

Наш передплатний індекс 48783

Землевпорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

3 2015

ВЕСНА

наших надгій



Максим МАРТИНЮК

ОЧОЛИВ ДЕРЖГЕОКАДАСТР

4 березня 2015 року
розпорядженням
Кабінету Міністрів України
на посаду Голови
Державної служби України
з питань геодезії, картографії
та кадастру призначений
Максим МАРТИНЮК



На нового керівника покладено завдання створити сучасну ефективну Службу, орієнтовану на надання послуг громадянам та підвищення їх якості, завершивши реформування Держ агентства земельних ресурсів.

На попередній посаді Голови Державної архітектурно-будівельної інспекції України, яку Максим Мартинюк обійняв 25 березня 2014 року, він уже продемонстрував готовність та здатність проводити швидкі та ефективні реформи. Так, за неповний рік він суттєво оновив кадровий склад працівників ДАБІ, провів внутрішню реорганізацію структури та загалом значно оздоровив систему, мінімізувавши прояви корупції.

Також в центрі уваги Максима Мартинюка на посаді Голови Держгеокадастру — формування прозорих правил у сфері земельних відносин та налагодження співпраці з органами місцевого самоврядування. Їхні проблеми йому знайомі з власного досвіду — більше трьох років він працював директором Департаменту архітектури, містобудування та кадастру Вінницької міської ради, в команді нинішнього спікера Верховної Ради Володимира Гройсмана.

Максиму Мартинюку 37 років. Він народився в Одесі, з 1982 року проживає у Вінниці. В 1993-1998 роках навчався на економічному факультеті ВДСГІ за спеціальністю «Менеджмент організацій». Одночасно в 1997 році здобув освіту за спеціальністю «Правознавство» (диплом молодшого спеціаліста). Після закінчення ВНЗ працював головним спеціалістом-юристом Вінницького райвідділу Пенсійного фонду України. З 2000 по 2003 роки працював старшим викладачем кафедри менеджменту Вінницького підрозділу Європейського університету. В 2004 обійняв посаду голови правління ВАТ «Проектно-вишукувальний інститут «Вінницяводпроект», де працював до 2009 року. В період з 2009 по 2010 роки працював начальником управління охорони водних ресурсів Мінприроди України, а згодом першим заступником начальника Держуправління охорони навколишнього природного середовища у Вінницькій області.

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., зав. від. земельних відносин ННЦ «Інститут аграрної економіки» НААНУ

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

2 / ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО УКРАЇНИ ІНФОРМУЄ

2 Новини законопроектної діяльності

3 Учасникам АТО та членам родин загиблих військових надано дозволи на відведення 16669 земельних ділянок

5 Окреслено заходи щодо реформування земельних відносин та забезпечення сталого розвитку сільських територій

4 / ПРОПОЗИЦІЇ ФАХІВЦЯ

Григорій ШАРІЙ

Корупція у земельній сфері: шляхи подолання

6 / ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА

Алла КАЛЬНІЧЕНКО

Користування сільськогосподарською землею у радянські часи та нині

10 / СІЛЬСЬКІ ТЕРИТОРІЇ: ПОГЛЯД НАУКОВЦЯ

Елла ЛІБАНОВА

Я обома руками за децентралізацію, але розумію її небезпеку

14 / ДУМКИ З ПРИВОДУ

Професор ДЖОНСОН

В Україні має з'явитися недорогий ринок землі

18 / НОТАТКИ ЗІ З'ЇЗДУ АГРАРІЇВ

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ

Без поля хліба не бува

23 / ПОВЕРТАЮЧИСЬ ДО НАДРУКОВАНОГО

Алла КАЛЬНІЧЕНКО

Паювання в Родниківці: а граблі ті ж...

29 / ЗЕМЛЕУСТРІЙ

Валентина ТРЕТЯК, Юлія ЛОБУНЬКО

Поняття та сутність природоохоронного землекористування в умовах нових земельних відносин

34 / РОЗРОБКИ ВЧЕНИХ

Валентин БОРОВИЙ, Олександр ЗАРИЦЬКИЙ

Алгоритм формування шарів кадастрової системи та зонінгу засобами ГІС-технологій

38 / ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ

Анатолій КОЛОСЮК

Критерії несумісності ринкових перетворень та оцінювання земельної власності в Україні (у тому числі для цілей оподаткування)

43 / ВІДКРИТА ЛЕКЦІЯ

Ніна СОЛОВ'ЯНЕНКО

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення у регулюванні земельних відносин

47 / РОБОТА НАД ПОМИЛКАМИ

Ольга ШВЕДОВА

Про що слід пам'ятати при оформленні землі сівницькими товариствами

50 / РОЗ'ЯСНЕННЯ ФАХІВЦЯ

Катерина ГРИВНАК

Про звільнення платників єдиного податку четвертої групи від сплати земельного податку

52 / ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

58 / ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

НОВИНИ ЗАКОНОПРОЕКТНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ



У період з 1 січня по 28 лютого 2015 року:

1. прийнято Закон України від 11.02.2015 № 180-VIII «Про внесення змін до статті 186-1 Земельного кодексу України щодо спрощення процедури погодження проекту землеустрою»;

2. суб'єктами законодавчої ініціативи внесено до Верховної Ради України VIII скликання 24 проекти законів України, які стосуються регулювання земельних відносин:

- «Про внесення змін до статті 282 Податкового кодексу України (щодо послаблення податкового навантаження на природоохоронні установи)» (реєстр. № 1735 від 14.01.2015), внесений народними депутатами України Мартовицьким А. В., Павловим К. Ю., Курячим М. П., Кришиним О. Ю.;
- «Про мораторій на будівництво об'єктів виробничого призначення та об'єктів невиробничого призначення на окремих об'єктах благоустрою зеленого господарства м. Києва» (реєстр. № 1772 від 15.01.2015), внесений народним депутатом України Ар'євим В. І.;
- «Про внесення змін до Податкового кодексу України (щодо оподаткування земель сільськогосподарського призначення під будівлями, господарськими дворами, фермами тощо)» (реєстр. № 1785 від 16.01.2015), внесений народним депутатом України Барною О. С.;
- «Про збереження ґрунтів та охорону їх родючості» (реєстр. № 1798 від 20.01.2015), внесений народним депутатом України Лапіним І. О.;
- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення реалізації конституційних прав внутрішньо переміщених осіб» (реєстр. № 1835 доопр. 03.02.2015), внесений народним депутатом України Помазановим А. В.;
- «Про внесення змін до статті 282 Податкового кодексу України (щодо послаблення податкового навантаження на природоохоронні установи)» (реєстр. № 1850 від 27.01.2015), внесений народними депутатами України Томенком М. В., Співаковським О. В., Хланєм С. В., Гордєєвим А. А., Продан О. П.;
- «Про внесення змін до Податкового кодексу України» щодо відновлення норм, які передбачають

звільнення від сплати земельного податку (реєстр. № 1850-1 від 27.01.2015), внесений народними депутатами України Гриневич Л. М., Фроловим М. О., Кришиним О. Ю.;

- «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо вилучення правових норм, що містять корупційну складову та унеможливають діяльність сільськогосподарських товаровиробників» (реєстр. № 1851 від 27.01.2015), внесений народним депутатом України Корнацьким А. О.;
- «Про внесення змін до статті 121 Земельного кодексу України (щодо набуття права власності на земельні ділянки)» (реєстр. № 1874 від 28.01.2015), внесений народними депутатами України Тимошенко Ю. В., Кириленком І. Г., Івченком В. Є.;
- «Про внесення змін до Податкового кодексу України (щодо посилення фінансової самодостатності територіальних громад» (реєстр. № 1899 доопр. 11.02.2015), внесений народними депутатами України Тимошенко Ю. В., Кириленком І. Г., Івченком В. Є., Дерев'янком Ю. Б. та Євтушком С. М.;
- «Про старательську діяльність» (реєстр. № 2013 доопр. 12.02.2015), внесений народними депутатами України Розенблатом Б. С., Дзюбликом П. В., Кривенком В. В. та іншими;
- «Про внесення змін до Закону України «Про оцінку земель» (щодо доповнення переліку суб'єктів оціночної діяльності, які не можуть проводити експертну оцінку)» (реєстр. № 2113 від 12.02.2015), внесений народним депутатом України Ліньком Д. В.;
- «Про внесення змін до статті 1 Закону України «Про мораторій на зміну цільового призначення земельних ділянок рекреаційного призначення в містах та інших населених пунктах»» (реєстр. № 2124 від 12.02.2015), внесений народним депутатом України Гаврилюком М. В.;
- «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо удосконалення деяких податкових норм стосовно сільськогосподарських товаровиробників» (реєстр. № 2128 від 13.02.2015), внесений народним депутатом України Нестеренком В. Г.;

- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення процедури відведення земельних ділянок при наданні їх для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» (реєстр. № 2155 від 17.02.2015), внесений народними депутатами України Підлісецьким Л. Т., Мірошніченком І. В.;
- «Про внесення змін до Закону України «Про Нотаріат» щодо спрощення видачі свідоцтв про право на спадщину на об'єкти нерухомого майна, розташованих на територіях сільських рад та закінчених будівництвом до 05.08.1992 року» (реєстр. № 2156 від 17.02.2015), внесений народним депутатом України Ничипоренком В. М.;
- «Про внесення змін до Податкового кодексу України (щодо оптимізації бази оподаткування для платників єдиного податку четвертої групи)» (реєстр. № 2160 від 17.02.2015), внесений народними депутатами України Кучером М. І. Бакуменком О. Б., Юрчишиним П. В.;
- «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо удосконалення деяких податкових норм стосовно сільськогосподарських товаровиробників» (реєстр. № 2160-1 від 17.02.2015), внесений народним депутатом України Нестеренком В. Г.;
- «Про внесення змін до статті 282 Податкового кодексу України (щодо звільнення від сплати земельного податку будинків творчості)» (реєстр. № 2170 від 18.02.2015), внесений народним депутатом України Гаврилюком М. В.;
- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо державної реєстрації речових прав на земельну ділянку)» (реєстр. № 2177 від 19.02.2015), внесений народним депутатом України Долженковим О. В.;
- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо заходів для забезпечення розвитку природно-заповідного фонду України)» (реєстр. № 2178 від 19.02.2015), внесений народними депутатами України Колесніковим Д. В., Шпенюком Д. Ю.;
- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо впорядкування питання розробки корисних копалин місцевого значення» (реєстр. № 2184 від 20.02.2015), внесений народним депутатом України Мельником С. І.;
- «Про внесення змін до Податкового кодексу України» (реєстр. № 2230 від 24.02.2015), внесений народними депутатами України Пашинським С. В., Вінником І. Ю., Кривенком В. В.;
- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо добросусідства та вартості плати за оформлення документів на земельні ділянки для населення)» (реєстр. № 2232 від 25.02.2015), внесений народним депутатом України Гудзенком В. І.

Відділ адаптації законодавства до законодавства ЄС та супроводження проектів актів у Верховній Раді України
Юридичного департаменту
Держземагентства України

УЧАСНИКАМ АТО ТА ЧЛЕНАМ РОДИН ЗАГИБЛИХ ВІЙСЬКОВИХ НАДАНО ДОЗВОЛИ НА ВІДВЕДЕННЯ 16669 ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Станом на 16 березня цього року територіальні органи Держземагентства та органи місцевого самоврядування прийняли рішення про надання учасникам антитерористичної операції та членам родин загиблих військовослужбовців дозволи на розроблення проектів землеустрою щодо відведення 16669 земельних ділянок загальною площею 9459,79 гектара, — інформує прес-служба Держземагентства.

Так, надано 8170 рішень щодо відведення 1216,71 га для ведення садівництва, 2501 — про відведення 458,29 га для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, 4559 — щодо відведення 7783,63 га для ведення особистого селянського господарства та 12 рішень — щодо відведення 1,16 га для ведення індивідуального дачного будівництва.

Загалом з червня минулого року, коли було започатковано реалізацію ініціативи Держземагентства України щодо першочергового забезпечення земельними ділянками учасників АТО та членів родин загиблих воїнів на східних рубежах нашої держави, військовослужбовці та представники їх родин подали до землевпорядних органів та органів місцевої влади 28792 заяви на отримання земельних ділянок у межах норм законодавства про безоплатну приватизацію земельних ділянок.

Слід відмітити, що найбільше клопотань надійшло до територіальних органів Держземагентства та органів місцевого самоврядування у Волинській (3344), Львівській (3003), Київській (2847), Миколаївській (2440), Житомирській (2091), Рівненській (1866) та Вінницькій (1791) областях. Найменше — в Одеській (54), Харківській (55) та Запорізькій (203) областях.

На сьогодні органи місцевого самоврядування спільно із землевпорядною службою прийняли рішення, розпорядження та накази про надання у власність військовослужбовцям 2324 земельних ділянок. Відтак, 1660 ділянок площею 172,45 га відведено для ведення садівництва, 462 ділянки площею 742,90 га — для ведення особистого селянського господарства, 198 ділянок площею 25,81 га — для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд та 4 ділянки площею 0,38 га для індивідуального дачного будівництва.

Лише за останній тиждень учасникам АТО надано 52 га земель різного цільового призначення у Львівській, Волинській, Миколаївській, Житомирській, Кіровоградській, Черкаській, Дніпропетровській та Рівненській областях.

Григорій ШАРИЙ,
кандидат наук
з державного управління

КОРУПЦІЯ

у земельній сфері: ШЛЯХИ ПОДОЛАННЯ



Сформувавшись у далекі історичні часи, корупція у земельній сфері на Україні плавно переходить із однієї суспільно-історичної форми в іншу.

Але в сучасних умовах корупція у цій сфері набула особливо гіпертрофованих форм, сформувавшись системно, ставши суспільним інститутом, елементом існуючої державної машини, яка підміняє цивілізовані економічні і адміністративно-управлінські відносини та заганає в тіньовий обіг 50 відсотків економіки країни.

В Україні корупція унікальна. Якщо в західних країнах корупція формується тіньовим капіталом для самозбереження, то в Україні, навпаки, корупційну вертикаль формує влада і державний посадовець. Вартість посади і її значимість визначається сферою впливу щодо можливості привласнення національного багатства, використання природних монополій, включаючи головну — землю, бюджетних коштів, можливістю сформувати тіньову ланку економіки, здійснювати надання послуг населенню по корупційних схемах, підкоряти систему державного управління і кадрову політику корупційним схемам.

За останні двадцять років із одноразових і безсистемних поборів і крадіжок, тіньових оборотів і продаж посад корупція в Україні сформувалася владними структурами інституціонально.

Навіть відбулися підміни суспільних цінностей, а окремі еле-

менти корупції суспільство влаштовують і не викликають супротиву. Диплом спеціаліста нічого не вартує без, так званого, сертифікату спеціаліста, який коштує в різних відомствах від 2 тис. \$ і вище. Державні стандарти і норми замінені на систему «отримання» ліцензій, авторське право в проектуванні і діяльності — на систему експертиз, тобто коли проходження екологічної, містобудівної, технічної, землепорядної експертизи сягає в тіньовому форматі до 50 відсотків вартості об'єкта і в разі перевищує вартість простих робіт.

Держземагентство — публічна установа і елемент єдиної державної машини, де також задіяні системи сертифікації спеціалістів, ліцензування діяльності та існує державна землепорядна експертиза.

Обласні управління своїми наказами здійснюють перерозподіл державних сільгоспземель за межами населених пунктів аж до їх приватизації і з передачею персоналізовано «із рук в руки».

Структури Держземагентства надають низку платних і безоплатних послуг, в тому числі через Центри надання адміністративних послуг (ЦНАПи).

У системі діє унітарне адміністрування з призначенням начальників районів безпосередньо головою Держземагентства. Керівники, призначені згори, не завжди знаходять спільну мову з районним і обласним керівництвом на місцях, в результаті чого потерпає справа.

Спроби законодавців лібералізувати земельні відносини в частині зміни цільового призначення та безсистемного використання землі — основного національного багатства — шлях хибний і безперспективний. Тому боротьбу з корупцією в земельній сфері необхідно розпочати декількома шляхами.

Пропоную такі тактичні заходи:

- децентралізувати систему управління, змінити порядок призначень керівників на рівні районів і областей, ввівши систему погоджень кадрів з боку адміністрацій і органів місцевого самоврядування;
- ліквідувати систему сертифікації спеціалістів та ліцензувань діяльності, відмінити систему землепорядних експертиз, зробивши держстандарти і еталони конкретних робіт і вишукувань;
- передати невластиві функції господарської діяльності держслужбовців щодо управління державними землями уповноваженій державній структурі (на зразок Фонду держмайна) та районним державним адміністраціям за обов'язковим погодженням сільськими радами та іншими органами місцевого самоврядування;
- надання послуг населенню зосередити в ЦНАПах із внесенням змін до Закону «Про Державний земельний кадастр» та передати їм матеріальні ресурси і спеціалістів.



Крім того, пропоную такі системні стратегічні заходи:

- введення проектів землеустрою схем і планів розвитку території в ранг закону, особливо поселень та приміських зон та територій курортів;
- проведення адміністративно-територіальної реформи зі скороченням кількості адміністративних одиниць в десятки разів;
- детінізація використання і економічного обігу земель, переоцінка земель та формування місцевих бюджетів на основі земельних платежів;
- задіяння в систему перерозподілу земель виключно механізмів суспільних потреб, соціального розвитку краю та ринкових механізмів земельних конкурсів і аукціонів.

У кожній сфері суспільного життя є проблеми, але є й правильні й прогресивні шляхи розвитку. Діяти потрібно швидко і наполегливо, але виважено і холодною рукою закону на основі суспільних потреб і на користь широких соціальних груп населення.

Повернення кадрової справедливості, висування на посади чесних фахівців запустить механізм удосконалення управління у земельній сфері, а справжні системні законодавчі зміни дадуть позитивний соціальний результат.

ОКРЕСЛЕНО ЗАХОДИ ЩОДО РЕФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ТА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СТАЛОГО РОЗВИТКУ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ

Держземагентство України затвердило план заходів з виконання Програми діяльності Кабінету Міністрів України та Коаліційної угоди у сфері земельних відносин.

Так, з метою розширення повноважень органів місцевого самоврядування фахівцями Держземагентства вже розроблено проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо розширення повноважень органів місцевого самоврядування з розпорядження земельними ділянками і здійснення контролю за використанням та охороною земель».

Цим проектом пропонується на законодавчому рівні визначити органи місцевого самоврядування розпорядниками земель державної та комунальної власності (крім земель дна територіального моря та земельних ділянок, на яких розташовано об'єкти, які підлягають приватизації). При цьому, надання земельних ділянок особливо цінних земель здійснюватиметься за погодженням з Кабінетом Міністрів України (на сьогодні — з Верховною Радою України). Крім того, пропонується закріпити норми щодо можливості розроблення документації із землеустрою без дозволу розпорядників земель у разі розміщення на земельній ділянці об'єктів нерухомого майна. Водночас, законопроектом передбачено запровадження ефективного державного нагляду і контролю за використанням та охороною земель та надання таких повноважень центральному органу виконавчої влади, який реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Планом передбачена також низка заходів щодо ефективного формування бази даних Державного земельного кадастру.

Зокрема, фахівцями Держземагентства розроблено законопроект «Про внесення змін до Закону України «Про Державний земельний кадастр», мета якого забезпе-

чення вільного доступу у мережі Інтернет до інформації про земельні ділянки, у тому числі про землевласників та землекористувачів. Проектом пропонується встановити норму щодо оприлюднення відомостей про суб'єктів права власності та інших речових прав.

Для удосконалення орендних відносин, забезпечення монетизації орендних платежів, запровадження ефективних регуляторних механізмів оренди земель фахівцями земельного відомства розроблено проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розвитку орендних відносин на землю». Проектом Закону пропонується встановити мінімальний термін оренди земель сільськогосподарського призначення — 7 років. Право оренди земельної ділянки можна буде продати, подарувати, поміняти. За систематичну невіплату орендної плати орендодавець зможе розірвати договір в односторонньому порядку.

Проектом Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (регуляція)», зареєстрованим у Верховній Раді України 22.12.2014 за № 1580, планується врегулювати питання модернізації орендних платежів. Зокрема проектом пропонується внести зміни до статті 22 Закону України «Про оренду землі» та визначити, що орендна плата за землі приватної власності справляється у грошовій формі. За згодою сторін розрахунки по орендній платі за землю можуть здійснюватися у натуральній формі, в такому випадку розрахунок у натуральній формі має відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими цінами.



Алла КАЛЬНІЧЕНКО,
юрист

КОРИСТУВАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЮ ЗЕМЛЕЮ *у радянські часи. та нині**

II. ДЕЯКІ ОСОБЛИВОСТІ НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Земельні ділянки садівництва та городництва

Наприклад, земельні ділянки для садівництва та городництва надавалися в основному не індивідуально, а для колективного використання.

Земельними ділянками, зайнятими колективними садами (виноградниками), користувалися садівницькі (виноградарські) товариства, які були організовані при підприємствах, організаціях, установах і яким надавалися ці земельні ділянки.

Тобто, земля надавалася не громадянам або їх об'єднанням, а підприємствам, установам та організаціям (далі — підприємства). Склалися списки із працівників цих підприємств, які хотіли займатися садівництвом або городництвом. Після цього утворювалися садові або городні кооперативи.

