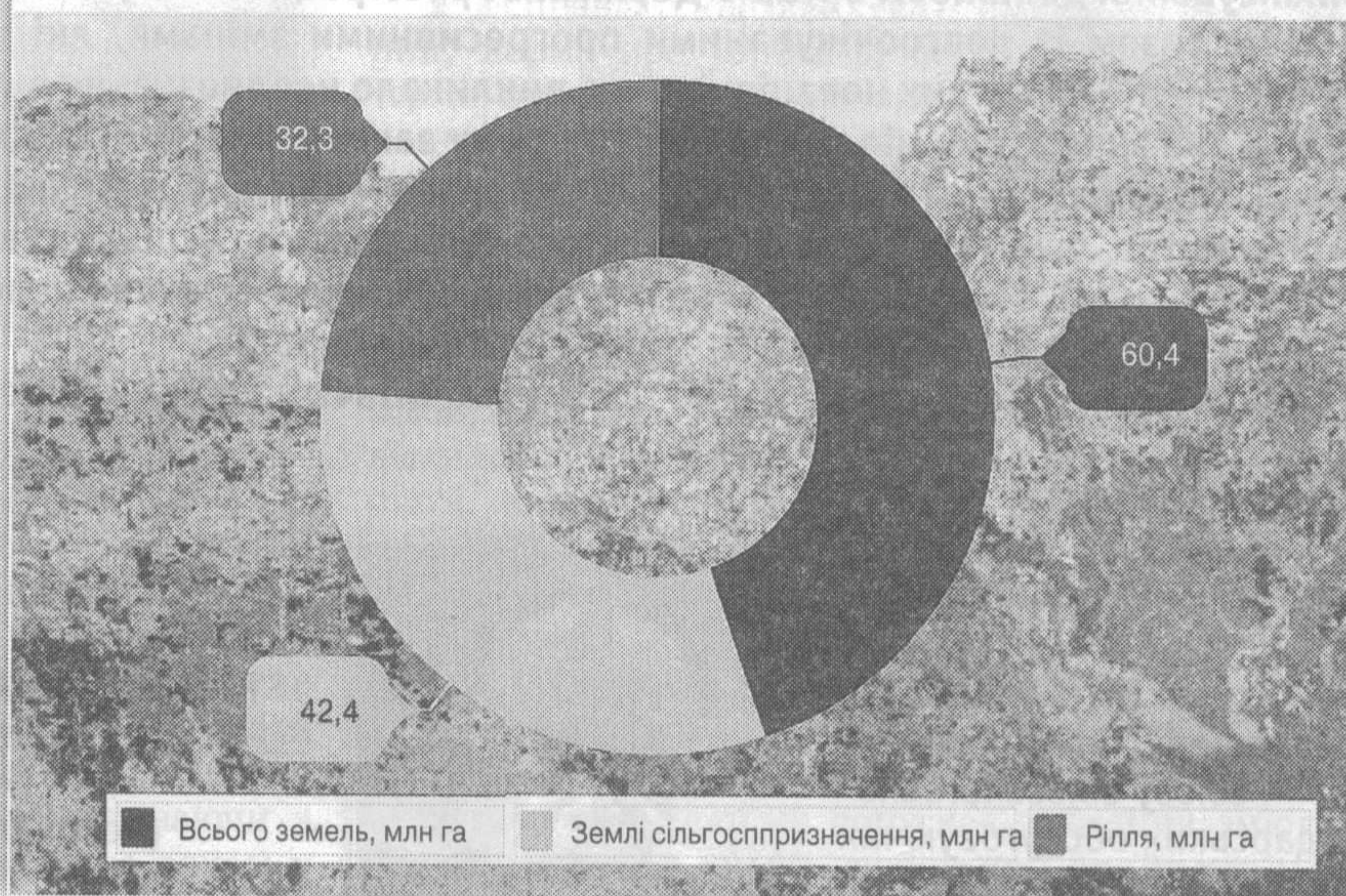


СТРУКТУРА УКРАЇНСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ ТА СПІВВІДНОШЕННЯ КІЛЬКОСТІ ЧОРНОЗЕМІВ В УКРАЇНІ ТА ІНШИХ ЄВРОПЕЙСЬКИХ КРАЇНАХ

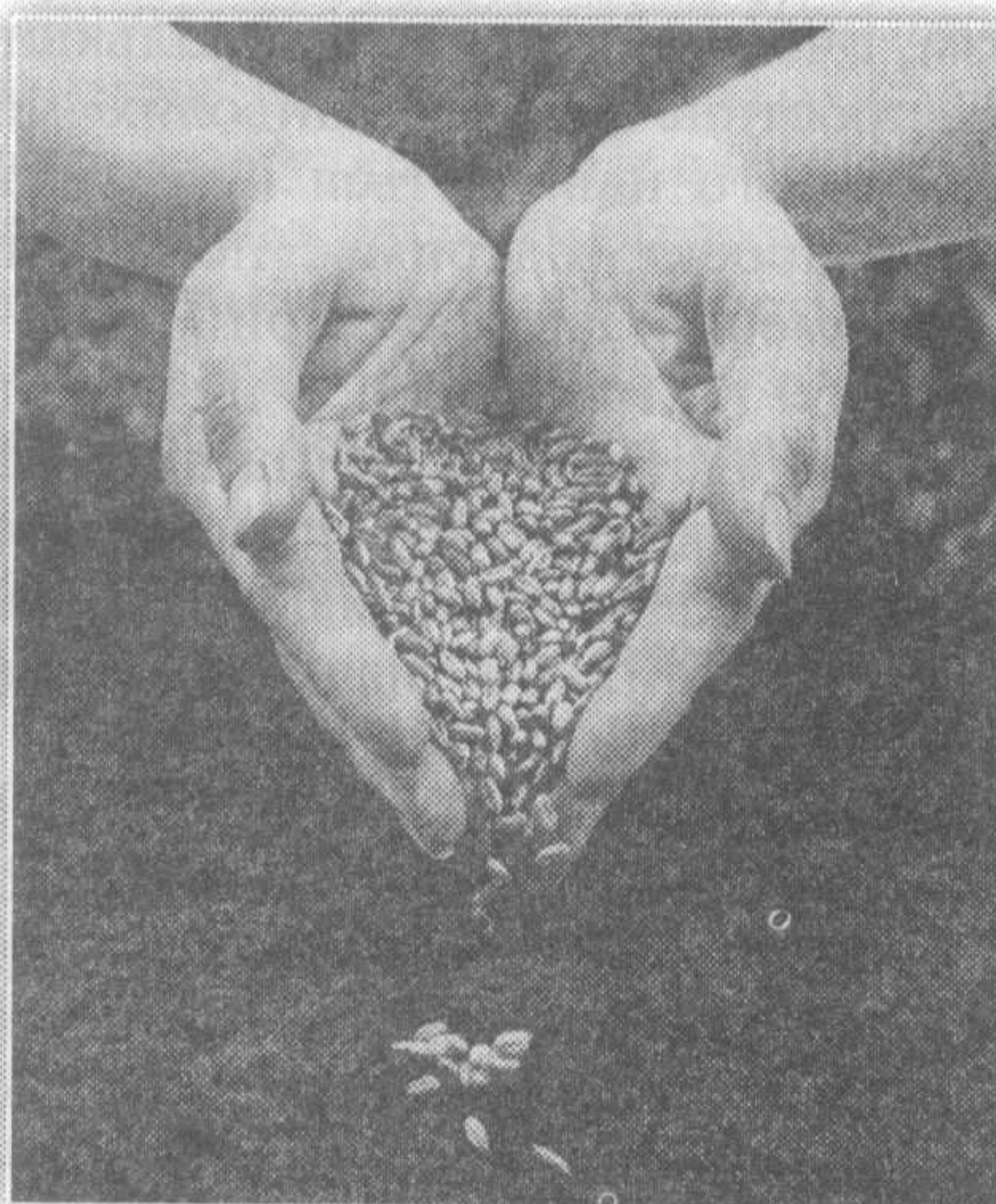
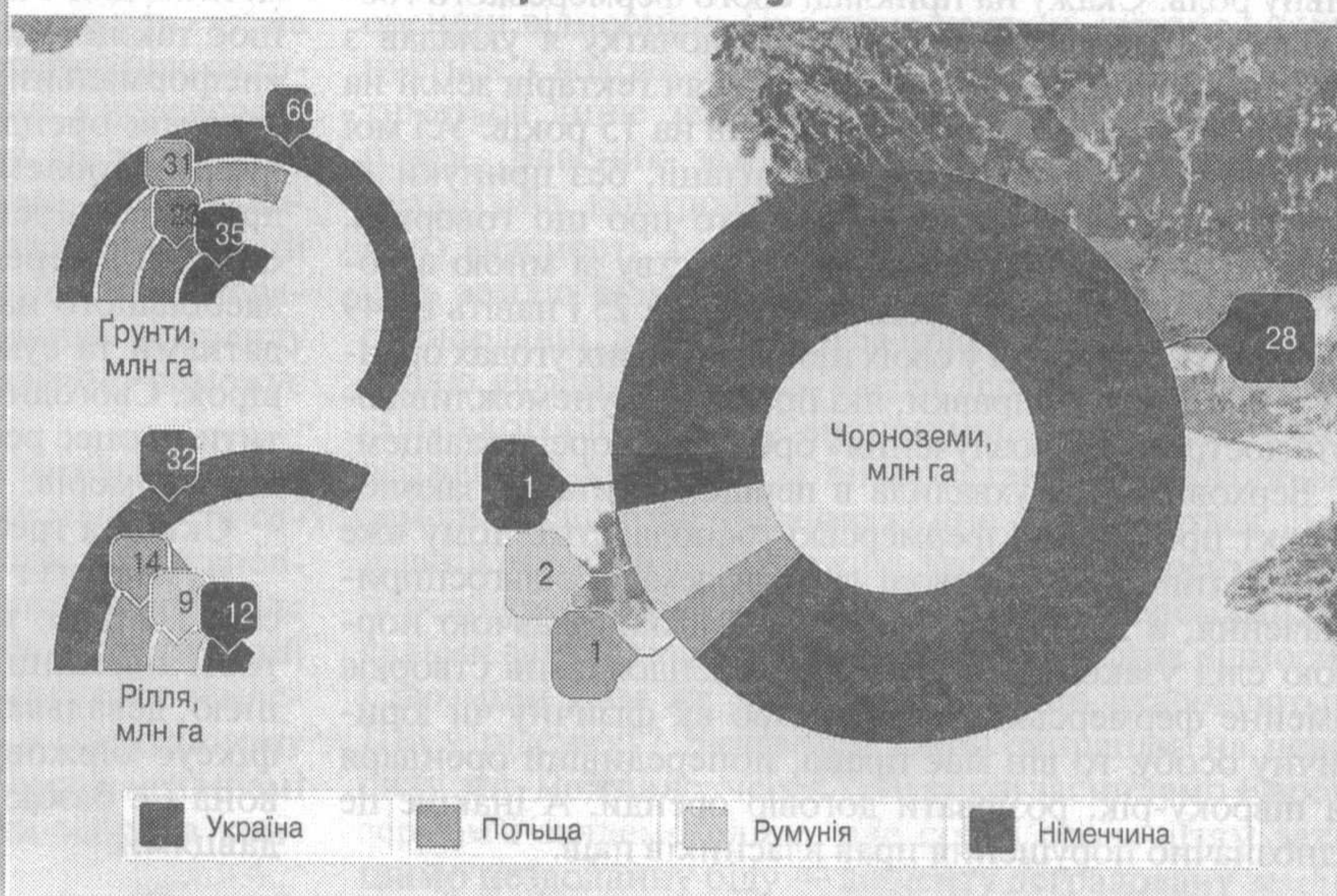
Національна академія аграрних наук на замовлення Держгеокадастру представляє структуру земельного фонду України.

Загальна площа земель в Україні становить 60,4 млн гектарів. З них 70% — 42,4 млн га — землі сільськогосподарського призначення, з яких щорічно обробляється понад 32 млн гектарів. Для порівняння, у Польщі під сільгоспвиробництво задіяні вдвічі менші площі — 14 млн га, в Німеччині — 12 млн га, у Румунії — 9 млн гектарів. Кількість чорноземів в Україні є найбільшою в світі і становить 28 млн гектарів.

ЗЕМЕЛЬНІ РЕСУРСИ УКРАЇНИ



Україна володіє найбільшими запасами чорноземів у світі



* За інформацією Національної академії аграрних наук

МІНІМАЛЬНИЙ СУСПІЛЬНА НЕОБХІДНІСТЬ

З 5 квітня набрав чинності Закон України № 191-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)», ухвалений Верховною Радою України 12 лютого цього року. Він, як відомо, спрощує процедуру започаткування та ведення господарської діяльності, скорочує дозвільні і погоджувальні процедури, зменшує вплив державних органів на діяльність суб'єктів господарювання, підвищує рівень захисту прав інвесторів, удосконалює механізм фінансування діяльності органів Державної реєстраційної служби.

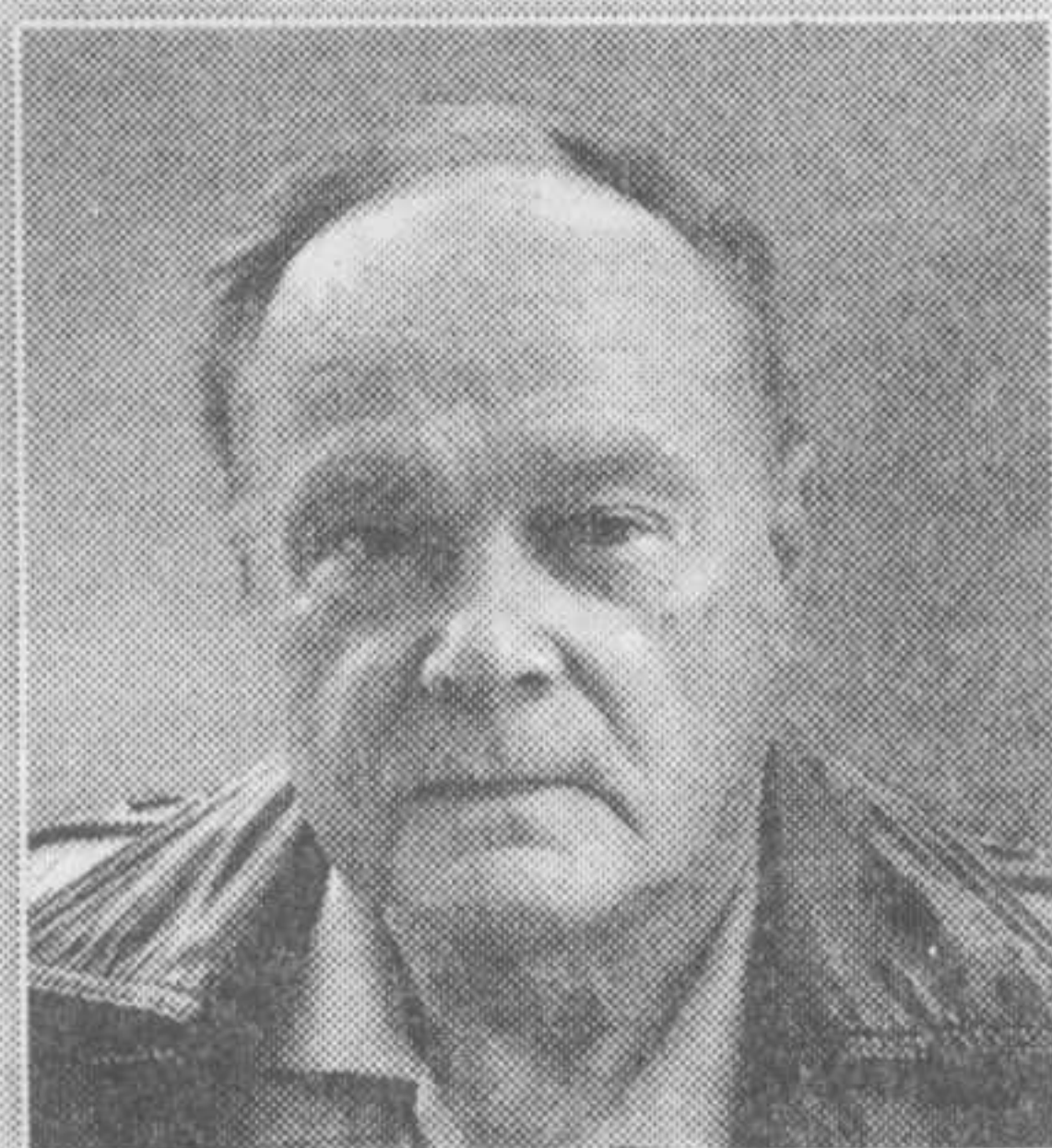
Втім, разом із довгоочікуваними прогресивними змінами, які стали для підприємництва ковтком свіжого повітря, є у цих новаціях те, що викликало неоднозначну оцінку сільгоспвиробників, експертів, ба й самих законотворців. Йдеться про норму закону, яка запроваджує мінімальний семирічний термін оренди ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського та особистого селянського господарств.

Що спричинило протилежний розліт думок? Чому це правове нововведення оцінюють з протилежних позицій навіть обранці однієї партійно-політичної крові?

Відповісти на ці запитання даємо змогу вам, читачі, ознайомившись з думками наших співрозмовників.

ЩО КАЖУТЬ ЕКСПЕРТИ...

Віталій ЛЬВОВ,
фермер, віце-президент
Союзу сільськогоспо-
дарських обслуговуючих
кооперативів України



— Така поправка в цілому може відіграти і позитивну роль. Скажу на прикладі свого фермерського господарства, якому вже 23 роки. Спочатку я укладав з власниками паїв угоду оренди 2 тисяч гектарів землі на 5 років. Потім ці угоди переукладав на 15 років. Усі мої орендодавці, до одного — без агітації, без принуки — погодилися на ці умови. Це багато про що говорить. Зважаючи хоча б на те, що по сусідству зі мною агрохолдинги укладають з людьми угоди на 25 і навіть на 49 років, передбачаючи у своїх нібито типових угодах оренди такі правові поправки, які практично унеможливають дострокове «розлучення» орендаря з орендодавцем.

Верховна Рада ухвалила в першому читанні законопроект про сімейні фермерські господарства. Тому вже нині у типовому договорі оренди земель сільгосппризначення, а ще краще — окремою законодавчою нормою слід узаконити таке: якщо орендодавець створює сімейне фермерське господарство як фізичну чи юридичну особу, то він має право, попередивши орендаря за півроку-рік, розірвати договір оренди. А інакше це однозначно порушення прав власників паїв.

Річард РОЗВАДОВСЬКИЙ,
керівник проекту
«Агро-Львів»
(Республіка Польща)



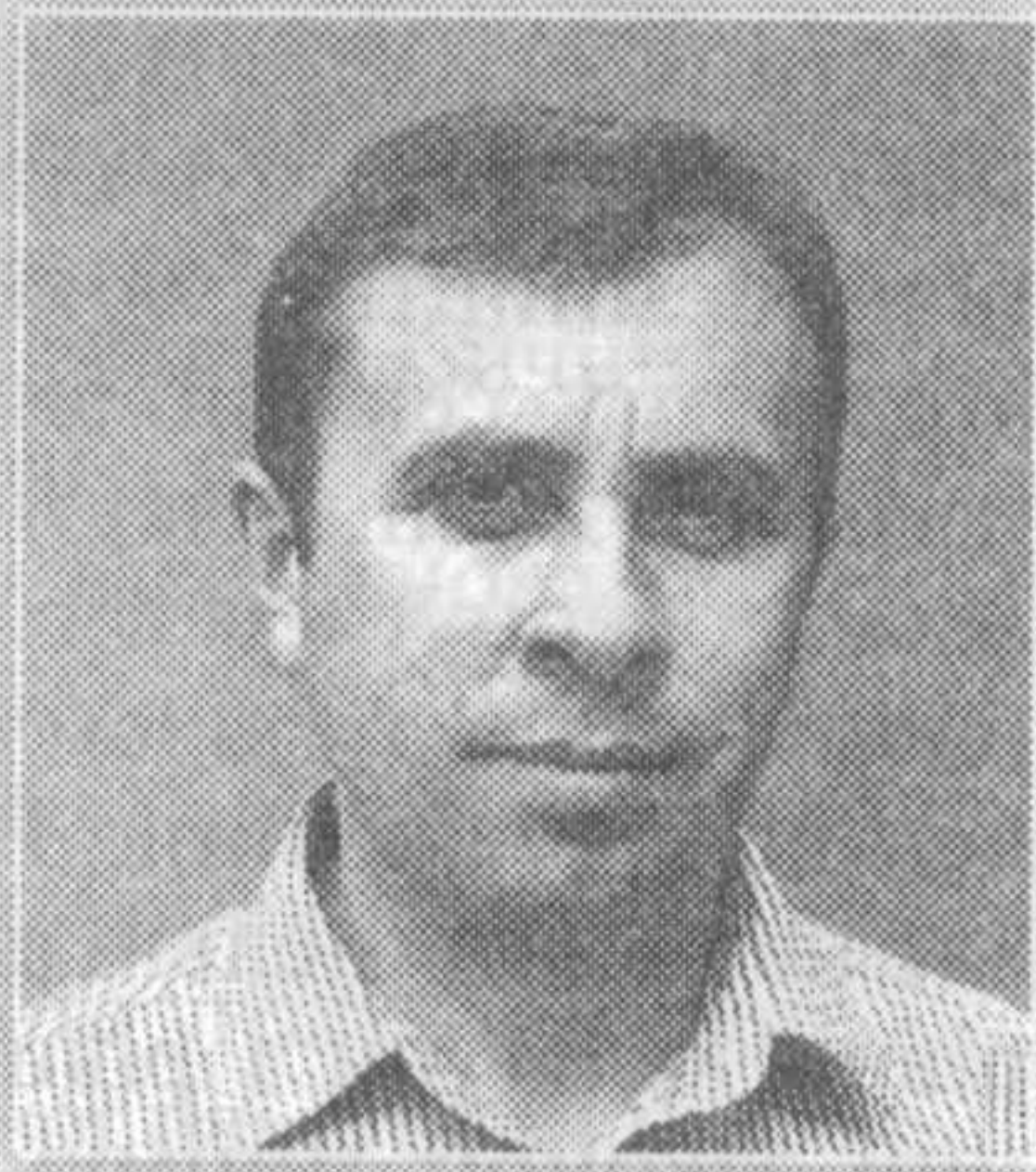
— Не думаю, що мінімальний строк оренди сільгоспземель є дуже помічним для України. Скоріше навпаки: якщо запрацює такий механізм, очевидно, побільшає кількість «неформальних», а, простіше кажучи, «тіньових» механізмів оренди. І від того нав'яжуться нові тяжкі вузли проблем. Наш проект підтримує понад сто дрібних і середніх фермерів. Такі фермери мають в обробці в середньому 50 гектарів ріллі. І працюють здебільшого на межі виживання — з нинішніми податками та сумною практикою різноманітних перевірок. Сьогодні вкрай необхідно максимально спростити процес реєстрації оренди, який надміру важкий для фермерів.

Скільки треба платити за оренду?

Думаю, тут Україні цілковито знадобився б досвід Польщі: там оплата оренди прив'язана до вартості пшениці. Тоді не виникає проблем з інфляцією, девальвацією і т.п. Мінагрополітики, скажімо, фіксує біржову вартість пшениці на даний рік — вона і є базою для розрахунків орендарів з орендодавцями.

ТЕРМІН ОРЕНДИ СІЛЬГОСПУГІДЬ: ЧИ ПРИВАТНИЙ ІНТЕРЕС?

Олександр МУЛЯР,
аналітик з питань
аграрної та земельної
політики



— **М**інімальний термін оренди порушує баланс між орендодавцем і орендарем. Звісно ж, на користь останнього. Довший термін оренди можна забезпечити іншими шляхами — і не конче законодавчим регламентуванням. Повинен бути баланс інтересів, натомість землевласники не мають жодного зиску, здаючи землю у тривалу оренду. Ми пересвідчилися в цьому, ретельно вивчивши умови довго- і короткострокової оренди в різних регіонах країни. Маю всі підстави стверджувати: прямої залежності величини орендної плати від тривалості оренди в наших типових і «нетипових» договорах немає. Ті, хто здали свої наділи орендарям на 5 років, отримують такий же дохід, як і орендодавці, котрі наважилися підписати угоду з орендарем на 25 років чи й на довше.

Наша аналітика договорів оренди, починаючи з десятилітньої давнини, свідчить: з кожним роком у нових угодах фіксується щораз вища орендна плата. Впливає, звісно, інфляція, але й конкуренція теж. Тобто довгострокова оренда нині фактично не вигідна землевласникові. Тому адміністративно-примусове встановлювання нижньої межі терміну оренди, як на мене, не має нічого спільного із задекларованою законом «дерегуляцією». Не адміністративно, а передовсім економічно слід схилити орендодавця до тривалого, довготермінового партнерства. Скажімо, прогресивною шкалою орендної плати: довший термін — вищий відсоток. Або ж унормувати вимогу частіше переглядати умови виплати власникам зданих в оренду сільгоспмасивів. Правова новація фактично обмежує в правах 7 мільйонів власників паїв.

Є ще одна проблемна перспектива цього правового новотвору. Уряд декларує підтримку малому та середньому агропідприємству. Розвиток його напевне ж передбачає розширення землекористування. Але за рахунок чого, якщо земля тепер буде у тривалій оренді? Хіба ми готові нині отак консервувати землекористування — не зорганізувавшись в ефективному товарному виробництві на селі? Ні. Тому в механізмі оренди сільгоспземель має домінувати здорова конкуренція і гнучкість.

Павло КУЛИНИЧ,
юридичний радник
проекту «АгроІнвест»



— **П**опри те, що цей закон справді довгоочікуваний, норма про мінімальний термін оренди негативно вплине на розвиток земельних відносин. Передовсім, вона є прикладом нечесності у законотворенні. Запровадження мінімального терміну оренди земель сільгосппризначення донедавна опрацьовувалося в кількох законопроектах. 7, 9, 10, 14 років... Але всі ці законопроекти в різний час було відхилено. Тому ініціатори цих норм пішли на хитрість, вирішивши банально «проштовхнути» таку сумнівну норму через законопроект, нині безспірний, — про дерегуляцію. Наче на посміх: у такому законі — цілковито протилежна за суттю норма, про звичайнісіньку «зарегуляцію», яка істотно звужує свободу вибору учасників орендних земельних відносин. А відтак прямо порушує Конституцію України, зокрема, її 22-гу статтю, яка не допускає звуження змісту та обсягу існуючих прав і свобод при прийнятті нових або внесенні змін до чинних законів.

Нинішній закон вносить просто-таки радикальні зміни до статті 15 Закону про оренду землі, яка містила перелік істотних умов, що зарегульовували орендні відносини. Простіше кажучи, дитина вихлюпується з водою. Тепер у договорі оренди передбачатиметься лише земельна ділянка та розмір орендної плати. Власник землі, орендодавець позбавляється механізмів контролю за використанням орендарем його власності. І що ж тепер? У власників паїв заберуть землю щонайменше на 7 років, при тому вони, орендодавці, позбавляються правових механізмів контролю якості землі. Тим часом держава ліквідує свою сільськогосподарську інспекцію, яка здійснювала державний контроль за використанням та охороною земель. Частково повноваження передаються Державній екологічній інспекції, але ж вона переймається передовсім своїми «профільними» проблемами, не вельми заглиблюючись в нюанси земельних відносин. Сівозміни цим же законом фактично скасовуються. Що у підсумку? Якщо цей закон запрацює на повну силу, ми, можливо, через 7-10 років засиплемо Європу зерном і заллемо олією, але собі і своїм дітям залишимо нездоланну біду — дощенту деградовану землю.

Микола ОРЛОВ,
керуючий партнер
юридичної фірми «ОМП»



— **Я**ж ніяк не є прихильником лівої риторики про безальтернативність державної власності на землю, але при тому візьму на себе сміливість ствердити: маємо низку доленосних питань у сфері земельних відносин, відповіді на які може дати лише і саме державне регулювання. Із цією правовою новацією ми потрапили у традиційну суто українську пастку: якщо не вміємо відпрацювати ефективний механізм регулювання — давайте скасуємо геть саме регулювання. Розпишемося у своїй нездатності як державні мужі, зате всім стане легше. На мій погляд, усі ці новації у сфері орендних відносин мають за мету одне: знову розтягнути до безкінеччя реформування земельних відносин. Ми майже щороку «під ялинку» продовжуємо мораторій на ринок сільгоспземель. А відтак зробили мільйони людей заручниками цієї несправедливості. Адже чимало землевласників, очікуючи ринку землі, воліють укладати договори оренди на рік-два. І що ж? Тепер закон їм і цього не дозволить.

ЩО КАЖУТЬ ЗАКОНОТВОРЦІ...

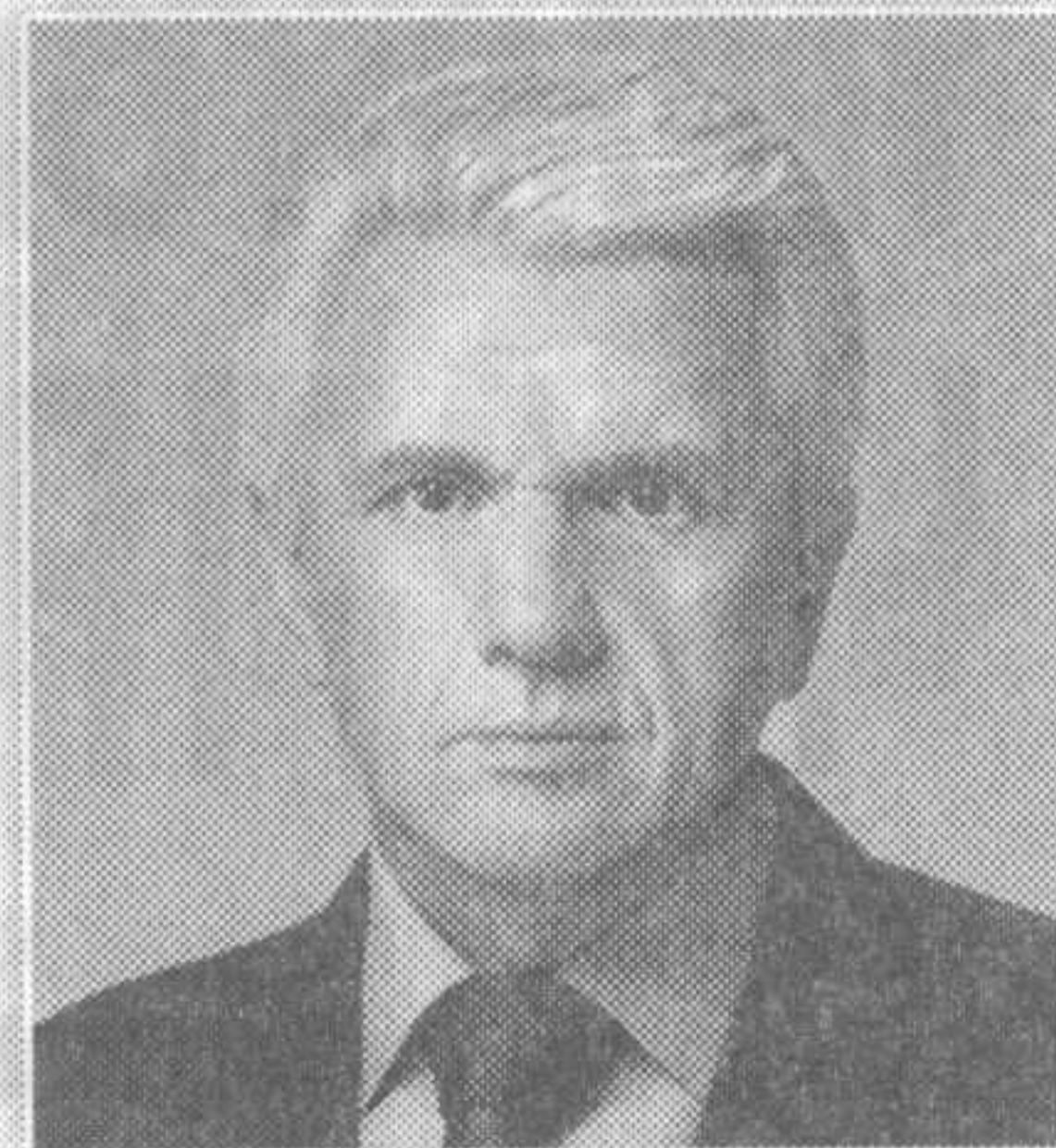
Олександр БАКУМЕНКО,
народний депутат
(фракція партії
«Блок Петра Порошенка»)



— **З**аконодавче запровадження мінімального строку оренди — дуже правильне і необхідне рішення. Це дасть змогу орендареві запровадити сівозміну, відтак не виснажити, а примножити родючу силу землі. Сім років — це необхідний мінімум. А ще краще, щоб це було 10, 15 років — щоб сільгоспвиробник був зацікавлений зберегти землю.

Побоювання, що ця норма відтермінує ринок землі, зайві. Одне з іншим не в'яжеться. Ринок — це один з елементів обігу землі. Для того, щоб запровадити земельний ринок, необхідно ухвалити низку законів, упорядкувати земельний кадастр, ретельно виписати всю нормативну базу... Можливо, передбачити переважне право орендаря на придбання орендованої землі... Я до цього ставлюся цілком спокійно. Росія відпустила ринок землі, і попри побоювання чи перестороги ціна на землю впала. Тому головне — мати нормальне прозоре законодавство, яке захищало б права, зокрема, і власників паїв.

Володимир ЛИТВИН,
народний депутат
(група «Воля народу»)



— **С**емирічний мінімум оренди сільськогосподарських угідь навряд чи допоможе розвитку фермерства і малого сільгосп-підприємництва, оскільки в аграрному секторі існує стійка тенденція до монополізації землі. Відсутність контролю, безсилість влади може обернутися тим, що орендарі по-хижацькому виснажуватимуть землі, і це стане величезною проблемою для України. Тим більше, що світ нині поглядає на наші земельні ресурси. Тому все залежатиме від рівня культури і рівня відповідальності. Встановлений законом мінімум — це теж до певної міри видимість норми. Маю чимало скарг моїх виборців, які нарікають на те, що їх примушують підписувати договори оренди їхніх земельних паїв щонайменше на 15 років.