Залежно від кількості членів кооперативу та загальної площі землі, виділеної підприємству, при якому утворився такий кооператив, згідно з положеннями його статуту визначалися площі окремих земельних ділянок для закріплення їх за працівниками — членами кооперативу, але не більше законодавчо встановленої на той час норми.

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

До речі, чинним на той час законодавством передбачалося надання земельних ділянок для колективного садівництва із земель гіршої якості та не на шкоду сільському господарству. Так, земельні ділянки

для колективного садівництва надавалися підприємствам, організаціям, установам із земель державного запасу і земель державного лісового фонду, не вкритих лісом або зайнятих малоцінними лісовими насадженнями, в межах зелених і приміських зон міст та інших населених пунктів з урахуванням перспективного розширення території населених пунктів, а також за межами цих зон або за межами населених пунктів, що не мали приміських і зелених зон.

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

Категорично заборонялося відведення земель для колективного садівництва, якщо це могло зашкодити сільськогосподарському виробництву колгоспів, радгоспів, інших сільськогосподарських підприємств і організацій, а також земель, що є місцями відпочинку населення. У першу чергу, така заборона стосувалася ріллі та інших

* (Продовження. Поч. — «Землевпорядний вісник» №1, 2015 рік)

цінних сільськогосподарських угідь, земель підсобних сільських господарств підприємств, організацій і установ.

І якщо порядок створення кооперативів та користування землями колективного садівництва нині, на мій погляд, є більш досконалим і не потребує радикальних змін, то порядок надання земельних ділянок для цих цілей доречно було б переглянути, аби спробувати зберегти хоча б ті придатні для сільськогосподарського виробництва землі, що ще не роздерибанені та не забудовані.

Для колективного городництва земельні ділянки також надавалися підприємствам, організаціям і установам виконавчими комітетами обласних, районних (міських) Рад народних депутатів але не в постійне, а тимчасове користування, з земель державного запасу, державного лісового фонду і земель населених пунктів, не призначених до використання у найближчі роки під забудову або на інші цілі, а також з тимчасово невикористовуваних земель сільськогосподарського призначення і земель промислових, транспортних та інших несільськогосподарських підприємств і організацій.

Для городництва також законодавчо були встановлені обмеження щодо надання земель для цих цілей, а саме: не допускалося надання земель для колективного городництва, якщо це шкодить сільськогосподарському виробництву колгоспів, радгоспів, інших сільськогосподарських підприємств і організацій, а також земель, що є місцями відпочинку населення.

Розмір земельних ділянок, що надавалися робітникам і службовцям під колективні городи, не міг перевищувати 0,15 гектара, а на зрошуваних землях — 0,08 гектара на сім'ю. Разом з тим, тим робітникам і службовцям, які мали присадибні ділянки, земельні ділянки виділялися в таких розмірах, щоб загальна площа не перевищувала вищезазначених розмірів.

Вторинне користування сільськогосподарськими землями

Чинним на той час законодавством, зокрема, Земельним кодексом УРСР 1970 року, дозволялося постійним користувачам — колективним та державним сільськогосподарським підприємствам — передавати частину тимчасово не використовуваних земель іншим сільськогосподарським підприємствам. Так, колгоспи, радгоспи, інші державні сільськогосподарські підприємства та організації, які не використовували тимчасово частину закріплених за ними сільськогосподарських угідь, могли передавати ці угіддя в тимчасове користування колгоспам, радгоспам та іншим господарствам, що їх потребують, за рішенням виконавчого комітету районної Ради народних депутатів. Господарство, яке одержало на певний строк земельну ділянку, відшкодовувало землекористувачеві невикористані затрати відповідно до часу користування землею.

На сьогодні це є не що інше як суборенда частини орендованих земель, які тимчасово не використовуються.

Крім того, низкою норм цього Кодексу була передбачена можливість передачі частини земель несільськогосподарського призначення, які тимчасово не використовуються, в користування іншим особам і що головне — для інших цілей. Так, наприклад, землі промисловості, на яких виявлено поклади корисних копалин і які видобуваються поетапно, на період до початку їх експлуатації частково могли надаватися для сільськогосподарського використання колгоспам, радгоспам або громадянам для городництва.

На жаль, на сьогодні таке не можливо. Оскільки постійний користувач не може надати земельну ділянку або її частину в користування іншій особі, а також орендар хоч і може передати в суборенду земельну ділянку або її частину, але тільки для того ж самого використання.

На мій погляд, ця норма могла б із певними змінами трансформуватися в чинне законодавство, що призвело б до більш раціонального використання земельних ресурсів в Україні.

До того ж, можна було б більш чітко виписати норму статті 97 чинного Земельного кодексу України, яка стосується можливості використання земель підприємствами, установами та організаціями, які здійснюють геологознімальні, пошукові та інші розвідувальні роботи, на підставі угоди з власником землі або за погодженням із землекористувачем. Нині ця норма є незрозумілою, оскільки чинний Кодекс передбачає можливість використання землі на праві постійного користування або оренди, суперфіцію та емфітевзису виключно за визначеним цільовим призначенням, при цьому останні три — на підставі укладених договорів. Яким же має бути договір, передбачений 97 статтею, не зрозуміло, оскільки мова йде, як правило, про використання землі за іншим, ніж у правовстановлюючих документах власника, цільовим призначенням.



Надання службових земельних наділів та умов користування ними

За радянських часів службові земельні наділи надавалися окремим категоріям працівників транспорту, лісового господарства, лісової промисловості, зв'язку, водного, рибного, мисливського господарства, а також деяких інших галузей народного господарства (ст. 131 ЗК УРСР 1970 р.). Вони надавалися для вирощування сільськогосподарських культур, а також для сінокошення тим працівникам, у яких в особистій власності є худоба.

Виділялися такі наділи з земель, які були в користуванні підприємств, організацій та установ відповідних міністерств, державних комітетів і відомств, а при нестачі таких земель — із земель державного запасу та земель державного лісового фонду.

Цим же Кодексом встановлювалися розміри службових наділів, при цьому вони були неоднаковими для працівників різних служб.

Так, розміри службових земельних наділів встановлювалися:

- 1) для лісників, постійних робітників, інженерно-технічних працівників і службовців лісгоспзагів, лісокомбінатів, лісгоспів, лісництв, лісових розсадників, ліспромгоспів, лісопунктів, хімлісгоспів, рейдів, сплавних контор та інших лісгосподарських і лісозаготівельних підприємств, працівників лісової охорони заповідників і державних лісомисливських господарств, егерів мисливських господарств і заказників — орної землі до 0,30 гектара і сінокошу від 1 до 2 гектарів;
- 2) для лінійних працівників автомобільних шляхів і залізничного транспорту — орної землі до 0,25 гектара і сінокошу до 1 гектара;
- 3) для лінійних працівників магістральних трубопроводів (нафтопроводів, продуктопроводів, газопроводів) і річкового флоту (бакеників, старшин обстановки, працівників маяків і гідротехнічних споруд) — орної землі до 0,15 гектара і сінокошу до 1 гектара.



На жаль, нині питання службових наділів залишилося поза увагою земельного законодавства незалежної України взагалі. В Земельних кодексах України 1990 та 2001 років це питання взагалі не згадується. Не вирішено питання розміщення житлових будинків працівників вищезазначених галузей на землях поза межами населених пунктів, їх розмір та умови використання, можливість, обмеження чи заборона приватизації таких земельних ділянок тощо. Нині всі вище перелічені служби є. А, отже, залишається актуальним питання забезпечення працівників цих служб службовими земельними наділами. Тому це питання має бути врегульоване в чинному земельному законодавстві.

На зрошуваних землях службові наділи орної землі надавалися в половинному розмірі.

Якщо працівники мали присадибні ділянки, службові земельні наділи орної землі відводилися з таким розрахунком, щоб загальна площа наявної у працівника і його сім'ї присадибної ділянки і службового наділу орної землі не перевищувала розміру службового наділу орної землі, встановленого для відповідної категорії працівників.

При цьому службові земельні наділи надавалися працівникам на час їх роботи на підприємствах, в установах чи організаціях. У випадку припинення трудових відносин, особа, що звільнилася, позбавлялася права користуватися службовим наділом, але після збирання врожаю.

Однак, були випадки, коли за такою особою зберігалось право користування службовими земельними наділами. Зокрема, якщо працівник виходив на пенсію (за віком або по інвалідності). Також на час перебування працівника на дійсній строковій службі в Збройних Силах або перебування на навчанні за сім'єю працівника зберігалось право користуватися службовим наділом. У разі ж загибелі працівника при виконанні службових обов'язків право користування службовим наділом зберігалось за членами сім'ї: батьками — пенсіонерами і непрацездатною дружиною — довічно, за дітьми — до їх повноліття.

Землі сільських населених пунктів

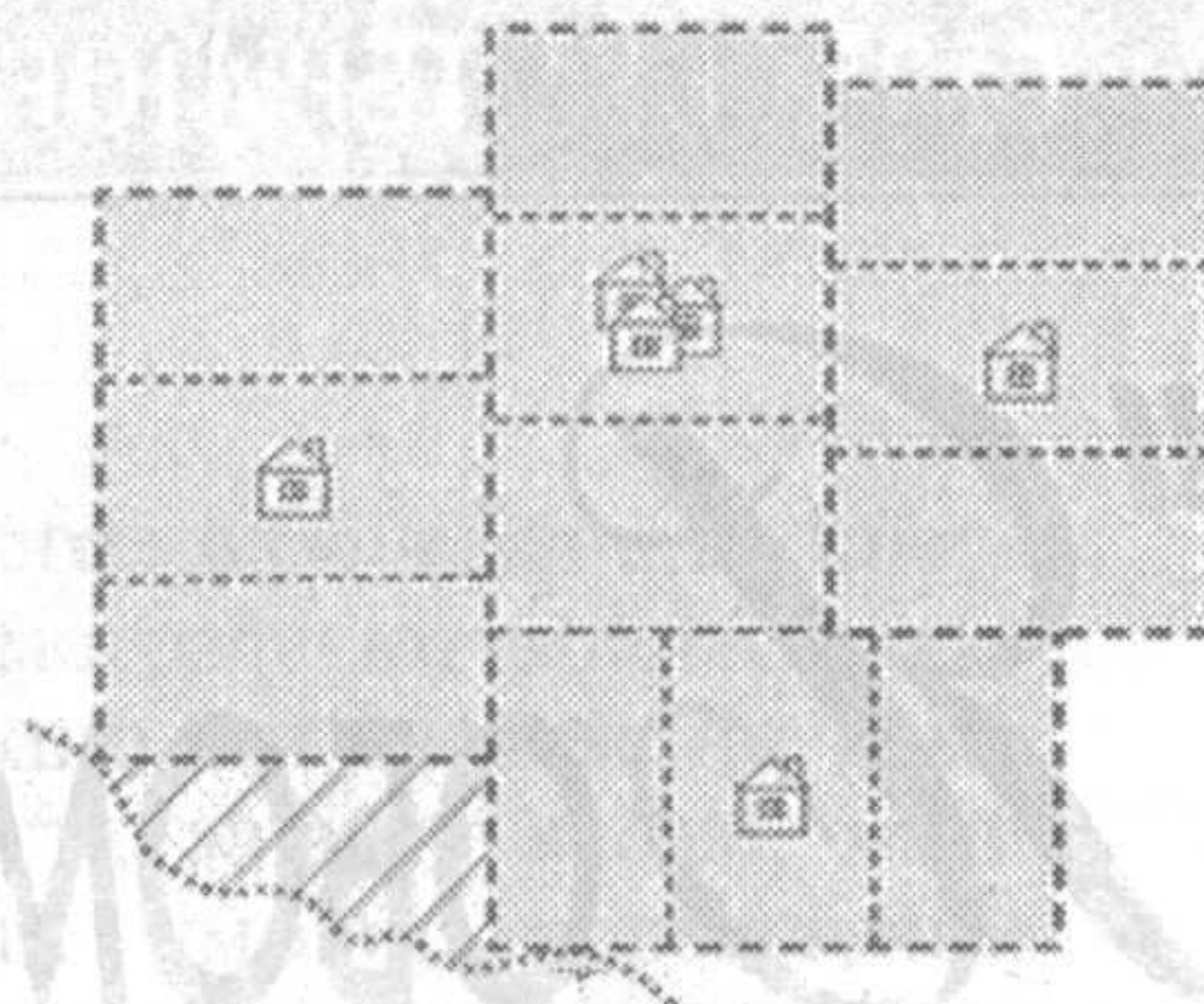
Чинним на сьогодні законодавством значно ускладнилася можливість надання у власність або користування земельних ділянок у межах населених пунктів, особливо сільських. Так, відповідно до статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства згідно з планами зонування або детальними планами території. У разі відсутності плану зонування або детального плану території, затвердженого відповідно до вимог цього Закону, передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб, а також зміна цільового призначення приватних земельних ділянок забороняється. Хоча дія цієї норми періодично призупиняється (черговим законопроектом пропонується призупинити до 2017 року), але вона є і рано чи пізно її треба буде виконувати.

У радянські часи земельні ділянки в межах сільського населеного пункту були закріплені за колгоспами, радгоспами та іншими сільськогосподарськими під-

приємствами і використовувалися ними не тільки для виробництва сільськогосподарської продукції, а й під забудову житловими, культурно-побутовими, виробничими будівлями і спорудами, а також для присадибного землекористування. Розміщення на цих землях будівель і споруд відбувалося за погодженням з виконавчим комітетом сільської ради. При здійсненні компактної забудови перспективних сільських населених пунктів присадибні ділянки при житлових будинках громадян могли виділятися відповідно до проектів планування забудови цих пунктів і в меншому проти норми розмірі з наданням решти земельної ділянки за межами житлової забудови сільського населеного пункту.

Тобто, фактично на селі був дієвий господар, який заробляв гроші, вирощуючи товарну сільськогосподарську продукцію, будував та утримував в належному стані за свої кошти заклади освіти (школи, дитсадки), культури, інфраструктуру тощо, а також створював робочі місця та забезпечував роботою місцевих жителів, та за необхідності також забезпечував житлом працівників, які переселялися з інших місць. І така забудова здійснювалася ним самостійно за значно спрощених умов.

На сьогодні село, на жаль, занепадає. Основний тягар по утриманню цих же шкіл, дитсадків, клубів, доріг лежить на місцевій раді, яка не веде господарської діяльності, а, отже, і не заробляє коштів. Основні надходження до бюджету села — місцеві податки і збори. Ми скрізь чуємо заклики, що село має шукати потенційних інвесторів і за їх рахунок відроджуватися. Однак, враховуючи, що постійно вносяться зміни до чинного законодавства, у тому числі, начебто, з метою наповнення місцевих бюджетів, постійно збільшується плата за землю — земельний податок або орендна плата, на тлі цієї законодавчої нестабільності розквітає корупція, і це все аж ніяк не сприяє залученню інвестицій на село.



Найкраща ситуація там, де створені та працюють фермерські господарства або ж невеликі сільськогосподарські підприємства, які утворилися. Вони працюють у межах однієї-двох сільських рад, як правило, засновниками або працівниками є місцеві жителі, а, отже, і потреби села вони намагаються вирішувати своїми зусиллями, бо вони їм близькі теж. Разом з тим, отримати комунальну земельну ділянку, навіть у користування, для таких осіб є доволі проблематичним — тільки за результатами проведення земельного аукціону. При цьому законодавство не містить будь-яких пільг або виключень для осіб, які працюють на селі, створюють робочі місця для селян, ремонтують дороги, школи, садочки тощо. І навіть, якщо такий сільгоспвиробник захоче для своїх працівників побудувати будинок, гуртожиток, а для всіх жителів села стадіон, лазню тощо — надання земельної ділянки під будівництво таких об'єктів має відбуватися на конкурентних засадах навіть тоді, коли немає іншого претендента і затрати на підготовку і проведення такого аукціону не виправдані.

На мій погляд, це питання потребує додаткового вивчення і, можливо, доцільно надати більших повноважень місцевій раді щодо самостійного його вирішення на безаукціонній основі.

"ЛОБОМА РУКАМИ ЗА ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЮ, АЛЕ РОЗУМІЮ ЇЇ НЕБЕЗПЕКУ"

Елла ЛІБАНОВА:



— Сьогодні одночасно відбувається декілька трансформацій українського суспільства, — зауважила на початку розмови Елла Лібанова. — Зокрема, значна частина змін пов'язана з подіями на Донбасі.

Зараз важливо чітко уявляти, на якій стадії розвитку суспільства ми перебуваємо. Ми маємо зрозуміти, що відбувається з суспільством. Маємо зрозуміти, що нам робити. Для того, щоб зрозуміти, вкотре повторюю, потрібно постійно мати інформаційний зріз. Ми цього не маємо. Ми його не маємо по селу, не маємо взагалі по суспільству і, на жаль, влада не хоче цього робити. Бо останній перепис населення був ще 2001 року. До речі, ООН рекомендує проводити переписи у рік, що закінчується на нуль, або плюс-мінус один. Так ось, серед великих країн, які не провели перепис населення у цьому циклі, — Україна і Судан.

Наш співрозмовник — Елла Марленівна ЛІБАНОВА, науковець у галузі соціоекономіки, демографії та економіки праці, академік НАН України, доктор економічних наук, професор, заслужений економіст України. Понад 30 років працює в системі Національної академії наук України, восьмий рік очолює Інститут демографії та соціальних досліджень. У розмові з журналістом вона переважно ділиться своїми думками про те, що сьогодні хвилює багатьох — майбутнє села.

Про що ми можемо сьогодні говорити, коли ми не знаємо, хто живе в Україні і скільки нас? Ми більш-менш точно вираховуємо смертність і народжуваність. Принаймні, до цих останніх подій. Але є міграція. Скільки і куди їде людей? Це завжди дуже погано обліковується у будь-якій країні. Але, наприклад, в Нідерландах є така соціальна картка, яку, коли ти переїжджаєш з одного міста до іншого, обов'язково реєструєш на новому місці. Бо інакше твої соціальні внески, якщо вона не буде зареєстрована за новим

місцем проживання, не потраплятимуть на твою картку. А ти відповідним чином не зможеш отримати соціальні послуги. Я 20 років розповідаю про цей досвід, але нікому це не потрібно.

За тими даними, які в нас сьогодні є, — третина населення мешкає у сільській місцевості. Радше за все, це немолоді люди. Молоді там мало. Але хіба люди старшого віку не мають жити в нормальних умовах?

Мені видається, що серед найважливішого, щоби ми мусили зробити, це — побудувати дороги.

Якщо у нас будуть якісні автошляхи, третина населення зможе жити у сільській місцевості, а працювати у місті. Всі розмови про те, що ми кожному селянинові забезпечимо робоче місце в селі — це нісенітниця. Якщо новітні технології застосовуватимуться у сільському господарстві, то все менше людей буде задіяно у агровиробництві. Це теж треба розуміти. Ринки праці у нас сьогодні дуже жорстко локалізовані. І розраховувати на те, що людина зможе просто так з одного місця (припустимо, села) приїхати до Києва і відразу знайти собі роботу — малоймовірно. Має бути якийсь проміжний етап, коли ця людина попрацює в місті, але не в такому, як Київ, а, скажімо, як Черкаси, Сміла, Біла Церква, при звичайстві до міського способу життя, до міської поведінки, набуде професію, яка користується попитом на міському ринку праці, і тоді вона зможе перебратися до більшого міста і там жити.

Ось тут постає запитання: а чи потрібно їй це? Безліч людей, особливо тих, які народилися у сільській місцевості, хочуть жити у приватних будинках. У містах це малоймовірно. Але ж можна жити в селі чи містечку у приватному будинку зі своїм присадибним господарством, садочком і їздити працювати, вчитися до міста. Можна отримувати первинні медичні послуги в селі, але серйозні — в місті. Для всього цього потрібні дороги. З іншого боку, якщо ми поставимо умову, щоб на цьому будівництві доріг використовувалися тільки вітчизняні матеріали, то й розвиватимуться дотичні галузі промисловості. Економісти знають: одне робоче місце на будівництві створює 6-7 робочих місць у дотичних галузях. Хіба це погано? То ж що зробити задля розвитку села, щоб воно повноцінно зажило, щоб молодь не бігла з села? Будувати дороги. І в цьому зацікавлене і місто, і село.

— А як сформувати середній клас на селі?

— А він буде формуватися...

Ми маємо зрозуміти: населення на селі — воно там, де живе, а не тільки там, де воно працює. Я категорично проти нинішньої системи сплати податків, які сплачуються за місцем роботи. Тоді все докупить збирається у великих містах. Якщо ті люди, які житимуть у селі, сплачуватимуть податки за місцем проживання (йдеться лише про прибутковий податок), то місцева влада буде зацікавлена залучати людей, аби вони жили на території, скажімо, їхньої сільради. Захоче вона там створити свою перукарню чи магазин, створить, не захоче — так і буде. Але таким чином припиниться масштабний відплив людей із сільської місцевості.

Сьогодні дуже багато говорять про те, що в селах, особливо довкола великих міст, все більшого поширення набуває, скажемо так, не надто здоровий спосіб життя. Це серйозна небезпека: генетична, медична, яка завгодно. Що треба робити? Ми мусимо цим людям дати роботу. Без роботи нічого не буде.

Що стосується бідності, допомагати бідним безперечно треба. Але є різниця. Бідні — це люди старшого чи це люди працездатного віку? Якщо це останній варіант, то не треба їм весь час, образно кажучи, давати рибу. Дайте їм вудку, навчіть їх ловити ту рибу. А ще краще — навчити робити вудочку. Це взагалі ідеальний варіант.

Я в науку прийшла 1979 року. З того часу ми не раз писали державні програми про закріплення молоді на селі. Скільки років минуло? А ми все її закріплюємо. Не хоче там молодь жити. Не хоче тому, що не бачить для себе перспективи. Вона не хоче працювати на фермі, бо це означає о 5-й ранку вставати. А кому це зручно? Вона хоче жити в нормальних умовах, мати доступ до розваг.

Для того, щоб владнати ситуацію з демографією, іншого шляху нема. Якщо ми людям не дамо можливості, живучи в селі, мати нормальні умови, нормальний сервіс, належний доступ хоча б до базових соціальних послуг, вони будуть звідти їхати. Щоб ми не робили. Ну, не паспорти ж відбирати!

— А якщо молода людина стане господарем, фермером? Для молоді потрібен стимул...

— Справа не тільки в стимулі. Психологи говорять: не більше 5% населення можуть бути власниками. З мене, скажімо, ніколи не вийде власник-бізнесмен. У мене по-іншому працюють мізки. Чому ми вважаємо, що кожен селянин може стати фермером? Зовсім ні. Для цього треба мати хист. Якщо у людини є дар бути бізнесменом, він стане власником.

Безперечно, фермер — це прототип середнього класу. Не хочу його називати середнім класом, бо за нашого рівня доходів взагалі важко знайти представників середнього класу в Україні. Хоча є. Але те, що ми вимірюємо і вважаємо середнім класом — це близько 1%. Я переконана, що ми до середнього класу маємо відносити людей швидше за рештою критеріїв, ніж за майновим станом, доходами. Ну, просто бідна країна. Що ти тут зробиш. Але, як би там не було, середній клас — це не лише фермери. Якщо говорити про село, середній клас — це лікарі, вчителі, власники якогось сервісу (наприклад, ремонт техніки тощо). Але простіше значну частину сервісу переводити в місто. Та для цього, повторюю, потрібні дороги. Ми хочемо закривати школи. І їх треба закривати в селах. Питання не в тому, що в Києві навчання одного учня обходиться в 9 000 грн на рік, а в невеличкому селі — 57 000 грн. А річ у тім, що в такій малокомплектній школі дитина не отримає

належної освіти. І далі вона приречена бути не конкурентоздатною у своєму дорослому житті. Таке враження, що ми хочемо з неї виховати людину, яка, крім села, себе ніде не зможе знайти, і тим самим закріпити її в сільській місцевості. Якщо це справді так, то це дурниця. Це абсолютно тупиковий шлях. А от, якщо ми говоримо, що цю дитину ми можемо виховати, навчити так, щоб вона продовжувала жити в селі, ось тоді це було б класно. І це, до речі, дасть можливість тому ж фермеру, якщо йому будуть потрібні працівники, їх знайти.

— Тоді чи потрібно дозволяти продаж землі?

— Не знаю. Правда, не знаю. Є країни, скажімо, та ж Голландія, Ізраїль, в яких вся земля державна. Там немає приватної землі. Її можна лише орендувати. І непогано, начебто, живуть, і непогано в цих країнах сільське господарство. Поряд з тим — безліч країн, де є приватна власність на землю. І теж мотивація до цього вагома: власник більш свідомо ставиться до землі, до її родючості, не буде «вичавлювати з неї усі соки»... Тож у мене нема переконання, що та чи інша форма володіння земельними ресурсами краща. Якщо говорити про оренду, то вона має бути тільки довгостроковою, і обов'язково потрібно ставити вимоги повертати з оренди землю належної якості.

— А щодо небезпеки скуповування земель іноземцями?

— Така небезпека є. Якось ми з покійним Сергієм Івановичем Дорогунцовим дискутували щодо Криму. Він казав, що англійці свого часу хотіли там викупити землю, щоб будувати сучасні санаторії. Я йому тоді казала: «Сергію Івановичу, що тут поганого, вони ж з собою ту землю не заберуть».

Ну буде власність крупних землевласників. Думаю, на Херсонщині не може бути по-іншому. На Закарпатті, Львівщині, Івано-Франківщині, думаю, це недоречно. Бо там зовсім інші масштаби. Тож треба у кожному конкретному випадку дивитися на обставини. Єдине, якщо говорити про децентралізацію, то це має бути децентралізація в усьому. Не тільки у владних повноваженнях. Це має бути децентралізація соціальних послуг, економічних процесів...

— А якщо розглянути цю тему децентралізації в площині бюджетного фінансування?

— Я не думаю, що тут є великі проблеми. Звісно, за умови нормальної децентралізації. Проблема у визначенні функцій, в об'єднанні сільських громад. Бо у нас тільки сільрад 11 тисяч. Через таке роздрібнення ті ж сільські громади не можуть нормально розвиватися. От ми сьогодні говоримо: нема школи — нема села. Та неправда це! Нема села, коли нема роботи, нема села, коли нема жителів. Ну й що, коли село було великим, побудували там двоповерхову школу. Потім, скажімо, років за 30 село зменшилося, люди переїхали до міста і зараз дітей там майже нема. Що з цим робити? Соціальні стандарти ми мусимо забезпечувати всім. Так не може бути, що дитина, закінчуючи школу в Києві, знає дві іноземні мови, а в селі — жодної. Це неправильно...

— Чи є специфіка, свій український шлях розвитку?

— Ось у нас в сільській місцевості дуже великий потенціал для розвитку зеленого туризму. Зрештою, це має бути українською «фішкою», українською принадою. Щоб мені не казали, але в Україні немає таких туристичних об'єктів, якими можна було б масово зацікавити іноземців. Це не-

реально. Навіть замки Львівщини хіба можна порівняти з замками тієї ж Італії, Англії, Шотландії? А ось сільський туризм, як це не дивно, в нас може бути принадою. Бо це сьогодні дуже популярно на Заході, і в нас є місцевість не так урбанізована, як в інших європейських країнах. І цим, як перевагою, треба скористатися. Чому це не може стати пріоритетним напрямом розвитку певної сільської місцевості? Це робота на землі? Так, робота, але вона інша. Йдеться не тільки про те, щоб відкрити в сільській місцевості невеличкий готель. Наприклад, в США дуже популярна така річ: невеличка ферма спеціалізується, скажімо, на вирощуванні певного виду ягід, і міське населення спеціально приїздить туди, для себе збирає ті ягоди, сплачує власнику певні гроші і їде. Звісно, таким туристам пропонують ще певний перелік послуг: поїсти, може, переночувати... Тобто, йдеться не тільки про готель, а певну програму змістовного відпочинку.

— До речі, в Україні є ентузіасты, подвижники розвитку зеленого туризму, створені асоціації, спілки, але справа просувається дуже повільно...

— А що в нас розвивається не повільно, крім металургії, хімії та іншого, що приносить величезні прибутки? Ось я дуже люблю мандрувати машиною по країні і щоразу думаю, де можна зупинитися перепочити, поїсти, випити кави. І така нормальна інфраструктура належить до сільської місцевості. І це — робота для селян. Але для того, щоб це було довкола траси, потрібно, як мінімум, щоб ця автодорога була.

— Якщо подивитися на європейські країни, Північну Америку, для них характерні відносно невеликі фермерські господарства. Але є й приклад Латинської

Америку, де в багатьох країнах поширена практика великих землеволодінь — латифундій. Яким шляхом іти Україні?

— Треба виходити з місцевих умов. Наприклад, на Херсонщині, Дніпропетровщині, де такі великі степові простори, там перевагу матимуть великі підприємства. Вони більш ефективні, але більш неповороткі. А ось де фермерські господарства мають процвітати — це довкола великих міст. Вони туди мають постачати м'ясо, овочі, фрукти, молокопродукти. Візьмемо для прикладу Швейцарію — там немає великих агропідприємств. Але чи не кожна ферма виготовляє власний сорт сиру. І мешканці великих міст вже знають, де фермери продають свою продукцію.

— А як, на Вашу думку, позбутися споживацьких настроїв, зокрема, на селі?

— Дати людині можливість вибору. Тоді вона буде просто зобов'язана щось робити. Спочатку — це буде вибір. Потім настане відповідальність за вибір. Сьогодні у людей, хоч і невеликий, але більший, ніж за радянських часів, вибір є. І мені здається, прокладання сучасних доріг і надасть можливість права вибору — ти зможеш вибирати, де тобі працювати, лікуватися, щось купувати тощо. Зараз багато чуємо розмов: мовляв, як це так, що до села завозять хліб. А що тут поганого? А якщо в селі немає пекарні? Не буде ж кожна бабуся пекти собі хліб. Хоче, хай пече. Це знову ж таки ми не даємо людям вибору. І без розвитку таких, як би сказала, технологій вибору, ми не зможемо позбавитися споживацьких настроїв.

Ось недавно спілкувалася на тему, чи є в Україні громадянське суспільство. Я вважаю, поки що нема. Паростки є. Волонтерська діяльність — це не громадянське суспільство. Це добродійність, це

співчуття. Це абсолютно інше. Громадянське суспільство — це здатність рутинно робити те, що потрібно. Без грошей за це. І першочергове завдання, якщо ми хочемо чогось на селі досягнути, допомогти людям об'єднатися, щоб у них створювалися осередки громадянського суспільства. Інакше, якщо, не дай Боже, децентралізація піде раніше, ніж становлення громадянського суспільства, то це буде називатися одним словом — капець. Бо це означатиме феодалізацію України. Більше нічого. Ви ж пам'ятаєте, ким був голова колгоспу на селі: бог, цар і генеральний секретар «в одному флаконі». Те саме матимемо і зараз. Абсолютно. Тільки тоді був якийсь партконтроль, дисципліна, в певних рамках тримали, а зараз і цього не буде.

Тож сьогодні треба намагатися дати людям право вибору. В тому числі роз'яснювати їм: якщо вони об'єднуються, у них розширяться можливості вибору. Штучно це створити не можна. Це ж абсолютно зрозуміло. Я обома руками за децентралізацію, але розумію її небезпеку.

— На завершення нашої розмови, яким буде соціальний портрет українського селянина років за 15-20?

— Це залежить від того, яким шляхом розвиватиметься село. Якщо таким чином, як я пропо-

ную і наполягаю, це буде особа років 40-45, з повною середньою освітою. Швидше за все, з професійною середньою освітою. Особа, в якій буде двійко дітей, яка працюватиме у сусідньому місті, щодня повертаючись додому і витрачаючи на дорогу не більше, ніж півтори години. У неї буде будинок, ділянка, город — все як годиться. Не думаю, що такий уклад кудись подінеться. Це буде особа, чітко переконана в тому, що на старості вона житиме, а не жеврітиме.

Якщо ми не зробимо того, про що говорила вище, середній вік селянина буде років 60. Дітей практично буде дуже мало. Молодь їхатиме з села. І буде дуже велике розшарування. Тому що невеличка купка стане дійсно багатими, а переважна більшість бідуватиме: не буде роботи, освіти, належного медичного забезпечення. Приватний будинок і город залишиться. Головна різниця, що в першому випадку середній вік — років 40, а в другому — 60.

— І перспективи подальшого розвитку, як у казці: праворуч підеш, ліворуч підеш... Знову ж таки — право вибору, лейтмотив нашої розмови.

— Так. А я взагалі вважаю, що це головне — право і обов'язок вибору.

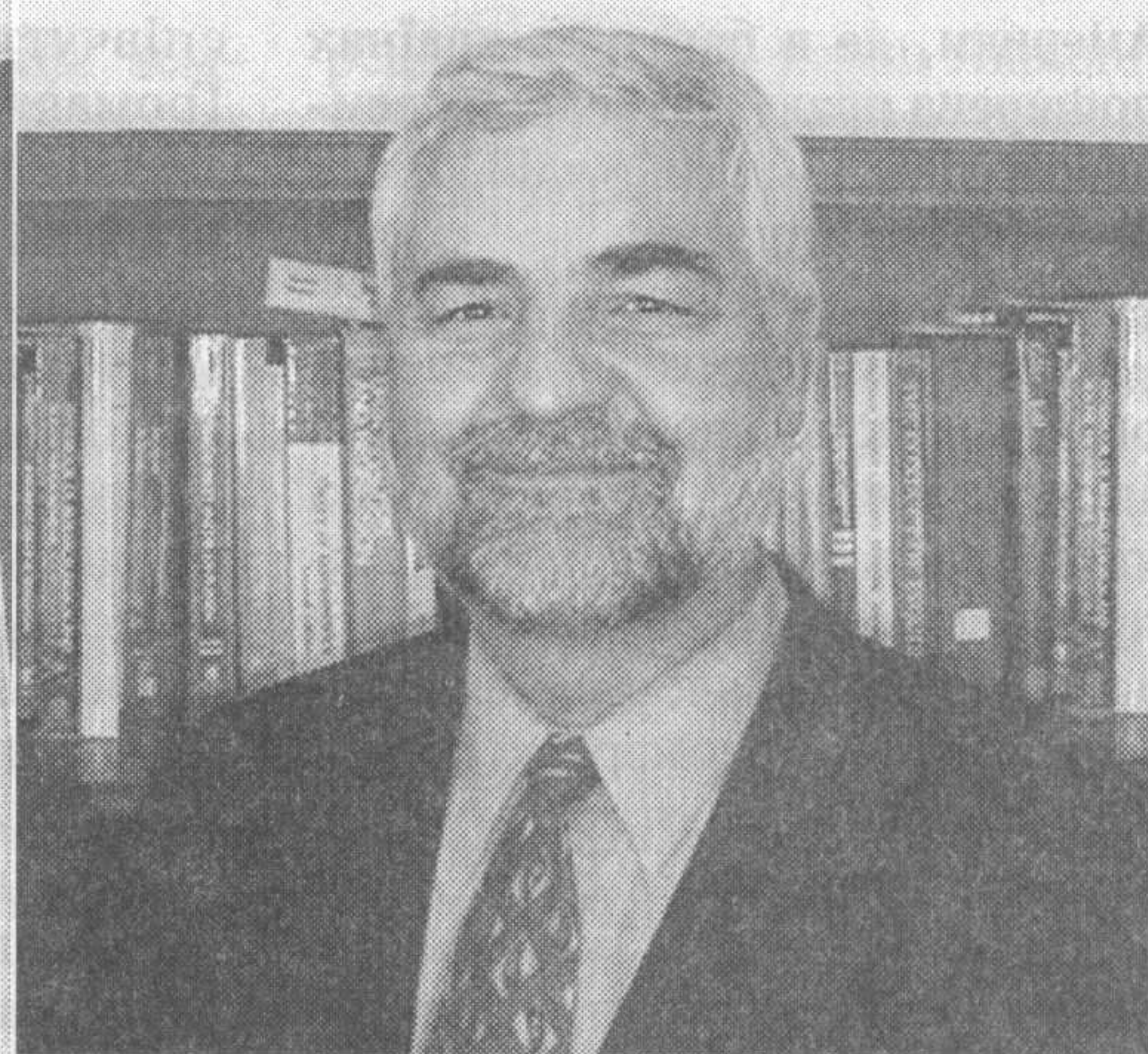
Розмову вів
Андрій МИХАЙЛИК



Екс-президент Грузії Михайл Саакашвілі, якого Петро Порошенко призначив своїм радником і фактично координатором українських реформ, днями прямо заявив: в Україні є «максимум кілька місяців на те, щоб врятувати українську демократію й ідею державності та реформ». Кілька місяців! Що можна зробити за кілька місяців з країною, яку не могли змінити за 20 років? Тим не менше, Саакашвілі залишається оптимістом: він зумів кардинально змінити Грузію практично в аналогічних умовах — спочатку під постійним економічним шантажем Росії, а потім і під її масованими бомбардуваннями. Ну що ж, як кажуть в народі: «Помирати зібрався, а жито сій».

До речі, «посіяти жито» стане для Порошенка і Саакашвілі конкретним стратегічним завданням. Адже очевидно, що земля України, її врожайність, є однією з цілей російської агресії. Днями міністр агрополітики та продовольства Олексій Павленко представив стратегію дій уряду по «дерегуляції сектора, боротьбі з корупцією, євроінтеграції та відкриттю світових ринків». Відповідно до цих планів Мінагрополітики намічає, зокрема, ввести підтримку сімейних фермерських господарств «по європейській моделі» — із «залученням малих сільськогосподарських виробників в організований аграрний ринок». Дай Боже встигнути за ті кілька місяців, про які говорив Саакашвілі...

Про аграрну проблему української економіки йдеться в інтерв'ю Томаса Джонсона — професора економіки сільського господарства Університету Френка Міллера і Школи міжнародних відносин Університету Міссурі (США). Доктор Джонсон спеціалізується на економіці розвитку сільської місцевості, аналізі економічного впливу, фінансах місцевого самоврядування і транспортній економіці. Він також займається вивченням реформи загальної аграрної політики Євросоюзу, і кілька років тому виступив як консультант уряду України з питань зміни політики сільського господарства та розвитку сільських регіонів.



Професор ДЖОНСОН:

**“В УКРАЇНІ
МАЄ З’ЯВИТИСЯ
НЕДОРОГІЙ
РИНОК ЗЕМЛІ”**



— Пане Джонсон, як сталося, що Ви зайнялися темою України?

— У мене з'явився глибокий інтерес до України, тому що родом звідси сім'я моєї дружини, її батько народився на Західній Україні. В 2004 році з групою вчених ми написали книгу, яка в українському перекладі мала назву «Зміна фокуса аграрної політики та розвитку села в Україні: висновки та перспективи для руху вперед». Фонд USAID побачив перспективу в тому, щоб допомогти Україні, і мене попросили попрацювати над деякими частинами цієї книги. Я написав глави про розвиток сільського сектора і про управління.

У книзі є фундаментальні і все ще актуальні положення про принципи розвитку економіки села, як зробити сільське господарство більш ефективним.

— На Вашу думку, за останні 10 років в українському сільському господарстві щось кардинально змінилося?

— Ні, на жаль, у політиці України в сільському господарстві до недавнього часу особливих змін не відбувалося. І, зокрема, щодо сільськогосподарських земель та управління сільською місцевістю.

Два роки тому мене попросили попрацювати над проектом, який стосувався безпосередньо ринку землі. У 2012 році уряд розглядав новий закон про продаж землі сільськогосподарсько-

го призначення. Як ви знаєте, в Україні з початком незалежності земля була розділена між мільйонами людей. Однак вона ніколи не існувала у тій формі, в якій її можна б було продавати. Всі ці роки існував мораторій на продаж землі. І за цей час великі агрохолдинги стали контролювати величезну кількість землі через лізинг та ренту землі. Агрохолдинги брали в оренду тисячі гектарів у сотень і сотень людей. У результаті стан сільського господарства дещо поліпшився, але все одно, як і раніше, він залишається дуже далеким від свого реального потенціалу.

Господарі наділів не бачать жодної вигоди від цієї землі, тому що вони не мають можливості ні ефективно її обробляти, ні закласти, ні продати.

Ситуація в Україні щодо власників невеликих сільських наділів площею 2,3 або 5 гектарів складна. Декотрі з цих власників навіть не знають, де знаходиться їхня ділянка, тому що вона розташована десь у центрі поля. Великі агрохолдинги пропонували одразу сотням людей орендувати їхні ділянки. Навіть якщо хтось скаже «ні», агрохолдинги все одно будуть її обробляти, тому що люди просто не мають доступу до своєї ділянки.

— Вас така ситуація не дивувала?

— Якщо чесно, то я був дійсно здивований. І розчарований тим, що в сільському господарстві України за ці роки не відбулося таких змін, як у Польщі, Чехії, Угорщині... У цих країнах з'явився ринок землі і продуктивність земель різко зросла.

— Чому цього, по-вашому, не відбулося в Україні?

— Це неоднозначне питання, але моя думка: великі агрохол-

динги не зацікавлені у вирішенні цієї проблеми. Вони орендують землю лише за певну частину її вартості. Вони диктують умови, а не людина розпоряджається землею. А якби в Україні був ринок землі, агрохолдингам довелося б конкурувати з багатьма людьми, більше платити за землю... Я підозрюю, що такий варіант був би для них гірший за нинішній.

— У чому Ви бачите вихід?

— У ще одній науковій роботі, яку написав пізніше, я висловив близько двадцяти ідей, як можна створити ринок землі, що працював би. І це, звичайно, не було б калькою з американського ринку. Це була б модель ринку для України. Цей ринок створив би дуже прозору систему в сільському господарстві. Передбачалася б допомога дрібним покупцям, щоб вони могли брати участь у купівлі чи оренді землі, дозволялося б банкам володіти землею. Це важливий нюанс. З огляду на те, що люди не можуть купувати і продавати землю, банки не мають можливості давати людям гроші у позику. Тобто, має існувати досить недорогий ринок землі, щоб дрібні підприємці могли купувати землю.

Взагалі-то, по-доброму, мав би існувати якийсь спосіб, який би дозволив європейським фермерам, компаніям якимось чином брати участь у цьому ринку.