Григорій ЗАБОЛОТНИЙ,
народний депутат
(фракція партії
«Блок Петра Порошенка»)



— **Я** категорично проти узаконення мінімального терміну оренди землі для ведення фермерського господарства та ОСГ. З агрохолдингами ситуація дещо інша. Я все життя пропрацював у сільському господарстві і можу запевнити: у цій галузі дуже багато часу і затрат відбирає незавершене виробництво. Десь 60-70 відсотків. І якщо запровадити мінімальний термін оренди 3 чи 5 років, то за 3 роки ніколи орендар не поверне тих затрат, які вклав, навіть якщо це буде серйозний інвестор і першокласний організатор виробництва. Якщо орієнтуватися на прибутки і не виснажувати землю, треба щонайменше п'ятирічку, щоб вийти лише на компенсацію власних затрат. А вже нормально, щоб отримати прибуток і формувати сівозміну (тим паче в районах, де непроста ситуація з ґрунтозахисними сівозмінами) — має запрацювати «семи-» чи й «восьмипівка».

Тому семирічний термін мінімальної оренди сільгосп-угідь вибрано не випадково. У нас навіть ґрунтово-кліматичні умови повторюються приблизно раз у сім років: десь 2 роки сприятливі для сільського господарства, 3 роки помірні і 2 роки — несприятливі для ниви. Саме оті помірні 3 роки із семи, якщо орендар працюватиме ефективно, дадуть йому змогу розраховувати на розширене виробництво — за рахунок прибутку.

Анатолій МАТВІЄНКО,
народний депутат
(фракція партії
«Блок Петра Порошенка»)



— **Щ**одо узаконеного мінімального терміну оренди земель для ОСГ, вважаю, що цю норму треба вилучити, внісши відповідні зміни до закону. Це мають бути угоди фізичних осіб, на які не поширюється орендна часова «мінімалка».

Як на мене, запровадження мінімального терміну оренди не обмежує права власників і тим паче не суперечить чинній Конституції. Закон нікого з власників паїв не примушує приймати умови орендаря. Це справа добровільна: хочете — укладайте угоду, не хочете — не укладайте. Використовуйте свої паї спільно, домовляйтеся про одноразову послугу — засіяти вашу ниву і зібрати врожай. Але якщо йдеться про оренду, яка гарантує розвиток товаровиробника, компенсацію його затрат... Цей закон треба невідкладно доповнити нормами, які вводять відповідальність орендаря за збереження родючості землі. Якщо орендар покращує ріллю, держава повинна його стимулювати — можливо, за рахунок певного відрахування у спеціальний фонд від орендної плати. Адже орендар поліпшує власність орендодавця, його потенційний капітал.

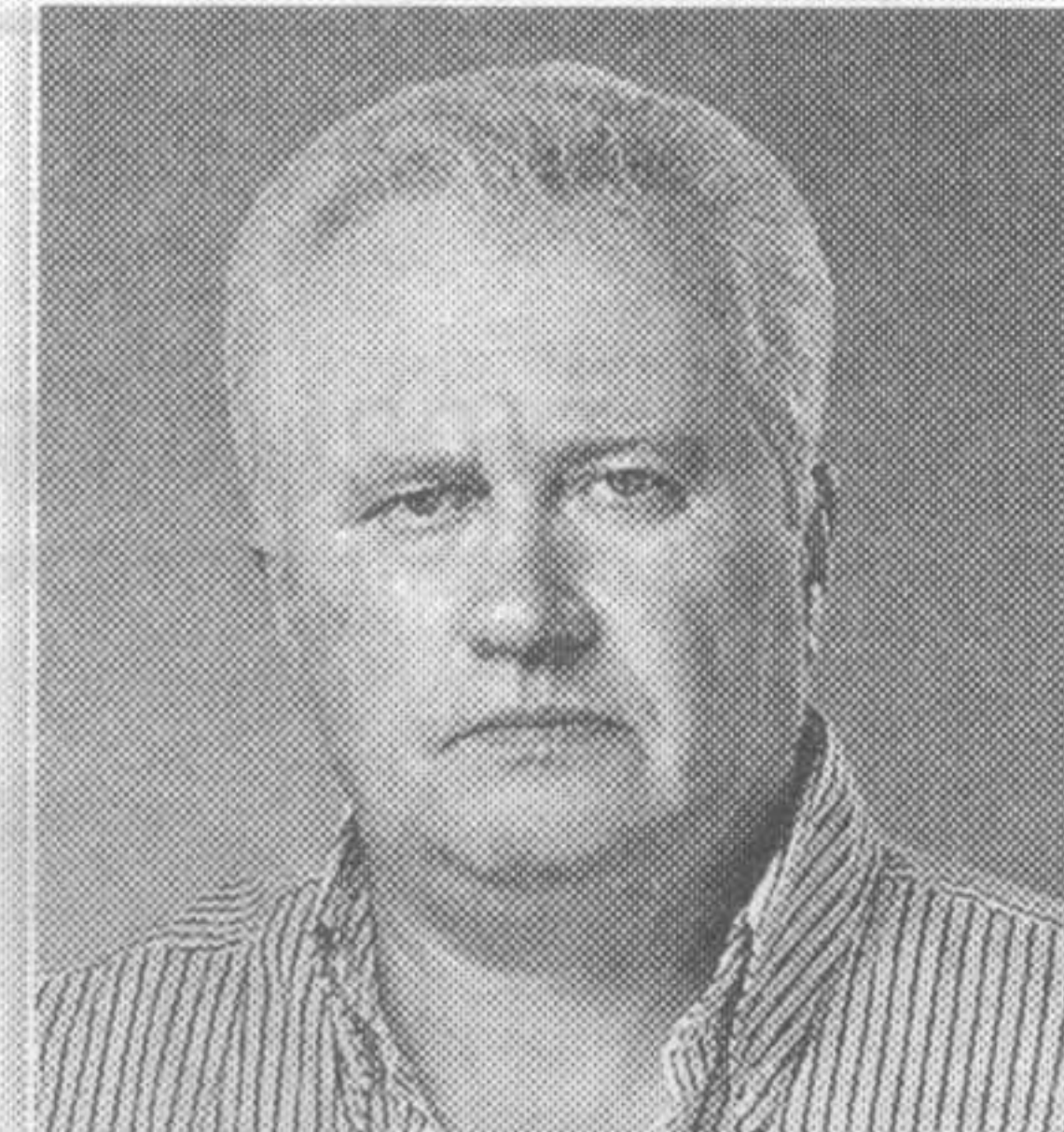
Сергій МІЩЕНКО,
народний депутат
(позафракційний)



— **В**ід своїх виборців постійно чую нарікання на орендарів. Найперше — від тих селян, які уклали довгострокову оренду. Бо ці не проіндексовані 1200 гривень, які вони отримують рік у рік як орендну плату — 5, 7 чи й 10 років поспіль, — уже давно строжила інфляція. Більший чи менший порятунок, коли орендарі видають селянам на пай зерно: його ще хоч якось можна збути за новими «інфляційними» цінами. Але це нині теж не заохочується цим таки законом.

Не сумніваюся: цю законодавчу новацію втілено на догоду великим гравцям аграрного бізнесу. Це ініційовано і «проштовхано» їхніми лобістами у Верховній Раді, як кажуть, «з-під поли», розраховуючи на те, що депутати не помітять цієї новації у величезному масиві поправок, проголосують. Скажу як правник: це чистої води шахрайство. А узаконення мінімального терміну землі під ОСГ вважаю правовим нонсенсом. І буду невідкладно ініціювати законопроект про відміну цієї норми.

Аркадій КОРНАЦЬКИЙ,
народний депутат (фракція
партії «Блок Петра Порошенка»)



— **Ц**я узаконена норма жахлива! Це «Юріїв день» для селян! Ніяких мінімальних термінів оренди не повинно бути. Треба негайно ухвалювати інший закон, який би вилучив цю норму. Для того, щоб договори оренди уклалися на багато років, потрібно зацікавлювати орендодавців економічно, а не вирішувати це суто адміністративними обмеженнями. Це антиконституційна норма, яка не має права на життя.

Віктор БАЛОГА,
народний депутат
(позафракційний)



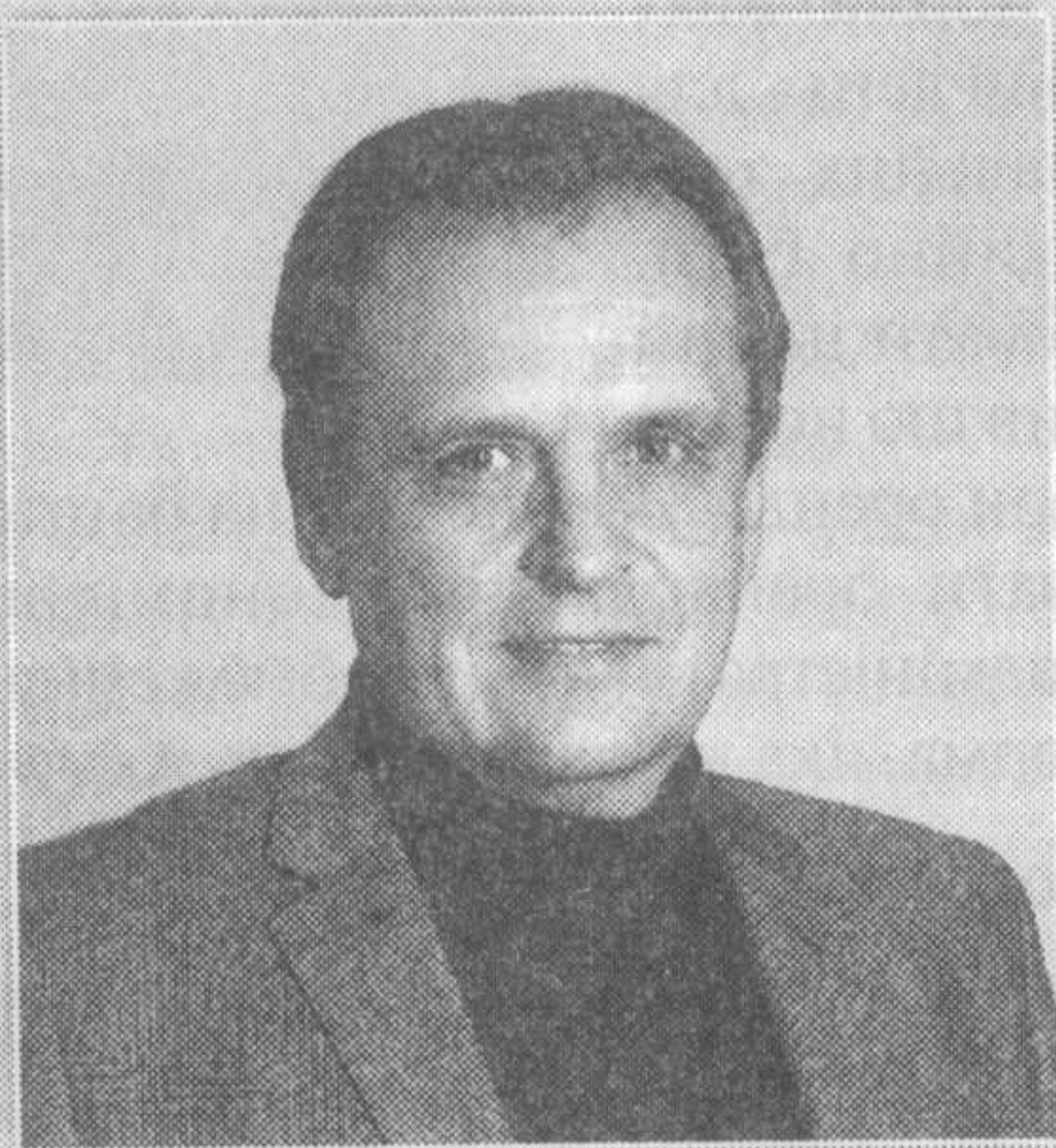
— **Я**к на мене, термін оренди землі — питання другорядне. Скажу ширше. Якщо влада хоче запровадити ринок землі — Бог у поміч! Але давайте ухвалимо рішення, що гектар ріллі можна продати за таку-то мінімальну ціну. Тому що ті, хто сьогодні активно грає у великому аграрному бізнесі, це люди, яких ми всі знаємо в обличчя. Переважна більшість їх, хто має в обробітку по 500-600 тисяч гектарів землі, нині на високих державних щаблях, у владі. Вже сьогодні треба на законодавчому рівні створити такі умови, щоб чужі чи й наші грошовиті мішки не скупили українську ріллю оптом чи гамузом.

Михайло ПАПІЄВ,
народний депутат
(фракція політичної партії
«Опозиційний блок»)



— **М**аючи досвід роботи головою облдержадміністрації і знаючи село не з кабінетних височин, запевняю: сьогодні люди залишилися беззахисними на землі. У нас лише 10 відсотків населених пунктів виготовили нові генплани. Нині необхідно захистити права людей, профінансувати по факту з держбюджету виготовлення землевпорядних документів, генпланів. І досі не до кінця врегульовано питання про невитребувані паї, відумерлу спадщину. Конче треба в нормувати мінімальну плату за оренду паю: нині орендна плата в різних регіонах різниться у 2-3 рази. Потрібно на державному рівні відновити справедливості стосовно власників паїв. Слід узаконити норму, за якою орендар після спливання терміну оренди зобов'язаний повернути орендодавцю його землю не виснаженою, а такою, яка має товарну цінність.

ІНТЕРВ'Ю З ПРИВОДУ...



“ТЕРМІН ОРЕНДИ – ЦЕ ПИТАННЯ ВЛАСНИКА ЗЕМЛІ І ТОГО, ХТО ЇЇ ОРЕНДУЄ”

Про питання, які сьогодні на слуху багатьох, — мінімальний термін оренди сільгоспугідь, ринок землі — розмова з Леонідом КОЗАЧЕНКОМ, народним депутатом із фракції партії «Блок Петра Порошенка», головою міжфракційного об'єднання «За майбутнє України». Людиною у сільськогосподарській сфері не випадково: колишнім віце-прем'єром з аграрних питань і чинним багатолітнім головою Української аграрної конфедерації.

Взагалі, коли йдеться про термін оренди землі, то це питання власника землі і того, хто її орендує, — ділиться думками Леонід Козаченко. — Саме орендареві необхідно докласти зусиль, щоб переконати орендодавця віддати йому в оренду землю на якомога більший термін. Від цього залежатиме, наскільки сумлінно орендар ставитиметься до ниви і, зрештою, якою поверне власникові його ж землю. Це теж має бути переконливим аргументом для господаря наділу. З іншого боку, в угодах оренди я б залишав на користь власника землі таку вимогу, як коригування умов оренди, скажімо, через 2-3 роки, — щоб можна було переглянути вартість оренди з огляду на ту ж таки девальвацію гривні і не давати приводу власникові паю вважати себе ошуканим.

Встановлювати мінімальні терміни оренди сільгоспугідь примусом, «іменем закону», на мою думку, недоцільно. Єдина потреба в такій нормі примусу можлива для стратегічних інвестиційних проектів. Наприклад, для масивів під системами зрошення. Такий проект справді потребує мінімум 7 років для повернення вкладених коштів. За цих умов власник землі просто зобов'язаний надавати землю в

оренду на узаконений мінімальний термін.

В інших випадках примус — це пряме порушення прав власників паїв.

— Прибічники фіксованого законом мінімуму терміну оренди сільгоспугідь переконують, що така норма, мовляв, дозволить орендареві запровадити нормальну сівозмину.

— Якщо власник паю щороку змінюватиме орендаря, це безумовно негативно впливатиме на родючість землі, бо, як би цього не хотів орендар, а сівозміни на таких масивах практично не буде. «Разові» орендарі ніколи не дбатимуть про родючість землі. У них мета — відбити вкладене, ще й з прибутком. Це повинен розуміти надто перебірливий власник паю: такими частими «ротациями» орендарів він лише виснажить свою землю, зрештою, знецінить її як товар. Натомість чим родючіша нива, тим реальніші сподівання її власника отримати за неї більшу плату — орендну чи ринкову, коли землю можна буде продавати.

— Як за цих умов можна досягти рятівного балансу інтересів орендодавця й орендаря, що, зрештою, убезпечив би від погуби наш неоціненний скарб — землю?

— Думаю, надзвичайно важливим у цій ситуації є прозорість процесу. Кожен власник землі повинен мати доступ до найширшої інформації про тих, хто хоче бути орендарем його наділу. Знати історію кожного з них. Якщо він знає, що це велика компанія, яка чесно і чесно поводить з іншими орендодавцями, дбає про розвиток сіл, звісно ж, він надасть перевагу їй. Якщо той, хто невідзвідки з'явився в колі претендентів-орендарів, заманюватиме власників землі надто вигідними умовами, я б особисто дуже добре подумав, перш ніж підписати з ним угоду оренди, довіривши свій земельний пай. Хоча, звісно, чим більша на ринку оренди конкуренція, тим краще почуватиметься орендодавець.

— Нинішній механізм орендної плати, м'яко кажучи, вельми далекий від вимог прозорого ринку, дуже неповороткий і не встигає навіть за темпами девальвації. Дехто з експертів пропонує щороку прив'язувати плату за користування угіддями, скажімо, до вартості зерна.

— Не думаю, що це вихід. Упродовж року вартість зерна теж змінюється, щонайменше 4 рази. Переглядати стільки ж разів на рік умови оренди — ніхто такого робити не буде. Є світовий

критерій, який враховується при прийнятті рішення про вартість оренди, — ринкова вартість землі. У нас, на жаль, ринку землі немає. В орендних відносинах немає ні прозорості, ні справедливості: ошуканий або власник землі, або орендар. Сьогодні українська земля фактично знецінена. Коли матимемо реальний ринок землі, її вартість зросте. Відтак підніметься вартість оренди сільгоспугідь, яка в середньому відповідає 10 відсоткам вартості землі.

— Чи слід розуміти узаконення семирічного мінімуму оренди землі як сигнал про те, що ринок сільгоспугідь у нас запровадять не раніше, як через 7 років?

— Ні. Думаю, ці дії пов'язувати не варто. На мій погляд, ринок землі міг би давним-давно функціонувати, але люди були проти цього, бо не довіряли владі. Щоразу, тільки-но визначалася чітка дата відкриття земельного ринку, виникали схеми, за якими ця земля мала сконцентруватися в певних руках. А відтак ми ставали на порозі чергового масового ошуканства людей. Тому й була масована протидія скасування мораторію на купівлю-продаж сільгоспугідь. Як свідчить аналіз, проведений Українською аграрною конфедерацією, якби ринок землі запрацював сьогодні, приблизно 15 відсотків власників паїв виставили б свої наділи на продаж. Зате якби мали прозорий, зрозумілий ринок, де всі одне одному довіряли б, — охочих продати свою землю збільшилося б до 30 відсотків. Цей показник цілковито відповідає практиці країн Східної Європи. Там, звісно, у різних країнах ці процеси відбувалися по-різному, але загалом минуло не менше 10 років, перш ніж дві третини землі було перепродано. Проте за 30 років реформувань постсоціалістичних економік немає жодної

країни на східних теренах Європи, де відбулася б повна ротація власників сільгоспугідь.

Насправді, земля це не є щось таке, що забігли і купили. От якби її дозволили купувати іноземцям, до того ж без обмежень — отоді б наша земля стрімко подорожчала і її, звісно ж, прибрали б до рук чужинці. Відтак нам обов'язково треба застосовувати практику західних сусідів: з початком земельного ринку запровадити щонайменше 10-15-річну заборону на продаж землі іноземцям.

— Ви всерйоз вважаєте, що у нас можливий прозорий прогнозований ринок землі — в умовах тотальної олігархізації?

— Звісно, ні. Тому нині така значна суспільна недовіра до реформування земельних відносин. Треба знищити становий хребет нашої всесильної і всюдисущої корупційної машинерії, позбавити реальної влади олігархат, а вже тоді запроваджувати економічно здоровий ринок землі.

— Виходить так, що цього свята ще не скоро ждати?

— Очевидно. Хоча навіть у нинішніх вкрай важких умовах це реально зробити. Потрібна політична воля керівництва держави і владної еліти. За умов війни, тяжкої економічної кризи саме час розгорнути безкомпромісну жорстку боротьбу з корупцією, олігархізацією, провести реальні демократичні перетворення, і вже через 2-3 роки, коли люди нарешті почали б довіряти владі, цивілізовано реформувати земельні відносини.

Дуже важливі складники майбутнього ринку землі — розмір земельної ділянки, яку можна придбати, і чітке визначення тих покупців, хто має на цьому ринку першенство. Європа і донині не зняла обмеження на розмір земельних ділянок. Лише США 5 років тому зняли ці ліміти: нині там можна придбати навіть міль-

йон гектарів землі. Але там однорідне суспільство: лише 6 відсотків бідних. В Європі основний принцип обмеження такий: вам дозволяється купити таку за розміром земельну ділянку, здавання якої в оренду не віднесла б вас до представника середнього класу. Це реальна ефективна загата латифундизації: вигідно купувати землю лише для того, аби на ній самому працювати. Якщо в умовах майбутнього ринку не зважимо на ці обмеження, ще й пустимо на торги іноземців, ми страшенно ошукаємо людей і не зробимо нічого доброго державі — латифундії це «торішний сніг» в господарюванні.

— То, може, варто запровадити перехідний період до земельного ринку, коли, скажімо, дозволяється продаж земельних паїв, але покупцем на цьому обмеженому ринку виступає лише держава?

— Це хотіли зробити. Але коли є недовіра до держави, цього теж робити не можна. Бо де гарантія, що уповноважений на це державний орган, скупивши землю, не віддасть її всю в оренду якомусь олігархові, наближеному до влади? Такий одержавлений земельний «напівринок» нині став би ще одним потужним розсадником корупції.

— Леоніде Петровичу, наостанок: чи ініціюватимете зміни до законодавчої новачки про мінімальний семирічний термін оренди сільгоспугідь, аби така вимога не поширювалася на землі ОСГ?

— Уже над цим працюємо. Група депутатів ініціювала такі зміни. На жаль, і в парламенті має місце недосконалість процесів законотворення. До того ж, ніде правди діти, доводиться бороти і чийось войовничу непрофесійність, і чийсь відверте лобювання інтересів.

Розмовляв
Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ



Вчорашні бійці створюють колгосп

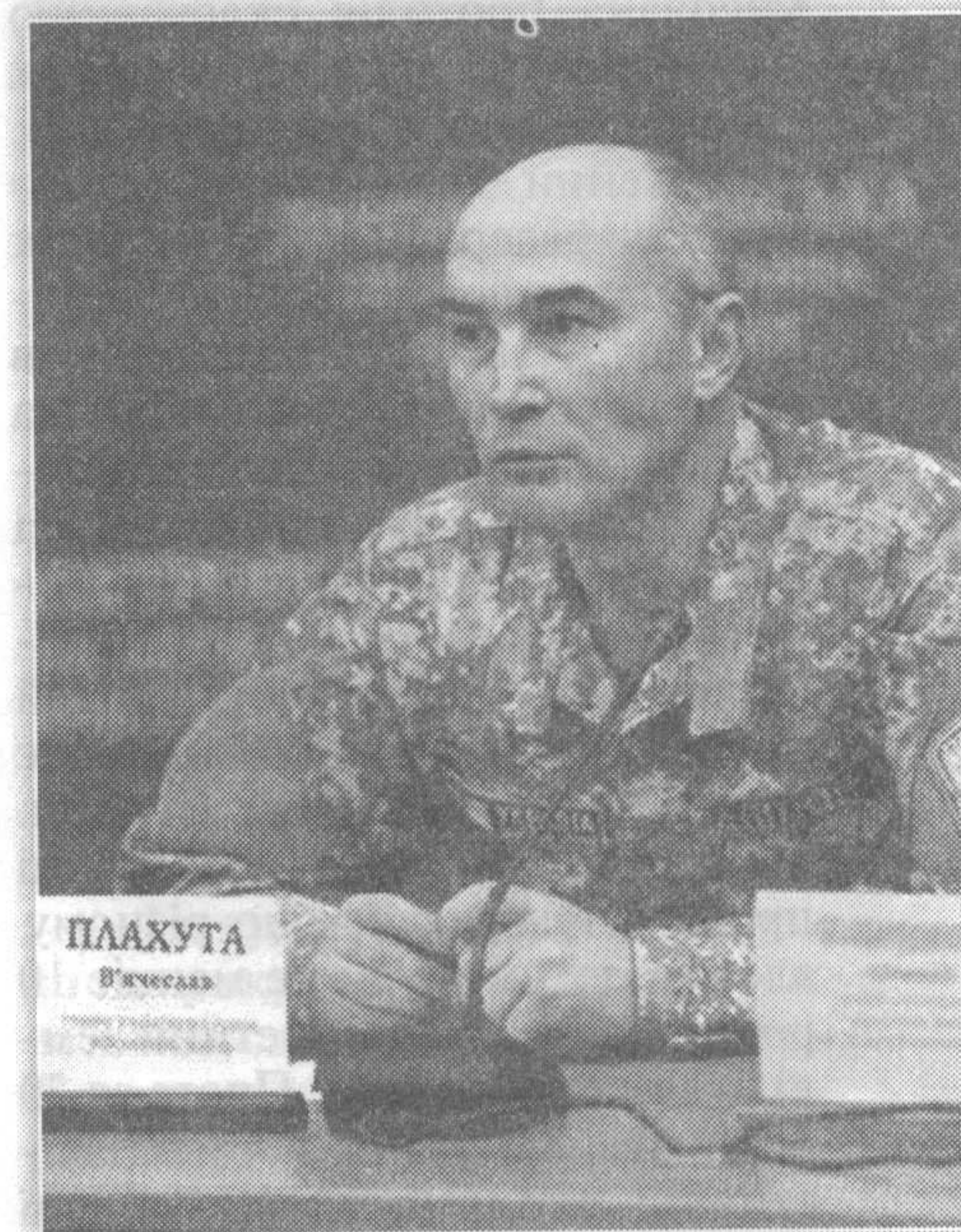
На Дніпропетровщині бійці, які брали участь в АТО і отримали земельні ділянки, створюють колгосп. Ідея, запевняють вони, виникла спонтанно.

Ми чекали демобілізації і розуміли, що скоро розійдемося по своїх домівках. Не раз обговорювали цю тему — як не втратити зв'язків, як допомагати один одному у нелегких життєвих ситуаціях, бо за цей час здружилися і не хотіли розлучатися, — розповідає голова ініціативної групи В'ячеслав Плахута. — Оскільки з'явилася можливість безкоштовно стати власниками земельних ділянок, вирішили скористатися нею і на мирному полі також об'єднати свої зусилля.

Про ідею створити сільськогосподарське колективне господарство ініціатори поінформували усіх військовослужбовців частини, і наприкінці березня, коли презентували цей проект в

Дніпропетровській ОДА, уже мали 87 заяв. Зголосилися в основному жителі Дніпропетровська і приміських районів.

— Ми знайшли повне розуміння з боку обласної державної адміністрації, депутатів, — продовжує В'ячеслав Іванович. — Проект ще не обріс бізнес-планами, економічними розрахунками. Але як тільки всі наші товариші повернуться додому, візьмемося за цю справу більш детально і якісно. Шукаємо фінансування. В батальйоні є бізнесмени, люди самодостатні, які мають кошти, — сподіваємося і на їхню участь у проекті. Є серед нас і механізатори, і агрономи, і юристи, і програмісти, є керівники і заступники керівників фірм. Тому я впевне-



ний, що нам вдасться створити гарний бізнес-проект і успішно вести господарювання.

Сам В'ячеслав Плахута — кадровий військовий, майор, служив у прикордонних військах. Із 2002 року, після закінчення служби, працював у банківських структурах — займався аналітикою, економічною безпекою. Йому 50 років, житель Дніпропетровська.

Поле площею 200 га для бійців 20-го окремого мотопіхотного батальйону 93-ї механізованої бригади Збройних сил України знайшли у селі Степовому Дніпропетровського району. Упродовж п'ятнадцяти років цю землю орендувала агрофірма «Держжинець», яку відносять до бізнес-структур колишнього народного депутата Олега Царьова. Вона користувалася нею й тоді, коли термін оренди сплив. Факт незаконного використання землі виявила прокуратура Дніпропетровського району. За словами начальника юридичного управління Дніпропетровської облдержадміністрації Олександра Санжари, позов про витребування державної власності був задоволений у судовому порядку, і ці площі повернулися до земель запасу. Одночасно державі відшкодували збитки — 193 тисячі гривень — за той час, коли земля оброблялася агрофірмою самовільно.

Голова Дніпропетровської райдержадміністрації Едуард Підлубний упевнений, що знайдеться ще не одна така ділянка.

— Так сталося, що я уже вдруге очолив районну адміністрацію. Коли через одинадцять років повернувся на посаду і став шукати землю для воїнів АТО, то знайшов аж дев'ять соток, — розповідає він. — А з нашого району було призвано 465 осіб, попереду ще четверта хвиля призову. Повернувшись з війни, вони звертатимуться по земельні ділянки до нас.

При тому, що вільних земель немає, приміські елітні селища,

за словами Едуарда Підлубного, майорять оголошеннями: «Продається земля». Зараз у районі проводять ревізію земель, земельними об'єктами активно займається прокуратура, справи розглядаються в судах.

Крім того, в районний бюджет цього року заклали більше півмільйона гривень на землевпорядні роботи для розширення меж населених пунктів, щоб, повернувшись з війни, хлопці могли отримати ділянки під забудову у рідному селі чи селищі.

Є така перспектива і в села Степового. Голова сільради Юрій Світличний каже, що за умови затвердження нового генерального плану (райдержадміністрація обіцяла допомогти в цьому) «атовці» можуть забудувати нову вулицю або й цілий масив. Питаємо, як він сам сприйняв звістку про створення такого колгоспу у Степовому.

— Звичайно, те, що ця земля перейшла учасникам АТО — це мінус для сільського бюджету, — каже Юрій Володимирович, — бо вони сплачуватимуть лише земельний податок — 17 гривень за гектар. А за оренду цих двохсот гектарів раніше платили майже двісті тисяч гривень на рік.

Але сільський голова сподівається на інші переваги: село поповниться молодими, ініціативними людьми, фахівцями, в тім числі й у сільському господарстві. Зараз у Степовому 700 жителів, є газ, вода, школа, дитсадок, будинок культури. Із містом Дніпродзержинськом, до якого рукою подати, автобусне сполучення. На поле, де хазяйнуватимуть вчорашні воїни і яке, до речі, неподалік села, ми їхали повз доглянуті двори з гарними будинками. За селом тішили око природні краєвиди.

Своє господарство «атовці» збираються назвати «20-а паланка». В пам'ять про 20-й батальйон, а паланка, як відомо, — це адміністративно-територіальна одиниця на Січі. Вибір, очевидно,

не випадковий, бо майбутні колгоспники мають на меті створити не тільки господарство, причому із екологічно чистими технологіями, а ціле екопоселення.

— Це буде унікальний для України проект, — вважає голова громадської екологічної ради при Дніпропетровській облдержадміністрації Олексій Ангурець. — З одного боку, він стане взірцем того, як треба проводити реабілітацію людей, які воювали, як допомагати їм повертатися до мирного життя. А з іншого боку — яким чином вирішувати екологічні проблеми, розвивати сільську місцевість, як будувати екологічно чисті поселення і розвивати екологічно чисті господарства. Експерти нашої громадської ради також долучаться до цієї справи.

Свою громадську організацію створюють і «атовці». Її завдання — не тільки підтримувати комунікації, контакти з адміністративними службами, забезпечувати соціальний захист своїх членів, а й просувати перспективні проекти.

— Створюється нова модель самоврядної територіальної громади. Принаймні, я бачу такі перспективи, — каже політолог, депутат обласної ради Владислав Романов. — Фактично ми започатковуємо механізм влиття в наше економічне, суспільне, політичне, громадське життя свіжих сил. Ці люди невдовзі, я впевнений у цьому, будуть дуже активними у своїх селищах, районах, містах. На підході вибори до місцевих рад, і є надія, що вони поповняться саме такими людьми, які свого життя не шкодували, аби врятувати цілісність країни, а тепер будуть сумлінно служити своїм громадам. Ще один важливий момент: зараз ми проводимо інтенсивні консультації з депутатами обласної ради, міських, районних рад і пропонуємо їм розглянути на сесіях питання про створення єдиного вікна для надання пільг і соціальних послуг людям, які повертаються з АТО.



ДОПОМОЖЕМО ЦИМ ЛЮДЯМ ВТІЛИТИ ЇХНІ АМБІТНІ ПЛАНИ У ЖИТТЯ

Коментар в.о. начальника Головного управління
Держземагентства у Дніпропетровській області Ольги ГУГНІНОЇ

— Під час презентації проекту дуже багато питань було навколо земельної ділянки: чи не забере її Царьов назад. Не забере! Це земля державної власності, яку агрофірма «Держжинець» свого часу орендувала, а потім, коли термін оренди сплив, продовжувала використовувати самовільно — без договору оренди, нічого не сплачуючи за землю, тобто незаконно. Відповідне рішення Господарського суду Дніпропетровської області від 11 листопада 2014 року набрало чинності, воно остаточне, і жодних підстав для його перегляду немає. Був складений акт про повернення цих земель, який підписали і представники агропідприємства «Держжинець».

Ініціативній групі із учасників АТО, яка працює над створенням колективного господарства, ми запропонували виготовити технічну документацію на виділені їм земельні ділянки у державних землепорядних установах, — там ідуть нам назустріч і погоджуються виконати цю роботу практично за собівартістю. Після того, як проекти землеустрою будуть готові і затверджені, ми видамо накази про надання цих земельних ділянок, на основі яких реєстраційна служба оформить право

власності. На розробку технічної документації закон дає півроку, але ми сподіваємося вкластися у три-чотири місяці.

Згідно із Законом України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» (ст. 12, п. 14) учасники бойових дій мають першочергове право на безоплатне отримання у власність земельних ділянок для ведення селянського господарства, садівництва, городництва, а також для індивідуального житлового будівництва. За умови, звичайно, що вони не скористалися цим правом раніше та надали відповідний документ, що посвідчує їх участь в антитерористичній операції.

Як відомо, у межах норм безоплатної приватизації, відповідно до ст. 121 Земельного кодексу України, можна отримати у власність для ведення садівництва не більше 0,12 га; для ведення особистого селянського господарства не більше 2,0 га; для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, тобто присадибну ділянку, у селах не більше 0,25 га, у селищах — не більше 0,15 га, у містах — не більше 0,10 га; для індивідуального дачного будівництва — не більше 0,10 гектара.

Бійці АТО, про яких мова, одержують по два гектари кожний.

Наразі (дані на 16 квітня ц.р.) в області визначено 427 земельних масивів загальною площею 2647 га, якими можна забезпечити близько 6060 осіб.

До органів Держземагентства та відповідних органів місцевого самоврядування надійшло понад 1190 заяв від учасників АТО на отримання земельних ділянок. Уже видано 557 дозволів на розробку проектів землеустрою для більш як 780 земельних ділянок на площі майже 940 га. Зокрема, 467 земельних ділянок виділено для ведення особистого селянського господарства і 301 — для будівництва та обслуговування житлового будинку. Слід відзначити, що найбільше заяв надійшло у Дніпропетровську (206) та прилеглих районах — Дніпропетровському і Синельниківському — більше сотні у кожному.