Наступна найбільша перешкода розвитку сільського господарства України після відсутності агроринку — інвестиційний капітал. Тобто, у сільських інвесторів просто не вистачає грошей для інвестування. Уряду необхідно побудувати інфраструктуру села — дороги, комунікації, сховища. Щоб життя людей мало співрозмірну якість. Чим ефективнішим стає сільське господарство,



тим більше з'являється можливостей для зайнятості місцевого населення — від сфери туризму до розробки програмного забезпечення.

Я сам канадець, із провінції Саскачеван, де живе багато вихідців з України. Я думаю, що вони захотіли б приїхати в Україну подивитися, як працюють місцеві фермери, допомогти порадою.

— Українцям знову чекати 5-10 років, поки в країні з'явиться ринок землі?

— Є дві основні речі в Україні, які я для себе зрозумів. Перша перешкода — це, звичайно, корупція у владі: будь-який процес коштує дуже дорого, в тім числі через хабарі, і триває дуже довго. І друга перешкода — нинішній політичний конфлікт. За останні 10 років в Україні було надто багато суперечок з приводу того, чи повинна країна йти європейським шляхом чи бути ближче до Росії. Все ніяк не могли вирішити. На мою думку, європейський шлях України допоміг би їй інтегруватися у величезний ринок. Але ось ці гойдалки «Захід-Схід» десять років не давали цього зробити. Можливо, після того, як вирішаться нинішні проблеми України, вона зможе повернутися до Європи, і моя суб'єктивна думка — європейська система принесе Україні розвиток, процвітання і безпеку, так само, як вона принесла це Польщі, Чехії, Угорщині й іншим країнам. Адже землі в Україні фактично найкращі у світі...

— Зараз Україні заважає війна...

— Звичайно, війна заважає розвитку сільського господарства, є ризик з отриманням урожаю. Я хвилююся, що Україна має досить розвинуту транспортну систему, але війна може пору-

шити її, і тоді транспортування врожаю стане великою проблемою, особливо, з доставкою в порти.

— Які негативні процеси може спричинити продаж землі?

— Якщо ринок землі створюється обережно, з чітко виписаними прозорими правилами того, як він має працювати, тоді права власника будуть захищені. Зараз же в Україні конкретні підприємці часто навіть не мають інтересу до землі. А якби вони знали, що ось ця земля продається, що є конкурентні пропозиції щодо її купівлі, що є формат аукціону... Існує дуже важливий принцип в економіці земельних відносин: землі потрібно використовувати у найпродуктивніший спосіб. Але цей принцип працюватиме лише за умови, що є ринок землі, який дає їй оптимальну ціну. В Україні цього зараз немає.

— Один із контраргументів, яким в Україні виправдовують заборону на продаж землі — «нашу землю скуплять іноземці»...

— Я б у такому випадку рекомендував чинити просто: не дозволяти продаж земель іноземцям, наприклад, протягом 10 років. Мораторій. Але одночасно я б дозволив спільну власність. Наприклад, з європейськими фермерами. Змушений тут повторити про дві головні проблеми: у вас нема ринку землі і нема ринку земельних інвестицій. Але якби європейський фермер, який уже має знання, досвід, володіє технологіями успішного обробітку великих земельних ділянок, мав можливість частково брати участь у розвитку українського агоринку, він міг би вкласти в це і свій капітал, і свої знання. Бо

щоразу, коли ви обмежуєте покупця, ви робите власників землі біднішими.

Ті ж Польща й Угорщина є прикладами вдалого розвитку агоринку. Підкреслюю: мова йде не про те, щоб американці, канадці чи німці прийшли і почали усім заправляти, а «ми цього не хочемо». Ні в Польщі, ні в Угорщині цього не сталося. Але агоринок був створений, інвестиції збільшилися, система працює, якість життя людей поліпшилася.

— Якою ви бачите співпрацю України в сфері агрореформи з США і Канадою?

— У Канади дуже глибокий інтерес до України, якщо можна так сказати, захопленість Україною. Думаю, Канада дуже зацікавлена у будь-якій формі допомагати розвитку України, в тім числі її сільському господарству. Я сам фермер і охоче допоміг би українським фермерам порадами.

США також хоче, щоб Україна стала відкритою демократичною країною, щоб вона була частиною Європи, а не Росії.

На жаль, західні радники не зовсім правильно зробили, коли просто рекомендували Україні йти демократичним шляхом за принципом «робіть, як ми». Я не вірю в такий підхід. Міжнародні експерти мають поважати культуру, традиції, в тім числі сільські традиції України. Як економіст я знаю, що жодні системи не працюють, якщо нема системи прав на власність, в тім числі на землю. Якщо цієї системи нема, жодні інші системи не працюватимуть.

— В Україні зараз такої системи нема...

— Цієї системи нема, і тому люди при владі та багатії отримують з цього свою вигоду. Кожний

житель України повинен мати потенційну можливість купити ділянку землі, як будь-яку іншу нерухомість, здавати її в оренду, закладати в банку, продавати, тобто розпоряджатися як власністю. Такий порядок приніс би мільйонам українців одразу певне багатство. При цьому, звичайно, держава має суворо контролювати, що вирощується на землі, щоб не було шкоди ні людям, ні землі.

— Чи праві ті, хто каже про загрозу Європі з боку продукції українського агроринку, якщо він буде успішно розвиватися?

— Ні, не праві. Чого найбільше потребує світ? Їди, продовольства. І чим успішніше ми зможемо збільшити його виробництво, тим краще. І Європі треба хвилюватися зовсім не через продовольчу конкуренцію з Україною, а через ту нестабільність, яка є у вашій країні зараз.

Звичайно, Україна могла би виробляти ще більше продовольства. Але ще важливіше — вона могла би це робити, витрачаючи грошей менше, а заробляючи більше. Стати просто багатшою. Люди у вас ставали би багатшими. А вже кому з'їсти ті харчі, ви знайдете.

— Парламент України прийняв закон, яким дозволяється оренда сільгоспземель мінімум від семи років. Про що Вам говорить цей термін?

— Агрохолдинги хочуть орендувати цю землю по 13 років, щоб не було необхідності збільшувати вартість. Я цікавився цим питанням. Чому, наприклад, в Україні оренда землі визначалася 13-ма роками? Мені сказали, що це, мовляв, у них 13-річний обіг зернових. Що, мовляв, вони планують на 13 років, що й коли

будуть на ній садити. Але ніхто у світі так не робить! А тепер строк 7 років, мабуть, може свідчити про те, що великі агрохолдинги потроху втрачають владу. Сім років, звичайно, краще, ніж 13. У Канаді, наприклад, фермери укладають договори оренди на 2-3 роки, а потім їх переглядають. Взагалі в США і Канаді фермери договори можуть на папері не укладати, а домовитися усно, що називається «вдарили по руках». Один фермер каже іншому: «Я тобі ось стільки-то заплачу за оренду цієї землі на три роки. Згодний?». Той відповідає: «О'кей!». Все на довірі. Через рік орендатор може сказати, що цінова ситуація не дозволяє йому заплатити стільки, скільки він обіцяв, і вони можуть згодитися з цим, це нормально. А в Україні великі агрохолдинги можуть сказати, що протягом 13 чи 7 років будуть платити за оренду ось таку суму і ніяку іншу. І що ви зробите?

Я розумію, що в Україні інші традиції, може, термін оренди землі залишиться більш тривалим, може, контракти будуть укладатися на інших умовах, але я можу тільки констатувати: в США і Канаді, де короткі орендні терміни землі, агроринок працює чудово.

— Ви згадували про корупцію у владі, як про «першу перешкоду»...

— Розповім вам про такий випадок. Я відвідував в Україні один дослідний сільгоспінститут, директор якого йшов на пенсію. Цікаво, що своїм наступником він збирався призначити сина, який спеціалістом у сільському господарстві не був. Але директор у цьому проблеми не бачив... Якби на цю посаду призначили кращого спеціаліста, то й наступний крок приніс би результат — меншало би бюрократії.

З іншого боку, у вас існує неповага до влади. Одного разу я запитав у досить молодих українців, з якими працював: «Чому ви так не поважаєте свою владу?». Мені відповіли, що «її ніхто не поважає, а за що її поважати?». Я згоден, що часом владу дійсно можна не поважати. Але до тих пір, поки ви не повірите, що треба дотримуватися законів, правил, стандартів, вам буде складно працювати ефективно. Це стосується будь-якого суспільства. Люди мають повірити, що треба дотримуватися законів, тому що вони поліпшують їхнє життя.

Щоб навести порядок на землі, вам потрібно: по-перше, створити прозорий ринок землі, який би захищав права власника. По-друге, уряд має інвестувати в розвиток села — будувати дороги, комунікації, розвивати Інтернет, щоб люди могли і хотіли в селі жити. Це очевидно: якщо робочі місця не будуть створюватися в сільській зоні, люди виїжджатимуть у міста. По-третє, потрібна стратегія розвитку в сільських зонах сучасних технологій — біопалива, наприклад, що напряму залежить від розвитку села. Четверте — необхідний якісний, прозорий фінансовий ринок. Щоб підприємці могли легше брати позики, вкладати гроші в ідеї та технології. Ну, і звичайно, боротьба з корупцією. Потрібні закони, які люди поважатимуть. Держслужбовці мають отримувати достойну зарплату, щоб вони цінували і поважали свою роботу й не подумали брати хабарі, бо не вистачає на прожиток.

Коли ви зупините війну, у вас настане хороше життя, бо Україна — чудова країна.

Ярослав КОЛГУШЕВ,
інформаційне агентство
«Острів».

"БЕЗ ПОЛЯ ХЛІБА НЕ БУВА"



На сценічному задникові — мальовані з епічним розмахом круті вибалки, обриси церковці, наче експонат з музею безповоротної давнини, і плямки хат, яких уже давно нема. А над усім цим старосвітським театральним декором — три помаранчеві колоски в обрамленні золотого сонця: партійний символ. Звична трибуна і трохи незвичний стіл президії, задрапований у білу з брижами матерію, що мимоволі навівала думки про вельми скромний на меню театральний буфет...

Отак зустрічала сцена столичного Національного академічного українського театру імені І. Франка делегатів першого етапу V з'їзду Аграрної партії України.

Останні десять років про цю політсилу ми фактично нічого не знали і не чули. Власне, відтоді, відколи сліпою примхою чергового лідера, який тоді величався у «владних небожителів», Аграрна партія наче з доброго дива стала Народною. Після такого різкого і нерозсудливого маневру політична надія українських аграріїв так невимушено розчинилася «у народі», що стала... невидимою. Простіше кажучи, звелася на нінащо. І навіть коли згодом юридично відновилася у своїй «первотданній» назві, ще й раз по раз витягувала на лідерство знакових і не безталанних у політиці людей, — так і не зуміла вийти із політичного закапелка, повернути колишній авторитет.

Але біда вчить. За часи блукань у вибалках українського політикуму Аграрна партія, схоже, позбулася не лише значної частини своїх сподвижників, але й декількох хронічних «дитячих хвороб» парт-

будівництва. По-перше, виросла з коротких штанців суто галузевої політсили. По-друге, здається, переборола болячку тих пасивних «широкозахватних» демократичних організацій, які створюються, зазвичай, під владного керманіча, мають вельми умовну ідеологічну базу, що репрезентує таке собі універсальне кліше «демократичних цінностей», поповнюються переважно адмінресурсом і дрейфують разом зі своїм «патроном» укоченим маршрутом — від вершин до низин. По-третє, не спокусилася на абстрактну ідеологему-ярлик, під яку спершу підганяються геть усі «закони світового поступу», потім під цей трафарет кроїться казенна уніформа «партійного заповіту», а наостанок у цю уніформу вбирають легіони «вибранців», які тримаються купи не стільки своїми політичними принципами, скільки непримиренністю до інакодумців.

Таким чином, оновлена політична сила українських аграріїв

має нарешті знаковий шанс повернути до себе увагу і прихильність значної частини електорату? Напевне, що так. В усякому разі нині, як ніколи, для цього є благодатні передумови.

Передусім — суспільно-економічні, навіть ментальні. Ми вже не індустріальна країна. Принаймні в очах цивілізованого світу. Почасти — через значну технологічну відсталість, почасти через війну, що вкрила румовиськом наші промислові центри. Схоже, з цим поволі змиряються і громадська думка, і влада. Бо навіть якби і не було бойових дій, якби Донбас видавав на гора вугілля, плавив метал, безперебійно продукував хімію, прокат, труби, європейський та й світовий ринки, м'яко кажучи, без особливої радості стрічали б ці українські товари у себе. Якщо стрічали б узагалі.

Інша справа — вітчизняний аграрний сектор. За умов, коли щороку потреба людства у харчах збільшується на 3 відсотки, а потуги світового сільгоспвиробництва зростають у кращому випадку на 1,7 відсотка, — бути аграрною країною, виявляється, не лише не принизливо, як про це десятиліттями втовкмачували у наші мізки «талмудисти» радянського історичного матеріалізму, а навіть престижно й економічно вигідно. Звісно, якщо йдеться про високотехнологічну аграрну державу, а не про сільгосппридаток цивілізованої спільноти. Нині аграрний сектор фактично галузь №1 в економіці України: 27 відсотків ВВП — це сільськогосподарське виробництво разом з переробкою. Для порівняння: в жодній європейській



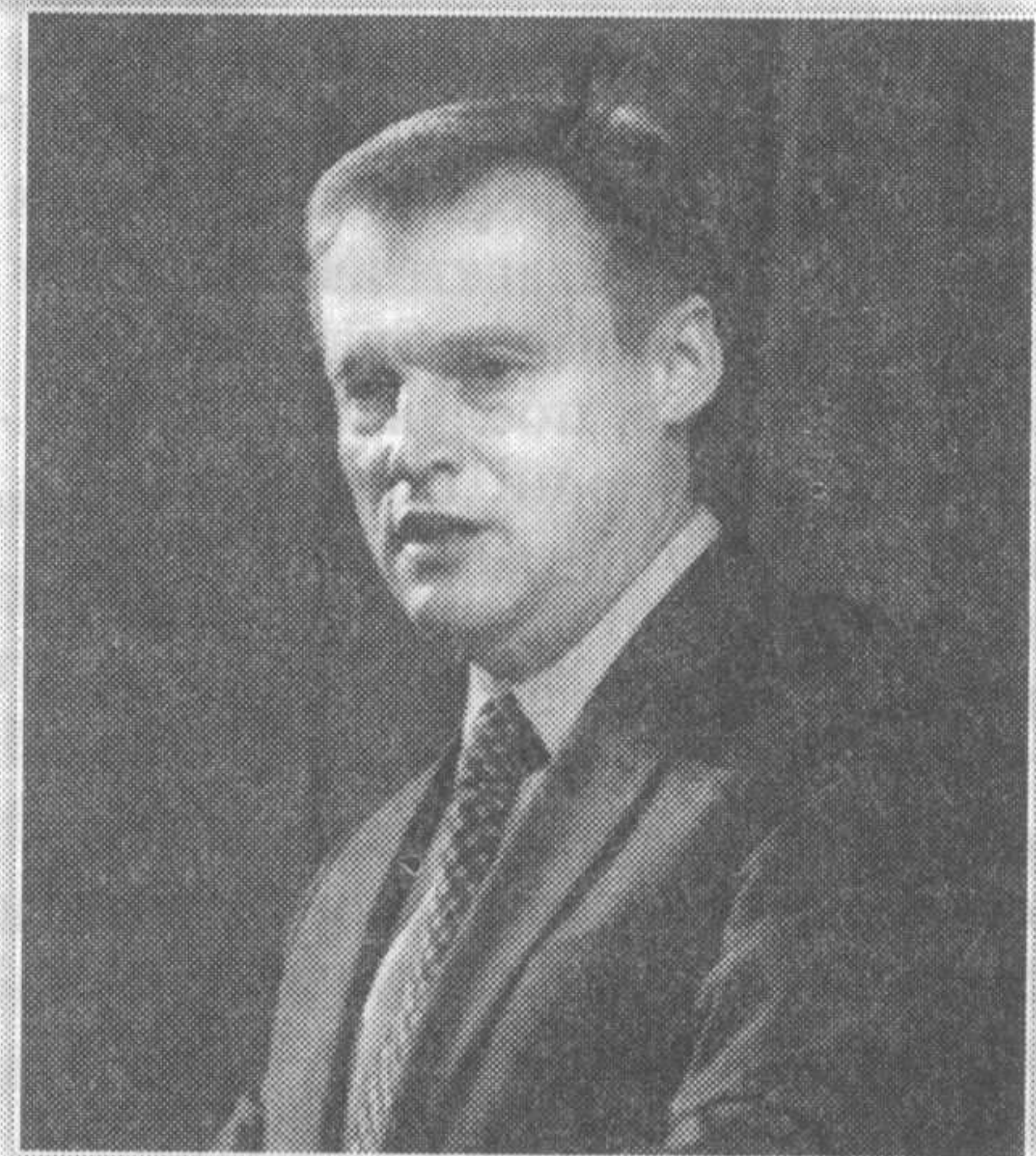
країні сільське господарство не дає більше 3 відсотків валових надходжень в економіку. Навіть у нашого східного сусіда — 6,5 відсотка. За 5 років ми збільшили вал зерна із 32 до майже 67 мільйонів тонн. І стали другим світовим експортером після надпотужних США. У світі ніхто не бачив такого швидкого росту. Лише торік агросектор поповнив держбюджет 17 мільярдами доларів, вторгованими на світовому ринку продовольства. Отже, агровиробництво стало пріоритетною сферою української економіки, її становим хребтом, ба й державотворчим чинником. На цьому благодатному ґрунті сьогодні, як мовиться, сам Бог велів проізнести потужній політичній силі. Тим паче, якщо цей родючий чорнозем сьогодні у стані облоги, а працюючі люди на ньому перебиваються з хліба на квас, у лихо лягають, а бідую вкриваються.

Втішні види на потенційно щедрі електоральне поле нинішньої Аграрної партії може забезпечити і її новообраний очільник. У наших умовах іноді легше організувати нову партію, аніж закріпитися в лідерах старої. За якихось півроку при партійному кермі Віталій СКОЦИК довів багатом, навіть політичним «зубрам» і «мастодонтам», що фізичний і політичний вік не одне і те ж. І що політичний «бліц-криг» — не така вже й нерозсудлива чи авантюрна мрія. Звісно, якщо є на те добра воля об'єктивних і суб'єктивних факторів.

Щодо останніх, то у сукупності вони роблять нинішнього голову заледве не ідеальним керівником

такої партії. Сорок три роки. Виходець із села. Здобув освіту в Українській аграрній академії та університеті Пурд'ю, штат Індіана (США). Кандидат сільськогосподарських наук та доктор економіки. Про себе, зокрема, пише: *«Встиг попрацювати у різних сферах, які так чи інакше були пов'язані з аграрним сектором економіки. Починав професійну кар'єру, як викладач Національного аграрного університету, потім працював директором філіалу Natures Way Foods UK, а з 1997 по грудень 2014 року — головою наглядової ради групи компаній АМАКО, котра стала для мене справжньою сім'єю. Разом з командою нам вдалося досягнути помітних успіхів. Кілька разів вигравали номінацію «Кращий роботодавець року», «Краща мережа агротехнологічних центрів України». З 2009 по 2012 рік був головним виконавчим директором, Landkom International. За роки правління вивів компанію на прибутковий рівень. Компанія була визнана «Кращим агрохолдингом України» в 2010 та 2011 роки та здобула звання «Кращий роботодавець 2011 року».*

Скоцик — безперечний лідер-трибун і таки сильний аналітик. Уміє тримати зал. Виступає без «шпаргалок». Його промови чітко вибудовані, посилені ясні, навіть афористичні, підкріплені потужною доказовою базою. Має неабияку пам'ять на цифри, факти, деталі, якими не бравує, не красується — якими аргументує саме тоді, коли треба. А тому слухач не втомлюється від його виступів, навіть вельми тривалих. В його особі, здається, адвокатура втратила першокласного «метра», зате політикум здобув сильну особис-



тість. «Людина-комп'ютер», — ще кілька місяців тому почув захоплений відгук на виступ Віталія Скоцика мого давнього знайомого. Уже на з'їзді, в кулуарах, чув схожі оцінки від делегатів з різних регіонів країни. Власне, авторитет, навіть «пасіонарність» нового лідера сьогодні активізували наплив у партію нових «багнетів» і повернення чималої когорти «блудних синів», котрі свого часу вільно чи невільно перескочили в інші, переважно ситуативно-провладні політсили. Хоча, якщо по щирості: до колишньої 600-тисячної армії партійців «оновленням» ще дуже далеко.

Новий лідер прагне кардинально реорганізувати Аграрну партію у політичну силу справді нового типу. Втім, у партійному будівництві дуже часто нове — це добре забуте старе. Очевидно, серйозне захоплення історією, зокрема історією політичної думки, дало змогу Віталію Скоцику відкрити «новизну» теоретичного набутку визначного українського державного діяча, мислителя минулого століття В'ячеслава Липинського

— одного із творців Української демократично-хліборобської партії, яку (звісно, з певними застереженнями) новий лідер вважає ідейно-духовною предтечею нинішньої Аграрної партії України.

Схоже, принципи «ідеалістичного реалізму, або прагматизму», сформульовані ще століття тому славетним українським партійним будівничим, можуть тепер послужити доброю службою, як опорні стовпи видозміненої партії. Тим паче, якщо вона має намір презентувати себе двома силами: за словами Липинського, «активними (порушючими) і пасивними (восприймаючими рух)», коли «ідея весь час реальними ділами реальних людей в реальних умовах їх існування стверджується, верифікується і шляхом ідейного, але при тім реального ділання, своїх визнавців до пізнання правди і до знайдення найкращих методів її реалізації веде».

Втім, отут-таки і може неочікувано вирости основний камінь спотикання, вельми загрозливий для політичного майбуття партії. Нині, попри розгалужену структуру, нові обличчя регіональних лідерів, попри значуще оновлення й омолодження президії і ради, попри новітні меседжі і намагання вкоренитися в більш-менш глибоку історичну спадкоємність, партія де-факто все ще залишається партією одного лідера. Обрана на нинішньому етапі з'їзду частина президії у персоніфікованому вигляді загальної картини не міняє. Сподівання очільників партії до другого етапу з'їзду, який заплановано на 15 серпня, доукомплектувати президію за рахунок активу з інших партій та громадських організацій аграрно-селянського спрямування, які все ще силкуються грати особні скрипки у суцільній какофонії вітчизняного партійного «самосбігетманства», може лише посилю-

ти внутрішньопартійні чвари. Така «квазіпартійна» сила лише гіпотетично здатна об'єднати всіх, хто живе на землі, із землі і землею. У наших умовах страшного соціального розшарування і хронічної «отаманії» це реальна загроза скотити організацію у болото політичної базгранини, в якому «ідеалістичний реалізм» безперешкодно деградує в ідеалістичну маніловщину. Відсутність команди яскравих особистостей, інтелектуалів, першокласних політичних стратегів і менеджерів, надія на «єдинородного і велемудрого» партійного гетьмана лише спаралізує партію до пасивного дрейфування у каламутних політичних водах до сумного кінця. Так, як свого часу сталося із дітищем Липинського — Українською демократично-хліборобською партією.

Навряд чи зможе злутувати усі «родинні» партійні сили в одну зовні показна, красива й універсальна ідейна «фішка». Ідеологія «аграризму», яку взяла на щит оновлена партія, — впадає в око, але не в думку, тим паче — не в серце. «Колективне розуміння», вкарбоване в нову програму партії, проте, «що українське суспільство об'єднане загальними прагненнями — подолання бідності в Україні, взаємоповаги між Державою і Суспільством, конкурентоспроможності українських товарів і послуг на світовому ринку, політичного авторитету України на міжнародній арені», — це, даруйте, красива ідилія одностайності і не більше. Навіть таке тлумачення «аграризму», яке делегати почули з вуст самого голови партії: «Аграризм говорить про те, що основна цінність нашої держави — це земля. Основна цінність людства — земля. І основним носієм цих цінностей є людина, яка працює на землі», — навіть ці афористичні посили, погодьтеся, не вносять ясності. Якщо вдаватися до фразеології В'ячеслава Липинського,

не об'єднається на таких романтизовано-патріотичних засадах землероб і «землехап» — надто вони в різних фінансово-економічних вагових категоріях, на різних соціальних полюсах, та й у різних ментально-духовних світах. У цьому сенсі геть не риторичне запитання, яке поставила з трибуни з'їзду Інна КУХАРЧУК, голова асоціації фермерів та приватних землевласників Вінницької області:

— Кого ж повинна захищати партія? Сьогодні усі закони пишуться для агрохолдингів. Держава підтримує передовсім великий бізнес. Малому і середньому бізнесу на селі стає жити все важче і важче. Бо працюємо тільки на те, щоб повернути собівартість продукції. Треба чітко і ясно визначитися, кого партія представлятиме: чи агрохолдинги, чи людей, які справді працюють на землі?

А коли так — люби, Боже, правду: значною мірою сприяла цій поляризації і наша не завжди продумана аграрна реформа. Та, за яку декларує свою політичну відповідальність і нинішня, оновлена Аграрна партія.

Загальні теоретичні засади — річ гарна й мила, але чорт, як відомо, ховається в деталях. Земельні відносини — саме той сховок, здатний геть споганити цільну картину партійного добробуту. Схоже, це добре розуміє нинішній лідер. І тому намагався на з'їзді всіляко уникнути гострих кутів та прямих відповідей на цю тему. Склалося враження, що ринок землі — це таке собі мінне поле, яке Аграрна партія фіксує на своїй дорожній карті, проте силкується триматися од нього на безпечній відстані. Для цього, з одного боку, декларується програмний постулат про те, що «землі сільськогосподарського призначення мають бути включені до ринкового обігу», з іншого — партія виступає за «поетапне запровадження обігу земель», і

навіть за проведення чи то «загальнодержавного обговорення», чи референдуму на цю дражливу тему. Що це за етапи, документ не уточнює, напевно дипломатично сподіваючись на результати «народного волевиявлення». Отут-таки і потрібно «мозковому центру» партії інтенсивно попотіти мізками, аби запропонувати на суспільне обговорення чітку, прозору, кількаступеневу модель земельної реформи загалом і земельного ринку зокрема. Щоб напередодні виборів і суспільство мало незамилений погляд на позицію партії, та й самі партійці переконалися, що цього разу таки сіли у свій потяг. Тим паче, сам партійний лідер заявив з'їзду: «На основі нашої програми хочемо створити стратегію розвитку нашої держави, її економіки і аграрної галузі як складової цієї економіки. З планомірним виконанням, крок за кроком протягом 35 років. Зрозуміло, таку стратегію ми не виконаємо без нашої стабільної присутності у владі. Наше завдання, починаючи з майбутніх виборів у місцеві органи влади, — ввійти у трійку політичних лідерів країни, на багато років».

Як компромісний варіант чергового етапу запровадження ринкового обігу землі могло б стати, для прикладу, узаконення механізму викупу паїв у державну власність з правом передачі цих наділів в оренду. Хай би бажаючі продати свої чи успадковані земельні наділи реалізували своє конституційне право. Але — виключно державі: наша земля є і, вочевидь, уже надовго стане основною годувальницею бюджету.

Наберуся сміливості ствердити: не від теоретиків ідеології «аграризму», а від творців саме цієї моделі, яка визначить долю сільськогосподарських угідь, залежить доля самої Аграрної партії. Навколо неї, цієї моделі, лідерів і його команді партійних менеджерів

нині необхідно передовсім шукати точку єдності чи лінію розмежування. Бо це — майбутнє аграрного сектору, українського села. Майбутнє незалежної суверенної соборної Української Держави. Без цього самоусвідомлення провідникам Аграрної партії загрожує безнадійна професійна болячка багатьох сьогочасних вождів і вождиків на ярмаркві партійного мар-

нославства — та, яку В'ячеслав Липинський у своїх «Листах до братів-хліборобів» назвав «атрофією інстинкту розуміння реального суворого життя».

Втім, дасть Бог день, дасть і поживу. Дочекаємося серпня, заключного етапу партійного з'їзду. Час учить, хоча й часто, на жаль, кидає на погубу своїх несумлінних і невдячних учнів.

Замість післямови — коротка розмова з делегатом з'їзду, легендарним Дмитром МОТОРНИМ, головою ради приватно-орендного кооперативу «Зоря» Білозерського району Херсонської області, двічі Героєм Соціалістичної Праці, Героєм України. Говорили перед початком з'їзду, тому мимоволі це інтерв'ю повертатиме Вас, читачу, до уже висловленого. Але тим цікавіше послухати думку корифея сільськогосподарського виробництва. Ще й тому, що, як зізнався сам Дмитро Костянтинович, усе життя сповідував батьківське напуття: «Сину, якщо хочеш бути людиною — не кради, не бреш і не будь ледацягою».



— Дмитре Костянтиновичу, що очікуєте від з'їзду?

— Діла. Задля виживання українського села маємо створити партію аграрної політики України. І партії, які нині діють на нашому електоральному полі, а їх близько десятка, усі вони повинні стати членами єдиної політичної сили. Для чого? Якщо будемо мати єдину і потужну аграрну партію —

матимемо шанс уже на найближчих виборах до Верховної Ради провести за списком щонайменше 30 своїх посланців, людей, які знають село. Щоб ухвалювалися такі закони, які б не збирали обурене селянство з протестами під Верховною Радою, Будинком уряду та Адміністрацією Президента. Щоб це були грамотні закони і насправді сприяли б розвитку сільського господарства. В єдності і реконструкції політичної сили бачу один-єдиний вихід, щоб село нарешті звелось на ноги. Іншого варіанту не бачу. Бо нині закони для села ухвалюються без участі селян.

— У Вас немає перестороги, що оновлена Аграрна партія може стати політичною силою одного лідера, як це вже у нас бувало не раз?

— Ні, немає. Я розмовляв з Віталієм Євстафійовичем Скоциком. Знаю, що це ділова людина. Відчуваю своєю душею, досвідом, що він буде повністю віддаватися партійній, державницькій роботі.

— Але ж у вас уже був знаковий керманич — колишній Голова Верховної Ради, досвідчений політик, виходець із села. І що у підсумку? Аграрну партію перейменував у Народну?

— Думаю, що це він поклав початок оцьому хаосу — замість того, щоб згуртувати, зробити єдину політичну силу аграріїв, фактично її розвалив. Наніс удар, який став нокаутом для партії. Люди розбрелися хто куди — пішла зневіра. Між іншим, ми вже зареєстрували громадську організацію «Раді Героїв України — аграрників». На першому засіданні я наголосив: поки не матимемо у Верховній Раді свого потужного лобі — нічого не буде.

Нині всі партії селянсько-аграрного спрямування полюють лише за голосами селян. Це розкольники. А наша партія — це політична сила селян.

— Як, на Вашу думку, партія мала б розв'язати найголовніший і найболючіший вузол українського села — земельний?

— Це найбільше лихо, яке може бути, — коли ми продаватимемо землю. В Коаліційній угоді вписано, що земля продаватися не буде. Зараз наполегливо мусять питання про дозвіл продавати право оренди земельними паями. Чим це, на мій погляд, загрожуватиме? Я собі уявляю це так. Приїжджають до нас у кооператив хвацькі хлопці з торбою грошей. А в нас практично всі мешканці села в кооперативі. Отож, ті грошовиті дядьки правдами-неправдами скуповують право орендувати частину людських наділів. А далі почнуть вимагати у мене консолідувати їхні розрізнені паї. І ніхто із тих покупців орендних прав не цікавитиметься долею орендодавців. Угоду підписали, гроші отримали і будьте здорові, йдіть з миром. Що станеться із паєм за ті роки, у чиїх руках він фактично опиниться — ніхто не береться прогнозувати.

— Тоді скажіть, як може співіснувати в одній партії легендарний Дмитро Моторний, котрий зберіг потужне виробництво, інфраструктуру села, переконав людей триматися гурту і цим пережив не одні тяжкі роки штучних потрясінь в аграрному секторі, з тим-таки відомим академіком, з чиєї ради частогусто ці лихі для селян часи наставали?

— Не знаю. Я поважаю цього академіка як людину. Але цю його діяльність ніколи не розумів і не сприймав. На жаль, є ці горереформатори і сьогодні у нашому залі. Впізнаю їх і оце, грішним ділом, думаю, а може й не даром усе це робиться?

— Сперечатися чи й боротися з ними у спільній партії будете?

— Аякже. Я ніколи не мовчав і не лукавив. Може, тому мене дуже давно перестали запрошувати на засідання уряду. Після того, як я колись попросив одного з прем'єр-міністрів назвати мені бодай іще якусь країну, де обрізають на металолом дроти високовольтних ліній чи викопують глибинні насоси, а село потім тоне у ґрунтових водах. Тоді голови обласних адміністрацій дружно тиснули руку і дякували за правду, але з тих пір мене перестали запрошувати.

А ще ж раніше таке саме вишло із Горбачовим. Він мене не виключив із партії, а вигнав. Виступаю я на пленумі ЦК КПРС і кажу: «Михайле Сергійовичу, до яких пір будемо у Канаді хліб купляти?» «Люди, — кажу далі, — які відбудовували післявоєнну країну, нині йдуть на пенсію і мають аж 12 карбованців». І на завершення: «Доки будемо дотягувати у своїх майстернях всі болти і гайки на новеньких вітчизняних комбайнах тракторах, автомобілях?» А Горбачов у заключному слові — зі злістю: «Вот здесь Мо-

торный выступал из-за херсонского угла...» Хоча потім наче опам'ятався: «Да, ему хорошо выступать: я был в его хозяйстве — это уникам нашей страны по экономической работе... Если бы все так, мы бы никогда...» І так далі, і тому подібне...

Але ж «из-за херсонского угла» вже пішло гуляти світом. По партійно-чиновницьких кабінетах — найперше. Саме в цей час вибирали делегатів XXVIII з'їзду КПРС. Я був делегатом трьох попередніх. А цього разу не обрали. Із 1965 по 1990 роки був членом райкому й обкому КПУ. Після цього виступу не обрали ні в область, ані в район. Отака була «гласність».

Сьогодні нам ой як нелегко... Але маю на те свою раду: коли стресовий стан — беру баяна. Мої домашні вже знають: якась неприємність, бо я співаю. Або вчу гуморески Павла Глазового, Степана Олійника, Степана Руданського. Зробив собі спеціальний каталог-збірку — там сотня творів наших класиків. Оце назвіть мені тільки номер — прочитаю по пам'яті. І дочитався та довчився до того, що вже й сам пишу вірші. І навіть пісні. Хоч не знаю нотної грамоти. Награю мелодію, записую на магнітофона, а потім спеціалісти нашого будинку культури цю мелодію кладуть на ноти, роблять оркестровку. Першу мою пісню «Покохайте поле» співав зведений хор нашої області у київському палаці «Україна», на звітному концерті Херсонщини до Десятиріччя нашої держави. І зал аплодував так, що мене викликали на сцену. І що маю казати? Поклав руку на серце і повторив приспів цієї пісні:

*Для людини хліб — святина вічна,
Справді, хліб — усьому голова.
Покохайте поле, люди добрі,
Бо без поля хліба не бува!*

Премудрий наш Дмитро Костянтинович! Його б щиро злоті слова про поле і хліб — та на прапор Аграрної партії! Чи на партійну посвідку, як щоденну заповідь!

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ

ПАЮВАННЯ В РОДНИКІВЦІ: А ГРАБЛІ ТІ Ж...



У минулому номері нашого журналу в статті «Паювання в Чорторіях: усе має бути лише по закону» ми розповіли про паювання земель державного підприємства «Новочорторійське» у селищі Нові Чорторії Любарського району Житомирської області.

На цю публікацію одразу ж відгукнувся сільський голова з с. Родниківка Черкаської області, де ситуація і проблеми схожі. Там теж декілька років поспіль намагаються розпаювати землі місцевого державного сільськогосподарського підприємства. Ось як про це розповідає в листі голова Родниківської сільської ради Руслан ЯРЕМЧУК:

«Пані Алло! Прочитали статтю про паювання в Чорторіях в «Землевпорядному віснику» № 2 від 2015 року, який передплачує наша Родниківська сільська рада. Враховуючи Ваш досвід у процесі розпаювання державних сільськогосподарських підприємств, просимо надати низку роз'яснень.

Наше місцеве сільськогосподарське підприємство мало статус навчально-дослідного господарства місцевої сільськогосподарської академії. Навчально-дослідне господарство «Родниківка» мало в своєму користуванні близько 3800 гектарів землі. Пізніше сільськогосподарська академія безпосередньо оформила в своє постійне користування близько 1000 га с/г угідь, а господарство з навчально-дослідного реорганізовано в державне підприємство «Родниківка». На підставі рішення Кабінету Міністрів України було надано дозвіл на роздержавлення цього підприємства і воно перейшло в розпорядження Фонду держмайна, де за розробленою програмою приватизації розпочалася процедура роздержавлення. Земельна ділянка, якою користувалося ДП «Родниківка», обліковувалася за господарством відповідно до довідки форми № 6-зем, загальною площею 2400 га, з них ріллі 1800 га. На етапі проведення роздержавлення відповідно до програми приватизації, розробленої регіональним відділенням фонду Державного майна України по Черкаській області, як керівництво, так і всі фактичні працівники і пенсіонери, виявили бажання розпаювати землю.

ДП «Родниківка» в 2014 році зверталось до Головного управління Держземагентства у Черкаській області, яке на перше звернення відповіло, що працівники і пенсіонери мають звертатися за отриманням земельної частки (паю) до місцевої державної адміністрації. Натомість Уманська райдержадміністрація відмовила, посилаючись на те, що це також не входить до її компетенції. Повторно до Головного управління Держземагентства у Черкаській області з 263 осіб звернулося особисто понад 97 відсотків працівників і пенсіонерів

ДП «Родниківка» з клопотанням про надання дозволу на розробку проекту землеустрою для передачі земельної частки (паю). Відповіді взагалі не надійшли.

На жаль, ніяких дій Держземагентство не проводило, дозволи на розробку проектів землеустрою не надавалися.

Враховуючи правові особливості реорганізації ДП «Родниківка» в КСП «Родниківка», яке фактично є його правонаступником, та соціальну напругу, що виникла серед громадян, які мають право на отримання земельних ділянок (разом з працівниками соціальної сфери села таких понад 380 осіб), наша сільська рада почала шукати шляхи вирішення проблеми, ведучи переговори як з Уманською райдержадміністрацією, так і місцевим управлінням Держземагентства в Уманському районі. Виходу з даної ситуації не знаходимо.

Так, Уманська райдержадміністрація, розглядаючи дану ситуацію, робить висновки, що КСП «Родниківка» взагалі не оформило право власності на землю і не має ніякого юридичного підтвердження права користування чи власності. Земельну ділянку, якою користувалося ДП «Родниківка», КСП «Родниківка» може оформити лише в оренду і на конкурсній основі, так як колективної форми власності на земельні ділянки немає і взагалі ця процедура не відноситься до компетенції адміністрацій.

А Управління Держземагентства в Уманському районі також наголошує, що земля загальною площею близько 2400 га, з них 1800 га ріллі, якою користувалося с/г підприємство, тільки обліковувалася за ДП «Родниківка» і правових норм надання у приватну власність працівникам КСП «Родниківка» земельних часток (паїв) немає, а соціальна сфера села може отримувати земельні ділянки із земель запасу, яких за Родниківською сільською радою обліковується близько 700 га. Тож просимо надати алгоритм дій як працівникам і пенсіонерам КСП «Родниківка», так і керівництву цього підприємства, а також працівникам соціальної сфери села.

Продовження на стор. 24

Закінчення. Початок на стор. 22

Враховуючи те, що процедура розпаювання ще фактично не розпочалася, то й незадоволених серед працівників, пенсіонерів та представників соціальної сфери села ще немає, але є низка запитань, на які просимо Вас по можливості дати відповіді, а саме:

1. Гостро стоїть питання, чи включати обслуговуючий персонал освітніх, медичних і культурних, комунальних закладів в списки соціальної сфери, чи до цього списку включати тільки працівників, які відповідно до діючого законодавства відносяться до працівників культури, освіти та охорони здоров'я. Адже стаття 25 Земельного кодексу України передбачає надання земельних ділянок працівникам державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонерам з їх числа, а Закони України «Про культуру», «Основи законодавства України про охорону здоров'я» передбачають, що не всі працівники закладів культури, освіти та охорони здоров'я можуть претендувати на пай.

2. Складне питання відносити чи не відносити працівника школи — бібліотекаря — до працівників соціальної сфери села, якщо він працює в школі, на посаді бібліотекаря, має вищу педагогічну освіту та немає спеціальної освіти по бібліотечній справі. Інший випадок, коли бібліотекар сільської ради має тільки загальну середню освіту.

3. В разі, якщо технічний і обслуговуючий персонал закладів культури, освіти та охорони здоров'я не відноситься до працівників соціальної сфери села, які є механізми надання земельних ділянок цій категорії жителів села для ведення особистого селянського господарства в розмірі до двох гектарів, враховуючи те, що переважна їх більшість зробила суттєвий внесок у розвиток соціальної інфраструктури села Родниківка, працюючи в закладах культури, освіти та охорони здоров'я. Чи є можливість включення даної категорії жителів села Родниківка до списку працівників соціальної сфери села та пенсіонерів з їх числа? Чи правомірним буде рішення сесії сільської ради про включення їх до цього списку?

5. Працівникам соціальної сфери села та пенсіонерам з їх числа надається земельна ділянка (пай), якщо вони проживають у сільській місцевості. Для встановлення факту проживання необхідно користуватися даними фактичної реєстрації громадян чи місце фактичного проживання може бути встановлене комісійно? Є випадки, коли працівник соціальної сфери проживає в селі Родниківка, а місце реєстрації місто Умань, і навпаки — реєстрація в селі Родниківка, а тимчасово проживає в місті Умані. Також стоїть питання про те, який мінімальний термін проживання чи реєстрації в сільській місцевості має бути для працівників соціальної сфери села та пенсіонерів з їх числа до моменту прийняття рішення сесією сільської ради про затвердження списку пайщиків?

6. Чи відносяться до працівників соціальної сфери села Родниківка працівники, які суміщають дві посади?

Наприклад, працівник культури працює на повну ставку в місті Умані і на 0,5 ставки в селі Родниківка.