Маємо також 43 заяви про надання земельних ділянок сім'ям військовослужбовців та працівників правоохоронних органів, які загинули під час проведення антитерористичної операції. Тридцять заявників уже отримали дозволи на розробку проектів відведення.

Нинішній приклад бійців 20-го мотопіхотного батальйону для нас дуже важливий. Бо одна справа отримати свою ділянку і віддати її в оренду, інша — створити власне господарство. І ми в міру своїх можливостей допомагатимемо цим людям втілити їхні амбітні плани у життя.

Тетяна КОЛЯДИНСЬКА,
Володимир ЗВІРКО
Дніпропетровськ

ЗІЙШОВСЯ ПАЙ КЛИНОМ

Третій рік не може домогтися своєї земельної частки (паю) Дзвенислава Євгеніївна Коваль з Лановецького району. Ще 23 жовтня 2012 року районний суд визнав за нею право на пай у розмірі 3,56 умовних кадастрових гектара та уточнив, що пай має бути виділений із земель резервного фонду Гриньківської сільської ради. Також суд зобов'язав районну державну адміністрацію видати сертифікат, який підтверджує право на земельну частку (пай). Сертифікат літня жінка отримала, проте досі безземельна. Хоча сільська рада офіційно запевнила: на її території (за межами населеного пункту) є вільна рілля, «яка може бути надана в користування з подальшим виготовленням проекту землеустрою...».

Тож яка непереборна перешкода виникла на шляху виконання рішення суду? Як сталося, що вільна ділянка для виділення паю Дзвениславі Коваль начебто є, але водночас її нема?

Причина банальна: земельку, яка найбільше годилася для товарного сільськогосподарського виробництва чи мала перспективу для майбутньої забудови, уже встигли розібрати. Зокрема, хапнули «своє» і районні очільники, котрі на той час були наділені правом розпоряджатися землями за межами населених пунктів. Знаючи, що такі повноваження не вічні, вони скористалися службовим становищем і подбали про забезпечення власних родин. До речі, таке явище в області було досить поширене.

«Протягом останніх років на Тернопільщині діяльність посадових осіб державних адміністрацій призвела до численних і системних порушень Конституції та земельного законодавства України, більшість з яких мають ознаки корупційних дій, — йшлося у пояснювальній записці до проекту Постанови Верховної Ради України про утворення парламентської Тимчасової слідчої комісії щодо розслідування фактів зловживань чиновників у галузі земельних відносин. — У багатьох випадках виділення землі відбувається на користь родичів посадових осіб державних адміністрацій, що є корупційним правопорушенням.

До прикладу, у 2011 році по 2 гектари землі отримали родичі голови Лановецької районної державної адміністрації Морозюка В.М. — Нестеренко Г.Н. та Нестеренко С.В. (розпорядження № 266 та № 267 відповідно). Розпорядженням від 22.08.2011 р. № 370 2 гектари ріллі для ведення особистого селянського господарства із земель запасу сільськогосподарського призначення на території Гриньківської сільської ради було виділено Козирі В.Р. — дружині першого заступника голови районної державної адміністрації Козири В.А. Розпорядженням № 371, датованим тим же днем, 2 гектари землі отримала його донька — Козира Т.В. А 26.08.2011 р. по 2 гектари землі на території Гриньківської сільської ради отримали родичі голови Лановецької районної ради Блажейчука О.П. — Блажейчук О.І. та Гасса О.О. (розпорядження № 385 та № 386 відповідно).

Такі дії посадових осіб місцевих державних адміністрацій можна назвати чиновницьким свавіллям. На Тернопільщині корупційна схема порушення прав та інтересів територіальної громади реалізовувалася неодноразово і на системній основі».

На жаль, про результати роботи згаданої комісії сказати нічого: або ініціаторам її створення не вистачило духу довести справу до логічного кінця — повернути землю, або це була чергова піар-акція однієї політсили. Принаймні для Д. Є. Коваль нічого не змінилося — земельною часткою її не наділили.

Коли мій чоловік (я після інсульту хворіла) звернувся до тодішнього голови Лановецької райдержадміністрації Віктора Морозюка з приводу належного мені паю, то почув у відповідь: «Шукайте собі землю!», — каже 76-річна Дзвенислава Євгеніївна. — Напитав вільну ділянку. Це був значно менший, ніж визначений рішенням суду, вузький клинець, який неможливо було обробляти механізовано. Мусив чоловік відмовитися. Згодом дізнався, що залишилася без господаря ділянка померлого пайовика. У Гриньківській сільраді порадили почекаати рік: якщо не зголоситься спадкоємець, тоді зможемо отримати землю. Почекали, однак райсуд передав її в комунальну власність територіальної громади. «Засвітилася» була ще одна ділянка, яка в районному земельному відділі значилася як вільна. Та в сільраді заперечили: це — городи, надані місцевим жителям у користування ще в 2002 році. Трапився ще варіант, який, здавалося, буде остаточним, адже на ділянку ніхто не претендував. Але знову не пощастило — коли в проектному інституті вже виготовляли відповідну документацію, несподівано та земля дісталася фермерові. Мій чоловік, відомий в районі та області аграрій, не витримав такої наруги — помер од серцевого нападу.

Дзвенислава Євгеніївна, виклавши свої жалі в листі до редакції, запитує: як їй бути надалі, в які ще двері стукати? Мовляв, чоловік обійшов ніби всі кабінети, майже до кінця здолав дистанцію марафону, наміряного чиновниками для рядових прохачів, а який результат? Немає людини. І землі — теж. Адже тепер начальник відділу Держземагентства у Лановецькому районі Василь Бабич пропонує той самий клин, од якого вона відмо-

вилася ще на початку. Хотіла висловити йому «подяку» за формальні старання, однак чиновник уже й трубки не бере.

Навряд чи скаржниця надто перебірлива у виборі місця розташування бажаної земельної ділянки: «Та нехай дадуть у будь-якому куточку району!» Для неї головне, щоб не відмовився орендар, який трапиться, узяти в обробіток, і розраховувався зерном, без якого скрутно вести домашнє господарство. Проте, наголошує, земельна частка (пай) не повинна бути менша, ніж вказано в рішенні суду.

Та на тому паю ніби світ клином зійшовся.

— Окрім урочища «Дубина», де пропонований клин, вільної землі в нас не залишилося зовсім — усе забрав орендар, — не порадувала сільський голова Світлана Сливчук. Оскільки землі за межами населеного пункту, мовляв, так свого часу розпорядилися у районі. Словом, запізналася на «торги» Дзвенислава Коваль.

А, може, ні? За інформацією райвідділу Держземагентства одна ділянка таки була вільна...

— Проте сесія сільської ради відмовилася погодити проект її відведення, — розводить руками керівник відділу В. Бабич. — Мотивує, що там городи односельців, які сільрада своїм рішенням надала їм у користування в 2002 році. Але досі та земля (за винятком однієї особи) належним чином документально не оформлена. Отож належать державі.

— У цьому випадку треба йти проти людей, які давно там поруються на городах, але я не хочу цього робити, — не погоджується Дзвенислава Євгеніївна. — Оптимальним вирішенням було б, якби виділили мені ділянку там, де і фермерові зі Снігурівки — біля тубдиспансеру. Теж вільною була. Площа достатня і з орендою проблем не виникало б.

Однак В. Бабич наполягає на мізерному клинчику, що в урочищі «Дубина». Каже, буцім раніше пропонував чоловікові Дзвенислави Коваль і той начебто вже погоджувався. А іншого немає.

Та повернімося до згадуваної «фермерської» ділянки, історію з якою в Ланівцях воліють чомусь замовчувати. Дзвенислава Євгеніївна дізналася про той вільний шматок землі після того, як не стало чоловіка. Каже, двічі зверталася до начальника Лановецького райвідділу земельних ресурсів Василя Бабича, допоки отримала викопіювання з чергової кадастрової карти із зазначеним місцем розташування тієї ділянки. Згодом із райвідділу земельних ресурсів їй повідомили: «підготовлено необхідний перелік документів, перевірено (увага! — Авт.) на предмет відповідності нормам, правилам землеустрою та надіслано до Головного управління Держземагентства в області з проханням прийняти наказ про надання дозволу на розроблення документації із землеустрою».

Наказ з'явився 12 листопада 2013 року. Не зволікаючи, власниця сертифікату вже 28 листопада уклала договір із ДП «Тернопільський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність в розмірі середньої земельної частки (паю) площею 3,2 га в умовних кадастрових гектарах за межами населеного пункту на території Гриньківської сільської ради. Оплатила вартість проектних робіт.

Однак через місяць, коли інститут уже працював над документацією, несподівано з'ясувалося, що виділену їй земельну ділянку реєстратор зареєстрував в Державному земельному кадастрі за

номером 6123883300:01:001:1247 на іншу особу. Витяг з чергового кадастрового плану свідчив: земля дісталася фермерському господарству Шевчука із Снігурівки. До слова, в районному управлінні агропромислового розвитку про такого сільгосптоваровиробника не чули. Зрештою, не дивно, бо, за словами голови Гриньківської сільської ради С. Сливчук, землі запасу й резерву орендує потужна агрофірма «Горинь». Отож загадковий «фермер», можливо, підставний, щоб іще одну ділянку придушити до масиву, який засіває агрофірма.

Сподівалася Дзвенислава Коваль, що цьому факту дасть правову оцінку прокуратура області. Оповіла стражам закону все в деталях: «На час підписання наказу про надання мені дозволу на розроблення документації із землеустрою та укладання договору з інститутом дана земельна ділянка (пай) була вільна. Це підтвердили працівники Головного управління Держзем-агентства в області. То як можна було оформляти ту ділянку на іншу особу без відповідного наказу? У Лановецькому райвідділі земельних ресурсів з цього приводу нічого не пояснили,

лише порадили шукати іншу земельну ділянку у резервному фонді».

Отож після трирічних митарств хвора жінка поважного віку постала перед вибором: або забирає «рекомендований» куций клин, або, відмовившись від нього, фактично зрікається свого права на земельну частку. Здається, чиновників улаштовують обидва варіанти. А пайовика? Зрештою, хіба має альтернативу? Зійшовся світ клином на тому... клині.

Зенон МИХЛИК

Тернопільська область

● ВІД РЕДАКЦІЇ

Передусім, хотілося б зазначити, що за бажання Головного управління земельних ресурсів у Тернопільській області та сільської ради це питання вже давно могло бути врегульоване. Варто звернути увагу на таке.

По-перше, громадянин не повинен «шукати вільну земельну ділянку, аби райдержадміністрація, а з 2013 року — органи земельних ресурсів могли виконати рішення суду.

По-друге, земельну ділянку пані Дзвениславі Коваль могли надати не тільки за рахунок земель резерву, а й за рахунок земель, наданих в оренду сільгосппідприємству або фермерському господарству, що узгоджується з нормами чинного законодавства.

Так, відповідно до частини четвертої статті 33 Закону України «Про оренду землі» перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі.

Статтею 148-1 Земельного кодексу теж передбачена можливість переходу права власності земельної ділянки, яка перебуває в оренді, від однієї особи до іншої, у тому числі і від держави до громадянина України.

Зокрема, цією статтею передбачено, що до особи, яка набула право власності на земельну ділянку, що перебуває у користуванні іншої особи, з моменту переходу права власності на земельну ділянку переходять права та обов'язки її попереднього власника за чинними договорами оренди, суперфіцію, емфітевзису, земельного сервітуту.

Особа, яка набула право власності на земельну ділянку, протягом одного місяця з дня набуття права власності на неї зобов'язана повідомити про це її користувачів із зазначенням:

- кадастрового номера (за наявності), місця розташування та площі земельної ділянки;
- найменування (для юридичних осіб), прізвища, ім'я, по батькові (для фізичних осіб) нового власника;
- місця проживання (знаходження) нового власника, його поштової адреси;
- платіжних реквізитів (у разі, якщо законом або договором передбачена плата за користування земельною ділянкою у грошовій формі).

Повідомлення надсилається користувачу земельної ділянки рекомендованим листом з повідомленням про вручення або вручається йому особисто під розписку.

Повідомлення про перехід права власності від держави до територіальної громади або навпаки підлягає опублікуванню у друкованих засобах масової інформації місцевої сфери розповсюдження із зазначенням кадастрового номера, місця розташування та площі земельної ділянки.

За згодою сторін до договору оренди, суперфіцію, емфітевзису, земельного сервітуту чи застави можуть бути внесені зміни із зазначенням нового власника земельної ділянки.

По-третє, оскільки сільською радою набуто у комунальну власність земельну ділянку товарного сільськогосподарського виробництва як відумерлу, рада за бажання могла передати цю земельну ділянку гр. Д. Коваль.



ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЯ ВЛАДИ В УКРАЇНІ:

УДК 322.2;631.95

землепорядний аспект

Андрій МАРТИН,
завідувач кафедри
землепорядного проектування
Національного університету
біоресурсів
і природокористування України,
доктор економічних наук, доцент

Проаналізовано проблеми формування адміністративно-територіальних одиниць у контексті децентралізації влади та реформи місцевого самоврядування. Представлено пропозиції щодо проведення землеустрою під час реформування адміністративно-територіального устрою України.

Ключові слова: адміністративно-територіальний устрій, децентралізація влади, місцеве самоврядування, землеустрій, громада.

Постановка проблеми

Конституційні засади територіальної організації влади в Україні закріплено у Розділі IX Основного Закону. Ним передбачено, що територіальний устрій України ґрунтується на засадах єдності та цілісності державної території, поєднання централізації і децентралізації у здійсненні державної влади, збалансованості і соціально-економічного розвитку регіонів, з урахуванням їх історичних, економічних, екологічних, географічних і демографічних особливостей, етнічних і культурних традицій.

Систему адміністративно-територіального устрою, що переважно успадкована Україною від колишнього СРСР, згідно з чинною редакцією статті 133 Конституції України становлять: Автономна Республіка Крим, 24 області, райони, міста, райони в містах, селища і села. Містам Київ та Севастополь надається спеціальний статус, який визначається законами України.

Владні повноваження в межах відповідних територій реалізують органи державної влади (місцеві державні адміністрації, територіальні органи центральних органів виконавчої влади) та органи місцевого самоврядування (обласні,

районні, міські, районні у містах, сільські, селищні ради).

Система територіальної організації влади, що переважно успадкована Україною від колишнього СРСР, станом на 01.07.2014 включає¹:

- 490 сільських районів²;
- 460 міст³ (з них 182 мають обласне значення), при чому 25 міст мають районний поділ та поділяються на 111 районів у містах⁴;
- 885 селищ міського типу⁵;
- 28394 сільських населених пунктів (з них 1180 селищ та 27214 сіл), місцеве самоврядування в яких забезпечують 783 селищні та 10279 сільських рад.

¹ <http://static.rada.gov.ua/zakon/new/NEWSAIT/ADM/d01.rtf>

² Органи місцевого самоврядування — районні ради — не утворені у Краснолиманському районі Донецької області та Свердловському районі Луганської області, де їх функції реалізуються, відповідно, Краснолиманською та Свердловською міськими радами.

³ Органи місцевого самоврядування — міські ради — відсутні у містах Прип'ять та Чорнобиль Київської області, які опинилися в межах зони відчуження Чорнобильської АЕС, причому Прип'ять фактично є «мертвим містом», а Чорнобиль виконує функції адміністративного центру зони відчуження і зони безумовного (обов'язкового) відселення, має невеличке населення та є місцем перебування представництва Державного агентства України з управління зоною відчуження, деяких підприємств та установ тощо.

⁴ Попри наявність районного поділу не утворено (або ліквідовано) органи місцевого самоврядування — районні ради у містах — у столиці України місті-герої Києві, в обласних центрах — Запоріжжі, Львові, Миколаєві, Одесі, Сумах та Харкові, а також у містах Горлівка, Макіївка та Маріуполь Донецької області.

⁵ Формально Конституція України не передбачає такий тип населених пунктів.

Слід відзначити, що сьогодні не функціонують належним чином органи територіального управління в АР Крим⁶ та місті Севастополь⁷, що тимчасово окуповані внаслідок збройної агресії Російської Федерації, а також в окремих районах та населених пунктах Донецької та Луганської областей, на території яких здійснюється анти-терористична операція⁸.

Багато експертів та науковців відзначають, що система влади в Україні характеризується високим ступенем централізації по вертикалі, а представницькі органи на місцях так і не стали провідниками ефективної політики в інтересах людини і забезпечення захисту нагальних потреб територіальних громад. Одною із головних причин низької ефективності діяльності органів місцевого самоврядування є недостатній рівень бюджетного фінансування та відсутність механізму трансферу фінансових ресурсів на рівень територіальних громад [1].

Зважаючи на це, Президентом України Петром Порошенко внесено до Верховної Ради України законопроект «Про внесення змін до Конституції України (щодо повноважень органів державної влади та місцевого самоврядування)» (від 26.06.2014 р. № 4178а), що має на меті вдосконалення конституційно-правового статусу вищих органів державної влади відповідно до засад функціонування держави з парламентсько-президентською формою правління, а також реформування конституційно-правового статусу органів місцевого самоврядування.

Згаданим законопроектом пропонується, серед іншого, запровадити нову трирівневу систему територіальної організації влади —

«регіон — район — громада». При цьому регіонами визнаються АР Крим, існуючі області, міста Київ та Севастополь, а новою адміністративно-територіальною одиницею найнижчого рівня стає «громада», що має утворюватися в порядку, визначеному спеціальним законом, та включати один або декілька населених пунктів (село, селище, місто), а також прилегли до них території⁹.

Зважаючи на те, що встановлення меж адміністративно-територіальних одиниць в Україні відбувається у процесі землеустрою, важливим завданням землевпорядної, юридичної та економічної науки стає аналіз проблем та напрацювання практичних підходів щодо імплементації планованої реформи територіальної організації влади.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Науково-методичні засади формування адміністративно-територіальних утворень в Україні розкриваються у роботах М.І. Долішного, Б.М. Данилишина, І.О. Горленко, Ф.Д. Заставного, Н.С. Зелінської [2], Я.П. Павловича-Сенети [3], А.П. Павлюка [4], С.О. Телешуна [5], А.М. Третяка [6], О.В. Чернюка [7], О.І. Шаблія та деяких інших. Проте розглядаючи різні аспекти адміністративно-територіальної реформи та оптимізації повноважень владних інституцій, дослідники часто залишають поза увагою питання встановлення меж існуючих та нових адміністративно-територіальних одиниць, а також способи вирішення конфліктів, якими супроводжу-

ватиметься процес реформування територіальної організації влади.

Метою статті є аналіз проблем формування адміністративно-територіальних одиниць базового рівня у контексті децентралізації влади та реформи місцевого самоврядування, а також викладення пропозицій щодо проведення землеустрою під час реформування адміністративно-територіального устрою України.

Виклад основного матеріалу

Децентралізація влади та реформа адміністративно-територіального устрою України, безумовно, належать до числа складних міждисциплінарних проблем, вирішення яких потребують урахування цілої низки управлінських, юридичних, економічних, інженерних, історичних та соціально-політичних аспектів.

Питання встановлення меж існуючих адміністративно-територіальних утворень вже детально розглядалися автором у попередніх публікаціях [8], але проблематика масового формування «нових» адміністративно-територіальних одиниць на місцевому рівні є порівняно новою проблемою для вітчизняної землевпорядної науки.

Слід відмітити, що чинні нормативно-правові акти України у сфері адміністративно-територіального устрою переважно описують лише процедуру (алгоритм управлінських дій) щодо встановлення (зміни) меж (ініціювання розробки проекту землеустрою, його погодження, експертиза, затвердження тощо), проте практично не містять чітких та однозначних приписів, які б визначали кількісні та просторові

⁶ Рада міністрів АР Крим, Верховна Рада АР Крим, 14 районних рад та районних державних адміністрацій, 16 міських рад, 38 селищних та 243 сільських ради.

⁷ Севастопольська міська державна адміністрація, Севастопольська та Інкерманська міські ради, 4 районних ради та районних державних адміністрацій, одна селищна рада.

⁸ Див. розпорядження Кабінету Міністрів України від 30.10.2014 № 1053-р «Про затвердження переліку населених пунктів, на території яких здійснювалася антитерористична операція».

⁹ Законопроект від 26.06.2014 р. № 4178а не містить спеціальних приписів щодо засад формування адміністративно-територіальних одиниць середньої ланки типу «район», проте, очевидно, має на увазі збереження існуючого районного поділу.

критерії для віднесення територій до тих чи інших адміністративно-територіальних одиниць¹⁰.

Крім того, останнім часом виникли прецеденти, коли в силу нагальної необхідності відновлення належного функціонування місцевої влади на територіях районів, де не повністю завершено антитерористичну операцію, адміністративно-територіальний устрій змінювався Верховною Радою України без складання документації із землеустрою¹¹.

Більш-менш врегульованим залишається питання встановлення та зміни меж населених пунктів, де підставою для відповідних рішень стає містобудівна документація — генеральний план. Проте навіть відомі фахівці-містобудівники часто піддають критиці застарілі «радянські» нормативи, які використовуються при обґрунтуванні потреби у територіях¹².

Таким чином, відповідь на питання «чому цей масив земель слід включити в межі населеного пункту, а сусідній ні?» в умовах України, як правило, опиняється не в інженерній або географічній площині, а у більш прозаїчних земельно-майнових питаннях: можливості безоплатно надавати або змінювати цільове призначення земельних ділянок під житлову забудову; збільшити податкові зобов'язання землевласників та землекористувачів через різні підходи до нормативної грошової оцінки земель у межах та за межами населених пунктів; «спростити» реалізацію масштаб-

них девелоперських проектів, користуючись т. зв. «колективною безвідповідальністю» депутатів місцевих рад при прийнятті рішень у сфері земельних відносин та забудови територій тощо.

Фактично інженер-землевпорядник, який складає проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальної одиниці, найчастіше не обґрунтовує проектне рішення самостійно, а лише формалізує вказівки та завдання фактичних замовників проекту — керівників органів місцевого самоврядування та інвесторів-девелоперів. Наслідками такого підходу досить часто стає містобудівне освоєння цінних природоохоронних територій, лісів, водних екосистем, особливо продуктивних сільськогосподарських угідь тощо. У такий спосіб окремі селища та села у місцевостях із високою вартістю земель (передмістя Києва та інших великих міст, приморські та гірські курортні території тощо) подекуди вже навіть встигли «відновити» свої межі до території колишньої сільської (селищної) ради, в яких вона існувала до 2002 року.

Таким чином, поточна динаміка змін у адміністративно-територіальному устрої найчастіше стає віддзеркаленням прагнення керівництва органів місцевого самоврядування та забудовників максимізувати вартість територіальних ресурсів, якими вони мають змогу розпоряджатися, шляхом форсування розвитку урбанізованих систем¹³. У такий спосіб, площа земель

населених пунктів в Україні щорічно зростає на 20-25 тис. га. Звичайно, про формування у такий спосіб територій самодостатніх громад мова у жодному разі не йде, а тому зміною меж населених пунктів неможливо вирішити проблему удосконалення територіальної організації влади.

Розглянемо перспективи формування адміністративно-територіальних одиниць різного рівня. Головні рішення щодо утворення та ліквідації областей в УРСР приймалися радянською владою у 1932, 1937, 1941 та 1954 роках. У свою чергу межі областей та районів при прийнятті рішень офіційно відображалися на схематичних картах. Звичайно, точність цих матеріалів, яка цілком задовольняла потреби радянської системи управління, за сучасних умов може вважатися недостатньою, особливо у місцевостях із високою вартістю земельних ділянок.

Проте, вирішувати питання визначення меж адміністративно-територіальних одиниць середнього і вищого рівня за сучасних умов найбільш доцільно своєрідним індукційним методом, тобто «конструювати» їх території із територій нижчого рівня. Таким чином, зникає потреба спеціально визначати та фіксувати межі районів та областей і, натомість, межею між областями та/або адміністративними районами достатньо буде прийняти межі між «прикордонними» громадами, які входять до їх складу.

¹⁰ «Спеціальним» нормативно-правовим актом у цій сфері дотепер часто вважають Указ Президії Верховної Ради УРСР від 12.03.1981 № 1654-X «Про порядок вирішення питань адміністративно-територіального устрою Української РСР». Процедурні аспекти складання землепорядної документації були деталізовані Законом України від 21.06.2012 № 5003-VI «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законів України щодо проведення робіт із землеустрою, пов'язаних із встановленням і зміною меж сіл, селищ, міст, районів».

¹¹ Див. постанови Верховної Ради України від 11.12.2014 № 32-VIII «Про зміни в адміністративно-територіальному устрої Донецької області, зміну і встановлення меж Волноваського, Новоазовського та Тельманівського районів Донецької області», від 11.12.2014 № 31-VIII «Про зміни в адміністративно-територіальному устрої Донецької області, зміну і встановлення меж Артемівського району Донецької області», від 07.10.2014 № 1693-VII «Про зміни в адміністративно-територіальному устрої Луганської області, зміну і встановлення меж Перевальського і Попаснянського районів Луганської області» та від 07.10.2014 № 1692-VII «Про зміни в адміністративно-територіальному устрої Луганської області, зміну і встановлення меж Новоайдарського і Слов'янськ-Сербського районів Луганської області».

¹² Як зазначає проф. В.І. Нудельман: «У генеральному плані при розрахунку потреби в територіях закладається середній розмір житлової забезпеченості — 27,5 кв. м на людину. Такий показник доречний лише при плановій економіці, коли держава безкоштовно надає своїм громадянам квартири згідно зі встановленими нею нормативами. У нових соціально-економічних умовах цей розрахунковий показник вже не працює».

¹³ Цікаво, що «нові» території населених пунктів навіть попри формальну зміну їх статусу та призначення часто фактично й надалі обробляються як сільськогосподарські угіддя — нове призначення, як правило, потрібне лише для збільшення вартості земельних ділянок при поточних фінансово-господарських операціях, а їх реальне освоєння для містобудівних потреб нерідко стає справою «віддаленої перспективи».

Зважаючи на те, що області та райони у процесі проведення реформи навряд чи зазнаватимуть істотних змін, найбільший інтерес викликає спосіб формування територій громад — нових базових територіальних одиниць організації влади.

Беручи до уваги те, що Україна сьогодні не володіє достатніми фінансовими та організаційними ресурсами для того, щоб «з нуля» змодельювати та запровадити принципово новий адміністративно-територіальний устрій, найбільш оптимальним слід вважати підхід, при якому формування територій громад буде здійснюватися на основі меж адміністративно-територіальних одиниць, які вже встановлювалися у радянський період або за часів незалежності України.

На думку автора, найкраще роль своєрідних «територіальних цеглин», з яких можна буде сконструювати території громад, можуть виконати «території сільських, селищних Рад народних депутатів», межі яких визначалися на початку 1990-х років відповідно до Вказівок по складанню проектів і формування територій і встановлення меж сільських, селищних Рад народних депутатів, що були затверджені Головою Державного комітету України по земельній реформі Б.М. Чепковим 30.10.1991 року¹⁴ (надалі — Вказівок). Розробка відповідних проектів здійснювалась Українським науково-дослідним і проектно-вишукувальним інститутом по землеустрою та його обласними філіями.

Слід також чітко усвідомлювати, що поняття «територія сільської, селищної, міської ради» (у майбутньо-

му — «територія громади») та «територія населеного пункту» не були і не стануть синонімами. Зокрема, під «територією сільської, селищної, міської ради» доцільно розуміти територію, в межах якої територіальна громада села, селища, міста буде реалізовувати свої повноваження щодо вирішення питань місцевого значення в межах Конституції і законів України, проте ця територія далеко не завжди має співпадати із територією відповідного села, селища або міста як місця компактного проживання людей.

Відповідно до згаданих Вказівок, проекти формування територій і встановлення меж сільських, селищних Рад народних депутатів склалися «з метою створення територіальних умов для самостійного вирішення сільськими, селищними Радами народних депутатів та їх органами усіх питань місцевого життя, виходячи з інтересів населення, що проживає на цих територіях, на підставі законодавства України та повної економічної самостійності». Встановлення меж територій сільських, селищних Рад народних депутатів виконувалося одночасно в межах всього адміністративного району (або в межах міської Ради народних депутатів, в адміністративному підпорядкуванні якої є район).

Розмежування території адміністративного району на території сільських, селищних Рад проводилося, як правило, по межах землеволодінь колгоспів, радгоспів, їх підрозділів (бригад, відділень), інших сільськогосподарських підприємств, межах державних лісгосподарських підприємств та їх

під-розділів (лісництв, обходів), межах землекористувань підприємств, установ і організацій, по чітко виражених контурах або живих урочищах.

Межа сільської, селищної Ради народних депутатів із зовнішньою межею міста визначалася за проектом планування та забудови міста або техніко-економічним обґрунтуванням розвитку міста. За відсутності цих документів межа міста мала тимчасово встановлюватися по фактичній межі комісією, що створюється з представників суміжних міської і сільських, селищних Рад народних депутатів і затверджується рішенням цих Рад. Територія сільської, селищної ради народних депутатів мала формуватися із земель усіх без винятку землеволодінь і землекористувань. До її складу повинні були входити землі всіх категорій незалежно від їх цільового призначення.

Вказівкою передбачалося, що проект формування території і встановлення меж сільських Рад мав погоджуватися сільськими Радами і затверджуватися районною Радою народних депутатів. При цьому спори суміжних сільських, селищних, міських (міст районного підпорядкування) Рад народних депутатів по питанню встановлення меж території цих Рад підлягали вирішенню районною Радою народних депутатів.

Звичайно, найбільшу цінність сьогодні становлять графічні матеріали таких проектів, що склалися із: креслення меж сільської, селищної Ради народних депутатів¹⁵; картосхеми формування територій і встановлення меж сільських, селищних Рад народних депутатів¹⁶;

¹⁴ Земельні відносини в Україні: законодавчі акти та нормативні документи. — К.: «Урожай». — С. 630-609.

¹⁵ Це креслення складалося в масштабі 1:25000 — 1:10000. На кресленні мали відображатися: адміністративна межа сільської, селищної Ради, геодезичні дані (міра ліній, румби); межі землеволодінь і землекористувань (крім ділянок громадян) і геодезичні дані по них; межі населених пунктів (площі особистих підсобних господарств, городів, колективних садів, пасовищ та сіножатей показувалися в цілому по масиву, кварталі або населеному пункту); площі землеволодінь та землекористувань; межі та площі земель запасу; межі особливо цінних продуктивних земель; агропромислові групи ґрунтів, показники економічної оцінки землі або ціна землі. Креслення виготовлялося у двох примірниках, з яких перший — проектній організації, другий — сільській Раді народних депутатів.

¹⁶ Картосхема складалася у масштабі 1:50000 — 1:25000. На картосхемі відображалися проектні межі сільських, селищних Рад, межі землеволодінь і землекористувань (крім громадян). На картосхемі давався перелік сільських, селищних Рад народних депутатів, вказувалася їх площа, кількість населених пунктів та населення. Картосхема виготовлялася в трьох примірниках, з яких перший залишався у проектній організації, другий передавався замовнику, третій — районній Раді народних депутатів (четвертий примірник міг виготовлятися для обласної Ради).

креслення перенесення проекту меж в натуру (на місцевість)¹⁷.

Слід одразу визнати, що проекти формування територій сільських, селищних Рад народних депутатів, які формально були основою для територіальної організації влади до 1 січня 2002 року¹⁸, також, нерідко, розроблялися та затверджувалися із різного роду неточностями та помилками, в тому числі «накладенням» територій суміжних рад або виникненням «нічийних» територій. Особливо проблемою часто ставало перетинання земельних ділянок межею між двома радами, внаслідок чого ділянка отримувала «подвійне» територіальне підпорядкування та фактично відбувався її поділ. Особливо яскраво помилки та неточності у проектах формування території і встановлення меж сільських Рад розкрилися під час проведення робіт із кадастрового зонування, коли територіальні органи земельних ресурсів часто були змушені додатково «узгоджувати» між собою межі кадастрових зон, щоб забезпечити їх топологічну зв'язність¹⁹.

Зважаючи на те, що роботи з формування меж сільських, селищних рад на початку 1990-х років здійснювалося у формі «добровільно-примусової» кампанії, процедура складання, погодження та затвердження відповідних проектів досить часто зазнавала змін на регіональному або місцевому рівні з метою «пришвидшення» виконання робіт або врахування місцевих особливостей. Нерідко у проектах відсутні деякі із формально необхідних

погоджень, а змістовна частина рішень органів місцевого самоврядування, якими проекти затверджувалися, не завжди відзначалася коректними формулюваннями.

Таким чином, формування територій громад на основі меж територій сільських (селищних) Рад народних депутатів досить часто потребуватиме вирішення своєрідних «територіальних конфліктів» між сусідніми громадами, при чому в окремих випадках під сумнів буде ставитися чинність та правильність проектів формування територій рад.

Мотивацію представницьких органів місцевого самоврядування у процесі створення громад досить легко передбачити — кожна громада прагнучиме якомога більшого «розширення» своєї території (в т.ч. у процесі вирішення реальних або штучно інспірованих «територіальних конфліктів» із сусідами), адже більша територія — це більша ресурсна база для справляння місцевих податків (передусім, плати за землю та/або податку на нерухоме майно), ширші можливості для регулювання бізнес-активності та містобудівної діяльності тощо. Водночас, «проблемні території» (техногенно-забруднені землі, місця надзвичайних екологічних ситуацій та активних бойових дій, затратні в утриманні об'єкти інфраструктури тощо) громади прагнутимуть вивести з-під своєї юрисдикції та «подарувати» їх сусідам.

Вирішення конфліктів, що виникатимуть у процесі реформи територіальної організації влади, на думку автора, доцільно

здійснювати з урахуванням таких принципових положень, які доцільно імплементувати у земельне законодавство:

- 1) *межа громади має відповідати межі відповідної сільської (селищної) ради, що була встановлена за проектом формування її території у 1991-94 роках;*
- 2) *якщо проект формування території ради, на основі якої утворюється громада, у 1991-1994 рр. не розроблявся, територію громади слід визначити відповідно до встановлених меж територій суміжних громад, а за відсутності таких проектів — відповідно до даних кадастрового зонування, що внесені до Державного земельного кадастру;*
- 3) *у випадках, коли межа рад була встановлення по берегах водних об'єктів (наприклад, водосховищ або великих річок), а самі водні об'єкти не були включені до складу жодної із рад, доцільно використати метод серединної лінії (median line) для поділу території, зайнятої водним об'єктом, між прилеглими радами;*
- 4) *у процесі встановлення меж рад має використовуватися принцип повсюдності місцевого самоврядування, який означає, що в межах території держави не повинно бути частин території, яка не входила б до складу певної громади²⁰;*
- 5) *проблему територій «міських рад», які є значно більшими за територію самих міст²¹, за відсутності в їх межах територій сільських (селищних) громад, варто вирішити шляхом повного віднесення відповідних територій до сфери управління громади міста;*

¹⁷ Це креслення виготовлялося в разі необхідності визначення меж сільських, селищних Рад на місцевості і їх закріплення. Креслення складалося на плані масштабу 1:25000 — 1:10000. На кресленні відображалися: місця закладки межових знаків, прив'язка теодолітних ходів до пунктів триангуляції, або інших геодезичних знаків, координати яких обчислені в системі 1942 року. При цьому максимально використовувалися межові знаки, встановлені по окружних межах колгоспів, радгоспів, інших землеволоділців та землекористувачів. Наводилися необхідні геодезичні дані (міри ліній, кути, румби або дирекційні кути). Креслення виготовлялося у двох примірниках, з яких перший — проектній організації, другий — замовнику.