7. Також є усні звернення пенсіонерів відділу освіти Уманської районної державної адміністрації, які працювали методистами. Територіально відділ освіти знаходиться в м. Умані, але ці пенсіонери були і є жителями нашого села і їх цікавить можливість включення до списку працівників соціальної сфери села.

8. Враховуючи масові усні звернення працівників побутового обслуговування, зв'язку, торгівлі, громадського харчування та пенсіонерів з їх числа про можливість включення їх до списку працівників соціальної сфери села (відповідно до попередньої редакції Земельного кодексу України від 18.12.1990 року вони входили до такого списку та зробили суттєвий внесок у розвиток соціальної інфраструктури села Родниківка), постає запитання: чи правомірним буде рішення сесії сільської ради про включення даної категорії жителів села Родниківка до списку пайщиків? Чи є інші механізми надання цим громадянам земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства, наприклад, із земель запасу і резерву?

9. Також гостро стоїть питання для жителів села, які багато років пропрацювали в державному сільськогосподарському підприємстві, але фактично на пенсію виходили з центру зайнятості, або останні місяці перед виходом на пенсію працювали в інших організаціях. Чи є механізми включення цих громадян до списку пайщиків чи є інші механізми надання їм земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва?

10. Чи зобов'язані державні сільськогосподарські підприємства при проведенні приватизації земель включати до списку на отримання земельної частки (паю) працівників соціальної сфери села та пенсіонерів з їх числа за списком, затвердженим сільською радою? Чи паюються землі, що перебували у постійному користуванні ДП «Родниківка», за винятком земель, які залишаються у державній чи комунальній власності (лісогосподарського призначення, водний фонд, резервний фонд)? Чи можливий інший варіант, коли працівники соціальної сфери села та пенсіонери з їх числа будуть отримувати земельні ділянки із земель запасу, які створені ще в 1992 році, та із земель резерву, які будуть створені при проведенні самої приватизації земель цього підприємства? Тобто, чи обов'язково мають отримувати земельні частки (паї) працівники соціальної сфери села та пенсіонери з їх числа із земель, що перебували у постійному користуванні ДП «Родниківка»?

11. Чи можна додатково до земель, що перебували у постійному користуванні сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, які мають бути передані в приватну власність працівникам соціальної сфери села та пенсіонерам з їх числа, залучати землі, які надані в користування, але користувачі не заперечують проти передачі цих земель у власність з метою збільшення розмірів земельних часток (паїв)?

Заздалегідь вдячні за відповіді, які надзвичайно важливі для громади села Родниківка».

Спробуємо разом розібратися та виробити покроковий алгоритм дій відповідно до чинного законодавства.

1 Паюються тільки землі, що перебували у постійному користуванні державних сільськогосподарських підприємств, за виключенням земель лісгосподарського призначення, водного фонду та резервного фонду.

Звертаємо увагу на те, що паюються землі державного підприємства «Родниківське», а не КСП. Так, відповідно до ч. 1 та ч. 4 статті 25 Земельного кодексу України (далі — ЗКУ) при приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій земельні ділянки передаються працівникам цих підприємств, установ та організацій, працівникам державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонерам з їх числа з визначенням кожному з них земельної частки (паю).

Площа земель, що передаються у приватну власність, становить різницю між загальною площею земель, що перебували у постійному користуванні сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, і площею земель, які залишаються у державній чи комунальній власності (лісгосподарського призначення, водний фонд, резервний фонд).

Тобто, тільки землі, які перебували у постійному користуванні ДП «Родниківське», за мінусом земель лісгосподарського призначення, водного фонду та резервного фонду, можуть розпайовуватися між працівниками та пенсіонерами ДП та прирівняними до них особами (соцсфера села).

2 Необхідно замовити, розробити та затвердити проект роздержавлення земель ДП «Родниківське».

Для початку конкретних дій по паюванню після отримання наказу Фонду держмайна про роздержавлення ДП «Родниківське» необхідно:

- звернутися до територіального органу Держзем агентства та отримати дозвіл на розробку проекту роздержавлення земель ДП «Родниківське»;
- звернутися до землевпорядної організації (будь-якої) та замовити проект землеустрою з роздержавлення земель цього ДП. Замовником цього

проекту мало б бути саме ДП, однак, якщо воно вже не існує (реорганізоване) — замовником цієї документації може бути його правонаступник;

- проектом визначається площа земель, які були в постійному користуванні ДП і можуть розпайовуватися, та визначаються площі земель, які не можуть бути розпайованими, а саме — землі водного фонду, лісгосподарського призначення та резервного фонду.

3 Затвердження списків пайщиків — найважливіша і найважча частина процесу роздержавлення.

Це, мабуть, найболючіше питання. Отже, відповідно до частини першої статті 25 ЗКУ право на пай мають працівники та пенсіонери ДП «Родниківське», працівники державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території Родниківської сільської ради, а також пенсіонери з їх числа.

● Працівники та пенсіонери ДП «Родниківське»

Підтвердженням того, що особа є (була) працівником ДП, слугує трудова книжка із відповідним записом. При цьому, якщо працівник звільнився з цього підприємства за власним бажанням до початку паювання, то права на пай у цьому підприємстві він уже не матиме. Тобто, працівник не має права на пай в підприємстві, якщо він звільнився з роботи до його реорганізації. У випадку, якщо підприємство ще існує, то звільнюючись з нього будь-коли, працівник втрачає право на пай.

Аналогічно із пенсіонерами. Якщо працівник вийшов на пенсію із цього ДП — має право на земельний пай, якщо з іншого — не має такого права.

● Працівники соціальної сфери, які мають право на пай

Складніша ситуація із працівниками соціальної сфери та пенсіонерами з їх числа. Що ж це таке «соціальна сфера»? Загальне поняття СОЦІАЛЬНА СФЕРА — сукупність галузей, організацій, підприємств, які безпосередньо пов'язані і визначають спосіб і рівень життя людей, їх добробут, споживання. До соціальної сфери належать заклади торгівлі, громадського харчування, житлово-комунального господарства, охорони здоров'я, освіти, культури, мистецтва, науки. Соціальні запити людей на предмети споживання задовольняють окремі підприєм-

ства галузей легкої й харчової промисловості, машинобудування, сільського господарства, транспорту.

Враховуючи норму ч. 1 ст. 25 ЗКУ, право на земельну частку під час роздержавлення земель державних або комунальних сільськогосподарських підприємств мають не всі працівники соціальної сфери, а лише працівники державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонери з їх числа.

Тепер спробуємо розібратися, хто саме із працівників державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я може претендувати на пай.

Отже, ЗКУ говорить про те, що право на пай мають працівники державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я і не робить будь-яких виключень. Однак, спеціальні закони «Про культуру», «Про освіту» містять деякі обмеження.

Так, ч. 4 ст. 29 ЗУ «Про культуру» визначено, що працівники державних і комунальних закладів культури, педагогічні працівники закладів освіти сфери культури, які працюють у сільській місцевості та селищах міського типу, а також пенсіонери, які раніше працювали в державних та комунальних закладах культури, закладах освіти сфери культури у таких населених пунктах і проживають у них, мають право на безоплатне отримання у власність земельної ділянки відповідно до законодавства. Тобто маємо більш загальну норму. А, отже, під дію ст. 25 ЗКУ підпадають всі працівники культури.

ЗУ «Про освіту» визначається хто може бути педагогічним та науково-педагогічним працівником та задекларовано їх право на пай, а саме:

Педагогічною діяльністю можуть займатися особи з високими моральними якостями, які мають відповідну освіту, професійно-практичну підготовку, фізичний стан яких дозволяє виконувати службові обов'язки.

Педагогічну діяльність у навчальних закладах здійснюють педагогічні працівники, у вищих навчальних закладах третього і четвертого рівнів акредитації та закладах післядипломної освіти — науково-педагогічні працівники (ст. 54).

Вони (педагогічні та науково-педагогічні працівники — ред.) мають право на безоплатне одержання у власність земельної ділянки в межах земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарської установи та організації, розташованих на території відповідної ради, із земель сільсько-

господарського підприємства, сільськогосподарської установи та організації, що приватизуються, або земель запасу чи резервного фонду, але не більше норм безоплатної передачі земельних ділянок громадянам, встановлених законом для ведення особистого селянського господарства (абз. 2 ч. 4 ст. 57).

Дія абзацу другого цієї частини не поширюється на громадян, які раніше набули право на земельну частку (пай) та земельні ділянки для ведення особистого підсобного господарства чи для ведення особистого селянського господарства, крім випадків успадкування права на земельну частку (пай), земельні ділянки для ведення особистого підсобного господарства чи для ведення особистого селянського господарства відповідно до закону (абз. 3 ч. 4 ст. 57).

Отже, цим Законом визначено хто є педагогічним та науково-педагогічним працівником та встановлено державою для них гарантії та пільги. При цьому, Законом прямо не обмежено право інших працівників освіти на можливість отримання земельного паю. Враховуючи ч. 1 ст. 25 ЗКУ, можна говорити, що й інші працівники освіти можуть претендувати на земельний пай.

Щодо працівників державних та комунальних закладів охорони здоров'я, то в Законі України «Основи законодавства України про охорону здоров'я» міститься аналогічна норма. А саме: згідно зі статтею 77 цього Закону медичні і фармацевтичні працівники мають право на безоплатне одержання у власність земельної ділянки в межах земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарської установи та організації, розташованих на території відповідної ради, із земель сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарської установи та організації, що приватизуються, або земель запасу чи резервного фонду, але не більше норм безоплатної передачі земельних ділянок громадянам, встановлених законом для ведення особистого селянського господарства.

Також цією ж статтею введено обмеження, тобто що дія вищезазначеного не поширюється на громадян, які раніше набули право на земельну частку (пай) та земельні ділянки для ведення особистого підсобного господарства чи для ведення особистого селянського господарства, крім випадків успадкування права на земельну частку (пай), земельні ділянки для ведення особистого підсобного господарства чи для ведення особистого селянського господарства відповідно до закону.

Разом з тим, статтею 74 цього ж Закону до медичних і фармацевтичних працівників віднесено осіб, які мають відповідну спеціальну освіту і відповідають єдиним кваліфікаційним вимогам. Зауважу, що на відміну від ЗУ «Про освіту» перелік таких осіб значно більший, тобто це не тільки особи, які мають повну вищу медичну та фармацевтичну освіту, а й освіту нижчого рівня.

Отже, Законами України «Про освіту» та «Основи законодавства України про охорону здоров'я» прямо не обмежено право інших працівників закладів освіти та охорони здоров'я на отримання земельного паю. Тому, враховуючи ч. 1 ст. 25 ЗКУ можна говорити, що й інші працівники закладів освіти та охорони здоров'я можуть претендувати на земельний пай.

На жаль, така неоднозначність у підходах може стати підставою для Головного управління Держземагентства в області для відмови таким особам у передачі їм у власність земельних ділянок відповідно до ст. 25 ЗКУ. У цьому випадку питання може бути вирішено лише у судовому порядку.

● Як визначати місце проживання працівників соціальної сфери

Насамперед слід звернути увагу на те, що у 25 статті ЗКУ йдеться тільки про тих працівників закладів освіти, культури та охорони здоров'я, які розташовані на території Родниківської сільської ради. Тобто ті особи, які зареєстровані і проживають в с. Родниківка, а працюють в закладах освіти, культури та охорони здоров'я, розташованих в інших населених пунктах, до паювання земель ДП «Родниківка» не мають жодного відношення. Навпаки, особи, які працюють у таких закладах, розташованих на території Родниківської сільської ради, а проживають в інших селах чи селищах — мають право на пай.

Щодо питання як бути, коли громадянин зареєстрований за основним місцем проживання в одному населеному пункті, а фактично проживає в іншому. На жаль, крім добровільного декларування про своє фактичне місце проживання, чинна нормативна база не містить жодного іншого способу офіційного його встановлення. Тому, на жаль, залишається застосовувати лише офіційні дані паспорта такої особи.

● Щодо сумісництва

Право на земельну частку (пай) мають тільки особи, які постійно працюють (працювали) у ДП «Родниківка» та закладах освіти, культури та охорони здоров'я, розташованих та території Родни-

ківської сільської ради, що підтверджується відповідним записом у їх трудовій книжці.

● Щодо працівників побутового обслуговування, зв'язку, торгівлі, громадського харчування та пенсіонерів з їх числа

На жаль, працівники побутового обслуговування, зв'язку, торгівлі, громадського харчування та пенсіонери з їх числа не мають права на земельну частку (пай) при приватизації земель ДП «Родниківка», оскільки в чинній ст. 25 ЗКУ ці категорії працівників соціальної сфери села не зазначені.

4 Визначення розміру земельної частки (паю)

Відповідно до ч.6 та 7 ст. 25 ЗКУ при обчисленні розміру земельної частки (паю) враховуються сільськогосподарські угіддя, які перебували у постійному користуванні державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, за винятком земель, що залишаються у державній та комунальній власності. Загальний розмір обчисленої для приватизації площі сільськогосподарських угідь поділяється на загальну кількість осіб, зазначених у частині першій цієї статті.

Тобто після визначення реальної площі землі ДП «Родниківка» та затвердження списків пайщиків (включаючи і соціальну сферу), визначається розмір земельної частки (паю).

Вартість і розміри в умовних кадастрових гектарах земельних часток (паїв) працівників відповідних підприємств, установ і організацій та пенсіонерів з їх числа є рівними.

Розміри земельних ділянок, що виділяються для працівників державних та комунальних закладів, підприємств і організацій культури, освіти та охорони здоров'я та пенсіонерів з їх числа, які проживають у сільській місцевості або селищах міського типу, не можуть перевищувати норм безоплатної передачі земельних ділянок громадянам, встановлених законом для ведення особистого селянського господарства.

● Щодо можливості збільшення площі земель, що паюватимуться, для працівників соціальної сфери села за рахунок земель запасу

Паюватися можуть тільки землі, які перебували у постійному користуванні ДП «Родниківка», за

виключенням земель, які залишаються у державній чи комунальній власності (лісогосподарського призначення, водний фонд, резервний фонд).

За рахунок земель запасу та резерву у приватну власність громадян України (у тому числі і працівникам соціальної сфери села) можуть передаватися земельні ділянки в порядку та для цілей, передбачених ст.ст. 118 та 121 ЗКУ. При цьому слід пам'ятати, що відповідно до ч. 4 ст. 116 ЗКУ передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених цим Кодексом, провадиться один раз по кожному виду використання. Тобто, якщо громадянин вже отримав безоплатно земельну ділянку у власність для таких цілей (наприклад, для ОСГ), але меншого, ніж гранично передбачений розмір земельної ділянки (для ОСГ до 2-х га), то ще раз безоплатно надати йому земельну ділянку із земель запасу за таким цільовим призначенням неможливо.

5 Оформлення права власності на пай

Після затвердження всіх документів — списків пайщиків та проекту землеустрою з роздержавлення земель ДП «Родниківка» — кожен із громадян, включених до списку пайщиків, має особисто подати заяву до Головного управління Держземагентства про передачу йому безкоштовно у власність земельної ділянки у розмірі земельної частки (паю), визначеної по цьому підприємству, для ведення товарного сільськогосподарського виробництва відповідно до розробленої та затвердженої документації із землеустрою щодо роздержавлення земель ДП «Родниківка». Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки кожному із пайщиків вже не розробляється. За необхідності пайщики можуть замовляти технічну документацію щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Увага! Працівники соціальної сфери також обов'язково мають у заяві вказувати про передачу їм земельної ділянки у розмірі земельної частки (паю), визначеної при приватизації земель ДП «Родниківка», для ведення особистого селянського господарства або товарного виробництва.

У випадку, коли у заяві працівників соціальної сфери буде зазначено тільки про передачу їм земельної ділянки безоплатно у власність для веден-

ня особистого селянського господарства без зазначення земельної частки (паю), визначеної в процесі роздержавлення ДП «Родниківка», це може бути розглянуте як приватизація землі не в процесі роздержавлення земель ДП (ст. 25 ЗКУ), а як звичайна приватизація земель запасу державної або комунальної власності (ст.ст. 116, 118 та 121 ЗКУ). У цьому випадку, за наявності у власності громадянина земельної ділянки для ведення ОСГ, приватизованої раніше, у Головного управління Держземагентства в області будуть підстави відмовити в її передачі відповідно до ч. 4 ст. 116 ЗКУ.

Після реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі та отриманні на підтвердження цього витягу з нього, громадянин має подати до Державної реєстраційної служби заяву про реєстрацію права власності на земельну ділянку. До заяви додаються наказ Головного управління Держземагентства в області про передачу їм земельної ділянки у власність, витяг з Державного земельного кадастру, копію паспорта та ідентифікаційного коду.

Державна служба реєстрації приймає документи, реєструє право власності, на підтвердження чого особа отримує свідоцтво про право власності на земельну ділянку.

● Загальні зауваження

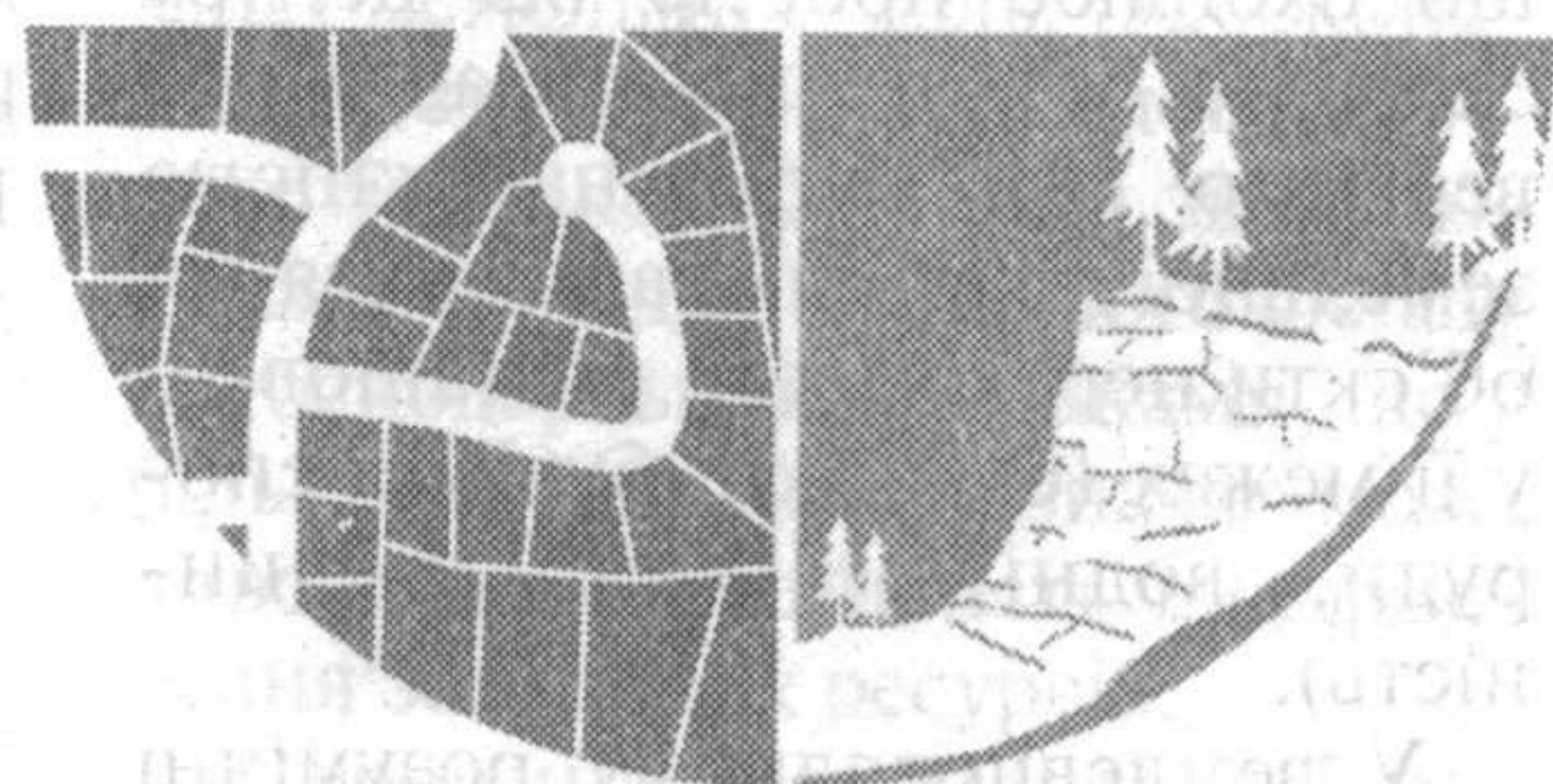
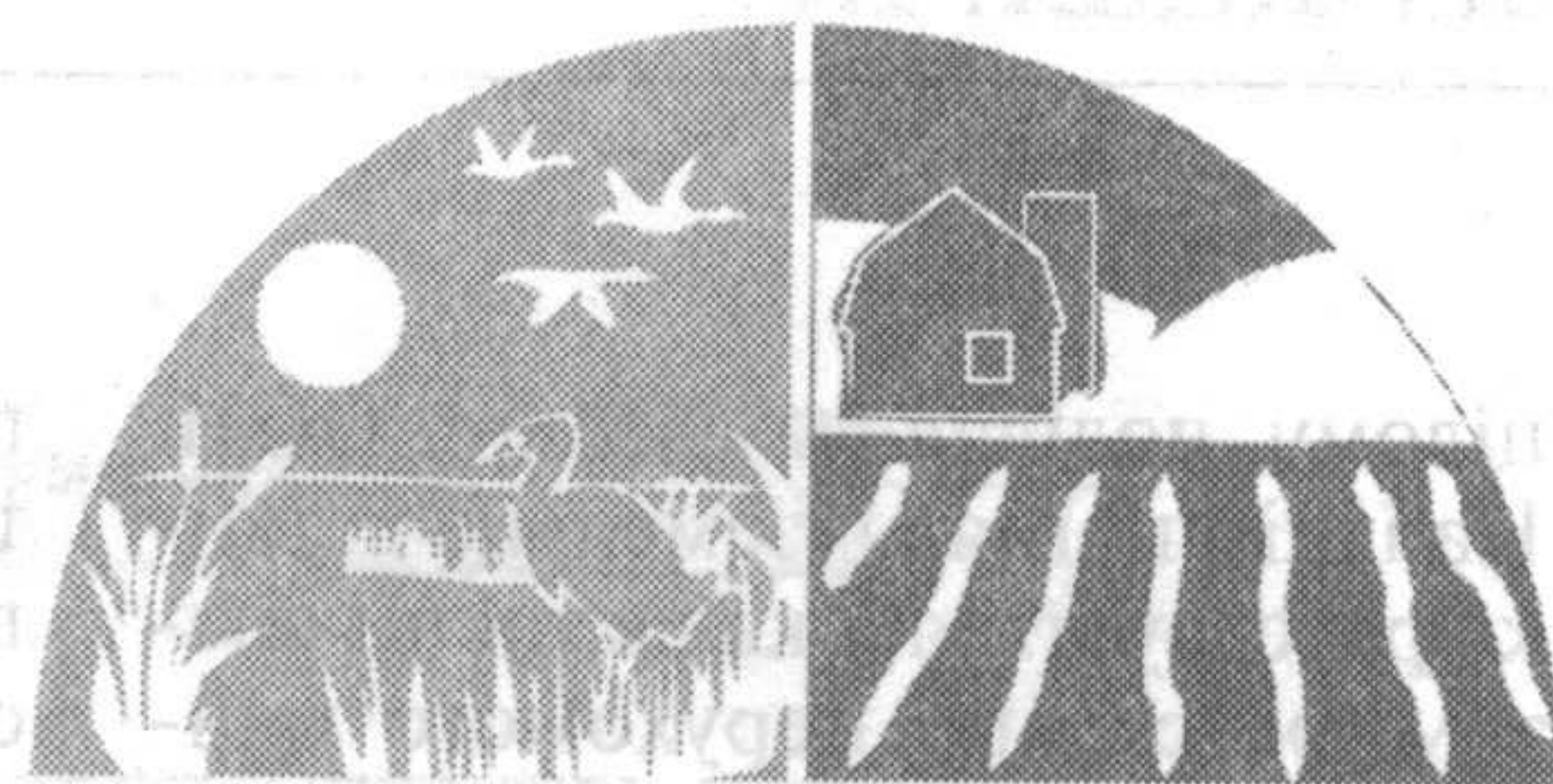
Взагалі, до затвердження документації із землеустрою щодо роздержавлення земель ДП «Родниківка» Головним управлінням Держземагентства в Черкаській області припиняти діяльність ДП є помилкою, оскільки списки своїх працівників і пенсіонерів має затверджувати ДП, і постійне користування земельною ділянкою теж не припиняється поки існує це ДП.

Однак, якщо вже так сталося, що ДП припинило існування і списки не затверджені, то вони мають затверджуватися рішенням загальних зборів працівників та пенсіонерів ДП та засвідчуватися печаткою правонаступника або сільської ради.

Розробляючи землепорядну документацію з роздержавлення земель ДП «Родниківка», проектувати проекти польові дороги доцільно лише для земель, що передаються працівникам соціальної сфери для ведення особистого селянського господарства.

Алла КАЛЬНІЧЕНКО

Поняття та сутність



ПРИРОДООХОРОННОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В УМОВАХ НОВИХ земельних відносин

УДК 332.2

Постановка проблеми

Валентина ТРЕТЯК,
доктор економічних наук,
професор, завідувач
кафедри екології
та економіки
землекористування
Державної екологічної
академії післядипломної
освіти та управління

Юлія ЛОБУНЬКО,
здобувач, Державна
екологічна академія
післядипломної освіти та
управління

Природокористування у сучасному розумінні — це сукупність усіх форм експлуатації природно-ресурсного потенціалу та заходів для його збереження. На початковому етапі історичного розвитку людство займалося лише збиранням дарів природи і мисливством, але перехід до землеробства і тваринництва обумовив віднесення ґрунтів, їх родючості до головних багатств і природного засобу праці.

У зв'язку з великим антропогенним тиском на природу виникає необхідність визначити систему екологічних обмежень щодо використання земельних ресурсів, а для цього треба внести зміни у структуру землекористування та докорінно його трансформувати. Пріоритетним має стати удосконалення законодавчих, нормативних й організаційно-методичних документів, які стосуються регулювання природоохоронного землекористування з особливим режимом використання земель.

Мета дослідження — обґрунтувати поняття та сутність природоохоронного землекористування в умовах нових земельних відносин в Україні.

Виклад основного матеріалу

Обґрунтовано поняття та сутність природоохоронного землекористування в умовах нових земельних відносин в Україні. Запропоновано логічно-сміслову модель сутності природоохоронного землекористування.

Ключові слова: природоохоронне землекористування, економічні та екологічні відносини власності на землю й інші природні ресурси.

Поняття «земля», залежно від контексту, використовується у різних аспектах: як економічна категорія, що має в основі земельні ділянки, які є загальною територіальною базою будь-якої виробничої та іншої діяльності, як основний засіб виробництва у сільському господарстві, як поверхня суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею [1].

Поняття «землі» доцільно розглядати у спорідненості з поняттям «земельна ділянка». У ЗКУ (частина перша ст. 79) під земельною ділянкою розуміється частина земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними правами щодо неї. При цьому, «право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд». Розуміння земельної ділянки як простору в

цілому поділяють фахівці ООН. На їхній погляд, «земельна ділянка реєструється у кадастрі чи системі реєстрації нерухомого майна як частина площини, хоча фактично вона є певним об'ємом простору» [5]. У деяких країнах світу законодавство розглядає поняття земельної ділянки як таке, що охоплює простір від центру Землі до безкінечності над її поверхнею. При цьому належністю земельної ділянки вважаються всі об'єкти нерухомості, розташовані у її межах (будинки, будівлі, споруди, водні ресурси, рослинність).

У землевпорядному розумінні земельна ділянка повинна мати чітко встановлені межі, визначену площу, здійснену реєстрацію за відповідним суб'єктом у державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Як правило, її розглядають як неподільний об'єкт власності чи користування. Разом з тим, земельна ділянка є первинним елементом будь-якого землекористування. Земельні ділянки, з яких формується землекористування, можуть мати різний правовий статус [6].

А. М. Третяк вважає, що поняття землекористування необхідно розглядати як економічну категорію, оскільки в економічних відносинах функціонування землі у процесі виробництва може бути як раціональним, так і ні; ефективним і неефективним [8]. Формування системи землекористування в країні є динамічним процесом, який має регулюватися в суспільних інтересах. На оптимізацію структури землекористування мають спрямовуватися політичні, організаційно-правові, соціально-економічні, екологічні та управлінські дії держави.

При цьому пріоритетного значення набувають суспільні інтереси у досягненні високої економічної ефективності землекористування за умови сталості екологічного стану земель. Отже, формування

природоохоронного землекористування в умовах нових земельних відносин в Україні у будь-яких сферах суспільного розвитку повинне мати природоохоронний вектор.

У широкому розумінні природоохоронне землекористування вимагає удосконалення механізмів його організаційно-правового регулювання, оскільки:

- 1) глобалізація технічних впливів на будь-яке землекористування обумовлює необхідність обов'язкового визначення і диференціації обмежень та обтяжень у використанні земельних ресурсів;
- 2) регулювання суспільних відносин щодо режимів землекористування в сучасних умовах пов'язане із запровадженням не лише юридичних та фіскальних форм примусу їх дотримання, а й відповідних економічних та соціальних стимулів;
- 3) демократизація суспільних відносин та конституційне визначення прав суб'єктів землекористування змінює функції держави щодо гарантованого забезпечення цих прав власникам землі та землекористувачам.

Під охороною навколишнього середовища Реймерс Н. Ф. розумів сукупність охорони соціально-економічного та природного середовища, які оточують людину, комплекс міжнародних, державних, регіональних і локальних адміністративно-господарських, технологічних, політичних, юридичних і громадських заходів, спрямованих на забезпечення соціально-економічного, культурно-історичного, фізичного, хімічного і біологічного комфорту, необхідного для збереження здоров'я людини [9].

Природоохоронна діяльність спрямовується на збереження стану біосфери, еталонних взірців незайманих природних ландшафтів, різноманітності видів флори і фауни, здійснення рекреаційної діяльності з використанням природних ресурсів.

Природоохоронне землекористування має забезпечувати економічну експлуатацію природних ресурсів без перевищення допустимих (порогових) значень скорочення природних систем, відтворення з урахуванням перспективних завдань розвитку господарювання і збереження здоров'я людей. В Україні землекористування та землеволодіння, відповідно до статті 79 Земельного кодексу, включає систему таких понять [10]:

- земельна ділянка як частина земної поверхні зі встановленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами;
- право власності, володіння та користування на таку земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться;
- право власності, володіння та користування на таку земельну ділянку, на відміну від інших країн світу, розповсюджується на простір, що знаходиться над і під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

Таке визначення суті землекористування, як відзначається в науковому дослідженні Другак В.М. [7, с. 6], тільки з матеріально-речового боку має важливе значення у багатьох галузях знань, але є недостатнім і далеко не вичерпує всієї сукупності ознак, властивих його змісту. У теорії та практиці слід розрізняти поняття землекористування як матеріального (фізичного) об'єкта і комплексу соціальних, економічних, містобудівних, сільськогосподарських, екологічних, правових та інших відносин, які забезпечують спеціальний порядок використання, володіння і в окремих випадках розпоряджання земельною ділянкою та особливу стійкість прав (рис. 1) [7, с. 7]. Наприклад, під

час використання землі в сільському господарстві землекористування об'єднує часом десятки або й сотні земельних ділянок власників земельних часток (паїв), земельні ділянки спільної власності, меліоративні та інші комплекси. Таким чином, землекористування має ширше поняття, ніж земельна ділянка.

За А.М. Третьяком [8], з яким погоджуємося, під землекористуванням «варто розуміти процес використання людиною (суспільством) інтегрального потенціалу території, який включає всі ресурси на відповідній ділянці геопростору, є складовою частиною суспільно-територіального комплексу регіонального рівня і веде до ускладнення його структури, що знаходить своє проявлення у процесі регулювання земельних відносин».

Таким чином, [11], землекористування визначається в трьох аспектах:

- 1) як користування землею в установленому законом порядку (земельна ділянка);
- 2) як частина єдиного земельного фонду, що надана державою або набута у власність чи оренду окремим користувачем для господарської або іншої мети, обмежена на місцевості;
- 3) як об'єкт права, об'єкт економічних, екологічних, містобудівних, сільськогосподарських та інших земельних відносин, на який землекористувачу виданий документ, що посвідчує право на землю з визначеними межами, площею, складом угідь, майнових об'єктів та за необхідністю з геодезичними координатами межових знаків, що визначені в натурі.

Як зазначає А.М. Третьак, з яким ми погоджуємося, формування землекористування і його функціонування має низку особливостей [12]. Земля виступає як територіально-обмежений ресурс. Територіальна обмеженість зумовлює монополію на землю як

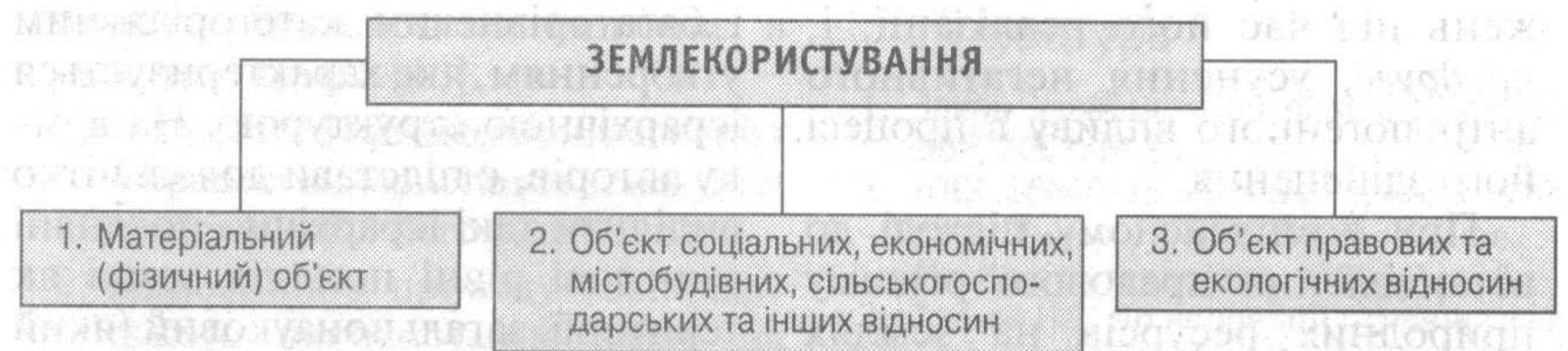


Рис. 1. ЛОГІЧНА СХЕМА ПОНЯТТЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

об'єкт власності й об'єкт господарювання. Як об'єкт власності земля менш доступна через високу вартість. Як об'єкт господарювання земля більш доступна і приваблива.

Отже, поняття землекористування доцільно розглядати в природному, правовому, економічному та інших аспектах. У природному відношенні землекористування являє собою земельний масив, який складається з однієї або кількох земельних ділянок, відмежованих на місцевості, які систематично використовують у різних галузях економіки або потенційно мають умови для такого використання.

Відповідно, під **природоохоронним землекористуванням ми розуміємо територіальний комплекс оптимальних взаємозв'язків ґрунту, організмів і атмосфери через склад і структуру угідь, систему організації і методів використання землі та інших природних ресурсів на різних правах власності, як об'єкт права, об'єкт економічних, екологічних та інших земельних відносин визначеної частини єдиного земельного фонду України.**

Природоохоронне землекористування розглядається як продуктивне та одночасно раціональне. Продуктивне природоохоронне землекористування може протистояти раціональному у випадках втрати землею корисних властивостей, зокрема, родючості ґрунтів, їх забруднення. Оптимізація природоохоронного землекористування відбувається шляхом удосконалення його структури та природоохоронної трансфор-

мації земельних угідь. Удосконалення структури природоохоронного землекористування здійснюється в порядку зміни його складу за господарськими ознаками, що у більшості випадків визначає можливості та ефективність використання земельних ресурсів.

Первинним елементом будь-якого землекористування є земельна ділянка. Земельна ділянка як просторово і функціонально визначене ціле призначена не лише для задоволення потреб власника (спеціального користувача), а й, залишаючись частиною земної поверхні, являє собою споживчий інтерес для суспільства в цілому як територія, здатна задовольняти екологічні, духовні, естетичні, оздоровчі, рекреаційні потреби населення, виступати засобом поєднання в процесі реалізації права загального землекористування громадян.

Загальнодоступне користування зазначеними землями здійснюється громадянами на підставі належних їм природних прав, що виникають та існують як результат їхнього народження й життєдіяльності. Воно передбачає користування земельними ділянками, водними об'єктами, лісовою і нелісовою рослинністю й іншими об'єктами природи для задоволення екологічних, оздоровчих, рекреаційних та інших цілей. При цьому право загальнодоступного користування територіями природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення потребує обов'язкового законодавчого закріплення та регламентації, *по-перше*, з метою недопущення безпідставних обме-

жень під час його реалізації, і, *по-друге*, усунення негативного антропогенного впливу в процесі його здійснення.

При комплексному підході до встановлення правового режиму природних ресурсів на землях природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення право загальнодоступного користування поширюється насамперед на відповідні земельні ділянки, адже земля є базовим природним ресурсом, місцем існування всіх інших природних компонентів, використання яких неможливе без використання земельної ділянки.

Відповідно до статті 44 Земельного кодексу України, до земель природно-заповідного фонду належать природні території та об'єкти (природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища), а також штучно створені об'єкти (ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва).

Поняття та сутність природоохоронного землекористування не можна розглядати окремо від комплексного поняття «земельно-територіальний ресурс». Земельно-територіальний ресурс, як відзначають А.М. Третяк та В.М. Другак у науковому дослідженні [8, с. 5], об'єднує у своєму змісті визначення терміну «земля» — як соціально-економічну суть універсального фактора суспільного виробництва і терміну «територія» — як географічну (просторову) категорію. Як і будь-яке узагальнююче поняття, поняття «територія», що визначене в науковій доповіді «Оцінка земельно-ресурсного потенціалу України і проблеми забезпечення ефективності його використання» (С.І.Дорогунцов, О.С.Новоторов, Т.С.Ніколаєнко) [13], є складним

і багаторівневим категоріальним утворенням, яке характеризується ієрархічною структурою. На думку авторів, є підстави доволі чітко виділити такі ієрархічно поєднані смислові рівні поняття землі як території: загальнонауковий (який застосовується тільки в певних наукових дисциплінах); фізико-географічний; економіко-географічний; міжнародно-правовий.

За умови різнопланового тлумачення понять «земля» і «територія» в землеустрої, їхню економічну суть інтерпретуємо в понятті «земельно-територіального ресурсу» як ресурсу природи. Адже і земля, і територія як продукт природи [8, с. 5–6], мають двоїсту функцію і виступають: по-перше, як елементарний ресурс — просторовий, операційний базис будь-якого виду людської діяльності; по-друге, як інтегральний ресурс природного й антропогенного походження (територія — простір, територія — надра, «земля — територія» — родючість, «земля — територія» — фонди тощо).

Разом з тим, С.І. Дорогунцов, О.С. Новоторов, Т.С. Ніколаєнко відзначають [13], що у загально-економічному відношенні термін «земля» має кілька значень: від гранично широкого, що охоплює всі природні фактори і умови виробництва (включаючи його базис, первинні предмети і засоби виробництва), до гранично вузького, обмеженого її роллю те-

риторіального операційного базису.

Таким чином, сутність природоохоронного землекористування можна сформулювати як ефективність організації сукупності відповідних видів суспільної життєдіяльності, які здійснюються на конкретній території із залученням земельного та екологічного (природно-ресурсного) факторів в тій чи іншій формі та на відповідних правах, у різних масштабах і з різним функціональним змістом у процес економічних, екологічних, оздоровчих, рекреаційних та інших відносин прав суб'єктів збереження, відновлення й використання земельних та інших природних ресурсів (рис. 2).

Інституціональне забезпечення земельних екологічних відносин потребує визначення таких надзвичайно важливих елементів як: суб'єктного та об'єктного складу, які вказують на форму екологічних відносин права власності, власників на конкретні земельні ділянки; категорії земель; особливості правосуб'єктності та специфіку змісту екологічних відносин.

Беззмістовне визначення земельних екологічних відносин втрачає своє методологічне значення та практичне застосування, а викривлене, підмінне визначення змісту права власності на землю, що наразі зафіксоване у статті 78 ЗК України, не відображає реальний стан земельних еколо-



Рис. 2. ЛОГІЧНО-СМИСЛОВА МОДЕЛЬ СУТНОСТІ ПРИРОДООХОРОННОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

гічних відносин, що особливо позначається на хибності правозастосовної практики [14].

Власність на конкретну земельну ділянку — це не лише юридична та економічна категорія [15], а й екологічна. Причому останній чинник є визначальним: саме *екологічні відносини* — базисні до економічних та юридично-надбудовних. Право власності чи користування землею з екологічної точки зору є складовою складної екосистеми господарських відносин при використанні

земель. Ця система включає в себе такі групи [16]:

- 1) відносини з приводу привласнення в процесі використання землі умов виробництва і його результатів;
- 2) відносини з приводу господарського використання землі на праві користування або іншому;
- 3) економічні форми реалізації екологічних відносин власності на землю та прав на земельні ділянки;
- 4) відносини з приводу використання активів земельного капіталу як складової частини природного капіталу.

ВИСНОВКИ

Природоохоронне землекористування в умовах нових земельних відносин — це територіальний комплекс оптимальних взаємозв'язків ґрунту, організмів і атмосфери через склад і структуру угідь, систему організації і методів використання землі та інших природних ресурсів на різних правах власності, як об'єкт права, об'єкт економічних, екологічних та інших земельних відносин визначеної частини єдиного земельного фонду України.

Сутність природоохоронного землекористування в умовах нових земельних відносин характеризується як ефективність організації сукупності відповідних видів суспільної життєдіяльності, які здійснюються на конкретній території із залученням земельного та екологічного (природно-ресурсного) факторів у тій чи іншій формі та на відповідних правах, у різних масштабах і з різним функціональним змістом у процес економічних, екологічних, оздоровчих, рекреаційних та інших відносин прав суб'єктів збереження, відновлення й використання земельних та інших природних ресурсів.