¹⁸ Дати набрання чинності Земельним кодексом України від 25.10.2001 № 2768-III, який фактично обмежив територію, на яку поширювалася управлінська компетенція сільської (селищної) ради, лише межею відповідних населених пунктів.

¹⁹ З цієї причини відомості про кадастрове зонування (межі кадастрових зон та кварталів), навіть внесені до Державного земельного кадастру, в жодному разі не можуть використовуватися як основа для удосконалення територіальної організації влади. Фактично, ці межі нині формально взагалі ніяк не пов'язані із межами адміністративно-територіальних одиниць, а також часто коригуються та уточнюються у технічному порядку за рішеннями Держземагентства України.

²⁰ Єдиним виключенням з цього правила може бути частина території України, що належить до територіального моря.

²¹ Наприклад, місто Яремче (11030 га) займає лише 16,8 % Яремчанської міської ради (65665 га).

б) межі між громадами, по можливості, повинні відповідати реальним контурам на місцевості та не ділити вже сформовані земельні ділянки, а у разі, якщо такий «поділ» ділянок має місце, ділянку варто повністю відносити до території громади, якій належить більша її частина.

Варто відзначити, що встановлення меж територій рад (громад) не повинно бути підставою оскарження раніше набутих прав власності та прав користування земельними ділянками на основі рішень «неналежних» органів територіального управління. Громадяни та бізнес не повинні страждати через проблеми із фіксацією територіальних меж державними органами, а тому в цьому випадку доцільно застосувати своєрідну «земельну амністію» та, встановивши межі територій рад, обмежитися повідомленням власників (користувачів) ділянок про уточнену територіальну належність їхніх земельних ділянок.

Складним, проте цікавим та перспективним завданням юридичної та землепорядної науки, можна вважати розроблення спеціальної процедури позасудової медіації спорів між суміжними громадами, яка базувалася б на всебічній та публічній соціально-економічній оцінці наслідків формування меж (зокрема, оптимізація податкових надходжень, розвиток інфраструктури, містобудування тощо).

Обов'язково має бути гранично спрощена землепорядна процедура зміни та/або уточнення меж між суміжними радами, які належать до одного й того ж району. Такі зміни мають ініціюватися суміжними громадами та на підставі відповідного проекту землеустрою, без будь-яких рішень вищих органів територіального управління, вноситись до Державного земельного кадастру. Найчастіше, потреба у таких змінах може виникати у разі зміни розташування природних контурів, які фактично слугували межею між територією громад (водні об'єкти, лісові масиви, елементи рельєфу тощо).

ВИСНОВКИ

Реформа територіальної організації влади в Україні є надзвичайно відповідальним завданням, яке, попри свою складність, має бути реалізоване вже найближчим часом. Урахування запропонованих підходів під час формування адміністративно-територіальних одиниць базового рівня при удосконаленні земельного законодавства дозволить спростити відповідні адміністративні процедури та мінімізувати кількість потенційних конфліктів у процесі управління територіями.



Література

1. Верещук І. А. Особливості територіальної організації влади Львівської області // Економічний часопис-XXI. Науковий журнал. — XXI № 9-10. — 2011. — С. 54-56.
2. Механізм державного управління упорядкуванням адміністративно-територіального устрою на регіональному рівні (на прикладі південних областей України): автореф. дис. ... канд. наук з держ. упр.: 25.00.02 [Електронний ресурс] / Н.С. Зелінська; Нац. акад. держ. упр. при Президентові України, Одес. регіон. ін-т держ. упр. — О., 2010. — 20 с.
3. Адміністративно-правове регулювання територіального устрою в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.07 [Електронний ресурс] / Я. П. Павлович-Сенета; Львів. держ. ун-т внутр. справ. — Л., 2010. — 16 с.
4. Реформування адміністративно-територіального устрою України: проблеми та перспективи реалізації [Електронний ресурс] / А.П. Павлюк // Стратегічні пріоритети, №1(2), 2007 р. — Режим доступу: <http://old.niss.gov.ua/book/StrPryor/2/4-3-Pavliuk.pdf>
5. Державний устрій України: проблеми теорії і практики: Автореф. дис... д-ра політ. наук: 23.00.02 [Електронний ресурс] / С.О. Телешун; НАН України. Ін-т держави і права ім. В.М.Корецького. — К., 2000. — 34 с.
6. Третьак А.М., Другак В.М., Третьак Р.А. Формування меж адміністративно-територіальних утворень. Навчально-методичний посібник. К.: ТОВ ЦЗРУ, 2004. — 85 с
7. Вдосконалення системи адміністративно-територіального устрою в Україні: автореф. дис... канд. екон. наук: 08.00.05 [Електронний ресурс] / О.В. Чернюк; НАН України. Рада по вивч. продукт. сил України. — К., 2007. — 20 с.
8. Мартин А. Встановлення меж адміністративно-територіальних утворень: проблеми та напрями їх вирішення / А. Мартин // Землепорядний вісник. — 2012. — № 4. — С. 17-23. — Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/Zv_2012_4_6.pdf.

ДЕЦЕНТРАЛИЗАЦІЯ ВЛАСТИ В УКРАЇНІ: ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫЙ АСПЕКТ

Мартын А.

Проведен анализ проблем формирования административно-территориальных единиц базового уровня в контексте децентрализации власти и реформы местного самоуправления. Изложены предложения по проведению землеустройства при реформировании административно-территориального устройства Украины.

Ключевые слова: территория общины, землеустройство, административно-территориальная реформа, местное самоуправление.

* * *

Мартын Андрей, заведующий кафедрой землеустроительного проектирования Национального университета биоресурсов и природопользования Украины, доктор экономических наук, доцент.

GOVERNANCE DECENTRALIZATION IN UKRAINE: LAND SURVEYING ASPECT

Martyn A.

The analysis of the problems of formation of the base level administrative-territorial units in the context of governance decentralization and local government reform is presented. Proposals concerning land surveys while reforming administrative-territorial structure of Ukraine are given.

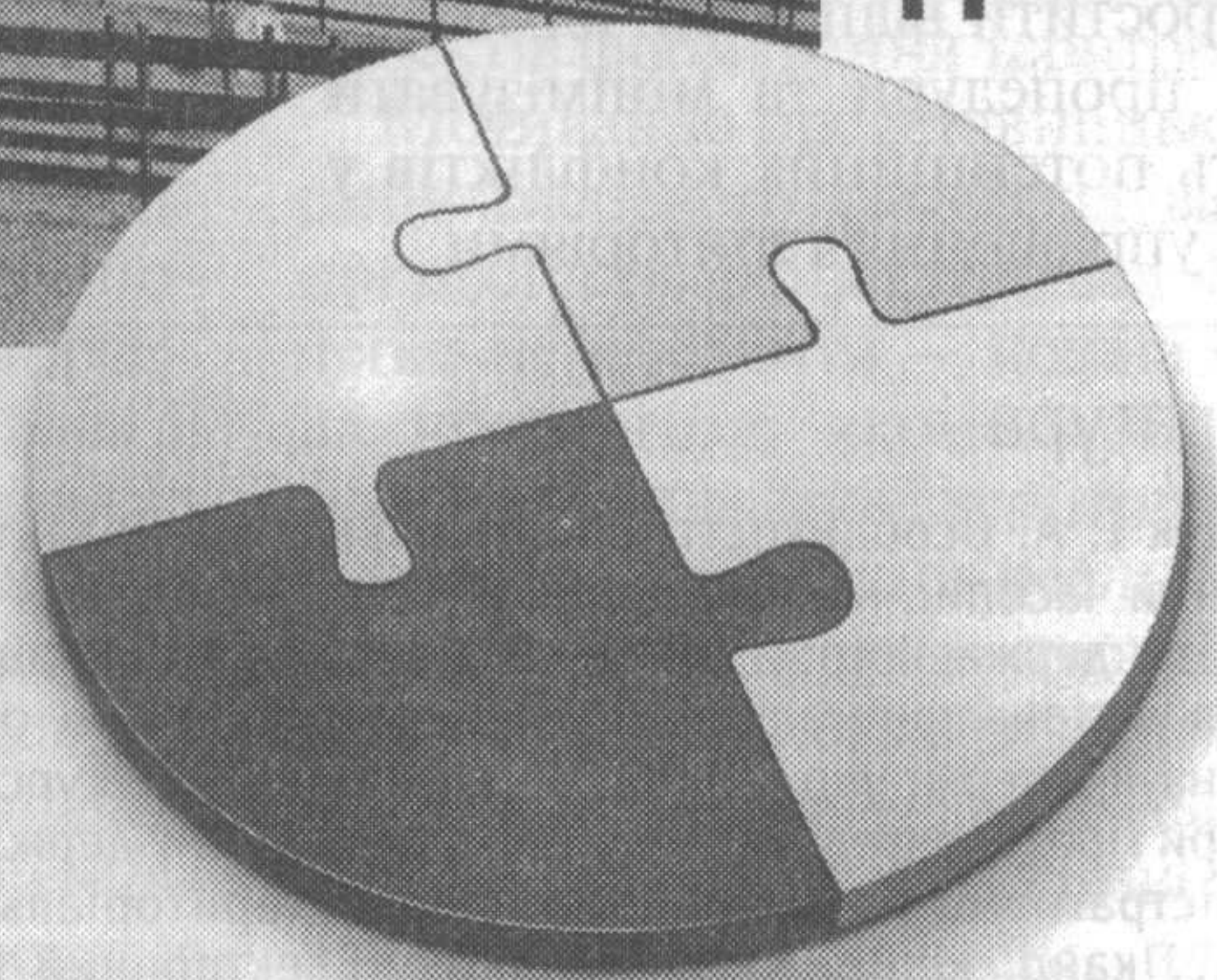
Keywords: community territory, land management, administrative-territorial reform, local government.

* * *

Martyn Andrii, Head of the Land-Use Planning Department of National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine, Doctor in Economics, Associated Professor.

ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИЗНАЧЕННЯ кола суб'єктів (осіб), що мають право на приватизацію земель для ведення фермерського господарства, та кола об'єктів (земельних ділянок), що підлягають такій приватизації

Євген БЕРДНІКОВ,
заслужений юрист
України



Питання приватизації земель для ведення фермерського господарства регулюються нормами Земельного кодексу України (далі — Кодекс) та Закону України «Про фермерське господарство» (далі — Закон).

Згідно зі статтями 31-32 Кодексу землі фермерського господарства можуть складатися з:

- а) земельної ділянки, що належить на праві власності фермерському господарству як юридичній особі;
- б) земельних ділянок, що належать громадянам — членам фермерського господарства на праві приватної власності;
- в) земельної ділянки, що використовується фермерським господарством на умовах оренди.

Громадяни — члени фермерського господарства мають право на одержання безоплатно у власність із земель державної і комунальної власності земельних ділянок у розмірі земельної частки (паю).

Громадянам України — членам фермерських господарств (окрім тих, що раніше набули права на земельну частку (пай)) передаються безоплатно у приватну власність надані їм у користування земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради.

Слід звернути увагу на те, що стаття 22 Кодексу, яка визначає склад земель сільськогосподарського призначення, коло суб'єктів права власності і користування такими землями та видів цільового призначення, за якими ці землі можуть надаватися зазначеним суб'єктам, донедавна взагалі не передбачала передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власність та користування громадянам та юридичним особам для ведення фермерського господарства. Проте, враховуючи загальний характер норм статті 22, наявність відповідних спеціальних норм у статтях 31, 32, 118, 121-124 Кодексу та доповнення пункту «а» частини третьої статті 22, внесеного Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» від 12.02.2015 № 191-VIII, така вада загальної норми не може сприйматися як юридична перешкода для приватизації земель для ведення фермерського господарства.

Відповідно до статті 1 Закону фермерське господарство є формою підприємницької діяльності громадян із створенням юридичної особи, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробкою та реалізацією з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих їм для ведення фермерського господарства, відповідно до закону.

Фермерське господарство може бути створене одним громадянином України або кількома громадянами України, які є родичами або членами сім'ї, відповідно до закону.

Відповідно до статті 3 Закону членами фермерського господарства можуть бути подружжя, їх батьки, діти, які досягли 14-річного віку, інші члени сім'ї, родичі, які об'єдналися для спільного ведення фермерського господарства, визнають і дотримуються положень Статуту фермерського господарства. Членами фермерського господарства не можуть бути особи, які працюють у ньому за трудовим договором (контрактом).

При створенні фермерського господарства одним із членів сім'ї інші члени сім'ї, а також родичі можуть стати членами цього фермерського господарства після внесення змін до його Статуту.

Статтею 7 Закону встановлено порядок надання (передачі) земельних ділянок для ведення фермерського господарства, яким передбачено, що для отримання (придбання) у власність або в оренду земельної ділянки державної власності з метою ведення фермерського господарства громадяни звертаються до відповідної районної державної адміністрації. Для отримання у власність або в оренду земельної ділянки із земель комунальної власності з метою ведення фермерського господарства громадяни звертаються до місцевої ради.

Також частиною першою статті 7 Закону встановлено, що у заяві громадянина зазначаються: бажаний розмір і місце розташування ділянки, кількість членів фермерського господарства та наявність у них права на безоплатне одержання земельних ділянок у власність, обґрунтування розмірів земельної ділянки з урахуванням перспектив діяльності фермерського господарства. До заяви додаються документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі.

При цьому, перелік документів, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві, затверджується Кабінетом Міністрів України за поданням центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної аграрної політики.

З урахуванням того, що перелік документів, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві, Кабінетом Міністрів України досі не затверджений, зазначене питання слід нормативно врегулювати і воно не може бути однозначно вирішене на позанормативному рівні. Водночас, з огляду на те, що стаття 48 Кодексу законів про працю України (та аналогічні норми відповідних підзакон-

них нормативних актів) визнають трудову книжку основним документом про трудову діяльність працівника, вона в силу прямої дії згаданої норми закону має визнаватися такою і щодо підтвердження досвіду роботи у сільському господарстві.

Щодо норми Закону про документи, що підтверджують наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі, то вона не викликає труднощів в її практичному застосуванні. Зразки документів про освіту відповідно до статті 27 Закону України «Про освіту» затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 12 листопада 1997 р. № 1260. Загальна норма частини третьої статті 7 Закону про передачу у власність і надання в оренду громадянам України земельних ділянок для ведення фермерського господарства із земель державної або комунальної власності підлягає застосуванню разом із відповідними нормами статей 116, 118, 121-124, 134-139 Кодексу, які визначають випадки, компетенцію, порядок та норми надання (передачі) відповідних земельних ділянок у власність та оренду як на безконкурентних, так і на конкурентних засадах.

Частина п'ята статті 7 Закону змістом повністю співпадає зі статтею 32 Кодексу щодо права членів фермерських господарств (крім тих, що раніше набули права на земельну частку (пай)) на отримання безоплатно у приватну власність наданих їм у користування земельних ділянок у розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради.

Згідно з частиною шостою статті 7 Закону земельні ділянки, розмір яких перевищує розмір, встановлений у частині п'ятій цієї статті, передаються громадянам у приватну власність для ведення фермерського господарства на підставі цивільно-правових угод. Проте зазначена норма нині на практиці не застосовується через наявність мораторної норми пункту 15 Розділу X «Перехідні положення» Кодексу, згідно з якою до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 року, не допускається, зокрема, купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб.

Стаття 8 Закону визначає послідовність та важливу умову державної реєстрації фермерського господарства, яка здійснюється після одержання засновником державного акта на право власності на земельну ділянку або укладення договору оренди земельної ділянки та його державної реєстрації. Зазначену норму слід розглядати з урахуванням статей 125, 126 Кодексу та Закону України «Про

державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Частина перша статті 7 Закону за змістом повністю співпадає з частиною першою статті 31 Кодексу щодо складу земель фермерського господарства, а частина друга статті 7 Закону закріплює право фермерського господарства здійснювати володіння та користування земельними ділянками, які знаходяться у власності його членів. Слід зазначити, що згадане право фермерського господарства обмежено загальними нормами цивільного законодавства щодо його правосуб'єктності як юридичної особи та нормами земельного законодавства щодо обов'язків землевласників та землекористувачів (зокрема, щодо використання земельних ділянок за їх цільовим призначенням).

Назва статті 13 Закону співпадає з назвою статті 32 Кодексу, у той час як частина перша статті 13 Закону співпадає з частиною другою статті 31 Кодексу, декларуючи право членів фермерського господарства на одержання безоплатно у власність із земель державної і комунальної власності земельних ділянок у розмірі земельної частки (паю).

Частини друга та третя статті 13 Закону в основному співпадають з частинами першою та другою статті 32 Кодексу, але містять певні спеціальні, уточнюючі положення, що дозволяють детальніше з'ясувати встановлений законом обсяг прав суб'єктів приватизації земель для ведення фермерського господарства та об'єктів такої приватизації, а саме:

а) у нормах Закону порівняно з аналогічними нормами Кодексу уточнюється, що земельні ділянки передаються безоплатно у приватну власність членам фермерських господарств «із раніше наданих їм у користування», у той час як за аналогічною нормою Кодексу членам фермерських господарств передаються земельні ділянки «надані їм у користування», тобто застосоване у Законі слово «раніше» уточнює у часі коло об'єктів (земельних ділянок), правом на безоплатне отримання яких у приватну власність наділяються члени фермерського господарства;

б) друге речення частини другої про передачу безоплатно у приватну власність у рахунок земельної частки (паю) земельних ділянок, на яких розташовані житлові будинки, господарські будівлі та споруди фермерського господарства, слід сприймати як опис окремого випадку, на який розповсюджується дія першого речення частини другої, а не як окрему правову норму, що встановлює окреме право, не передбачене іншими нормами Закону та відповідними нормами Кодексу.

Згідно з частиною четвертою статті 13 Закону громадяни України, які до 1 січня 2002 року отримали в постійне користування або оренду земельні ділянки для ведення фермерського господарства, мають переважне право на придбання (викуп) земельних ділянок розміром до 100 гектарів сільськогосподарських угідь, у тому числі до 50 гектарів ріллі, у власність з розстрочкою платежу до 20 років. Проте, зазначена норма сьогодні на практиці не застосовується через наявність мораторної норми пункту 15 Розділу X «Перехідні положення» Кодексу.

Виходячи з вищевикладеного, системний аналіз згаданих норм законодавства дозволяє дійти висновку, що:

1 Суб'єктами приватизації є лише громадяни України — члени фермерських господарств, яким відповідні земельні ділянки раніше надавалися у користування (постійне користування, тимчасове користування, тимчасове користування на умовах оренди, в оренду, у довічне успадковане володіння) для ведення фермерського господарства (або селянського (фермерського) господарства) відповідно до статті 7 Закону (з 29.07.2003 по даний час) або статті 5 Закону України «Про селянське (фермерське) господарство» (з 14.01.1992 по 29.07.2003) (див. частину першу статті 32 Кодексу та частину другу статті 13 Закону).

При цьому документами, що підтверджують надання громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства відповідно до статті 7 Закону, крім документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою, виданого на ім'я голови господарства, можуть бути:

— заява майбутнього голови господарства про отримання у користування земельної ділянки із зазначенням відповідних майбутніх членів фермерського господарства та наявності у них права на безоплатне одержання земельних ділянок у власність, на підставі якої на його ім'я було видано правовстановлюючий документ про право користування земельною ділянкою згідно з частиною першою статті 7 Закону або аналогічною нормою статті 5 Закону України «Про селянське (фермерське) господарство»;

— статут фермерського (або селянського (фермерського)) господарства в редакції на дату його створення із зазначенням членів господарства відповідно до вищезгаданої заяви про отримання у користування земельної ділянки.

2 Об'єктами приватизації є лише земельні ділянки, надані громадянам України — членам фермерських господарств із земель державної та комунальної власності у користування (постійне користування, тимчасове користування, тимчасове користування на умовах оренди, в оренду, у довічне успадковане володіння) для ведення фермерського господарства (або селянського (фермерського) господарства) в порядку, визначеному статтею 7 Закону (з 29.07.2003 по даний час) або статтею 5 Закону України «Про селянське (фермерське) господарство» (з 14.01.1992 по 29.07.2003), і не є жодною із земельних ділянок, перелічених у частині першій статті 31 Кодексу та аналогічній нормі частини першої статті 12 Закону (зокрема, земельні ділянки, що використовуються фермерським господарством на умовах оренди).

Це ґрунтується на:

- системному аналізу норм обох редакцій Закону, що описують (регламентують) порядок створення фермерського господарства, невід'ємною частиною якого є отримання земельної ділянки, необхідної для його ведення, і підтверджується, зокрема, нормами частини четвертої статті 5 та статті 7 Закону України «Про селянське (фермерське) господарство», які розповсюджуються лише на громадян, «які виявили бажання вести селянське (фермерське) господарство»;
- зазначеному в обох редакціях Закону порядку створення фермерського господарства, у якому отримання земельної ділянки передуює та є невід'ємною передумовою створення (реєстрації) фермерського господарства (див. статті 7 та 8 Закону, а також статті 5-8 Закону України «Про селянське (фермерське) господарство»);
- тому, що розмір земельної ділянки, необхідної для створення фермерського господарства, на отримання якої для цієї мети претендує його майбутній засновник, обґрунтовується кількістю членів фермерського господарства, наявністю у них права на безоплатне одержання земельних ділянок у власність та перспективами діяльності фермерського господарства (див. абзац другий частини першої статті 7 Закону та абзац другий частини четвертої статті 5 Закону України «Про селянське (фермерське) господарство»);
- тому, що передбачена статтею 13 Закону приватизація «раніше наданих у користування» земельних ділянок не може здійснюватися без дотримання вимог статті 7 Закону, якою встановлено порядок надання (передачі) громадянам таких земельних ділянок; при цьому слід

звернути увагу, що використання загальних норм статті 118 Кодексу при приватизації земельних ділянок для ведення фермерського господарства також не може здійснюватися без дотримання, а тим більше в супереч спеціальним нормам статті 32 Кодексу та статей 7, 13 Закону, що унормовують порядок надання таких земельних ділянок та їх приватизації.

Слід звернути увагу на наявність певної колізії між нормами статті 7 Закону та статей 118, 122-124 Кодексу щодо компетенції органу, що має право надавати земельні ділянки у власність та користування для ведення фермерських господарств із земель державної власності. Згадана колізія виникла з 01.01.2013 року з набранням чинності Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» і до свого законодавчого врегулювання має вирішуватися на користь застосування змінених ним норм статей 118, 122-124 Кодексу як більш нових та таких, що встановлюють загальний порядок розпорядження землями державної власності. При цьому стаття 13 Закону не є об'єктом зазначеної колізії, оскільки не містить посилання на орган, що має право передавати земельні ділянки із земель державної власності.

Примітка

На практиці часто-густо трапляються випадки, коли земельна ділянка, надана громадянам для ведення фермерського господарства відповідно до статті 7 Закону, яку можна вважати сформованою відповідно до статті 79-1 Кодексу та пункту 2 Розділу VII «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про Державний земельний кадастр», є більшою за розмір земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради. Такі обставини не можуть вважатися підставою для відмови членам фермерського господарства у реалізації їх прав на приватизацію після формування в установленому порядку (зокрема, шляхом поділу) за рахунок вищезгаданих земельних ділянок більш дрібних земельних ділянок, які за своїм розміром можуть бути об'єктами такої приватизації.

Від редакції: Науково-технічна рада Головного управління Держземагентства в Одеській області 9 квітня на своєму засіданні погодилася з позицією автора та рекомендувала його висновки до використання в роботі.

ПРОБЛЕМИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВА

приватної власності на землю

УДК 681.2.083:555.7

Ірина НОВАКОВСЬКА,
кандидат економічних
наук,
Національний
авіаційний університет

Одним із незаперечних досягнень земельної реформи в Україні, яка розпочалася 24 роки тому, є запровадження приватної форми власності на землю. Перед процесом передачі земель у приватну власність, передусім, ставилася мета створення справжнього господаря на землі, який забезпечив би раціональне використання та охорону нашого незамінного багатства.

Однак Закон «Про форми власності на землю», яким поряд з державною було запроваджено приватну та колективну власність, був прийнятий Верховною Радою 30 січня 1992 р., тобто майже через рік після початку реформи. Це пов'язувалося з труднощами запровадження саме приватної власності на землю.

Відомо, що внаслідок проведення земельної реформи майже 80% орних земель перейшло у приватну власність громадян. Нові власники, згідно із законом, повинні забезпечувати раціональне використання й охорону земель, зокрема, зобов'язані підвищувати родючість та зберігати інші корисні властивості ґрунтів.

Приватна власність, як й інші форми власності, передбачає можливість володіти, користуватися та розпоряджатися землею, тобто виконувати основні функції власника. Однак, держава, запровадивши

право приватної власності на землю, позбавила громадян можливості здійснювати одну з головних функцій — розпоряджатися землею, призначеною для ведення товарного виробництва.

Стаття 17 Земельного кодексу України (1992 р.) встановлювала, що «власники земельних ділянок, переданих їм Радою народних депутатів, не вправі протягом шести років із часу набуття права власності продавати або іншими способами відчужувати належну їм земельну ділянку, крім передачі її у спадщину або Раді народних депутатів на тих же умовах, на яких вона була їм передана» [4]. Цей шестирічний період завершувався у березні 1998 року.

Норми нового Земельного кодексу України, який був прийнятий 25 жовтня 2001 року, встановлювали, що громадяни і юридичні особи, які мають у власності земельні ділянки для фермерства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва, а також власники земельних часток (паїв) не вправі до 1 січня 2005 року продавати або іншим способом відчужувати належні їм земельні ділянки та земельні частки (паї), крім міни, передачі їх у спадщину, та вилучення земель для суспільних потреб.

Пізніше Верховна Рада України ухвалила низку Законів, згідно

з якими мораторій на відчуження та зміну цільового призначення земель сільськогосподарського призначення був подовжений до 1 січня 2016 року. Згідно з п. 15 розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України нині не допускається купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, а також купівля-продаж або іншим способом відчуження і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян і юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства та земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб.

Таким чином, з самого початку земельної реформи держава порушує право приватної власності на землю, хоча за Конституцією України (ст. 14) право власності на землю гарантується, а ст. 41 визнає це право непорушним.

З реформуванням земельних відносин, зокрема, із запровадженням приватної форми власності на землю, пов'язаний і розвиток в Україні нової форми користування землею — оренди. Оренда землі значною мірою обумовлена процесом паювання землі.

Ураховуючи, що майже 60% населення, яке отримало земельні частки (паї), становили пенсіонери, і самі вони не можуть працювати на власній землі, близько 90% земель здавалися в оренду. Понад 5,6 млн громадян, крім оплати праці або пенсій, отримують орендну плату за свої ділянки та частки (паї).

Загальновідомо, що саме селяни-власники земельних ділянок і паїв передусім зацікавлені у забезпеченні додержання екологічних вимог землекористування та збереження родючості ґрунтів. Але ж вони, як орендодавці, мають лише право вимагати від орендаря додержання цих норм. Отже, захист державою прав селян-власників на земельні ділянки є надзвичайно актуальною складовою соціального захисту їх прав як орендодавців та відповідальною функцією державних органів.

Додержання екологічної безпеки землекористування, збереження родючості ґрунтів значною мірою зумовлені термінами договорів оренди землі. Тому й досі залишається проблемою те, що майже 42% всієї площі земельних часток (паїв) здається в короткострокову оренду до 5 років.

Безперечно, що при короткостроковій оренді земельних ділянок економічно не вигідно вкладати додаткові кошти для поліпшення ґрунтової родючості, захисту ґрунтів від ерозійних процесів, проведення культуртехнічних робіт. Хоча за законом витрати на поліпшення стану земельної ділянки підлягають відшкодуванню орендарю, практика майже не знає таких прикладів.

З орендою землі пов'язаний ще один вкрай серйозний соціальний негатив — позбавлення селян права одержувати адекватну винагороду (орендну плату) за використання землі, належну їм на правах власності. Згідно із загальними правилами розмір орендної плати визначається за домовленістю сторін, тобто між орендодавцем і орендарем. Але чомусь держава через відповідні органи влади, обмеживши право селян на розпорядження власними землями, присвоїла собі й право встановлювати ставки плати для селян-орендодавців, хоча земля селян — це їхня приватна власність.

У грудні 1998 р. Указом Президента України було визначено, що розмір плати за оренду земельної частки (паю) не може бути меншим 1% установленної відповідно до законодавства вартості земельної частки (паю). З тексту Указу випливало, що це здійснювалося з метою гарантування **захисту економічних інтересів і поліпшення соціального забезпечення селян-пенсіонерів**, які мають право на земельну частку (пай). Пізніше цей «захист» мінімальної орендної плати було збільшено до 1,5%, а потім і до 3%.

За умови довгострокової оренди орендну ставку можна змінити тільки шляхом укладання нового договору оренди за згодою сторін або за рішенням суду. Тому постає закономірне запитання: як селянин-орендодавець може домовитися з орендарем на зміну умов договору, якщо це не вигідно орендареві, а розмір орендної плати встановив сам Президент? Доречно нагадати, що в країнах Європейського Союзу ставки орендної плати за сільськогосподарські землі становлять 2-4% її ринкової вартості. А остання становить 11-18 тис. євро за 1 га (Англія, Бельгія, Данія, Німеччина).

Є питання і щодо форм орендної плати. Як відомо, орендна пла-

та може встановлюватися у таких формах: грошовій, тобто платежі є певною сумою коштів; натуральній, за якою платіж є визначеною кількістю чи часткою продукції, що одержує орендар; відробіткової, що передбачає надання орендарем певних послуг орендодавцю. Впродовж 2011-2014 рр., як свідчить статистика, переважаючою формою орендної плати (понад 55%) була натуральна форма.

Базою нарахування орендної ставки є нормативна грошова оцінка землі, яка визначається з урахуванням коефіцієнта індексації.

Так, станом на 1 січня 2015 року коефіцієнт індексації встановлено у розмірі 1,249. Враховуючи це, має збільшитися адекватно й розмір орендної плати. Але ж цю інформацію належним чином не доводять до відома селян-орендарів через засоби масової інформації.

Слід також мати на увазі, що розмір орендної плати, встановлений на підставі нормативної грошової оцінки земельної ділянки, не завжди відповідає вимогам ринку оренди землі. Визначальним на ринку є співвідношення між попитом та пропозицією на земельні ділянки певного функціонального використання і місце розташування, а також реальна, а не потенційна дохідність землі і рівень платоспроможності орендарів. З розвитком ринку оренди землі все більшого значення має набувати ринкова орендна плата, яка має базуватися на аналізі умов ринку оренди, які є найтипівішими для місцевого ринку земельних ділянок конкретного призначення та на основі аукціону з продажу права на оренду земельної ділянки.

В умовах дії ринку одна лише фізична площа ділянки не може бути основним фактором розміру орендної плати. Величину ставки орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення необхідно розраховува-

ти з урахуванням ренти, яку повинен отримувати орендодавець, а не присвоювати орендар.

За земельні ділянки з рівнозначною якістю ґрунтів орендна плата повинна коригуватися залежно від рівня спеціалізації, інтенсивності використання землі, а також ринку збуту продукції і його місця розташування. На кращих за якістю землях різниця у розмірах ставки орендної плати може коливатися залежно від зазначених показників від 1 до 5-7 разів, на середніх — до 3-5 і на гірших — до 7 разів.

Як свідчать матеріали офіційної статистики, у 2013 році, наприклад, у структурі орендної плати натуральна форма дорівнювала 55,1%. Можна було б допустити, що натуральна форма розрахунків вигідна селянам з огляду на використання вирощеної продукції для сімейного споживання, частково — для годівлі худоби. Однак відпускна вартість продукції, якою розраховуються з орендарем, як показує практика, формується за ринковими цінами, а не за собівартістю. Це питання досить складне і незрозуміле. Також великою проблемою, особливо для селян пенсійного віку, є місце розрахунку та доставка цієї продукції. Грошова форма орендної плати для них, безумовно, мала б бути вигіднішою.

ВИСНОВКИ

В результаті проведених досліджень встановлено, що процес розвитку приватної форми власності на землю є складним і неоднозначним. Із запровадженням приватної форми власності передбачалося, що саме приватні власники забезпечать раціональне використання та охорону земель. Крім того, що право оренди земельних часток (паїв) позитивно вплине на соціально-економічне життя сільського населення. На жаль, держава не завжди дозволяє селянам реалізовувати право розпорядження землею. Оскільки велика частка земель сільськогосподарського призначення знаходиться у приватній власності, державі слід визнати приватну форму власності повноцінною і дати можливість селянам стати справжніми власниками на власній землі.

Оренда дає можливість отримувати прибуток від землі навіть тоді, коли землевласникам не вистачає ресурсів для її обробітку, а також розширити господарську діяльність фермерам у межах їхньої здатності ефективно працювати і без відповідної кількості земель. При цьому орендна плата має становити відповідну частку вартості сільгосппродукції.

Одним з питань, яке жваво обговорюється в експертному середовищі останнім часом, є встановлення на законодавчому рівні мінімальних строків оренди земельних ділянок, зокрема, для земель сільськогосподарського призначення, та форм орендної плати.

Ті, хто вважає своїм завданням лобювати лише забезпечення прав орендарів, пропонують законодавчо встановити строки оренди 7, 9, 12 і більше років, а форму плати — лише грошову. І знову, як і раніше, «з метою захисту економічних інтересів і поліпшення соціального забезпечення селян». Навіть у Верховній Раді забувають чомусь, що строки оренди і розміри орендної плати земельних ділянок **приватної власності** встановлюються **не державою**, а орендодавцями-селянами за домовленістю з орендарями (переважно також селянами). Може, пора припинити «опіку-допомогу» селянам-власникам хоч у цьому питанні?

Література

1. Основи економіки землекористування / Новаковська І.О. — К.: ВЦ «Просвіта», 2013. — 224 с.
2. Соціально-економічні проблеми сучасного землекористування / Новаковський Л.Я., Олещенко М.А. — К.: Урожай, 2009. — 276 с.
3. Трансформація сільськогосподарського землекористування / Новаковська І.О. — Чернівці: Прут, 2010. — 208 с.
4. Земельне законодавство України. Збірник нормативних актів, судової та арбітражної (господарської) практики. Книга 1. — К.: Урожай, 2002, с. 112, 101.

ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВА ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

Новаковская Ирина

Рассмотрен процесс внедрения частной земельной собственности и аренды земли, а также роль государства в регулировании земельных отношений относительно развития частной формы собственности.

Ключевые слова: *собственность, аренда, земельные отношения.*

* * *

Новаковская Ирина, кандидат экономических наук, доцент кафедры землеустройства и кадастра Национального авиационного университета.

PROBLEMS OF REALIZATION OF THE RIGHT PRIVATE OWNERSHIP OF LAND

Novakovskaya Iryna

The process is introduction of private land ownership and land rent, the role of government in the regulation of land relations on the development of private ownership was considered in the publication.

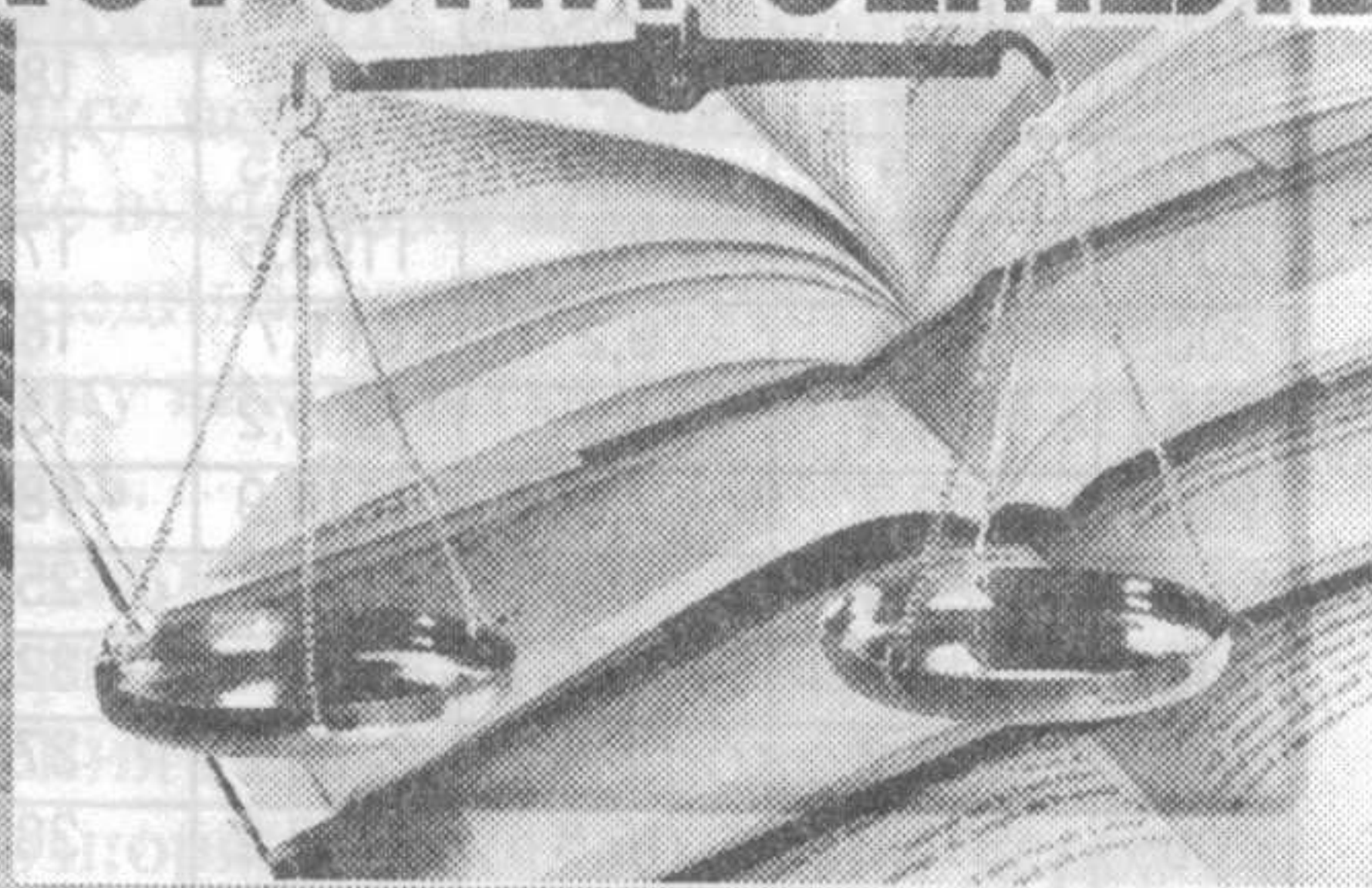
Keywords: *private property, land rent, land relations.*

* * *

Novakovskaya Iryna Alekseevna, Candidate of economic sciences, Associate Professor of the National Aviation University.



ЕКОНОМІКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ ТА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ



УДК:[332.33:504.062]:349.415

Проаналізовано економіко-правові засади та визначено складові раціонального використання та охорони земель. Розроблено конкретні пропозиції щодо вдосконалення раціонального використання земель у сфері правового забезпечення, а саме: встановлення та зміна цільового призначення земельних ділянок, дотримання норм чинного законодавства, своєчасного проведення природоохоронних заходів.

Ключові слова: раціональне використання, охорона земель, ефективне використання, цільове призначення, оренда.

Один із основних принципів земельного законодавства — забезпечення раціонального використання та охорони земель [1]. Також у Законі України «Про охорону навколишнього природного середовища» зазначено, що невід'ємною умовою сталого економічного та соціального розвитку України є раціональне використання природних ресурсів [2]. Тобто, в контексті концепції сталого розвитку економічна, екологічна на соціальна складова повинні забезпечувати раціональне використання земельних ресурсів.

Перш ніж перейти до викладу основного матеріалу щодо економіко-правових засад раціонального використання та охорони земель, вважаємо за необхідне з'ясувати сутність поняття «раціональне використання», оскільки в науковій літературі зустрічається ототожнення цього поняття з «ефективним використанням». Якщо брати до уваги походження терміну «раціональний», то

він означає розумний підхід до створення чогось, тобто той, що зроблений з розумом. А якщо так, то сутність раціонального використання землі й полягає у тому, щоб використовувати земельні ресурси розумно, оскільки земля є вічним ресурсом, який при дбалому ставленні покращує свої якісні характеристики.

Отже, при раціональному використанні землі екологічна складова переважає над економічною. Натомість таке використання передбачає отримання ефекту від використання земельних ресурсів, причому це не завжди сприяє покращенню якісних характеристик земель, і економічна складова в даному випадку буде превалювати над екологічною. Гонитва за високими фінансовими результатами відсуває на другий план питання щодо цільового використання земель, дотримання норм чинного земельного законодавства, застосування системи сівозмін, своєчасного проведення природоохоронних заходів тощо.

Ірина КОШКАЛДА,

доктор економічних наук,
завідувач кафедри управління
земельними ресурсами та
кадастру

Анатолій КОРЕЦЬКИЙ,

кандидат економічних
наук, професор кафедри
управління земельними
ресурсами та кадастру

Харківський національний
аграрний університет

ім. В.В.Докучаєва

Питання раціонального використання та охорони земель привертало увагу багатьох вчених-дослідників, а саме: Д.С. Добряка, Й.М. Дороша, Л.М. Новаковського, В.М. Трегобчук, А.М. Третьяка та інших. Однак, ця проблема досі залишається невирішеною, оскільки низка питань знаходиться у площині правового поля. Неузгодженість між собою діючих законодавчих та нормативно-правових актів, значна їх кількість та не до кінця визначений механізм раціонального використання та охорони земель, безвідповідальність господарюючих суб'єктів лише породжує коло проблем, які, на превеликий жаль, спричиняють екологічні загрози.

Метою статті є аналіз економіко-правових засад та розробка пропозицій щодо раціонального використання та охорони земель.

Ефективність використання землі оцінюють за системою економічних показників. Так, в структурі посівних площ Харківщини значну питому вагу займають

зернові культури. Причому в останні роки збільшується площа посіву кукурудзи. Серед технічних культур переважають посіви соняшнику (22,4% в структурі посівних площ), а посіви цукрового буряку зменшуються з кожним роком і за останні двадцять років скоротилися у сім разів. Майже по всіх основних сільськогосподарських культурах урожайність має тенденцію до зростання [3]. Вартісні та натуральні показники ефективності використання сільськогосподарських угідь наведено в таблиці.

Як бачимо, перенасичення сівозмін ґрунторуйнівними й ґрунтовиснажливими комерційними культурами, скорочення поголів'я тварин та зменшення внесення органічних добрив значною мірою загострюється, оскільки не може позитивно впливати на продуктивність земельних угідь у майбутньому.

До основних негативних тенденцій розвитку в сфері раціонального використання та охорони земель також можна віднести: збереження значного рівня їх криміналізації; порушення вимог чинного законодавства України з боку посадових осіб органів місцевої влади та самоврядування при розпорядженні земельними ділянками; використання земельних ділянок без оформлення правовстановлюючих документів тощо.

У сфері раціонального використання та охорони земельних ресурсів однією із основних складових регулювання земельних відносин є встановлення цільового призначення земель, оскільки кожна із категорій має відповідну специфіку її цільового призначення, визначає зміст прав і обов'язків земельних відносин щодо володіння, користування і розпорядження конкретними земельними ділянками тощо. Формування складу земель та їх віднесення до відповідної категорії здійснюється на підставі рішень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування,

ВАРТІСНІ ТА НАТУРАЛЬНІ ПОКАЗНИКИ ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ В ХАРКІВСЬКІЙ ОБЛАСТІ У ДИНАМІЦІ*

Рік	Одержано на 100 га с.-г. угідь, тис грн		Одержано на 100 га ріллі, ц			Частка продукції тваринництва в структурі товарної продукції, %
	товарної продукції	прибутку (збитку)	зерна	соняшнику	цукрового буряку	
1998	37,8	-11,6	735,6	113,7	410,2	29,2
1999	46,1	-8,3	718,9	130,1	543,2	26,7
2000	59,2	0,9	648,6	188,6	712,1	23,7
2001	76,9	14,0	1178,5	130,9	723,4	24,7
2002	83,3	7,4	1193,5	170,3	684,5	24,2
2003	92,3	9,2	611,7	185,4	814,9	27,8
2004	124,4	1,9	1293,2	133,9	944,0	24,4
2005	153,7	7,5	1514,9	186,4	855,3	28,7
2006	188,4	1,9	1135,3	252,4	1225,6	26,8
2007	219,8	39,5	1537,4	321,3	787,5	21,6
2008	278,2	23,9	2468,2	373,8	595,9	22,8
2009	318,7	10,5	1638,2	383,2	364,7	23,0
2010	358,0	5,3	762,0	448,0	347,2	23,3
2011	497,7	106,7	1996,0	560,4	631,8	23,4
2012	654,0	122,5	1547,4	563,6	521,7	17,7
2013	639,0	64,8	2217,9	730,4	171,5	22,4

*Розраховано за даними Головного управління статистики в Харківській області.

визначених статтями 122, 149, 150 Земельного кодексу України [1]. Крім того, в процесі використання земельних ділянок у громадян та юридичних осіб виникає необхідність змінювати визначену площу таких ділянок для іншого цільового призначення, що також здійснюється на підставі рішення відповідного органу.

Встановлювати та змінювати цільове призначення мають право зазначені вище органи на підставі визначених для них земельним законодавством повноважень — приймати рішення щодо вилучення (викупу) земельних ділянок, передавати їх у власність або надавати у користування, затверджувати проекти землеустрою й приймати рішення про створення об'єктів природоохоронного та історико-культурного призначення. Аналіз цих повноважень показує, що деякі правові норми земельного законодавства потребують подальшого удосконалення.

Зміст повноважень органів виконавчої влади і місцевого самоврядування щодо вилучення/надання земельних ділянок у власність або користування показує,

що в основному органи, які мають право приймати рішення щодо надання земельних ділянок відповідним суб'єктам для різних потреб, можуть і вилучати земельні ділянки у попередніх землекористувачів. Це стосується сільських, селищних, міських, районних та обласних рад щодо земель комунальної власності, обласних державних адміністрацій і Кабінету Міністрів України щодо земель державної власності. Але це положення не стосується земель сільськогосподарського призначення. Нормами земельного законодавства передбачено, що вилучати земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні для сільськогосподарського використання, мають право районні державні адміністрації, а розпоряджаються землями державної власності сільськогосподарського призначення в межах, визначених Земельним кодексом України, безпосередньо органи земельних ресурсів [4]. Тому в земельному законодавстві необхідно конкретизувати повноваження деяких органів щодо вилучення/надання земельних діля-

нок, зокрема, обласних державних адміністрацій, Кабінету Міністрів України та ін. з метою недопущення порушень у сфері встановлення та зміни цільового призначення земель.

Визначене Конституцією України положення про те, що земля є основним національним багатством і перебуває під особливою охороною держави, в першу чергу, стосується земель сільськогосподарського призначення, оскільки ці землі є найціннішими, еталонними ґрунтами, які становлять майже 70% території держави. Вони є основним та незамінним засобом виробництва сільськогосподарської продукції і безпосередньо підпорядковані принципу раціонального їх використання й охорони [5]. Але схваленою Концепцією боротьби з деградацією земель та опустелюванням встановлено, що внаслідок деградації земель протягом 1986-2010 років вміст гумусу зменшився на 0,22% і становить 3,14%. За цей період втрати гумусу в орному шарі становили 5500 кг на гектар. Щороку з урожаєм сільськогосподарських культур з кожного гектара безповоротно відчужуються 77-135 поживних речовин (азот, фосфор, калій) [6]. Крім того, Концепцією визначено, що така проблема зумовлена:

- необґрунтовано високим рівнем передусім сільськогосподарського освоєння території та незбалансованим співвідношенням між земельними угіддями;
- порушенням науково обґрунтованих принципів землекористування, у тому числі недотриманням сівозмін, зменшенням обсягу внесення агрохімікатів, передусім добрив, включаючи органічні;
- незадовільним станом забезпечення землеустрою, в тому числі розроблення документації в галузі охорони земель та здійснення передбачених нею заходів, а також недостатнім обсягом наповнення відомостями системи Державного земельного кадастру та іншими умовами.

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру є центральним органом виконавчої влади, який реалізує державну політику у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності, регулювання земельних відносин, а також у сфері Державного земельного кадастру. Тому цей орган виконавчої влади має відповідні завдання, які безпосередньо сприятимуть раціональному використанню та охороні земель.

Держгеокадастр і його територіальні органи в процесі розроблення і внесення пропозицій щодо розпорядження землями державної і комунальної власності, встановленні меж адміністративно-територіальних одиниць можуть вносити відповідні рекомендації з метою реалізації Концепції боротьби з деградацією земель та опустелюванням. Зокрема, при наданні земельних ділянок державної власності сільськогосподарського призначення органами Держгеокадастру громадянам і юридичним особам за результатом проведених землепорядних, ґрунтових та інших обмежень необхідно вносити пропозиції щодо:

- напрямів господарської діяльності з метою удосконалення структури земельних угідь і забезпечення екологічної безпеки;
- збільшення площі сільськогосподарських угідь екстенсивного використання (сіножатей, пасовищ), лісів, полезахисних лісових смуг та інших захисних насаджень відповідно до науково обґрунтованих показників з урахуванням регіональних особливостей та природно-кліматичних умов;
- зменшення площі орних земель за рахунок ерозійно-небезпечних, деградованих, малопродуктивних та техногенно забруднених сільськогосподарських угідь;
- удосконалення економічних механізмів стимулювання землевласників і землекористувачів для провадження екологічно збалансованої діяльності, збереження ґрунтів та відтворення їх родючості.

У Концепції боротьби з деградацією земель та опустелюванням зазначено, що найбільш масштабними деградаційними процесами є водна і вітрова ерозія ґрунтів, яка спостерігається на близько 57% території країни. Крім того, за різними критеріями забруднено близько 20 відсотків українських земель, внаслідок гірничодобувної та інших видів діяльності порушено більш як 150 тисяч гектарів земель. Відповідно до вимог земельного законодавства порушені землі підлягають їх рекультивації, яка включає комплекс організаційних, технічних і біотехнічних заходів, спрямованих на відновлення ґрунтового покриву, поліпшення стану та їх продуктивності. Техногенно забруднені землі сільськогосподарського призначення, на яких не забезпечується одержання якісної продукції, підлягають вилученню із сільськогосподарського обігу. Крім того, деградовані і малопродуктивні землі, які є екологічно небезпечними та економічно неефективними, підлягають консервації шляхом припинення їх господарського використання на визначений термін та залуження або заліснення.

Оскільки здійснення таких заходів вимагає додаткових коштів від громадян та юридичних осіб, які є власниками і землекористувачами земельних ділянок, Земельним кодексом України (ст. 205) передбачено економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель [1]. Зокрема, власники землі і землекористувачі можуть звільнитися від плати за земельні ділянки, що перебувають у стадії сільськогосподарського освоєння або поліпшення їх стану згідно з державними та регіональними програмами. Також вони можуть отримувати компенсацію з бюджетних коштів при зниженні доходів суб'єктів господарювання внаслідок тимчасової консервації деградованих та малопродуктивних земель, що стали такими не з їх вини.

Змінами і доповненнями, внесеними до Податкового кодексу України, визначені земельні ділянки, які не підлягають оподаткуванню земельним податком. Зокрема, це землі сільськогосподарських угідь, що перебувають у тимчасовій консервації або у стадії сільськогосподарського освоєння, і земельні ділянки сільськогосподарських підприємств усіх форм власності та фермерських (селянських) господарств, зайняті молодими садами, ягідниками та виноградниками до вступу їх у пору плодоношення, а також гібридними насадженнями, генофондовими колекціями та розсадниками багаторічних плодкових насаджень [7].

Наведені заходи економічного стимулювання охорони сільськогосподарських земель, визначені Податковим кодексом України, можуть тільки частково сприяти виконанню робіт з охорони земель. Тому на законодавчому рівні необхідно врегулювати питання щодо надання податкових і кредитних пільг громадянам та юридичним особам, які здійснюють за власні кошти природоохоронні заходи, передбачені загальнодержавними регіональними програмами раціонального використання і охорони земель.

Аналіз використання та охорони сільськогосподарських земель України показує, що сільськогосподарське виробництво ведеться переважно на умовах їх оренди на площі 17,4 млн гектарів. Оренда як особлива форма реалізації права власності і господарського використання землі займає важливе місце в системі земельних відносин. Проте низка питань залишаються невирішеними, а деякі правові, економічні, соціальні та інші положення сучасних земельно-орендних відносин носять дискусійний характер і потребують подальшого доопрацювання. У першу чергу, потребують вирішення питання оптимі-

зації строків оренди землі з урахуванням конкретного сільськогосподарського виробництва, розмірів і основи нарахування орендної плати тощо.

За даними Держземагенства, на початок 2014 року терміном на 1-5 років було укладено 41,8 відсотка договорів оренди і на 6-10 і більше років — 58,2 відсотка від загальної кількості договорів, укладених між власниками земельних ділянок і орендарями [8]. Наведені дані показують, що значна кількість договорів укладаються на короткі строки від 1 до 5 років. Тому такі господарства для збільшення своїх прибутків вирощують, у деяких випадках, таку культуру як соняшник та інші по декілька років поспіль, чим порушують норми законодавства щодо дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів.

Питання строків оренди сільськогосподарських земель повинні бути врегульовані на законодавчому рівні. Законом України «Про оренду землі» визначено, що при передачі в оренду сільськогосподарських угідь для ведення товарного сільськогосподарського виробництва строк дії договору оренди земельних ділянок визначається з урахуванням періоду ротації основної сівозміни згідно з проектами землеустрою [9]. Обов'язковість землеустрою передбачена в Законі України «Про землеустрій», в якому визначено, що землеустрій проводиться в обов'язковому порядку на землях усіх категорій незалежно від форми власності в разі розробки документації із землеустрою щодо організації раціонального використання та охорони земель [10]. А заходи, передбачені затвердженими в установленому порядку проектами землеустрою, є обов'язковими для виконання органами державної влади та органами місцевого самоврядування, власниками землі, землекористувачами, у тому числі орендарями. Проекти ж землеуст-

рою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь, розробляються з метою організації сільськогосподарського виробництва і впорядкування сільськогосподарських угідь у межах землеволодінь і землекористувань для ефективного ведення виробництва, забезпечення раціонального використання та охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища і покращення природних ландшафтів.

У Типовому договорі оренди землі визначається якісна характеристика земельних ділянок окремих категорій за їх складом та видами угідь, які передаються в оренду. Така характеристика для окремих земель явно недостатня. Її необхідно доповнити у випадках, коли в оренду надаються сільськогосподарські угіддя, такими показниками, як запаси гумусу, кількість натрію, калію, фосфору, кислотність тощо. Це давало б можливість контролюючим органам з охорони земель притягати до адміністративної відповідальності орендарів за такі порушення, як самовільне відхилення від проектів землеустрою або за їх відсутність, невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням, псування сільськогосподарських угідь тощо.

Загострення екологічної проблеми зумовлене, зокрема, не збалансованим співвідношенням орних земель, природних сіножатей, пасовищ і лісів. У Концепції розвитку агролісомеліорації в Україні зазначено, що погіршення ефективності захисту орних земель захисними лісовими насадженнями лінійного типу зумовлене недостатньою їх загальною площею, зменшенням обсягу створення нових лісових насаджень, зменшенням площі захисних насаджень лінійного типу внаслідок неправомірної господарської діяльності [10].

Внаслідок проведених робіт з паювання сільськогосподарських

угідь та створення нових суб'єктів господарювання ринкового типу захисні лісові насадження лінійного типу використовуються сільськогосподарськими підприємствами без відповідної правової бази, що і призвело до скорочення їх площі і погіршення якісного стану. Тому для вирішення даної проблеми в земельному, лісовому, природоохоронному та інших законодавствах

необхідно визначити правові норми, якими буде встановлено зміст правового режиму лісових насаджень лінійного типу, форми і види права власності на ці землі, компетенції відповідних органів виконавчої влади та місцевого самоврядування щодо розпорядження такими угіддями, відповідальність за неефективне землекористування тощо.

ЕКОНОМИКО-ПРАВОВІ ОСНОВИ РАЦІОНАЛЬНОГО ІСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ

Кошкालда И.
Корецкий А.

Проанализированы экономико-правовые основы и определены составляющие рационального использования и охраны земель. Разработаны конкретные предложения по усовершенствованию рационального использования земель в сфере правового обеспечения, а именно: установление и изменение целевого назначения земельных участков, соблюдение норм действующего законодательства, своевременное проведение природоохранных мероприятий.

Ключевые слова: рациональное использование, охрана земель, эффективное использование, целевое назначение, аренда.

Кошкалда Ирина Виталиевна, заведующая кафедрой управления земельными ресурсами и кадастра, Харьковский национальный аграрный университет им. В.В.Докучаева.

Корецкий Анатолий Васильевич, профессор кафедры управления земельными ресурсами и кадастра, Харьковский национальный аграрный университет им. В. В. Докучаева.

THE ECONOMICAL-LEGAL FUNDAMENTALS OF RATIONAL USE AND LAND PROTECTION

Koshkalda I.
Koretskiy A.

The economical-legal fundamentals has been analyzed and content of rational land use and protection has been determined. The concrete propositions as for the maintenance of rational land use in legal application context has been produced, such as: the determination and changes of land plots purpose, the fulfillment of current legal norms, modern use of nature-protective works.

Key words: rational use, protection of lands, effective use, purpose aim, leasehold.

Koshkalda Iryna, chair of land management and cadastre of Kharkiv State Agrarian University named after V.V.Dokuchayev.

Koretskiy Anatoliy, professor of land management and cadastre of Kharkiv State Agrarian University named after V.V.Dokuchayev.

ВИСНОВКИ

На сьогодні не можна вважати використання земель, особливо сільськогосподарського призначення, раціональним, оскільки низка проблемних питань пов'язана із недосконалістю законодавчого та нормативно-правового забезпечення, а також неузгодженістю роботи органів управління у сфері земельних відносин. Тому авторами статті подано пропозиції, які сприятимуть раціональному використанню та охороні земель.

Відповідно до правових норм слід конкретизувати повноваження органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування з питань вилучення і надання земельних ділянок у власність або у користування з метою недопущення порушень законодавства у цій сфері.

Органи земельних ресурсів відповідно до визначених законодавством повноважень зобов'язані вносити пропозиції щодо раціонального використання та охорони сільськогосподарських земель з питань: удосконалення структури земельних угідь, зменшення площі орних земель за рахунок деградованих, малопродуктивних та ін., напрямів рекультивациі порушених земель, угідь, які підлягають консервації.

З метою економічного стимулювання громадян та юридичних осіб, які за власні кошти здійснюють заходи з питань раціонального використання та охорони земель, Податковим кодексом України необхідно розширити відповідні податкові і кредитні пільги.

Земельним та іншим законодавством врегулювати деякі питання використання земель на умовах оренди. В договорах оренди сільськогосподарських угідь необхідно визначити мінімальні терміни оренди, якісний стан ґрунтів та заходи з його поліпшення, а також порядок використання лісових насаджень, водних та інших об'єктів.

Література

1. Земельний кодекс України від 25 жовт. 2001 р. № 2768-III // Офіційний вісник України. — 2001. — № 46. — С.1. — Ст.2038.
2. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25 черв. 1991 р. № 1264-XII // Відомості Верховної Ради України. — 1991. — № 41. — Ст. 546.
3. Сільське господарство Харківської області: статистичний збірник. — Х., 2014. — 124с.
4. Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та

- кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 14 січ. 2015 р. № 15 // Землевпорядний вісник. — 2015. — № 2. — С.60-64.
5. Конституція України від 28 червня 1996 р. № 254 // Відомості Верховної Ради України. — 1996. — № 30. — Ст.141.
6. Концепція боротьби з деградацією земель та опустелюванням: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 22 жовт. 2014р. № 1024-р // Урядовий кур'єр. — 2014. — № 201.
7. Податковий кодекс України: Закон України «Про внесення змін і доповнень до Податкового кодексу України» від 28 груд. 2014р. № 71-VIII // Відомості Верховної Ради України. — 2015. — № 7-8. — Ст.55.

8. Солов'яненко Н. Розвиток орендних земельних відносин в Україні / Ніна Солов'яненко // Землевпорядний вісник. — 2014. — № 11. — С.32-35.
9. Про оренду землі: Закон України від 6 жовт. 1998 р. №1211- IV // Відомості Верховної Ради України. — 1998. — № 46-47. — Ст.280.
10. Про землеустрій: Закон України від 22 трав. 2003 р. № 858-IV // Офіційний вісник України. — 2003. — № 25. — С.122. — Ст.1178.
11. Про схвалення Концепції розвитку агролісомеліорації в Україні: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 18 вер. 2013 р. № 725-р // Урядовий кур'єр. — 2013. — №189.

СКЛАДОВІ ПРОЕКТУ ЗОНІНГУ населеного пункту ТА АНАЛІЗ РЕЗУЛЬТАТІВ ПРОЕКТУВАННЯ

УДК 332.3

Валентин БОРОВИЙ,

виконуючий обов'язки ректора, завідувач кафедри землеустрою та кадастру, геоінформаційних систем і технологій Університету новітніх технологій (Київ), доктор технічних наук, професор

Олександр ЗАРИЦЬКИЙ,

магістр з землеустрою та кадастру

Концепція впровадження зонінгу та алгоритм його формування засобами ГІС-технологій наведені у наших двох попередніх публікаціях «Землевпорядного вісника» [1, 2]. Далі розглянемо зонування територій.

1 ПРОЕКТ ЗОНІНГУ. МЕТА ЙОГО СТВОРЕННЯ

Проект зонінгу будь-якого населеного пункту передбачає вирішення таких головних питань:

- регулювання планування та забудови територій з подальшим урахуванням державних, громадських та приватних інтересів;
- раціональне використання території населеного пункту;
- створення сприятливих умов залучення інвестицій у будів-

ництво шляхом забезпечення інвестора можливістю вибрати найраціональніший вид використання земельної ділянки для містобудівних потреб;

- забезпечення вільного доступу громадян до інформації з розвитку населеного пункту, взаємоузгодження державних інтересів, громади та інвесторів;
- забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою та землекористуванням;
- розвиток інженерної та транспортної інфраструктури населеного пункту;
- вдосконалення мережі соціально-культурного та торгівельно-побутового обслуговування населення;
- збереження об'єктів культурної спадщини та об'єктів природно-заповідного фонду.

2 ВИХІДНІ ДАНІ ДЛЯ ПРОЕКТУ

Вимоги до проекту зонінгу закладено у відповідних державних законодавчо-нормативних документах.

Складовими проекту зонінгу населених пунктів найчастіше є:

- територіально-планувальна організація сільського поселення;
- забудова вільних територій та реконструкція житлових кварталів;
- садибна забудова;
- сільбищна територія сільських поселень;
- промислова, комунально-складська та виробнича зони сільських поселень;
- озеленені території, їх норми розпланування та забудови;
- установи та підприємства обслуговування, норми їх розрахунку та розташування;
- зовнішній транспорт, споруди та підприємства для зберігання і обслуговування транспортних засобів;
- мережа вулиць та доріг;
- водопостачання, водовідведення, газо- і енерго- постачання;
- вертикальне планування, фактори схилу рельєфу та розміщення інженерних мереж;
- охорона атмосфери, водних об'єктів та ґрунтів від забруднення, історичного середовища, пам'яток історії та культури;
- протипожежні вимоги.

Технічні вимоги до кожного з цих пунктів визначені нормативними документами. Тому переповідати їх у статті недоцільно.

3 АНАЛІЗ РЕЗУЛЬТАТІВ ПРОЕКТУВАННЯ ЗОНІНГУ

У процесі переходу з інвентаризаційного масиву даних до зонінгу необхідно сформувати проміжні набори даних інженерних мереж та вулично-дорожньої мережі, а також кадастрового набору даних (рис. 1)

Для планування вулично-дорожньої мережі населеного пункту доцільно розробити механізм автоматизованого створення меж ліній забудови, червоних ліній та полотна доріг на основі містобудівного регламенту та правил, що класифіковані та визначені діючими стандартами та ДБНами.

Робочі етапи реорганізації даних у кожній інформаційній системі (за діючим законодавством) можуть бути автоматизовані, що надалі зменшить затрати впровадження концепцій зонінгу.

Кожен ключовий клас об'єктів має бути забезпечений великим обсягом атрибутивної інформації, яка задіяна в алгоритмах інструментів перетворення [2].

Земельно-кадастрова інформація є невід'ємною частиною розробки зонінгу. Відомості економіко-планувальних зон, поквартальне зонування, функціональне та цільове використання призначення земель, їх склад угідь — всі ці дані в проекті є основними при поділі території на підзони.

Важливо, що цілісне та повне управління земельно-кадастровою інформацією в подальшому розгортанні зонінгової концепції надасть змогу формувати відомості щодо купівлі-продажу земель.

За даними, що отримані під час земельно-кадастрової інвентаризації, а також інформації набору просторових даних інженерних та вуличних мереж у проекті автономно формуються межі охоронних зон. Новий класифікатор угідь [3] показав свою ефективність

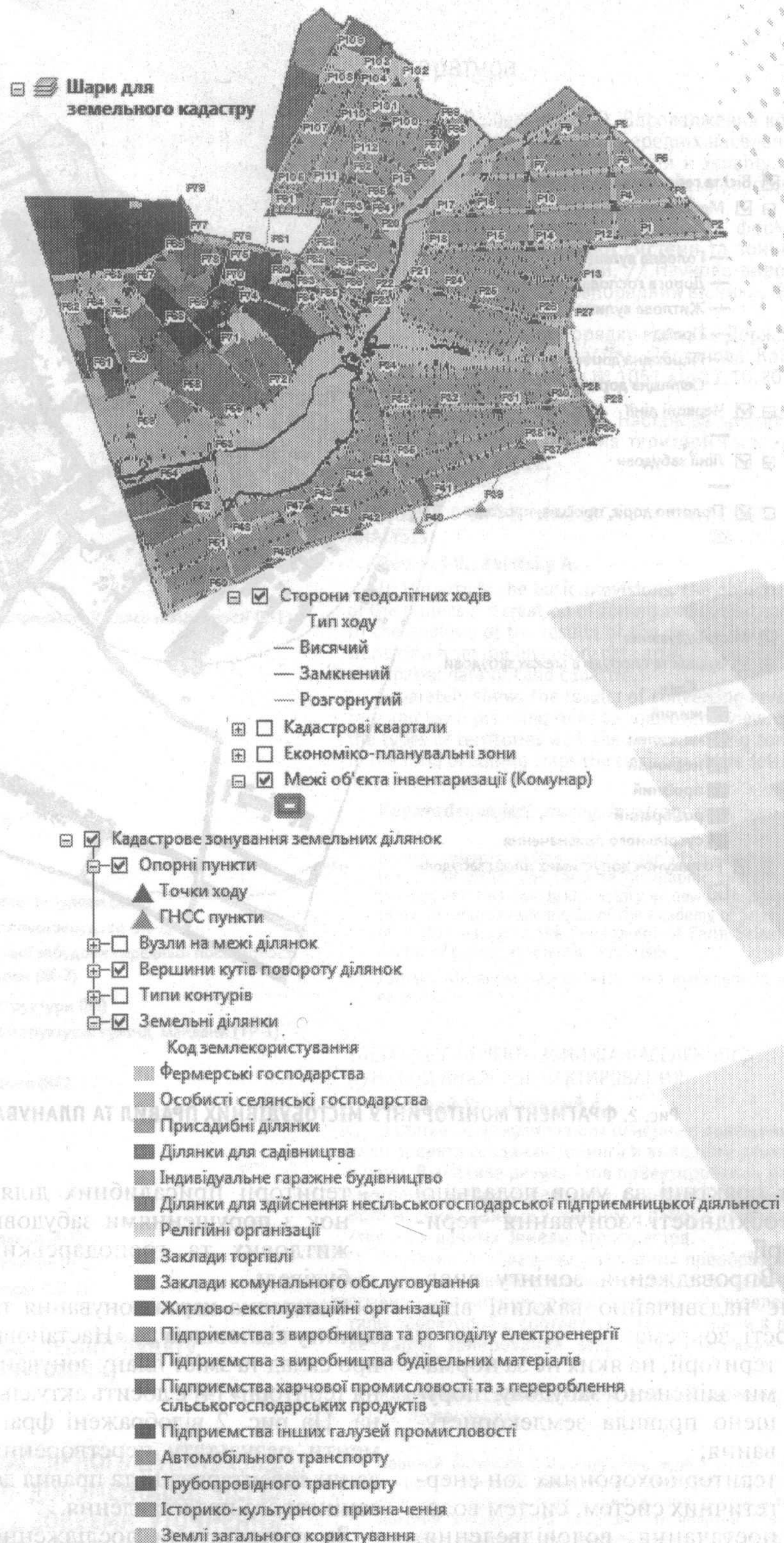


Рис. 1. НАБІР ПРОСТОРОВИХ ДАНИХ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ
(РОБОЧИЙ НАБІР CADASTRALZONING ДЛЯ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ [1])

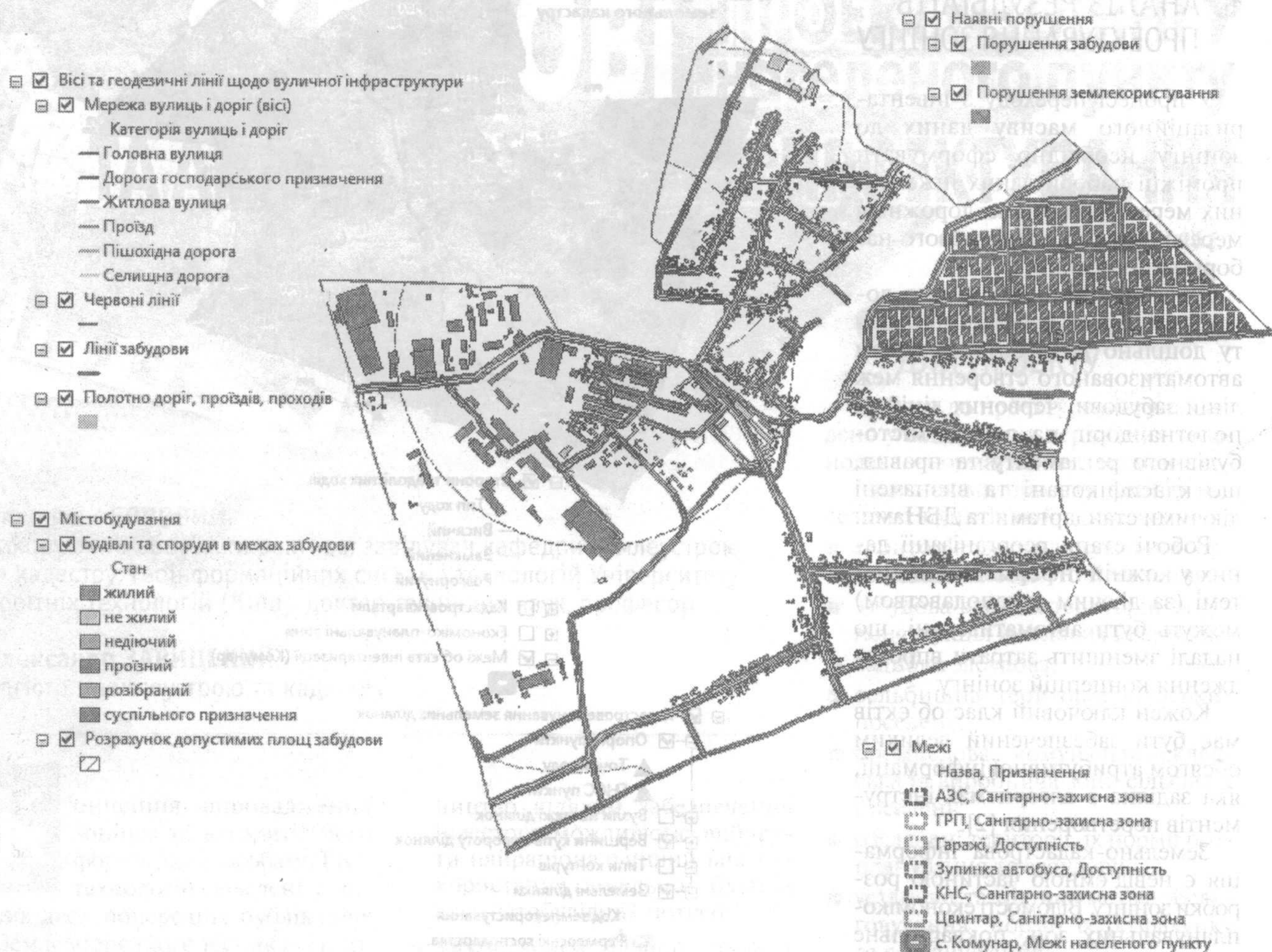


Рис. 2. ФРАГМЕНТ МОНІТОРИНГУ МІСТОБУДІВНИХ ПРАВИЛ ТА ПЛАНУВАЛЬНИХ МЕЖ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

на практиці за умов подальшої необхідності зонування території.

Впровадження зонінгу виявляє надзвичайно важливі відомості, зокрема:

- території, на яких не за нормами здійснено забудову, порушено правила землекористування;
- території охоронних зон енергетичних систем, систем водопостачання, водовідведення, тепло- та газо- постачання;
- загальну площу дорожнього полотна;

— території присадибних ділянок з порушеннями забудови житлових та господарських будівель.

Остаточна карта зонування та зонінгу відповідно до «Настанови про склад та зміст плану зонування території» [4] є досить актуальною. На рис. 2 відображені фрагменти результату перетворення даних інвентаризації та правил до зонінгового представлення.

За результатами дослідження встановлюються типи територій з відповідними зонами. Їх подаємо на рис. 3.

Отже, формулюємо заходи місцевих органів виконавчої влади та місцевого самоврядування по запровадженню принципу зонування, які, в першу чергу, передбачають:

- встановлення порядку виконання дозвільних процедур відповідно до змін у законодавстві та підзаконних нормативних актів;
- роботу з інвесторами (забудовниками) з розроблення детальних планів територій;
- громадське обговорення та погодження детальних планів відповідно до нормативних вимог.

Література

1. Боровий В., Зарицький О. Впровадження концепції зонінгу в малих та середніх населених пунктах — шлях до інвестицій в Україну. // Науково-виробничий журнал «Землепорядний вісник». №1, 2015 р., с.27-31.
2. Боровий В., Зарицький О. Алгоритм формування шарів кадастрової системи та зонінгу засобами ГІС-технологій. // Науково-виробничий журнал «Землепорядний вісник». №3, 2015 р., с. 34-37.
3. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру. Постанова Кабінету Міністрів України № 1051 від 17.10.2012 [Електронний ресурс].
4. ДСТУ — НББ.1-1-12:2011. Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг). — Введ. 01.06.12.

COMPOSITE DRAFT ZONING LOCALITY AND DESIGN ANALYSIS

Borovoj V., Zaritsky A.

In the article the basic provisions, the objectives of the project the creation of zoning and output to it. In the analysis of the results of the design issues of transition from the inventory data array to the zoning and spatial data of Land cadastre.

Separately shows the results of converting inventory and town planning rules to zonirovano view. Set the types of territories with the corresponding zones in the form of zoning maps the territory of the settlement.

Keywords: project, zoning, inventory, area.

Borovoj Valentin, acting rector, head of Department of land management and cadastre, geographic information systems and technology University of new technologies (Kiev, Ukraine), academician of the Academy of Sciences of Higher school in the Department of Earth Sciences, doctor of technical Sciences, Professor.

Zaritsky Alexander, master with land management and cadastre.

СОСТАВНЫЕ ПРОЕКТА ЗОНИНГА НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА И АНАЛИЗ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Боровой В., Зарицкий А.

В статье сформулированы основные положения, цели проекта создания зонинга и выходные данные к нему. В анализе результатов проектирования рассмотрены вопросы перехода с инвентаризационного массива данных к зонингу и набора пространственных данных Земельного кадастра.

Отдельно отображены результаты преобразования данных инвентаризации и градостроительных правил к зонинговому представлению. Установлены типы территорий с соответствующими зонами в виде карты зонирования территории населенного пункта.

Ключевые слова: проект, зонинг, инвентаризация, территория.

Боровой Валентин Александрович, исполняющий обязанности ректора, заведующий кафедрой землеустройства и кадастра, геоинформационных систем и технологий Университета новейших технологий (Киев), академик Академии наук Высшей школы по Отделению наук о Земле, доктор технических наук, профессор.

Зарицкий Александр Васильевич, магистр с землеустройства и кадастра.

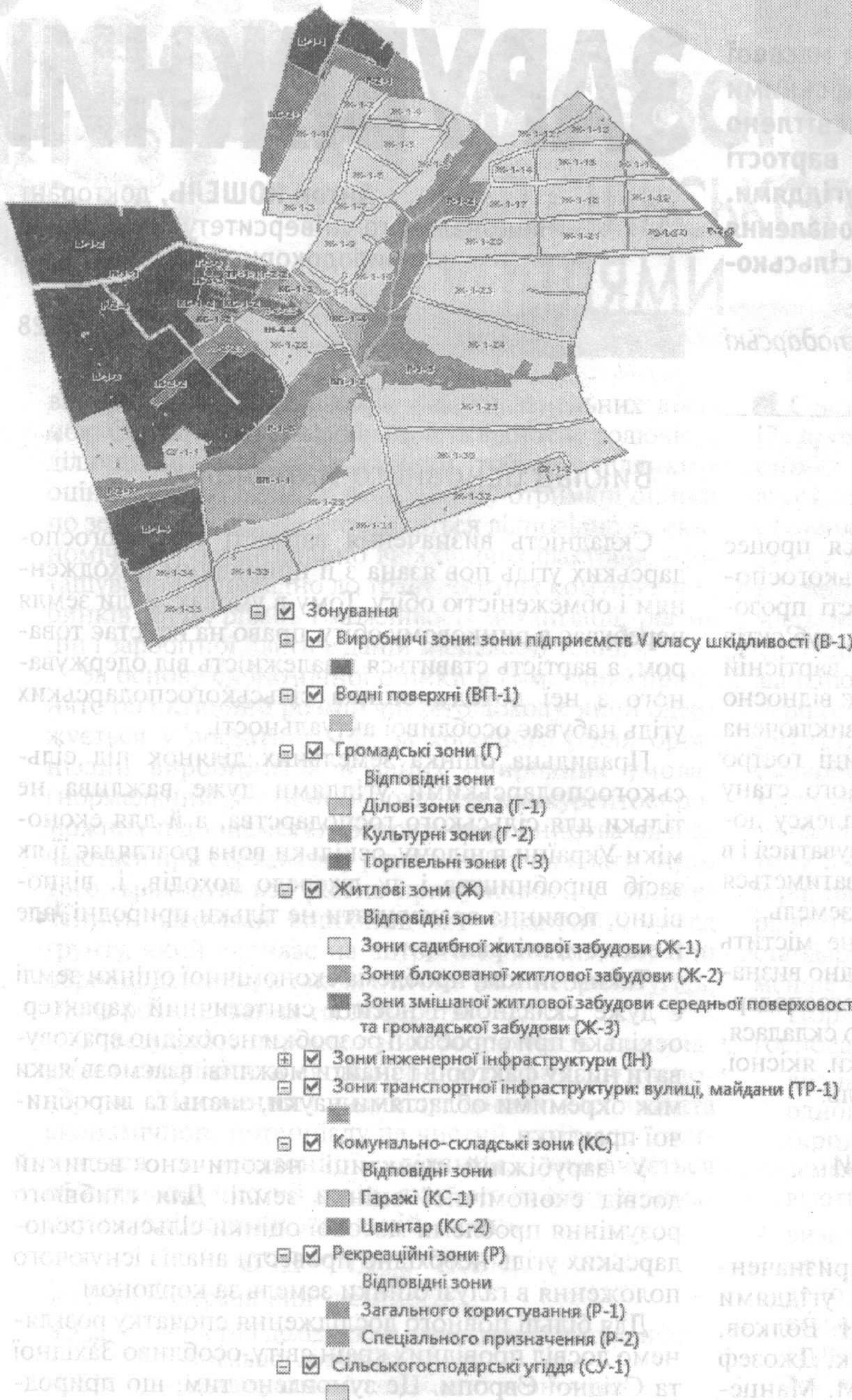


Рис. 3. КАРТА ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТУ (РОБОЧИЙ НАБІР «КОМУНАРИНВОЗОН»)

ОСНОВНИМ У ВПРОВАДЖЕННІ ЗОНІНГУ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТУ СЛІД ВВАЖАТИ РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОВАБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ, ПЕРШ ЗА ВСЕ ГЕНЕРАЛЬНИХ ПЛАНІВ ПОСЕЛЕНЬ, І, ЗОКРЕМА, УТОЧНЕННЯ ЗАГАЛЬНОГО ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ З ВИЗНАЧЕННЯМ ЇХ ВИКОРИСТАННЯ ВІДПОВІДНО ДО ДЕРЖАВНИХ СТАНДАРТИВ.

У статті проаналізовано основні аспекти масової оцінки земель під сільськогосподарськими угіддями в зарубіжних країнах. Висвітлено основні світові методики розрахунку вартості земель під сільськогосподарськими угіддями. Запропоновано основні напрями удосконалення існуючої методики оцінки земель під сільськогосподарськими угіддями в Україні.

Ключові слова: оцінка земель, сільськогосподарські угіддя, масова оцінка, родючість, ґрунти.

Постановка проблеми

На сьогодні в Україні продовжується процес формування ринку земель сільськогосподарського призначення. За умов відсутності прозорості земельного ринку у господарюючих суб'єктів існує об'єктивна потреба у достовірній вартісній оцінці. Питання оцінки землі для України є відносно новими, оскільки земля тривалий час була виключена зі сфери економічних відносин. Тому нині гостро стоїть питання щодо розробки відповідного стану ринкового підходу до аналізу всього комплексу доступної інформації, який міг би використовуватися і в подальшому відповідно до того як здійснюватиметься становлення ринку сільськогосподарських земель.

Чинна методична база оцінки земель не містить вичерпної відповіді на запитання: як необхідно визначати ринкову вартість земель під сільськогосподарськими угіддями? Враховуючи ситуацію, що склалася, на сьогодні виникає необхідність розробки якісної, ринково-орієнтованої системи оцінки земель.

Аналіз досліджень і публікацій з проблеми

Питанням оцінки земель сільгосппризначення під сільськогосподарськими угіддями займаються такі вітчизняні вчені, як С.Н. Волков, Р. Вессели, Ю.Ф. Дехтяренко, Д.С. Добряк, Джозеф К. Еккерт, В.М. Заяць, О.П. Канащ, Ю.М. Манцевич, А.Г. Мартин, Ю.М. Палеха, А.П. Ромм, А. Сміт, Г. Харісон. Однак питання масової оцінки земель сільськогосподарського призначення є порівняно новим і малодослідженим.

Метою статті є аналіз основних аспектів оцінки земель сільськогосподарського призначення під сільськогосподарськими угіддями, а також розгляд основних світових методик розрахунку вартості земель під сільськогосподарськими угіддями і пропозиції щодо удосконалення існуючої методики оцінки земель під сільськогосподарськими угіддями в Україні.

ЗАРУБІЖНИЙ

Антон КОШЕЛЬ, докторант
Національного університету біоресурсів
і природокористування України

УДК 332.628

Виклад основного матеріалу

Складність визначення вартості сільськогосподарських угідь пов'язана з її природним походженням і обмеженістю обігу. Тому в умовах, коли земля перебуває в ринковому обігу, право на неї стає товаром, а вартість ставиться в залежність від одержуваного з неї доходу, оцінка сільськогосподарських угідь набуває особливої актуальності.

Правильна оцінка земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями дуже важлива не тільки для сільського господарства, а й для економіки України в цілому, оскільки вона розглядає її як засіб виробництва і як джерело доходів, і, відповідно, повинна враховувати не тільки природні, але й економічні фактори.

Таким чином, проблема економічної оцінки землі є дуже складною і носить синтетичний характер, оскільки при спробах її розробки необхідно враховувати низку факторів і знайти можливі взаємозв'язки між окремими областями науки, знань та виробничої практики.

У зарубіжній практиці накопичено великий досвід економічної оцінки землі. Для глибшого розуміння проблеми масової оцінки сільськогосподарських угідь необхідно провести аналіз існуючого положення в галузі оцінки земель за кордоном.

Для більш повного дослідження спочатку розглянемо досвід провідних країн світу, особливо Західної та Східної Європи. Це зумовлено тим, що природно-кліматичні умови цих країн схожі з Україною, тому їх досвід буде найбільш корисним.

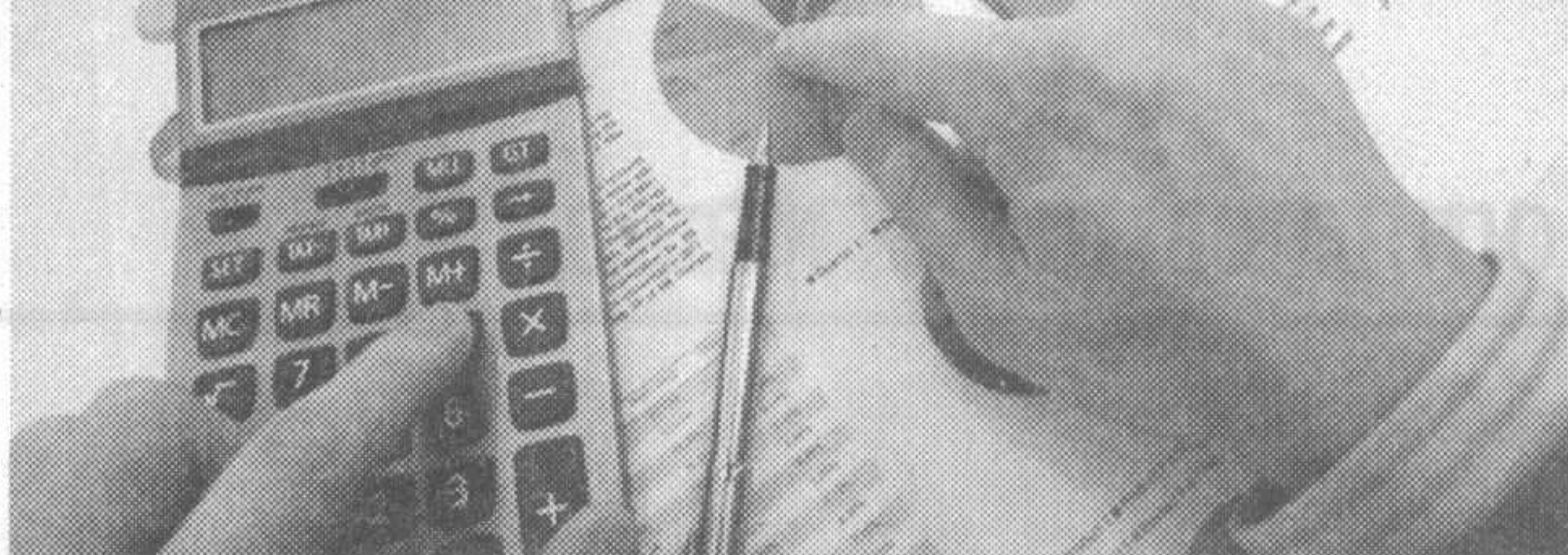
■ У Німеччині з 1965 року проводиться масова оцінка земель сільськогосподарських підприємств з урахуванням їх спеціалізації (рільництво, садівництво тощо) [6, с. 15].

Процес оцінки ділиться на два етапи: агрокліматична оцінка та економічна оцінка. Спочатку визначається цінність (потенціал) земельної ділянки окремо для ріллі і природних пасовищ. Для цього



ДОСВІД

МАСОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ПІД СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИМИ УГІДДЯМИ



використовуються відносні оцінки земельних ділянок. Оцінки в балах відображають відносну родючість ділянки до «еталонної» ділянки, тобто до ділянки з оцінкою в 100 балів. У подальшому отримані оцінки по земельній ділянці уточнюються відповідно до економічних і організаційно виробничих факторів: розташування відповідно до транспортних комунікацій і ринків збуту; рівень і можливості механізації; рівень цін і заробітної плати в даній місцевості тощо.

За основу економічної оцінки в Німеччині прийнято об'єктивний розмір чистого доходу, який одержується у достатній мірі за хорошого рівня організації виробництва в даних природних умовах (нормальний фактичний дохід для конкурентоспроможних підприємств). Витрати виробництва визначаються при середньому рівні заробітної плати. Крім того, враховуються рівень прибутковості і забезпеченість засобами виробництва, механічний склад ґрунту, який впливає на витрати при механізованій обробці ділянок, а також питома вага неорних угідь, місце розташування господарств.

У результаті порівняльних розрахунків визначаються коефіцієнти економічного потенціалу господарств. Множенням індивідуального коефіцієнта економічного потенціалу на чистий дохід, що отримується з «еталонної» ділянки, визначається об'єктивний чистий дохід, який може бути отриманий по оцінюваній земельній ділянці.

$$\text{ОЧД} = \text{ЧД}_{\text{ет}} \cdot \text{ІКЕП},$$

де: ОЧД — операційний чистий дохід;

$\text{ЧД}_{\text{ет}}$ — чистий дохід, який отримується з еталонної земельної ділянки;

ІКЕП — індивідуальний коефіцієнт економічного потенціалу.

Вартість земельної ділянки сільськогосподарського призначення певного господарства виражається в капіталізації об'єктивного чистого доходу відповідно до такої формули:

$$\text{Вартість}_{\text{ЗД}} = \frac{\text{ОЧД}}{\text{КК}},$$

де Вартість_{ЗД} — вартість земельної ділянки сільгоспризначення;

ОЧД — об'єктивний чистий дохід;

КК — коефіцієнт капіталізації.

■ Система масової оцінки земель у Великобританії [7] проводиться у два етапи. В якості першого етапу оцінки сільськогосподарських угідь проводиться агрокліматична оцінка. Існує 5 класів земель різного ступеня продуктивності. Основним критерієм віднесення земель до того чи іншого класу служать відмінності у кліматичних умовах, якість ґрунтів, місцезнаходження і рельєф.

Після оцінки земель за природними факторами здійснюється економічна оцінка в рамках виділених на першому етапі класів земель, яка базується на показнику стандартної чистої продукції. Для отримання достовірних середніх величин в розрізі класів для розрахунку цього показника використовують дані не менше 15 господарств, які займають приблизно четверту частину площі виділеного класу земель. Основний критерій такий: відібрані господарства мають більш-менш рівномірно розподілятися по території, а величина їх стандартної чистої продукції повинна становити не менше 700 GBP* у розрахунку на один акр площі.

Порядок оцінки земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями зводиться до такого:

— визначається середній вихід чистої продукції з одного акра для всіх товарних і кормових культур (крім трав), які вирощуються в оцінюваному класі земель, і показники по тваринництву, які розраховуються на одну голову худоби;

— визначається стандартна чиста продукція для кожного господарства шляхом множення площі, відведеної під конкретну культуру, на середній по області вихід стандартної чистої продукції відповідної культури; аналогічно для тваринництва: кількість худоби, яка випасається, множиться на вихід чистої стандартної тваринницької продукції на одну голову по області.

$$\text{СЧП} = \text{П}_{\text{КК}} \cdot \text{СВСЧП}_{\text{КК}},$$

де: СЧП — стандартна чиста продукція для кожного господарства;

$\text{П}_{\text{КК}}$ — площа, відведена під конкретну культуру;

$\text{СВСЧП}_{\text{КК}}$ — середній по області вихід стандартної чистої продукції конкретної культури.

* Фунт стерлінгів (англ. pound sterling) — грошова одиниця Великобританії.

Загальну стандартну чисту продукцію для кожного господарства ділять на його загальну площу і отримують чисту продукцію з одиниці площі для даного господарства.

$$\text{ЧП} = \frac{\text{СЧП}}{\text{П}},$$

де ЧП — чиста продукція з одиниці площі для даного господарства,

СЧП — стандартна чиста продукція,

П — одиниця площі господарства.

Вартість земельної ділянки розраховується шляхом капіталізації величини вартості чистої продукції.

$$\text{Вартість}_{ЗД} = \frac{\text{ЧП}}{\text{КК}},$$

де Вартість_{ЗД} — вартість земельної ділянки під сільськогосподарськими угіддями;

ЧП — чиста продукція з одиниці площі для даного господарства;

КК — коефіцієнт капіталізації.

■ У Канаді масова оцінка земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями також, як у Великобританії і Німеччині, проводиться в два етапи [8, с. 156]. Спочатку здійснюється так звана агрокліматична оцінка, де враховуються такі чинники, як клас придатності земель для сільськогосподарського використання відповідно до класифікації, прийнятої при інвентаризації земель, характер і інтенсивність використання земель у фермерському господарстві, місцезнаходження земель у межах муніципалітету, спеціального району, меліоративного округу, сільськогосподарського земельного резерву. Необхідно відзначити, що специфіка оцінки така, що всі зазначені вище відомості відображаються оцінювачем на уніфікованих польових картках і потім на підставі зазначених у цих картках даних проводиться розрахунок вартості земельної ділянки сільськогосподарського призначення на базі капіталізованого доходу, який отримується з оцінюваної ділянки. Причому цікаво відзначити той факт, що отримана вартість називається не ринковою, а «користувацькою» вартістю.

■ В Іспанії масова оцінка земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями розбита на три етапи [3, с. 15]. Спочатку на рівні регіону проводиться визначення списку вирощуваних культур і оцінка різних класифікацій, згідно з можливою інтенсивністю виробництва кожної культури в даному регіоні. На другому етапі розроблена шкала оцінки вирощуваних культур і інтенсивності виробництва доводиться до рівня муніципалітету з урахуванням його специфічних природних і ґрунтових умов. Третій етап відповідає індивідуальній оцінці земельних ділянок.

Визначення вартості землі ґрунтується на капіталізації доходу, отриманого з земельної ділянки, за ставкою 3 % прибутковості вирощуваних куль-

тур, при різній продуктивності земель. Розрахунок прибутковості за видами культур проводиться так: з доходу, отриманого від виробленої продукції, віднімаються витрати на виробництво даного виду продукції.

Прибутковість розраховується для кращих і гірших господарств регіону з метою визначення оптимально-максимальної прибутковості для кожної культури і мінімальної прибутковості. Далі визначається кількість можливих ступенів оцінки по кожній культурі і присуджується прибутковість кожної з цих ступенів пропорційно від мінімальної до максимальної.

■ У Республіці Казахстан [8] вартість сільськогосподарських угідь визначається шляхом капіталізації рентного доходу, виходячи з таких показників:

— вартості валової продукції з 1 га (оцінна продуктивність);

— витрат виробництва на 1 га;

— розрахункового рентного доходу з 1 га;

— ставки капіталізації.

Вартість валової продукції (оціночна продуктивність) ріллі визначається як добуток середньозваженої врожайності та ціни реалізації.

$$\text{Вартість валової продукції} = \text{Урожайність} \cdot \text{Ціна реалізації}$$

Ціна реалізації встановлюється виходячи з кон'юнктури ринку і сформованих цін на основні види сільськогосподарської продукції. Допускається розрахунок витрат виробництва як на базі нормативів, так і за фактичними даними за останні 5 років. Розрахунковий рентний дохід визначається гнучким доходом сільськогосподарського виробництва за мінусом доходу, розрахованого за середньою нормою прибутку по країні. Ставка капіталізації приймається на рівні позичкового банківського відсотка за останні роки.

■ У Республіці Білорусь [6] оцінка земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями базується на основі бонітування ґрунтів, яка визначає відносну їх придатність для вирощування сільськогосподарських культур, і технологічних властивостей землі як засобу виробництва з розрахунком, по відношенню до середніх і гірших умов Республіки, нормативного чистого доходу, отриманого з одного гектара, який капіталізується. Таким чином, оцінка сільськогосподарських угідь проводиться в два етапи: перший етап — агрокліматична оцінка, другий етап — економічна оцінка.

■ У практиці Болгарії [6] прийнята масова оцінка на базі капіталізованого чистого доходу. Для ділянок, з яких неможливо одержувати чистий прибуток, встановлена фіксована ціна, виходячи з того, скільки потрібно на освоєння одиниці земельної ділянки.

Наприклад, для земель сільськогосподарського призначення, зайнятих внутрішньогосподарськими дорогами, комунікаціями, деревно-чагарниковою рослинністю, призначеної для забезпечення захисту земель від впливу негативних (шкідливих) природних, антропогенних і техногенних явищ, землі зайняті некапітальними будинками, будівлями, спорудами, тобто для тих земельних ділянок, які не можуть самостійно приносити дохід, а служать лише для допоміжних цілей.

■ Економічна оцінка сільськогосподарських угідь Румунії [7] побудована на базі агрокліматичної оцінки. В якості основного методу використовується метод економічного бонітування, який об'єднує вплив таких природних факторів, як ґрунт і кліматичні умови, біокліматичні потреби рослин та екологічні умови з економічними показниками. На основі цих показників складена шкала економічної оцінки землі в 100 балів.

В основі економічної оцінки лежать такі показники: чистий дохід і валова продукція, що виражають результат дії засобів виробництва, виробничий потенціал (або родючість) у поєднанні з природними факторами. Вартість земельної ділянки розраховується шляхом капіталізації чистого доходу.

■ Вартість земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями в Данії розраховується згідно з «правилом ферми» [1, с. 65]. Правило говорить, що слід вважати землю частиною ферми середнього розміру в середній стадії обробки. Вартість землі повинна відображати лише якість землі з позиції сільського господарства і ціни, яку платять у цій частині країни за землю такої якості.

Варто відзначити, що розмір ферми, до якої належить земля, також не враховується. Історично в Данії склалося так, що за невеликі земельні ділянки або землю невеликих ферм традиційно платили набагато більш високі ціни, ніж за гектар на дуже великих ділянках або великих фермах. Причина полягає в тому, що фермер заплатив би, з одного боку, більш високу ціну за гектар невеликої ділянки додаткової землі, оскільки він міг би обробляти землю, використовуючи свої власні будови. З іншого боку, він заплатив би нижчу ціну за гектар великої ділянки, оскільки для ефективної обробки цієї землі йому знадобилися би будівлі більшої площі. Таким чином, правило ферми гарантує, що земля однакової якості в певній частині країни має однакову вартість за гектар (і за неї платять такий же земельний податок) незалежно від того, чи є ця земля частиною невеликої або великої ферми.

■ У Швеції [6, с. 35] для оцінки сільськогосподарських земель застосовують такий алгоритм: якщо несільськогосподарські землі оцінюють за ринко-

вою вартістю, то сільськогосподарські — по капіталізації чистого прибутку, причому перед цим проводиться агрокліматична оцінка.

■ У Сполучених Штатах Америки відсутня єдина методика масової економічної оцінки землі [9]. Існує кілька методів, причому перевага віддається залежно від регіону.

Так само, як і в усіх викладених вище методиках, основою для економічної оцінки земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями США є агрокліматична оцінка, в рамках якої проводиться економічна класифікація земель. Велику увагу американські ґрунтознавці приділяють обліку змін ухилів поверхні при виділенні ґрунтових фаз (більш дрібні одиниці всередині типів ґрунтів). Зі зміною ухилу поверхні змінюється ступінь залуження ґрунтів, що певним чином впливає на їх родючість, змінюється ступінь ерозії ґрунту, зволоженості і режим радіації.

Слід зазначити, що навіть у межах одного типу ґрунтів можуть спостерігатися значні коливання врожайності вирощуваних на них сільськогосподарських культур. Причому це характерно для територій, на яких практикуються однакові системи обробки ґрунтів, сівозміни, меліоративні заходи, тобто для територій, що мають один і той же спосіб ведення господарства і знаходяться в однакових економічних умовах.

З метою виявлення найбільш продуктивних земель, у процесі сільськогосподарського використання яких можна отримати певний дохід, у США практикується проведення економічної класифікації земель. Загальною метою економічної класифікації земель є виявлення ступеня їх придатності для сільськогосподарського використання.

Класифікація зазвичай проводиться на рівні округів, і результатом її є виділення ареалів земель, використання яких є раціональним і необхідним для розвитку сільського господарства штату в цілому.

З економічною класифікацією тісно пов'язана проблема економічної оцінки земель. Основний принцип економічної оцінки в США полягає у визначенні ступеня впливу окремих ґрунтових різниць на величину доходу від вирощування сільськогосподарських культур.

У міру використання ґрунтові ресурси приносять землевласнику певний дохід. Отже, оцінка ґрунтів передусім пов'язана з розмірами цього доходу. Цю тезу американські вчені підкріплюють такими положеннями: очевидно, що будь-яка сільськогосподарська культура залежить від ґрунту, на якій вона виростає, проте вартість цієї культури жодною мірою не залежить від вартості ґрунту. Водночас вартість ґрунту знаходиться в безпосередній залежності від очікуваної вартості вирощуваної продукції.

На основі вивчених матеріалів можна виділити головні напрямки в підходах до масової оцінки сільськогосподарських угідь.

У кожній країні — різні методи оцінки земель, виходячи з великої складності, багатогранності та специфіки проблеми, можливості застосування результатів оцінки для вирішення численних завдань.

Відзначається велика різноманітність наукових підходів при виборі методів, отриманні вихідних даних, встановленні критеріїв оцінки, виборі відносних і абсолютних показників для вираження порівняльної цінності землі. Але об'єднує їх єдина основа — земля у всіх підходах виступає як засіб виробництва, а, отже, оцінюється її потенційна можливість виробляти продукцію.

У зв'язку з основним принципом практично в усіх методиках вирішується проблема переходу від обліку земель до їх економічної оцінки. У цьому зв'язку також важко буває чітко визначити ступінь залежності величини чистого доходу від продуктивності ґрунту і низки інших чинників.

В якості найбільш ефективного заходу пропонується тісна співпраця ґрунтознавців та сільськогосподарських економістів з тим, щоб надати в розпорядження оцінювачів необхідні дані.

Незважаючи на різноманіття пропонованих методів оцінки земель, переважна більшість дослідників єдині в тому, що основою оцінки земель сільськогосподарського призначення є агрокліматична оцінка, тобто вивчення температурного режиму, якості та типу ґрунтів, врожайності, і, як наслідок даного аналізу — економічна класифікація сільськогосподарських угідь.

В якості основного підходу до економічної оцінки земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями пропонується капіталізувати величину чистого доходу або рентного доходу.

Більшість методик орієнтовані на оцінку сільськогосподарських угідь, тобто земельних ділянок, які приносять дохід. Лише в небагатьох підходах (наприклад, Болгарія і Швейцарія) запропонований варіант оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які не приносять рентного доходу. Безумовно, специфіка вищеописаних методик визначається особливостями законодавства країн в плані визначення одиниці оцінки: земельна ділянка, фермерське господарство тощо.

Багатогранні питання оцінки земель в окремих країнах знаходяться на різному рівні вирішення. Заслужовують на увагу методи обліку та оцінки екологічних умов, що застосовуються в США, розробка теоретичних основ економічної оцінки земель в Данії та Німеччині.

ВИСНОВКИ

Огляд зарубіжного досвіду масової оцінки сільськогосподарських угідь показує, що існує багата інформаційно-методична база, яка може бути використана для вдосконалення вітчизняної методології оцінки сільськогосподарських угідь на основі масових методів з такими напрямками:

- взаємозв'язку агрокліматичної та економічної оцінки земельних ділянок;
- економічної класифікації сільгоспугідь в частині вироблення раціонального критеріального підходу;
- оцінки сільськогосподарських угідь у рамках визначення ключових елементів розрахунку, їх порівняльності та аналізу отриманих результатів.

Література

1. Андрее Мюллер. Поимущественные налоги и оценка в Дании. Материалы Семинара рабочей группы по землеустройству комитета по населенным пунктам европейской экономической комиссии организации объединенных наций «Системы массовой оценки земель (недвижимости) для целей налогообложения». — М.: ФКЦ «Земля», 2002.
2. «Организация оценки и налогообложения собственности» (под заглавием редакцией Дж.К.Еккерта). — пер. с англ., М: «Красная Гора», 1997.
3. Кадастровая оценка земли и связанной с ней недвижимости в Испании. — Владимир, 1998.
4. Калинина, Н. Массовая оценка недвижимости [Электронный ресурс] Н. Калинина [и др.] // www.ma-ss.est.ru (Официальный сайт рынка недвижимости).
5. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / [Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха]. — К.: Профі, 2007. — 624 с.
6. Медведева О.Е. Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения и иного сельскохозяйственного имущества. Приложение к журналу «Имущественные отношения в Российской Федерации». — М., 2000.
7. Носов С. Оценка земельных участков земельных ресурсов для рентного регулирования землепользования. — М.: Издательский дом «Русская оценка», 2004.
8. Оценка природных ресурсов. Под редакцией Антонова В.П., Лойко П.Ф. — М., 2002.
9. Wendt Paul F. Real estate appraisal, a critical analysis of theory and practice. New York, N. Holt, 1956. — 320 p.

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ МАССОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ПОД СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫМИ УГОДЬЯМИ

Кошель А.

В статье проанализированы основные аспекты массовой оценки земель под сельскохозяйственными угодьями в зарубежных странах. Освещены основные мировые методики расчета стоимости земель под сельскохозяйственными угодьями. Предложены основные направления совершенствования существующей методики оценки земель под сельскохозяйственными угодьями в Украине.

Ключевые слова: оценка земель, сельскохозяйственные угодья, массовая оценка, плодородие, почвы.

* * *

Кошель Антон Александрович, докторант Национального университета биоресурсов и природопользования Украины, koshelao@gmail.com.

FOREIGN EXPERIENCE MASS VALUATION OF LAND FOR AGRICULTURAL PURPOSES

Koshel A.

In article the main aspects of mass valuation of land for agricultural land in foreign countries are analyzed. Highlight the major global methodology for calculating the cost of land for agricultural are purposed. The main directions of improving the existing methodology for assessing land for agricultural land in Ukraine.

Keywords: valuation of land, agricultural land, mass appraisal, fertility of the soil.

* * *

Koshel Anton, doctoral student of National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine, koshelao@gmail.com.

ЯК СПАДКОЄМЦЯМ ОФОРМИТИ ЗЕМЛЮ, ЯКЩО СПАДКОДАВЕЦЬ НЕ ОТРИМАВ ДЕРЖАВНИЙ АКТ?

У «Землевпорядному віснику» № 3 за минулий рік порушувалося питання щодо передачі у власність земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) та ведення особистого селянського господарства. Право власності на ці ділянки людина за життя документально не оформила і правовстановлюючі документи не отримано. Згідно з вашими роз'ясненнями сільська рада може призупинити право власності померлого громадянина і разом із заявою родичів померлого (дружина чи діти) про припинення права власності надати їм у власність ці земельні ділянки. Таких випадків по сільській раді багато.

Шановна редакціє! Виникає питання: як здійснюється виділення земельних ділянок громадянам у порядку безоплатної передачі у власність — проектом відводу чи технічною документацією на відновлення меж в натурі на місцевості? Родичі померлого громадянина проживали сумісно, зареєстровані за однією адресою місця проживання, записані в одному домогосподарстві згідно з погосподарською книгою, розмір земельної ділянки записано також у погосподарській книзі.

Н. СОЛОДУХА,

землевпорядник сільської ради

с. Рожковичі

Середино-Будського району
Сумської області

Якщо за життя громадянин не оформив правовстановлюючі документи на земельну ділянку, така земельна ділянка успадковуватися його спадкоємцями у загальному порядку не може. У цьому випадку спадкоємцям слід звертатися до суду за визнанням права власності на земельну ділянку. Можна діяти й по іншому, тобто спадкоємці звертаються до місцевої ради, яка приймала рішення про передачу у власність спадкодавцю ділянки, щодо визнання цього рішення таким, що втратило силу у зв'язку із смертю особи та не отриманням нею правовстановлюючого документа (не завершенням приватизації).

Звертаємо увагу на те, що іноді спадкоємці вже мають житловий

будинок в іншому місці та приватизували біля нього земельну ділянку, або ж мають намір приватизувати земельну ділянку для цих цілей в іншому населеному пункті чи спадкоємці — іноземні громадяни і не можуть безкоштовно приватизувати земельну ділянку під успадкованим будинком. У такому разі, за умови, що спадкоємці хочуть зберегти за собою житловий будинок, їм доцільно звернутися до суду про визнання права власності на земельну ділянку. Якщо ж спадкоємці мають намір продати або іншим чином відчужити житловий будинок, приватизувати земельну ділянку їм не доцільно. Тобто, якщо право власності на житловий будинок у спадкоємців

виникло, а земельна ділянка не приватизована або ж не може бути успадкована, оскільки спадкодавець не отримав правовстановлюючі документи, спадкоємці можуть відчужити тільки житловий будинок. Так, відповідно до п. 3 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» у разі якщо на земельній ділянці, право власності (користування) на яку не зареєстровано, розташований житловий будинок, право власності на який зареєстровано, кадастровий номер на таку земельну ділянку присвоюється за заявою власників такого будинку на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Забороняється вимагати для присвоєння земельній ділянці кадастрового номера інші документи. Такий кадастровий номер є чинним з моменту його присвоєння.

Таким чином, спадкоємці житлового будинку можуть замовити технічну документацію щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), зареєструвати земельну ділянку (комунальної власності) в Державному земельному кадастрі, отримати на підтвердження цього витяг з нього, де зазначатиметься площа та кадастровий номер ділянки, та продати будинок.

Новий власник будинку вже вирішуватиме приватизовувати земельну ділянку під придбаним будинком чи орендувати.

Щодо землевпорядної документації, яку необхідно виготовляти для передачі у приватну власність спадкоємцям або ж особам, яким

спадкоємцями проданий житловий будинок, звертаємо увагу на те, що п.2 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» встановлено, що земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера.

У разі якщо відомості про зазначені земельні ділянки не внесені до Державного реєстру земель, їх державна реєстрація здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за заявою їх власників (користувачів земельної ділянки державної чи комунальної власності). Внесення інших змін до відомостей про ці земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок.

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

Отже, спадкоємцям необхідно замовляти тільки технічну документацію щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

ЯК БУТИ СІЛЬСЬКІЙ РАДІ, ЯКЩО ГРОМАДЯНИН НЕ ОФОРМИВ СВОЄ ПРАВО НА ЗЕМЛЮ, А СПАДКОЄМЦІВ НЕМАЄ?

Рішенням сесії Селещинської сільської ради в квітні 2012 року громадянину затверджено технічну документацію із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства та передано її безоплатно у власність.

У квітні 2013 року громадянин помер. Кадастровий номер земельної ділянки не присвоєно, відповідно державний акт на право власності не видавався. Спадкоємці відсутні.

Підкажіть, будь ласка, чи необхідно в цій ситуації визнавати спадщину відумерлою?

К.О. КРАВЕЦЬ,
спеціаліст-землевпорядник

Селещинська сільська рада
Машівського району
Полтавської області

Згідно зі статтею 140 Земельного кодексу України підставами припинення права власності на земельну ділянку є:

- а) добровільна відмова власника від права на земельну ділянку;
- б) смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця;
- в) відчуження земельної ділянки за рішенням власника;
- г) звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора;
- г) відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;
- д) конфіскація за рішенням суду;
- е) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених цим Кодексом.

Отже, смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця є підставою для звернення до суду із заявою про визнання спадщини відумерлою.

Однак, на час смерті громадянина діяла норма, за якою право власності на земельну ділянку виникало не з дня прийняття рішення, а з дня реєстрації права власності на ділянку в Державному реєстрі прав та видачі свідоцтва про право власності на неї. До 2013 року таке право виникало з дня реєстрації та видачі державного акта на право власності на земельну ділянку. Тобто, в цій ситуації громадянин на час смерті ще не став власником земельної ділянки, оскільки не отримав правовстановлюючого документа, а, отже, і звернення до суду є безпідставним. Натомість рада має право визнати таким, що втратило силу рішення 2012 року про передачу у приватну власність земельної ділянки громадянину у зв'язку з його смертю, не отриманням за життя правовстановлюючого документа на цю ділянку та відсутністю спадкоємців.



Чи можуть обласні державні адміністрації делегувати повноваження районним державним адміністраціям щодо надання у користування на умовах оренди водних об'єктів, оскільки відповідно до статті 51 Водного кодексу України водні об'єкти надаються у користування за договором оренди земель водного фонду на земельних торгах у комплексі із земельною ділянкою. Якщо ні, то які повноваження має здійснювати райдержадміністрація в частині надання водних об'єктів на умовах оренди?

Відповідно до частин 4 та 5 статті 59 Земельного кодексу України громадянам та юридичним особам органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування із земель водного фонду можуть передаватися на умовах оренди земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, озера, водосховища, інші водойми, болота та острови для сінокошення, рибогосподарських потреб (у тому числі рибництва (аквакультури), культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт, догляду, розміщення та обслуговування об'єктів портової інфраструктури і гідротехнічних споруд тощо, а також штучно створені земельні ділянки для будівництва та експлуатації об'єктів портової інфраструктури та інших об'єктів водного транспорту.

Використання земельних ділянок водного фонду для рибальства здійснюється за згодою їх власників або за погодженням із землекористувачами.

Відповідно до частини 1 та 2 статті 124 Земельного кодексу

ПОВНОВАЖЕННЯ РАЙДЕРЖАДМІНІСТРАЦІЙ ЩОДО ПРОДАЖУ ПРАВА ОРЕНДИ ВОДНИХ ОБ'ЄКТІВ

України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними статтею 122 цього Кодексу, чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу.

Відповідно до статті 122 Земельного кодексу України повноваження щодо надання земельних ділянок під водними об'єктами в оренду у межах населених пунктів належать сільським, селищним та міським радам, а за межами населених пунктів — обласним державним адміністраціям.

Статтею 51 Водного кодексу України передбачено, що водні об'єкти надаються у користування за договором оренди земель водного фонду на земельних торгах у комплексі із земельною ділянкою.

Водні об'єкти надаються у користування на умовах оренди органами, що здійснюють розпорядження земельними ділянками під водою (водним простором) згідно з повноваженнями, визначеними Земельним кодексом України, відповідно до договору оренди, погодженого з

центральною органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері водного господарства.

Надання водних об'єктів у користування на умовах оренди здійснюється за наявності паспорта водного об'єкта.

Порядок розроблення та форма паспорта затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища.

Наказом Мінприроди України від 18.03.2013 № 99, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 18 травня 2013 р. за № 775/23307, затверджено Порядок розроблення паспорта водного об'єкта.

Замовником робіт із розроблення паспорта водного об'єкта є його орендодавець.

Паспорт водного об'єкта погоджується з Держводагентством у строк, що не перевищує 15 робочих днів з дня його надходження.

Паспорт водного об'єкта розробляється в чотирьох примірниках, які зберігаються по одному: в архіві басейнового або обласного управління водних ресурсів, Державному агентстві водних ресурсів, в орендодавця, а також надається орендарю. Після закінчення строку оренди орендар повертає свій примірник паспорта орендодавцю.

Якщо інше не передбачено договором оренди водного об'єкта, паспорт водного об'єкта підлягає перегляду кожні 5 років, а також у разі змін технічних параметрів водного об'єкта і гідротехнічних споруд, зміни гідрологічного режиму річки (водотоку) та відповідного коригування.

Коригування паспорта водного об'єкта здійснюється відповідно до Порядку його розроблення.

Типовий договір оренди водних об'єктів затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 29.05.2013 №420.

Проведення земельних торгів здійснюється відповідно до статей 135-139 Земельного кодексу України.

Відповідно до статті 21 Закону України «Про місцеві державні

адміністрації» місцеві державні адміністрації розпоряджаються землями державної власності відповідно до закону.

Отже, обласні державні адміністрації делегувати повноваження щодо надання у користування на умовах оренди водних об'єктів, а відповідно до статті 51 Водного кодексу України і земель водного фонду, на земельних торгах районним держав-

ним адміністраціям не можуть.

Одночасно зазначаємо, що районні державні адміністрації за дорученням обласних державних адміністрацій можуть організовувати заходи щодо надання у користування на умовах оренди водних об'єктів, розташованих на землях державної власності на території відповідного району, та створити відповідну комісію.

ПРИВАТИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ — ЦЕ ПРАВО, А НЕ ОБОВ'ЯЗОК ГРОМАДЯН



Колишнім головою нашого садівницького товариства «Маяк» помилково до списків громадян, які в 1993 році подавалися до сільських рад на приватизацію земельних ділянок для ведення індивідуального садівництва (орієнтовною площею 0,05 га), не внесені деякі громадяни, які користуються цими ділянками з того ж 1993 року. Що робити в цьому випадку? Адже члени товариства, які не потрапили до списків приватизації, не винні в халатному ставленні колишнього головування до своїх обов'язків. Коли вони почали оформляти свої земельні ділянки і звернулися до архіву, то дізналися, що дані про приватизацію земельної ділянки на їхнє ім'я відсутні. Звертаюся від імені нашого садівницького товариства з проханням роз'яснити, що нам робити, як узаконити свої земельні ділянки? До кого звертатися — райдержадміністрації чи обласної держадміністрації? З якою заявою?

В.Г. ЮРЧЕНКО,

інженер-землевпорядник

м. Шостка Сумської області

Землі садівницьких товариств — це землі сільськогосподарського призначення. Приватизація земель громадянами України — це не обов'язок, а право громадян, а, отже, вони можуть реалізувати це право у будь-який час відповідно до норм Земельного кодексу України.

Важливим при приватизації земель садівницьких товариств є їх розташування, а саме — в межах чи поза межами населеного пункту. Якщо землі садівницького товариства розташовані в межах населеного пункту — повноваження щодо прийняття рішення про без-

оплатну передачу у власність земельних ділянок членам цього товариства приймає місцева рада. Якщо ж земельні ділянки поза межами населеного пункту — Головне управління Держземагентства в Сумській області. До 2013 року повноваження щодо розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності за межами населеного пункту мали районні державні адміністрації.

Тобто, ті члени садівницького товариства, які не приватизували свої земельні ділянки, мають звернутися із заявою про надання

дозволу на розроблення технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) до ради (земля в межах населеного пункту) або до районного відділу земельних ресурсів (земля за межами населеного пункту).

До заяви мають бути додані всі необхідні документи та довідка від садівницького товариства про те, що заявник є членом садівницького товариства «Маяк» з 199__ року, використовує надану йому земельну ділянку площею __.

Після отримання дозволу член садівницького товариства має звернутися до землевпорядної організації та замовити технічну документацію. Ця документація після виготовлення подається на затвердження раді або Головному управлінню земельних ресурсів в області. Рада або Головне управління земельних ресурсів в області затверджують проект і одночасно приймають рішення про безоплатну передачу у власність земельної ділянки.

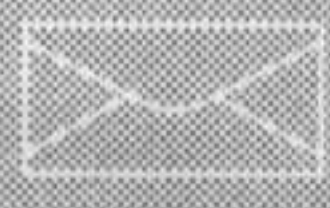
Нагадаємо, що з 2013 року на підтвердження виникнення у громадянина права власності на земельну ділянку державний акт не видається, замість нього новому власнику необхідно зареєструвати своє право власності в Державному реєстрі прав та отримати свідоцтво про право власності на ділянку.

Відповідно до статті 120 Земельного кодексу України, якщо житловий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то у разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.

З 1 січня 2013 року відповідно до частини 3 статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» заборонялося передавати (надавати) земельні ділянки із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб у разі відсутності плану зонування або детального плану території. Згідно з частиною 4 статті 24 зазначеного Закону зміна цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає зонуванню території та/або детальному плану території, також заборонялася.

Законом України «Про внесення змін до розділу V «Прикінцеві положення» Закону України «Про

ПРО МІСТОБУДІВНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ І ПРИВАТИЗАЦІЮ ЗЕМЛІ



Міська рада Дніпропетровської області у січні 2015 року відмовила мені у приватизації земельної ділянки, на якій знаходиться житловий будинок, що перебуває у власності в межах населеного пункту, мотивуючи відсутністю Генерального плану міста Павлоград. Прошу надати роз'яснення, чи справді на сьогодні існують відповідні обмеження?

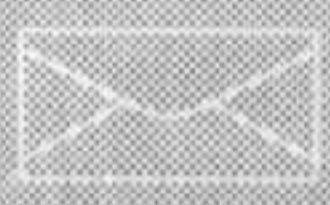
регулювання містобудівної діяльності» щодо зупинення дії заборони на відведення земельних ділянок», який набув чинності з 16 жовтня 2013 року, пункт 6-1 розділу V Прикінцевих положень Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» було доповнено, а саме: «Встановити, що дія частин третьої та четвертої статті 24 цього Закону до 1 січня 2015 року не поширюється на території, де відповідно до цього Закону не затверджені плани зонування або детальні плани територій».

На сьогодні не внесені відповідні зміни та доповнення до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» в частині продовження зазначеного терміну. У зв'язку з цим існують ускладнення щодо передачі (надання) зе-

мельних ділянок із земель державної та комунальної власності фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб та зміни цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає зонуванню території та/або детальному плану території.

Разом з тим, на нашу думку, рада може прийняти рішення про передачу у власність земельної ділянки, яка вже перебуває у користуванні та на якій розміщений житловий будинок, що є Вашою приватною власністю. Адже мова йде не про надання земельної ділянки для містобудівних потреб (вона надана для цього раніше), а лише про зміну права користування на право власності одній і тій же особі із збереженням цільового призначення землі.

ЯКЩО В ДЕРЖАВНОМУ АКТІ — ПОМИЛКА...



У зв'язку з тим, що в держактах на земельну ділянку (пай) в кадастрових номерах допустили помилку (виправлення), ми не можемо переоформити спадщину. Нотаріус відмовляється виконувати нотаріальні дії, мотивуючи тим, що держакти недійсні. Спадкоємці доводять своє право через суд, що тягне за собою великі фінансові витрати. До 2009 року переоформлення спадщини проводилося. В обмінних файлах помилки у кадастрових номерах немає. Які подальші дії у спадкоємців? Як правильно написати позовну заяву в суд? У який суд нам потрібно звернутися?

Якщо мова йде про помилки, зроблені під час виготовлення державного акта на право власності на земельну ділянку або при його заповненні, більшість з них можна було виправити без суттєвих проблем для власників ділянок. Так, якщо була допущена

помилка при присвоєнні кадастрового номера земельній ділянці, яка зазначена у державному акті, а у витязі з Державного земельного кадастру зазначений вже правильний (виправлений) кадастровий номер, кадастровому реєстратору достатньо було нада-

ти довідку про виправлення допущеної помилки.

Однак, якщо вже виправлення були зроблені на самому державному акті і при цьому біля них є підпис та печатка начальника районного управління земельних ресурсів, а також враховуючи те, що виправлений кадастровий номер відповідає кадастровому номеру, зазначеному у витязі з Державного земельного кадастру, на нашу думку, нотаріус може оформлювати спадщину за цим державним актом. Разом з тим, пропонуємо додатково звернутися до районного управління земельних ресурсів за довідкою про те, що кадастровий номер земельної ділянки був змінений у зв'язку із... (допущеною помилкою, зміною порядку присвоєння кадастрових номерів тощо).



ВИТЯГ ІЗ ЗАКОНУ УКРАЇНИ

Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)

Верховна Рада України постановляє:

1. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

5. У Земельному кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 3-4, ст. 27):

1) у статті 22:

пункт «а» частини третьої доповнити словами «фермерського господарства»; частину четверту виключити;

2) текст статті 33 викласти в такій редакції:

«1. Земельні ділянки, призначені для ведення особистого селянського господарства, можуть передаватися громадянами у користування юридичним особам України і використовуватися ними для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства без зміни цільового призначення цих земельних ділянок»;

3) у статті 93:

частину четверту викласти в такій редакції:

«4. Строк оренди земельної ділянки не може перевищувати 50 років»;

доповнити частиною десятою такого змісту:

«10. Строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства не може бути меншим як 7 років»;

4) пункт «в» статті 99 викласти в такій редакції:

«в) право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм)»;

5) у першому реченні абзацу першого частини восьмої статті 128 слова «організаціями, які мають відповідну ліцензію на виконання цього виду робіт» замінити словами «суб'єктами господарювання, які є суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до закону».

14. У Законі України «Про оренду землі» (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 10, ст. 102 із наступними змінами):

1) у частині четвертій статті 9 слово «продаж» замінити словом «відчуження»;

2) статті 15 і 17 викласти в такій редакції:

«Стаття 15. Умови договору оренди землі

Істотними умовами договору оренди землі є: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); строк дії договору оренди;

орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови.

У разі якщо договором оренди землі передбачено здійснення заходів, спрямованих на охорону та поліпшення об'єкта оренди, до договору додається угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи.

Договір оренди може передбачати надання в оренду декількох земельних ділянок, що перебувають у власності одного орендодавця (а щодо земель державної та комунальної власності — земельних ділянок, що перебувають у розпорядженні одного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування)»;

«Стаття 17. Передача об'єкта оренди

Об'єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом»;

3) частину третю статті 19 викласти в такій редакції:

«При передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва,

фермерського господарства, особистого селянського господарства строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може бути меншим як 7 років»;

4) у статті 21:

частину першу доповнити словами «згідно з договором оренди землі»;

у частині другій слово «форма» замінити словом «умови»;

5) статтю 22 викласти в такій редакції:

«Стаття 22. Форма орендної плати

Орендна плата справляється у грошовій формі.

За згодою сторін розрахунки щодо орендної плати за землю можуть здійснюватися у натуральній формі. Розрахунок у натуральній формі має відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими цінами на дату внесення орендної плати.

Розрахунки щодо орендної плати за земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, здійснюються виключно у грошовій формі».

22. У Законі України «Про особисте селянське господарство» (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 29, ст. 232):

1) статтю 5 після частини третьої доповнити новою частиною такого змісту:

«Земельні ділянки особистого селянського господарства можуть використовуватися для ведення особистого селянського господарства, товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства».

У зв'язку з цим частини четверту — шосту вважати відповідно частинами п'ятою — сьомою;

2) частину першу статті 6 після слова «належать» доповнити словами «земельні ділянки»;

3) частину першу статті 7 після абзацу другого доповнити новим абзацом такого змісту:

«передавати земельні ділянки особистого селянського господарства фізичним або юридичним особам в оренду відповідно до закону».

У зв'язку з цим абзаци третій — шістнадцятий вважати відповідно абзацами четвертим — сімнадцятим.

25. У Законі України «Про охорону земель» (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 39, ст. 349; 2009 р., № 47-48, ст. 719; 2012 р., № 2-3, ст. 3, № 49, ст. 555; 2014 р., № 6-7, ст. 80):

1) абзац п'ятий частини першої статті 30 виключити;

2) статтю 33¹ виключити.

26. Абзац восьмий статті 9 Закону України «Про державну експертизу землепорядної документації» (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 38, ст. 471; 2008 р., № 48, ст. 358; 2010 р., № 5, ст. 40; 2013 р., № 19-20, ст. 189, № 36, ст. 472) виключити.

32. У Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (Відомості Верховної Ради України, 2010 р., № 18, ст. 141 із наступними змінами):

1) частину першу статті 9 викласти в такій редакції:

«1. Державним реєстратором може бути громадянин України, який має вищу освіту та відповідає кваліфікаційним вимогам, установленим Міністерством юстиції України.

У випадку, передбаченому цим Законом, державним реєстратором є нотаріус як спеціальний суб'єкт, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно.

Державний реєстратор є державним службовцем, крім випадку, коли державним реєстратором є нотаріус як спеціальний суб'єкт. Умови оплати праці державного реєстратора визначаються Кабінетом Міністрів України згідно із законодавством.

Повноваження державного реєстратора, передбачені цим Законом, з видачі та прийому документів можуть виконувати посадові особи органів місцевого самоврядування, адміністратори центрів надання адміністративних послуг, нотаріуси»;

2) частину тринадцяту статті 15 доповнити абзацами другим та третім такого змісту:

«За бажанням заявника можуть надаватися інші платні послуги, пов'язані з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Розмір плати за надання таких послуг встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Кабінетом Міністрів України можуть бути встановлені скорочені терміни надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Розмір плати за скорочення термінів надання таких послуг встановлюється Кабінетом Міністрів України»;

3) статтю 28² виключити;

4) статтю 29 викласти в такій редакції:

«Стаття 29. Плата за проведення державної реєстрації прав та їх обтяжень, внесення змін до записів Державного реєстру прав та надання інформації з Державного реєстру прав

1. За державну реєстрацію прав справляється адміністративний збір у такому розмірі:

1) за державну реєстрацію права власності на нерухоме майно:

для фізичних осіб:

щодо розташованих на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна площею до 100 квадратних метрів — 0,07 мінімальної заробітної плати;

щодо розташованих на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна площею до 200 квадратних метрів — 0,1 мінімальної заробітної плати;

щодо розташованих на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна площею більше 200 квадратних метрів — 0,2 мінімальної заробітної плати;

щодо земельних ділянок — 0,1 мінімальної заробітної плати;

для юридичних осіб:

щодо об'єктів нерухомого майна площею до 500 квадратних метрів — 0,3 мінімальної заробітної плати;

щодо об'єктів нерухомого майна площею понад 500 квадратних метрів — 0,6 мінімальної заробітної плати;

щодо об'єктів нерухомого майна площею понад 5000 квадратних метрів — 1,4 мінімальної заробітної плати;

2) за державну реєстрацію іншого речового права на нерухоме майно, крім права оренди землі, — 25 відсотків розміру адміністративного збору за державну реєстрацію права власності на нерухоме майно;

3) за державну реєстрацію обтяження права на нерухоме майно — 0,07 мінімальної заробітної плати;

4) за державну реєстрацію права оренди земельної ділянки — 0,06 мінімальної заробітної плати;

5) за внесення змін до записів Державного реєстру прав, у тому числі виправлення технічної помилки, допущеної з вини заявника, — 0,04 мінімальної заробітної плати.

Адміністративний збір справляється у відповідному розрахунку від мінімальної заробітної плати у місячному розмірі, встановленому законом на 1 січня календарного року, в якому подаються відповідні документи для проведення державної реєстрації прав.

2. Органи державної реєстрації прав та органи місцевого самоврядування звільняються від сплати адміністративного збору.

3. При проведенні державної реєстрації прав заявник, окрім адміністративного збору, сплачує за отримання витягу з Державного реєстру прав.

4. У разі відмови у державній реєстрації прав та їх обтяжень адміністративний збір не повер-

тається, а плата за надання витягу з Державного реєстру прав підлягає поверненню.

У разі відкликання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень адміністративний збір та плата за надання витягу з Державного реєстру прав підлягають поверненню.

5. Розмір плати за надання інформації з Державного реєстру прав та порядок її використання встановлюються Кабінетом Міністрів України.

Органи державної влади, органи місцевого самоврядування, суди, органи внутрішніх справ, органи прокуратури, органи Служби безпеки України звільняються від плати за надання інформації з Державного реєстру прав у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом».

36. У Законі України «Про адміністративні послуги» (Відомості Верховної Ради України, 2013 р., № 32, ст. 409, № 57, ст. 2056):

1) частину восьму статті 12 викласти в такій редакції:

«8. Суб'єктам надання адміністративних послуг забороняється приймати заяви, видавати суб'єктам звернень оформлені результати надання адміністративних послуг (у тому числі рішень про відмову в наданні адміністративних послуг), якщо такі послуги надаються через центри надання адміністративних послуг, крім випадків подання заяв через Єдиний державний портал адміністративних послуг»;

2) частину четверту статті 13 доповнити пунктом 7 такого змісту:

«7) складення протоколів про адміністративні правопорушення у випадках, передбачених законом»;

3) в абзаці першому частини першої статті 16 слова «реалізує державну політику економічного розвитку» замінити словами «забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері надання адміністративних послуг»;

4) частини другу і четверту статті 17 викласти в такій редакції:

«2. Держателем Єдиного державного порталу адміністративних послуг є центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері надання адміністративних послуг.

Відповідальний за адміністрування Єдиного державного порталу адміністративних послуг визначається Кабінетом Міністрів України»;

«4. Порядок ведення, вимоги щодо функціональних можливостей Єдиного державного порталу адміністративних послуг, а також заходи

та строки щодо його поетапного впровадження визначаються Кабінетом Міністрів України.

При цьому Єдиний державний портал адміністративних послуг повинен забезпечувати:

- 1) доступ суб'єктів звернення до інформації про адміністративні послуги та про суб'єктів надання адміністративних послуг;
- 2) доступність для завантаження і заповнення в електронній формі заяв та інших документів, необхідних для отримання адміністративних послуг;
- 3) можливість подання суб'єктами звернення заяви за допомогою засобів телекомунікаційного зв'язку;
- 4) можливість отримання суб'єктами звернення інформації про хід розгляду їхніх заяв;
- 5) можливість отримання суб'єктами звернення за допомогою засобів телекомунікаційного зв'язку результатів надання адміністративних послуг;
- 6) можливість здійснення суб'єктами звернення оплати за надання адміністративної послуги дистанційно, в електронній формі».

II. Прикінцеві положення

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

пункту 30 (щодо внесення змін до Закону України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності») та пункту 36 (щодо внесення змін до Закону України «Про адміністративні послуги») розділу I цього Закону, які набирають чинності

через шість місяців з дня опублікування цього Закону;

пункту 2 цього розділу, який набирає чинності одночасно з набранням чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо харчових продуктів» (Відомості Верховної Ради України, 2014 р., № 41-42, ст. 2024).

2. Визнати таким, що втратив чинність, Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо виробництва та використання моторних палив з вмістом біокомпонентів» (Відомості Верховної Ради України, 2013 р., № 19-20, ст. 177).

3. Нормативно-правові акти, прийняті до набрання чинності цим Законом, діють у частині, що не суперечить цьому Закону.

4. Кабінету Міністрів України: у тримісячний строк після опублікування цього Закону підготувати та подати на розгляд Верховної Ради України законопроекти про внесення змін до законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям цього Закону;

у п'ятимісячний строк після опублікування цього Закону привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом, забезпечити приведення нормативно-правових актів органів виконавчої влади у відповідність із цим Законом.

Президент України

П. ПОРОШЕНКО

м. Київ

12 лютого 2015 року

№ 191-VIII



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до деяких законів України щодо уточнення повноважень нотаріусів та особливостей реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення

Верховна Рада України постановляє:

I. Внести зміни до таких законів України:

1. У Законі України «Про нотаріат» (Відомості Верховної Ради України, 1993 р., № 39, ст. 383; 2013 р., № 23, ст. 224, № 33, ст. 436; 2014 р., № 23, ст. 876):

1) частину першу статті 3 доповнити словами «а також здійснює функції державного реєстратора прав на нерухоме майно у порядку та випадках, встановлених Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;

2) у статті 46¹:

частину другу після слів «об'єктом незавершеного будівництва» доповнити словами «та під час здійснення функцій державного реєстратора прав на нерухоме майно»;

частину третю викласти в такій редакції:

«Користування Державним реєстром речових прав на нерухоме майно здійснюється безпосередньо нотаріусом, який вчиняє відповідну нотаріальну дію та/або здійснює державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;

доповнити частинами четвертою — шостою такого змісту:

«Нотаріус під час вчинення нотаріальних дій та/або під час здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно щодо земельної ділянки має доступ та користується Державним земельним кадастром у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Нотаріус під час вчинення нотаріальних дій щодо земельної ділянки (крім посвідчення заповіту) та/або під час здійснення державної реєстрації речових прав на земельну ділянку здійснює пошук у Державному земельному кадастрі відомостей про зареєстровану земельну ділянку та за його результатами за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру формує витяг із Державного земельного кадастру про земельну ділянку, який підписує та посвідчує печаткою нотаріуса. Витяг залишається у справі державної нотаріальної контори чи приватного нотаріуса.

Користування Державним земельним кадастром здійснюється безпосередньо нотаріусом, який вчиняє відповідну нотаріальну дію та/або здійснює державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно».

2. У Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (Відомості Верховної Ради України, 2010 р., № 18, ст. 141 із наступними змінами):

1) частину п'яту статті 3 доповнити абзацом четвертим такого змісту:

«Державна реєстрація речових прав, похідних від права власності, на земельні ділянки сільськогосподарського призначення може здійснюватися нотаріусом незалежно від нотаріального посвідчення договору, на підставі якого виникає таке право»;

2) у частині другій статті 4 слово і цифри «статтею 4¹» замінити словом і цифрами «статтями 4¹, 4²»;

3) доповнити статтею 4² такого змісту:

«Стаття 4². Особливості державної реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, право власності на які виникло та оформлено в установленому порядку до 1 січня 2013 року

Державна реєстрація похідного речового права на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, право власності на яку виникло та оформлено в установленому порядку до 1 січня 2013 року, здійснюється одночасно з державною реєстрацією права власності на таку земельну ділянку (крім випадків, коли право власності на таку земельну ділянку вже за-

реєстровано в Державному реєстрі прав) на підставі заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, поданої власником чи набувачем відповідного похідного права, або уповноваженою ними особою, з урахуванням положень статті 16 цього Закону.

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, у разі подання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень набувачем похідного речового права на таку земельну ділянку, може здійснюватися без подання заявником документа, на підставі якого виникло право власності, в порядку, встановленому пунктом 8¹ частини другої статті 9 цього Закону, за умови наявності інформації про зареєстровану земельну ділянку у Державному земельному кадастрі та до моменту автоматизованого перенесення до Державного реєстру прав записів (відомостей) про речові права та обтяження на земельні ділянки з Державного реєстру земель»;

4) у пункті 8¹ частини другої статті 9:

слова «зареєстровані» та «зареєстрованих» замінити відповідно словами «оформлені» та «оформлених»;

слова «реєстрації законодавства проводили таку реєстрацію» замінити словами «оформлення права законодавства проводили таке оформлення»;

5) в абзаці першому частини першої статті 16 слова «до органу державної реєстрації прав» виключити;

6) частину другу статті 18 виключити;

7) пункт 5² частини першої статті 24 після слова «установлених» доповнити словами та цифрами «статтею 4² та»;

8) доповнити розділом V такого змісту:

«Розділ V

ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Кабінету Міністрів України до 1 липня 2016 року забезпечити автоматизоване перенесення записів Державного реєстру земель про речові права на земельні ділянки та їх обтяження, про суб'єктів таких прав та документи, що посвідчують такі права, до Державного реєстру прав. З моменту автоматизованого перенесення відповідної інформації перенесені записи вважаються відомостями Державного реєстру прав, а права та обтяження на відповідні земельні ділянки — зареєстрованими (крім випадків, коли права на такі земельні ділянки зареєстровані в Державному реєстрі прав після 1 січня 2013 року)».

3. Абзац дев'ятий частини першої статті 38 Закону України «Про Державний земельний кадастр» (Відомості Верховної Ради України, 2012 р., № 8,

ст. 61) після слів «При здійсненні нотаріальних дій» доповнити словами «та/або під час здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно».

II. Прикінцеві положення

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

2. Кабінету Міністрів України протягом трьох місяців з дня набрання чинності цим Законом:

1) забезпечити підключення нотаріусів до Державного земельного кадастру;

2) привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;

3) забезпечити приведення міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом.

Президент України

П. ПОРОШЕНКО

м. Київ

5 березня 2015 року

№ 247-VIII



КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 18 березня 2015 р. № 137

Деякі питання спрощення порядку надання адміністративних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень

Кабінет Міністрів України постановляє:

1. Установити, що рішення державного реєстратора, витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, свідоцтво про право власності на нерухоме майно, отримані в електронній та паперовій формі за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, мають однакову юридичну силу.

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

3. Ця постанова набирає чинності з 1 квітня 2015 р., але не раніше набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)».

Прем'єр-міністр України

А. ЯЦЕНЮК

ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України

від 18 березня 2015 р. № 137

ЗМІНИ,

що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України

1. У Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141 (Офіційний вісник України, 2011 р., № 86, ст. 3145; 2012 р., № 96, ст. 3875; 2014 р., № 18, ст. 542; 2015 р., № 2, ст. 31):

1) абзаци перший і другий пункту 5 викласти в такій редакції:

«5. Реєстрацію заяв (запитів) у базі даних про реєстрацію заяв і запитів проводить орган державної реєстрації прав, нотаріус як спеціальний суб'єкт, на якого покладаються функції держав-

ного реєстратора прав на нерухоме майно (далі — нотаріус), а також особи, які відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» можуть виконувати повноваження державного реєстратора з прийому та видачі документів, шляхом внесення відомостей, зазначених у заяві (запиті), до такої бази даних.

Під час реєстрації заяви про державну реєстрацію права власності у базі даних про реєстрацію заяв і запитів додатково до відомостей, зазначених у такій заяві, до зазначеної бази даних вносяться такі відомості:»;

2) у пункті 7: абзац перший після слів «орган державної реєстрації прав» доповнити словами «, особа, якій відповідно до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" надано повноваження державного реєстратора з прийому та видачі документів,»; абзац другий викласти у такій редакції:

«Один примірник картки прийому заяви (запиту) долучається до документів, поданих заявником, а другий примірник — надається заявнику відповідно до законодавства.»;

3) доповнити Порядок пунктом 14¹ такого змісту:

«14¹. На офіційному веб-сайті Мін'юсту пошук документів здійснюється за індексним номером, датою та часом формування свідоцтва про право власності на нерухоме майно, витягу, інформаційної довідки та виписки з Державного реєстру прав.»;

4) у підпункті 5 пункту 47 слова «інформаційної довідки або» виключити.

2. У Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 868 (Офіційний вісник України, 2013 р., № 96, ст. 3549; 2014 р., № 66, ст. 1838):

1) у пункті 1:

в абзаці п'ятому слова «Укрдержреєстр та структурні підрозділи територіальних органів Мін'юсту, що забезпечують реалізацію повноважень Укрдержреєстру» замінити словами «Мін'юст та його територіальні органи»;

доповнити пункт після абзацу восьмого новими абзацами такого змісту:

«прийом документів — перевірка наявності документа про сплату адміністративного збору та/або документа, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі — Державний реєстр прав), відповідності розмірів внесеної плати законодавству, безпосереднє прийняття заяви шляхом реєстрації в базі даних про реєстрацію заяв і запитів Державного реєстру прав, виготовлення електронних копій документів, поданих разом із заявою, шляхом сканування та розміщення у Державному реєстрі прав;

видача документів — повернення заявнику оригіналів поданих ним для державної реєстрації документів, крім випадків, коли окремі з них долучаються державним реєстратором до реєстраційної чи облікової справи відповідно до законодавства, а також видача сформованих державним реєстратором витягу з Державного реєстру прав, свідоцтва про право власності на нерухоме майно (у разі його формування) та рішень державного реєстратора, передбачених законодавством.».

У зв'язку з цим абзаци дев'ятий і десятий вважати відповідно абзацами одинадцятим і дванадцятим;

2) доповнити Порядок пунктом 1¹ такого змісту:

«1¹. Повноваження державного реєстратора з

прийому та видачі документів можуть виконувати посадові особи органів місцевого самоврядування, адміністратори центрів надання адміністративних послуг та нотаріуси.»;

3) у пункті 2:

в абзаці першому слова «Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі — Державний реєстр прав)» замінити словами «Державного реєстру прав»;

абзац сьомий після слів «такої дії» доповнити словами «, крім випадків, визначених Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»»;

4) у пункті 3:

в абзаці другому слово «Укрдержреєстру» замінити словом «Мін'юсту»;

в абзаці третьому слова «Державний реєстратор оформляє рішення» замінити словами «Рішення державного реєстратора оформляється»;

5) пункт 5 після абзацу першого доповнити новим абзацом такого змісту:

«У разі подання документів шляхом надсилання поштою такі документи подаються безпосередньо до органу державної реєстрації прав.».

У зв'язку з цим абзац другий вважати абзацом третім;

6) пункт 7 після абзацу першого доповнити новим абзацом такого змісту:

«Державна реєстрація прав може проводитися у скорочені строки в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.».

У зв'язку з цим абзац другий вважати абзацом третім;

7) абзаци перший, третій і четвертий пункту 8 після слів «нотаріусові» доповнити словами і цифрами «, особі, зазначеній у пункті 1¹ цього Порядку,»;

8) у пункті 9:

абзац перший після слова «нотаріус» доповнити словами і цифрами «, особа, зазначена у пункті 1¹ цього Порядку,»;

абзац третій після слів «Орган державної реєстрації прав» доповнити словами і цифрами «, особа, зазначена у пункті 1¹ цього Порядку,»;

9) у пункті 10:

абзац перший після слова «нотаріусові» доповнити словами і цифрами «, особі, зазначеній у пункті 1¹ цього Порядку,»;

абзац шостий викласти у такій редакції:

«У разі подання заяви уповноваженою особою органів державної реєстрації прав, нотаріусові, особі, зазначеній у пункті 1¹ цього Порядку, крім документа, що зазначений в абзацах другому — четвертому цього пункту, пред'являється документ, що підтверджує її повноваження, та по-

дається його копія, засвідчена в установленому порядку.»;

10) у пункті 13: абзац перший після слова «нотаріусові» доповнити словами і цифрами «, особі, зазначеній у пункті 1-1 цього Порядку.»;

в абзаці четвертому після слова «нотаріус» доповнити словами і цифрами «, особа, зазначена у пункті 1¹ цього Порядку.», а слова «державного мита» замінити словами «адміністративного збору в повному обсязі, передбаченому законодавством»;

11) пункт 14 викласти у такій редакції:

«14. У разі коли після прийняття заяви подано інші заяви щодо того самого майна, орган державної реєстрації прав, нотаріус, особа, зазначена у пункті 1¹ цього Порядку, приймає такі заяви. При цьому заява розглядається після прийняття державним реєстратором рішення щодо заяви стосовно того самого майна, яка надійшла раніше.

Державний реєстратор у день прийняття заяви стосовно того самого майна приймає рішення про її розгляд після прийняття державним реєстратором рішення щодо заяви, яка надійшла раніше. Таке рішення видається особисто або надсилається поштою заявникові.

У разі коли заявник виявив бажання отримати витяг за результатами державної реєстрації прав в електронному вигляді та зазначив про це в заяві, державний реєстратор у день прийняття рішення, зазначеного в абзаці другому цього пункту, надсилає його на адресу електронної пошти заявника, зазначену ним у заяві. Рішення оформляється в електронній формі відповідно до законодавства у сфері електронних документів та електронного документообігу, а також електронного цифрового підпису.

У разі коли заявник отримує таке рішення особисто, він пред'являє документ, що посвідчує його особу. На примірнику рішення, що залишається для формування реєстраційної або облікової справи, проставляються дата його отримання та підпис заявника.»;

12) абзаци третій — сьомий пункту 16 замінити абзацами такого змісту:

«У разі коли документи подані особі, зазначеній у пункті 1¹ цього Порядку, така особа виготовляє за допомогою програмного забезпечення Державного реєстру прав рішення про зупинення розгляду заяви у паперовому вигляді з проставленням напису «Згідно з даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» у двох примірниках, один з яких видається заяв-

никові, а другий передається органу державної реєстрації прав за місцезнаходженням нерухомого майна. Напис скріплюється підписом особи, яка виготовила рішення, із зазначенням її прізвища та ініціалів і засвідчується в установленому порядку її печаткою.

У разі коли заявник особисто отримує рішення про зупинення розгляду заяви, він пред'являє документ, що посвідчує його особу. На примірнику рішення, що залишається для формування реєстраційної або облікової справи, проставляються дата його отримання та підпис заявника.

У разі коли заявник виявив бажання отримати витяг за результатами державної реєстрації в електронному вигляді та зазначив про це в заяві, державний реєстратор у день прийняття рішення про зупинення розгляду заяви надсилає його на адресу електронної пошти заявника, зазначену ним у заяві. Рішення оформляється в електронній формі відповідно до законодавства у сфері електронних документів та електронного документообігу, а також електронного цифрового підпису.

Заявник усуває обставини, що були підставою для прийняття державним реєстратором рішення про зупинення розгляду заяви, у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з моменту отримання відповідного рішення або відправлення його на електронну пошту заявника.

Державний реєстратор з моменту усунення обставин, що були підставою для прийняття ним рішення про зупинення розгляду заяви, приймає рішення про відновлення її розгляду. Перебіг строку державної реєстрації продовжується з урахуванням часу, що минув до прийняття рішення про зупинення розгляду заяви.

У день прийняття рішення про відновлення розгляду заяви таке рішення видається особисто або надсилається поштою заявникові.

У разі коли заявник особисто отримує рішення про відновлення розгляду заяви, він пред'являє органів державної реєстрації прав, нотаріусові або особі, зазначеній у пункті 1¹ цього Порядку, документ, що посвідчує його особу. На примірнику рішення, що залишається для формування реєстраційної або облікової справи, проставляються дата його отримання та підпис заявника.

У разі коли заявник виявив бажання отримати витяг за результатами державної реєстрації в електронному вигляді та зазначив про це в заяві, державний реєстратор у день прийняття рішення про відновлення розгляду заяви надсилає його на адресу електронної пошти заявника,

зазначену ним у заяві. Рішення оформляється в електронній формі відповідно до законодавства у сфері електронних документів та електронного документообігу, а також електронного цифрового підпису.».

У зв'язку з цим абзац восьмий вважати абзацом одинадцятим;

13) у пункті 17: перше речення після слова «нотаріусові» доповнити словами і цифрами «, особі, зазначеній у пункті 1¹ цього Порядку,»;

друге речення після слова «нотаріус» доповнити словами і цифрами «, особа, зазначена у пункті 1¹ цього Порядку,»;

14) у пункті 18: абзаци перший, другий, четвертий — шостий викласти у такій редакції:

«18. Заява може бути відкликана заявником до прийняття рішення щодо державної реєстрації прав шляхом подання заяви про відкликання заяви, форму та вимоги до заповнення якої встановлює Мін'юст.

Під час подання заяви про відкликання заяви заявник пред'являє органів державної реєстрації прав, нотаріусові, особі, зазначеній у пункті 1¹ цього Порядку, документ, що посвідчує його особу.»;

«Орган державної реєстрації прав, нотаріус, особа, зазначена у пункті 1¹ цього Порядку, приймає заяву про відкликання заяви шляхом її реєстрації у базі даних про реєстрацію заяв і запитів з автоматичним присвоєнням їй реєстраційного номера, фіксацією дати та часу реєстрації.

Орган державної реєстрації прав, нотаріус, особа, зазначена у пункті 1¹ цього Порядку, у разі подання особисто заявником заяви про відкликання заяви видає йому картку прийому заяви.

Орган державної реєстрації прав у разі подання заяви про відкликання заяви поштою реєструє таку заяву в базі даних про реєстрацію заяв і запитів не пізніше наступного робочого дня з моменту її надходження. При цьому заявникові картка прийому заяви не видається.»;

в абзаці дванадцятому слова «до відповідного органу державної реєстрації прав, нотаріуса» виключити;

абзац тринадцятий виключити;

абзаци п'ятнадцятий — вісімнадцятий замінити абзацами такого змісту:

«У разі коли документи подані особі, зазначеній у пункті 1¹ цього Порядку, така особа, виготовляє за допомогою програмного забезпечення Державного реєстру прав відповідне рішення у

паперовому вигляді з проставленням напису «Згідно з даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» у двох примірниках, один з яких видається заявникові, а другий передається органу державної реєстрації прав за місцезнаходженням нерухомого майна. Напис скріплюється підписом особи, яка виготовила рішення, із зазначенням її прізвища та ініціалів і засвідчується в установленому порядку її печаткою.

У разі коли заявник виявив бажання отримати витяг за результатами державної реєстрації в електронному вигляді та зазначив про це в заяві, державний реєстратор у день прийняття рішення про залишення заяви без розгляду у зв'язку з її відкликанням або рішення про відмову в задоволенні заяви про відкликання заяви надсилає його на адресу електронної пошти заявника, зазначену ним у заяві. Рішення оформляється в електронній формі відповідно до законодавства у сфері електронних документів та електронного документообігу, а також електронного цифрового підпису.

У разі прийняття рішення про залишення заяви без розгляду у зв'язку з її відкликанням документи, подані для проведення державної реєстрації прав, видаються особисто заявникові або надсилаються поштою з описом вкладення.

У разі коли заявник особисто отримує рішення про залишення заяви без розгляду у зв'язку з її відкликанням або рішення про відмову в задоволенні заяви про відкликання заяви, він пред'являє документ, що посвідчує його особу. На примірнику рішення, що залишається для формування облікової справи, проставляються дата його отримання та підпис заявника.

Після отримання документів особисто заявник у разі видачі йому картки прийому заяви повертає органів державної реєстрації прав, нотаріусу або особі, зазначеній у пункті 1¹ цього Порядку, таку картку з відміткою про отримання відповідних документів, яка підписується ним із зазначенням дати їх отримання.».

У зв'язку з цим абзац дев'ятнадцятий вважати абзацом двадцятим;

15) пункти 24-26 викласти у такій редакції:

«24. У випадках, установлених законом, державний реєстратор органу державної реєстрації прав після прийняття рішення про державну реєстрацію права власності, відкриття відповідного розділу Державного реєстру прав та/або внесення записів до зазначеного Реєстру формує свідоцтво про право власності на нерухоме майно (далі — свідоцтво).

Свідоцтво оформляється у двох примірниках, один з яких долучається до реєстраційної справи, а другий видається заявникові.

У разі коли заявник виявив бажання отримати свідоцтво виключно в електронній формі та зазначив про це в заяві, свідоцтво оформляється в одному примірнику.

Свідоцтво у паперовій формі оформляється на бланку, зразок та опис якого встановлює Мін'юст.

У разі коли свідоцтво виготовляється державним реєстратором, він підписує обидва примірники такого свідоцтва та засвідчує їх печаткою.

У разі коли свідоцтво, сформоване державним реєстратором, виготовляється особою, зазначеною у пункті 1' цього Порядку, на ньому проставляється напис «Згідно з даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно». Напис скріплюється підписом особи, яка виготовила свідоцтво, із зазначенням її посади, прізвища та ініціалів і засвідчується її печаткою.

У разі коли заявник виявив бажання отримати витяг за результатами державної реєстрації прав в електронному вигляді та зазначив про це в заяві, державний реєстратор у день прийняття рішення про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень надсилає свідоцтво на адресу електронної пошти заявника, зазначену ним у заяві. Свідоцтво оформляється в електронній формі відповідно до законодавства у сфері електронних документів та електронного документообігу, а також електронного цифрового підпису.

Свідоцтво в паперовому вигляді в такому разі не видається.

25. Після внесення записів до Державного реєстру прав у разі, коли заявник бажає отримати витяг з Державного реєстру прав у паперовому вигляді та зазначив про це в заяві, державний реєстратор формує витяг з Державного реєстру прав та оформляє його у двох примірниках.

У разі видачі документів особою, зазначеною у пункті 1' цього Порядку, другий примірник витягу виготовляє особа, яка здійснює видачу документів заявникові, за допомогою програмного забезпечення Державного реєстру прав з проставленням напису «Згідно з даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно». Напис скріплюється підписом особи, яка виготовила витяг, із зазначенням її посади, прізвища та ініціалів і засвідчується її печаткою.

У разі коли заявник виявив бажання отримати витяг в електронному вигляді та зазначив про це

в заяві, а також у разі, коли заява подається особі, зазначеній у пункті 1' цього Порядку, державний реєстратор формує один витяг з Державного реєстру прав, який долучає до реєстраційної справи.

Державний реєстратор у день прийняття рішення про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (у разі коли заявник виявив бажання отримати витяг в електронному вигляді та зазначив про це в заяві) надсилає витяг з Державного реєстру прав на адресу електронної пошти заявника, зазначену ним у заяві. У такому разі витяг з Державного реєстру прав оформляється в електронній формі відповідно до законодавства у сфері електронних документів та електронного документообігу, а також електронного цифрового підпису.

У разі проведення державної реєстрації іпотеки, обтяжень речових прав на нерухоме майно витяг з Державного реєстру прав оформляється у трьох примірниках.

Якщо державну реєстрацію прав проведено за декількома заінтересованими особами, примірник витягу з Державного реєстру прав оформляється для кожної з таких осіб.

У разі проведення державної реєстрації прав на житловий будинок, будівлю або споруду одночасно з державною реєстрацією прав на земельну ділянку, на якій вони розташовані, формується один витяг з Державного реєстру прав.

Витяг у паперовій формі видається з використанням бланку витягу з Державного реєстру прав, зразок та опис якого встановлює Мін'юст.

26. У разі коли заявник виявив бажання отримати витяг за результатами державної реєстрації в паперовому вигляді та зазначив про це в заяві, орган державної реєстрації прав, нотаріус не пізніше наступного робочого дня з моменту прийняття рішення про державну реєстрацію прав видає особисто заявникові або надсилає поштою з описом вкладення витяг з Державного реєстру прав, свідоцтво (в разі його формування) та документи, що подавалися заявником для проведення державної реєстрації прав, з використанням одного із способів, зазначених у заяві.

Якщо заявник виявив бажання отримати витяг за результатами державної реєстрації в електронному вигляді та зазначив про це в заяві, державний реєстратор у день прийняття рішення про державну реєстрацію прав надає його заявникові в електронній формі відповідно до законодавства у сфері електронних документів та електронного документообігу, а також електронного цифрового підпису.

У разі коли заява подається особою, зазначеній у пункті 1¹ цього Порядку, документи, подані для державної реєстрації прав, повертає особа, яка здійснює видачу документів.

Якщо заявник особисто отримує зазначені документи, він пред'являє документ, що посвідчує його особу. На примірнику рішення, що залишається для формування реєстраційної справи, проставляються дата його отримання та підпис заявника.

Після отримання документів особисто заявник у разі видачі йому картки прийому заяви повертає таку картку з відміткою про отримання відповідних документів, яка підписується заявником із зазначенням дати отримання.

Подана заява, документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, документ про сплату адміністративного збору та інші документи, зазначені у пунктах 49, 50, 52-54 цього Порядку, заявнику не повертаються.»;

16) пункт 27 після абзацу другого доповнити новим абзацом такого змісту:

«У разі видачі документів особою, зазначеною у пункті 1¹ цього Порядку, заяву, копії поданих заявником для проведення державної реєстрації речових прав документів, документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, документ про сплату адміністративного збору така особа у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з моменту видачі заявникові документів, передає органів державної реєстрації прав за місцезнаходження нерухомого майна в порядку, встановленому Мін'юстом, для формування реєстраційної справи відповідно до законодавства.».

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

17) пункт 28 доповнити абзацом такого змісту:

«У рішенні про відмову в державній реєстрації прав зазначаються всі підстави прийняття такого рішення.»;

18) абзаци другий — шостий пункту 29 замінити абзацами такого змісту:

У разі коли заявник виявив бажання отримати витяг в електронному вигляді та зазначив про це в заяві, державний реєстратор у день прийняття рішення про відмову в державній реєстрації прав надсилає його на адресу електронної пошти заявника, зазначену ним у заяві. Рішення оформляється в електронній формі відповідно до законодавства у сфері електронних документів та електронного документообігу, а також електронного цифрового підпису.

У разі видачі документів особою, зазначеною у пункті 1¹ цього Порядку, така особа для видачі заявникові разом з документами, що подавалися для державної реєстрації прав, виготовляє примірник рішення про відмову в державній реєстрації прав за допомогою програмного забезпечення Державного реєстру прав з проставленням напису «Згідно з даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно». Напис скріплюється підписом особи, яка виготовила витяг, із зазначенням її посади, прізвища та ініціалів і засвідчується її печаткою. Заяву, копії поданих заявником для проведення державної реєстрації речових прав документів, документ про сплату адміністративного збору така особа у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з моменту видачі заявникові документів, передає органів державної реєстрації прав за місцем розташування нерухомого майна в порядку, встановленому Мін'юстом, для формування облікової справи відповідно до законодавства.

Якщо заявник особисто отримує документи, він пред'являє документ, що посвідчує його особу. На примірнику рішення, що залишається для формування облікової справи, проставляються дата його отримання та підпис заявника.

Після отримання документів особисто заявник у разі видачі йому картки прийому заяви повертає таку картку з відміткою про отримання відповідних документів, яка підписується заявником із зазначенням дати отримання.

Заява і документ про сплату адміністративного збору заявнику не повертаються.

Заява, копії поданих заявником для проведення державної реєстрації прав документів, документ про сплату адміністративного збору, а також інші документи, що видані, оформлені або отримані державним реєстратором під час проведення державної реєстрації прав, долучаються ним до облікової справи відповідно до законодавства.

У разі прийняття нотаріусом рішення про відмову в державній реєстрації прав заяву, копії поданих заявником для проведення державної реєстрації прав документів, документ про сплату адміністративного збору, а також інші документи, що видані, оформлені або отримані ним під час проведення державної реєстрації прав, нотаріус долучає до облікової справи, яка формується ним відповідно до законодавства.»;

19) абзац другий пункту 43 після слів «зазначеного Реєстру» доповнити словами «, крім випадків, визначених Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;

20) пункт 72 доповнити абзацом такого змісту:

«У разі коли документи подані особі, зазначеній у пункті 1¹ цього Порядку, а також у разі, коли заявник виявив бажання отримати витяг в електронному вигляді та зазначив про це в заяві, витяг з Державного реєстру прав іпотекодавцеві та іпотекодержателю, якщо вони не є заявниками, видається державним реєстратором.»;

21) пункт 80 доповнити абзацом такого змісту:

«У разі коли документи подані особі, зазначеній у пункті 1¹ цього Порядку, а також у разі, коли заявник виявив бажання отримати витяг в електронному вигляді та зазначив про це в заяві, витяг з Державного реєстру прав власників та

іншому правонабувачеві нерухомого майна, речові права якого обтяжено (боржникові), якщо вони не є заявниками, видається державним реєстратором.»;

22) у тексті Порядку слова «державного мита» замінити словами «адміністративного збору».

3. В абзаці третьому пункту 3 постанови Кабінету Міністрів України від 24 грудня 2014 р. № 722 «Деякі питання надання інформації про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження» (Офіційний вісник України, 2015 р., № 2, ст. 31, № 10, ст. 265) слова «та оформляється з використанням бланка, зразок та опис якого встановлює Міністерство юстиції» виключити.



КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 8 квітня 2015 р. № 190

Про надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень у скорочені строки

Відповідно до частини тринадцятої статті 15 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» Кабінет Міністрів України постановляє:

1. Установити скорочені строки надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і розмір плати за їх надання у такі строки згідно з додатком.

2. Установити, що:

1) державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і надання інформації про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі — Державний реєстр прав) здійснюються державним реєстратором у скорочені строки виключно за заявою, форма та вимоги до заповнення якої встановлюються Міністерством юстиції;

2) у разі відмови в державній реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації, прийняття державним реєстратором рішення про розгляд заяви після поданої раніше заяви стосовно того самого майна або відмови в наданні інформації про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження з Державного реєстру прав у випадках, передбачених законодавством, плата за надання таких послуг у скорочені строки не повертається;

3) плата за надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень у скорочені строки вноситься додатково до адміністративного збору, плати за отримання витягу з Державного реєстру прав, який видається за результатами державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, плати за отримання інформації з Державного реєстру прав, справляння яких передбачено законодавством;

4) у разі ненадання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень у скорочені строки з вини державного реєстратора плата за їх надання у такі строки повертається заявникові;

5) у разі відсутності інформації про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження у Державному реєстрі прав і реєстрах, до яких до 2013 року вносилися відповідна інформація (Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державному реєстрі іпотек, Державному реєстрі обтяжень рухомого майна), плата за надання такої інформації у скорочені строки не повертається.

3. Ця постанова набирає чинності через два місяці з дня її опублікування.

Прем'єр-міністр України

А. ЯЦЕНЮК

Додаток
до постанови Кабінету Міністрів України
від 8 квітня 2015 р. № 190

СКОРОЧЕНІ СТРОКИ

надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та розмір плати за надання їх у такі строки

Найменування послуги	Строк надання послуги	Розмір плати
1. Державна реєстрація права власності, якщо вона проводиться з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно, та державна реєстрація права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс	п'ять робочих днів з моменту реєстрації заяви	у подвійному розмірі адміністративного збору за державну реєстрацію права власності на нерухоме майно
2. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно	три робочих дні з моменту реєстрації заяви	у подвійному розмірі адміністративного збору за державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно
3. Державна реєстрація обтяжень	дві години з моменту реєстрації заяви	у розмірі адміністративного збору за державну реєстрацію обтяження
4. Надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно у паперовій формі	одна година з моменту реєстрації заяви	у подвійному розмірі плати, що стягується згідно із законодавством за надання інформації відповідного виду



КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

від 31 березня 2015 р. № 294-р

Питання Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру

Погодитися з пропозицією Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства щодо можливості забезпечення здійснення покладених на Державну службу з питань геодезії, картографії та кадастру постановою Кабінету Міністрів України від 14

січня 2015 р. № 15 «Про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру» (Офіційний вісник України, 2015 р., № 7, ст. 164) функцій і повноважень Державного агентства земельних ресурсів, що припиняється.

Прем'єр-міністр України **А. ЯЦЕНЮК**

ЖУРНАЛ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» видається з 1997 року

Свідоцтво про державну реєстрацію серії КВ № 19802-9602 ПР видане 04.03.2013 р. Міністерством інформації України. Постановою президії ВАК України від 30 березня 2011 року № 1-05/3 журнал «Землепорядний вісник» включено до наукових фахових видань України, в яких можуть публікуватися результати дисертаційних робіт на здобуття наукових ступенів доктора і кандидата економічних наук.

Рекомендовано до друку Науково-експертною радою при Державному агентстві земельних ресурсів України.

Редакція журналу «Землепорядний 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 «Землепорядний вісник» обов'язкове. Відповідальність за достовірність інформації несуть автори.

© «Землепорядний вісник», 2015

ЗАСНОВНИК

Державне агентство земельних ресурсів України

ВИДАВЕЦЬ

Редакція журналу «Землепорядний вісник»

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

АДРЕСА РЕДАКЦІЇ:

04080, м. Київ-80, вул. Фрунзе, 105.

Тел.: 468-21-18, 468-21-30, 067-442-33-09.

E-mail: zemvisnuk@ukr.net

Формат 60x84/8. Друк офсетний. Зам. 0113503. Наклад 5205 прим.

Підписано до друку 22.04.2015 р.

Віддруковано у видавництві «Преса України». Адреса: м. Київ, просп. Перемоги, 50.
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК №310 від 11.01.2001.



ПРОФЕСІОНАЛ СВОЄЇ СПРАВИ

Знайти своє покликання та займатися улюбленою справою — це мета, а інколи і мрія, яку не кожному вдається втілити в життя.

Якщо людина професіонал своєї справи, вкладає душу в роботу, то це завжди є запорукою успішного та ефективного майбутнього для організації, в якій вона трудиться.

Такі фахівці є й у землевпорядній службі. За приклад служить Михайло Семенович КУЗНЕЦОВ — професор, доктор наук в галузі права.

Народився Михайло Семенович 1 березня 1955 року у Дніпропетровську. Закінчив Одеський державний університет імені І. І. Мечникова за спеціальністю «Правознавство» — кваліфікація юрист. У 2007 році здобув вчене звання професора (кафедра права Міжнародної Кадрової Академії) і науковий ступінь доктора філософії в галузі права, а ще через рік — доктора наук в галузі права.

Багато років Михайло Семенович плідно працює на ниві вітчизняної юриспруденції у секторі наукової діяльності. Більше 17-ти років віддав державній службі, зробив значний внесок у розбудову правової держави, зокрема, у сфері земельних відносин.

У сфері управління земельними ресурсами Михайло Семенович з 2003 року, нині обіймає посаду заступника начальника Головного управління Держземагентства в Одеській області. Завдяки його відмінній професійній підготовці, а також характерній йому наполегливості в Одесі та області успішно вирішено багато складних та колізійних проблем правового регулювання земельних відносин, сформовано лояльну до людей правозастосовну практику, зокрема, щодо оформлення земельних ділянок співвласниками майна, приватизації громадянами садових ділянок і

земель, що знаходяться у постійному користуванні підприємств тощо.

У містах та районах Одещини безпосередньо під його керівництвом та контролем організовано надаються адміністративні послуги за переліком, що затверджений Кабінетом Міністрів України.

Крім того, Михайло Семенович Кузнєцов відає питаннями Державної землевпорядної експертизи Головного управління, організацією підготовки відповідей на звернення громадян та юридичних осіб.

Його праця неодноразово була відзначена та отримувала високу оцінку. В професійному та науковому житті Михайла Семеновича багато почесних грамот, подяк і нагород. Серед них — Подяка Прем'єр-міністра України, Орден Третейської Палати України, отримані у 2006 році, почесне звання Союзу юристів України «Видатний юрист України» — 2007 рік, золота медаль Міжнародної Кадрової Академії — 2010 рік та багато інших.

У рік шістдесятилітнього ювілею діяльність Михайла Семеновича не залишилася без уваги — наказом Державного агентства земельних ресурсів України від 11 березня 2015 року № 23-ок за вагомих особистий внесок у реалізацію державної політики в сфері земельних відносин, високий професіоналізм, сумлінну працю та з нагоди Дня землевпорядника він нагороджений нагрудним знаком «ЗНАК ПОШАНИ» Державного агентства земельних ресурсів України.

Колектив Головного управління Держземагентства в Одеській області та редакція «Землевпорядного вісника» щиро вітають Михайла Семеновича з цією черговою заслуженою відзнакою. Бажаємо успіхів у діяльності, натхнення у здобутті нових досягнень. Здоров'я, наснаги та невичерпної енергії!



Землевпорядний ВІСНИК

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

Ви чекаєте на вихід
чергового випуску журналу?

НЕ ЗАБУДЬТЕ ПРОДОВЖИТИ ПЕРЕДПЛАТУ!



Час біжить невблаганно... Здається, ще вчора аргументували, переконували, доводили засновнику: якщо є зареєстроване видання, то має бути професійний, творчий колектив, який би над ним працював — тільки тоді воно може мати попит і приносити користь. А сьогодні редакція «Землевпорядного вісника» вже наближається до свого першого десятилітнього ювілею, існуючи тільки завдяки вам, наші шановні передплатники. Інших джерел фінансування у нас ніколи не було й нема.

Тому щонайменше двічі на рік, коли розпочинається чергова передплатна кампанія, ми таки хвилюємося: чи все зробили, все врахували, щоб ви, наші читачі, від журналу не відмовилися? І це при тому, що наш, колектив — це щонайбільше десяток працівників, проте всі професіонали — добре знають справу, за яку взялися.

Сьогодні, коли Державне підприємство по розповсюдженню періодичних видань «Преса» оголосило передплату на 2-ге півріччя 2015 року за новими каталогами, ми знову відчуваємо неспокій: чи не зменшиться наклад «Землевпорядного вісника»? Чи зможемо й далі виходити у світ? Адже, не секрет, тематично подібних видань на ринку друкованої продукції фактично вже не залишилося. А були...

Щоб продовжити життя журналу і він був доступнішим для вас, незважаючи на тотальне підвищення цін, у тому числі й на поліграфічні матеріали, інші послуги, що супроводжують випуск видання, його вартість на наступні півроку не зросла, — як і раніше, обійдеться вам у 35 гривень на місяць з поштовою доставкою.

Нашому колективу дуже хочеться дожити до десятилітнього ювілею редакції, набратися сил і творчої наснаги та почати відлік нового десятиріччя!

Ви ж чекаєте на вихід чергового випуску журналу? Правда?!

Здійснити передплату можна в мережі регіональних дирекцій УДППЗ «Укрпошта»:

- операційних залах поштамтів і вузлів зв'язку; пунктах приймання передплати, відділеннях зв'язку — за готівку;
- в пунктах приймання передплати, відділеннях зв'язку — за безготівковим розрахунком;
- на сайті www.ukrposhta.ua.

Також на сайті ДП «Преса» www.presa.ua за допомогою сервісу «Передплата On-line»; з оплатою в банку або платіжною картою Visa чи MasterCard.

А ще — в редакції!

Контактні телефони: 067-442-33-09, 044-468-21-30

Електронна та поштова адреси:

- zemvisnuk@ukr.net;
- 04080, м. Київ-80, вул. Фрунзе, 105

Веб-сайт:

<http://zemvisnuk.com.ua>

**НЕЗМІННИЙ ПЕРЕДПЛАТНИЙ
ІНДЕКС ЖУРНАЛУ**

48783