THE CONCEPT AND ESSENCE OF ENVIRONMENTAL LAND USE IN TERMS OF NEW LAND RELATIONS

Tretiak V., Lobunko Y.

Proved the concept and essence of environmental land use in terms of new land relations in Ukraine. A logical-semantic model of nature conservation land.

Keywords: *environmental land use, economic and environmental relations of land and other natural resources.*

Tretiak V., doctor of economic sciences, associate professor, professor of ecology and economy of the State Land Use Ecological Academy of Postgraduate Education and Management

Lobunko Y., Researcher, State Ecological Academy and Management.

ПОНЯТИЕ И СУЩНОСТЬ ПРИРОДООХРАННОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В УСЛОВИЯХ НОВЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Третьяк В., Лобунько Ю.

Обосновано понятие и сущность природоохрannого землепользования в условиях новых земельных отношений в Украине. Предложена логико-смысловая модель сущности природоохрannого землепользования.

Ключевые слова: *природоохрannое землепользование, экономические и экологические отношения собственности на землю и другие природные ресурсы.*

Третьяк Валентина, доктор экономических наук, доцент, профессор кафедры экологии и экономики землепользования Государственной экологической академии после-дипломного образования и управления

Лобунько Юлия, соискатель, Государственная экологическая академия последипломного образования и управления

Література

1. Закон України «Про охорону земель» ВВР, 2003, № 89, с. 349.
2. ГОСТ 26640-85 «Земли. Термины и определения» // Изд. Официальное. — М.: Из-во стандартов, 1989. — с. 2.
3. Титова Н.І. До концепції основного земельного закону України // Право України. — 2000, № 4. — с. 69.
4. Носік В. В. Право власності на землю українського народу: монографія. — К.: Юрінком Інтер, 2006 — с. 168–169, 178.
5. Guidelines on Real Property Units and Identifiers — New York and Geneva: United Nations. 2004. — p. 9–10.
6. Кодекс Наполеона. Ст. 552, §1. — <http://www.legitfrance.gouv.fr>.
7. Другак В. М. Теоретичні та методологічні основи економіки землекористування / Вид. 2-ге (доповнене і змінене) — Тернопіль, 2010. — с. 7.
8. Третьяк А. М. Економіка землекористування та землепорядкування. Навч. посібник. — К.: ТОВ ЦЗРУ, 2004 — с. 13–14.
9. Реймерс Н. Ф. Природопользование: Словарь-справочник. — М.: Мысль, 1990. — с. 333–334.
10. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р., № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3. — Ст. 27.
11. Другак В. М. Економіка сільськогосподарського землекористування: теорія, методологія, практика. Дис. на зд. наук. ст. докт. ек. наук / К.: 2011. — 461 с.
12. Третьяк А. М. Наукові основи землеустрою. Навчальний посібник / Третьяк А. М. — К.: ТОВ ЦЗРУ, 2002. — 342 с.
13. Дорогунцов С. І. Оцінка земельного-ресурсного потенціалу України і проблеми забезпечення його ефективного використання / Дорогунцов С. І., Новоторов О. С., Ніколаєнко Т. С.; наукова доповідь. НАН України, РВПС України. — К.: 1999. — 82 с.
14. Третьяк А.М. Стратегія реформування земельної політики в Україні на сучасному етапі / Третьяк А.М. // Землепорядний вісник. — 2009. — № 6. — с. 12–21.
15. Третьяк А.М. Законодавчо-нормативні проблеми земельних економічних відносин прав власності та прав користування землею в Україні / Третьяк А.М., Другак В.М. // Земельне право України: теорія і практика. — 2009. — № 10. — с. 5–13.
16. Третьяк А.М. Законодавчо-нормативні проблеми земельних екологічних відносин прав власності та прав користування землею в Україні / Третьяк А.М., Другак В.М. // Земельне право України: теорія і практика. — 2009. — № 12. — с. 3–11.

АЛГОРИТМ ФОРМУВАННЯ ШАРІВ КАДАСТРОВОЇ СИСТЕМИ ТА ЗОНІНГУ ЗАСОБАМИ ГІС-ТЕХНОЛОГІЙ

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

У цій статті подаємо власну розробку послідовності дій (алгоритм) автоматизованого та ефективного способу функціонування зонінгу в Україні.

Користувач сучасної геоінформаційної системи, зібравши необхідну атрибутивну інформацію геопросторових об'єктів та визначивши необхідні положення містобудівного планування, виконує низку послідовних перетворень даних з паралельним незначним редагуванням. Формуються шари кадастрових даних, інженерних та вуличних мереж з необхідною земельно-кадастровою, обмежувальною та планувальною інформацією. Використовуючи розроблений інструментарій, зокрема інструменти панелі зонування «містобудівні правила 1-4», на виході формуємо набір даних запроектованого зонінгу для населеного пункту.

Ми використали об'єктно-орієнтовну мову програмування Python. Мова Python [1] є незалежною, міжплатформною, відкри-

тою мовою програмування, швидка, потужна і легка в освоєнні — нині її, до речі, широко використовують. Python з'явився в ArcGIS версії 9.0 як одна з мов для написання скриптів, що містить процеси геообробки. Сфера застосування Python розширюється. ESRI остаточно впровадив цю мову як основний засіб, який задовольнить всі потреби користувачів.

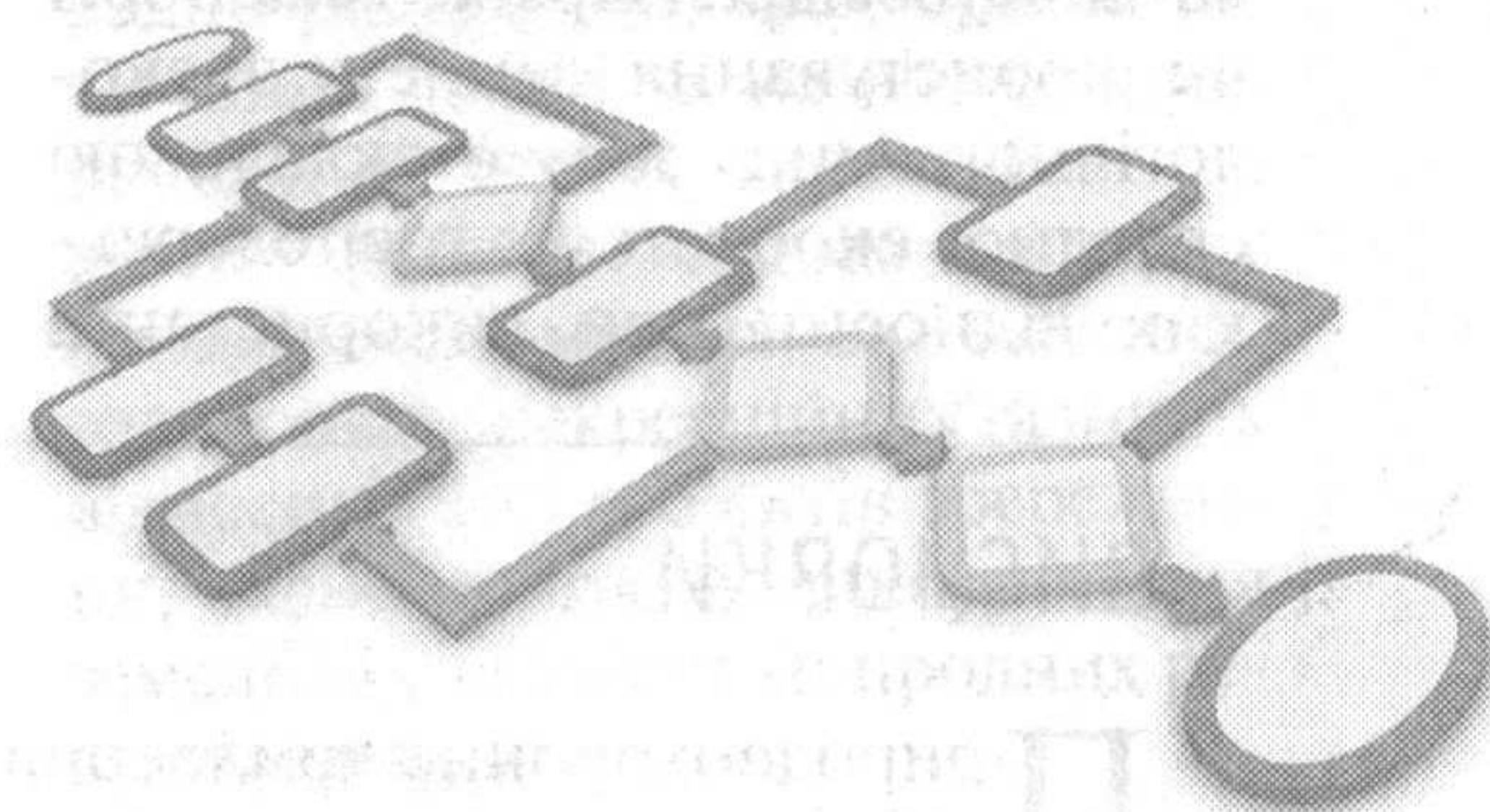
Для перетворення та автоматизації роботи з просторовими класами бази геоданих [2] було застосовано модуль ArcGIS ModelBuilder, який використовується для розробки нових інструментів, підлаштованих до вимог користувача ГІС — рис. 1.

Конструктор моделей ArcGis (ModelBuilder) — потужний засіб, що дозволяє за допомогою побудови відповідних моделей ефективніше управляти процесами обробки даних. Елементом моделі може бути один з інструментів ArcToolbox, скрипт мовою Python, VBScript і тощо.

Схема — алгоритм (технології) переходу від інвентаризаційної інформації до концепцій зонінгового формування відображено на рис. 2.

Як ми зауважували в [2], домени формуються на першому етапі зі створення бази геодезичних даних (БГД). Домени вносяться автоматично за допомогою інструмента «Автоматичне внесення доменів».

Згідно з кадастровими класифікаторами та формою 6-зем розробник проекту формує зв'язки таблиць даних — рис. 3.



Згідно з інфологічною моделлю розробляється інструмент автоматичного формування зв'язків «Автоматичне створення зв'язків». На виході формується ключове відношення зв'язку табличного масиву даних з просторовим класом «Земельні ділянки», що забезпечує просторовий об'єкт кадастровою інформацією — рис. 4.

Під час управління в інформаційній системі «Земельний кадастр» користувач може отримати повну та достовірну інформацію про конкретну ділянку на території населеного пункту.

Для формування кадастрової фабрики необхідно виконати три кроки:

- 1) забезпечити класи об'єктів топологічною цілісністю;
- 2) сформувати та заповнити поля геометричної інформації;
- 3) забезпечити експорт впорядкованої інформації до кадастрового набору.

Для реалізації цього завдання запрограмована низка інструментів: «Створення топології земельних ділянок», «Створити COGO поля атрибутів», «Створити кадастровий набір земельних ділянок», що забезпечують швидке перенесення даних.

Обов'язковою умовою для створення кадастрового набору є створення низки топологічних правил, завдяки яким буде можливий імпорт кадастрової інформації:

- межі повинні збігатися з кордоном ділянки;
- межі не повинні перекриватися;
- межі не повинні перетинатися;
- межі повинні складатися з однієї частини;
- межі не повинні перетинати внутрішні об'єкти або торкатися їх;
- кордон ділянок повинен збігатися з його межами.

Для забезпечення необхідної точності відображення прийнятої одиниці площі гранична похибка поворотних точок меж земельних ділянок відносно найближчих пунктів Державної геодезичної мережі не повинна перевищувати у населених пунктах — 0,3 м. Якщо впорядковано інформацію для кадастрового набору, набору інженерних мереж та вулиць, тоді виконуємо обробку містобудівних правил, що необхідні для проектування зонінгу та карти зонування.

Інструмент «Містобудівні правила 1» забезпечує проектування червоних ліній, визначає невідповідності з правилами забудови та користування землею, визначає лінії забудови капітальних будівель та споруд відповідно до їх призначення, виявляє конфліктні зони. Основою для проектування в цьому інструменті слугують розміри елементів поперечного профілю сільських вулиць, які приймаються залежно від категорії вулиць і розрахункової швидкості руху по них.

Інструменти «Містобудівні правила 2», «Містобудівні правила 3» та «Містобудівні правила 4» — рис. 5 — є ключовими в розробці та взаємодоповнюючими у зв'язку із специфікою формування зон функціонально-планувальної структури населеного пункту.

Заключний інструмент «Містобудівні правила 4» відображає принцип проектування нової за-

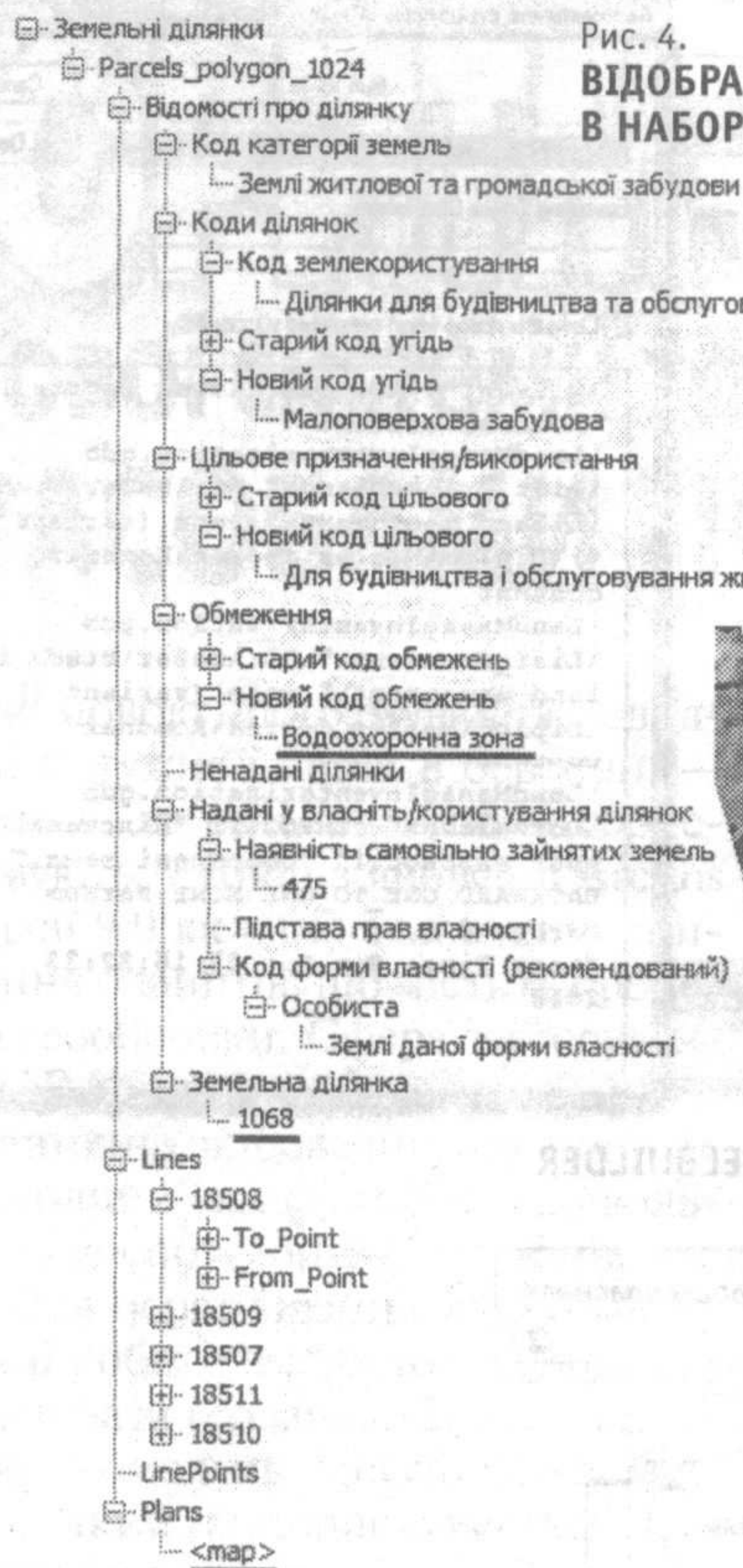
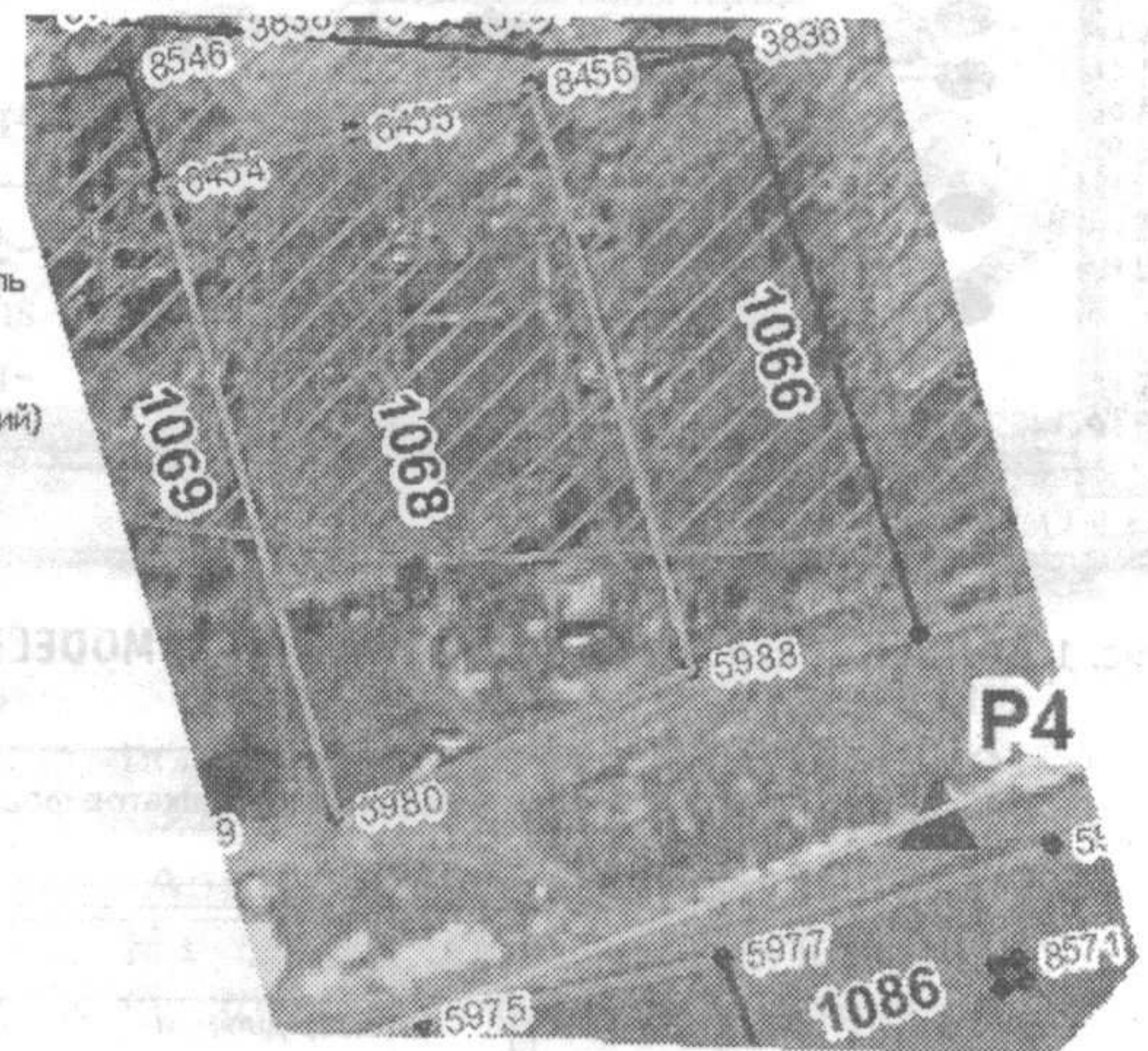


Рис. 4. ВІДОБРАЖЕННЯ ВІДОМОСТЕЙ ПРО ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ В НАБОРІ ПРОСТОРОВИХ ДАНИХ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ



будови. Враховуються всі обмежувальні та допустимі норми взаємного розташування містобудівних об'єктів, які проаналізовані з урахуванням державних будівельних норм. За результати низки перетворень та впорядкувань відповідно до схеми алгоритму здійснюється перехід від набору даних інвентаризації до первинного проекту зонінгу — рис. 6. На земельних ділянках визначаються допустимі частки території для зведення будівель та споруд.

Така послідовність дій дозволяє створити склад проектної панелі інструментів. Ця панель зумовлює чіткі дії щодо проектування зонінгу на базі даних інвентаризації. Всі піктограми, панелі супроводжуються роз'ясненнями, показаними на рис. 6. Панель може бути розміщена в довільній формі для зручності користувача (позиція 1), або з використанням меню про-

грами (позиція 2). За необхідності ці команди можна запустити безпосередньо з набору інструментів, а точніше з розробленого набору (позиція 3). Запуск інструментарію в процесі роботи та обробки здійснюється в програмному модулі ArcGIS — ArcCatalog. Представлений алгоритм пов'язаний з роботою не окремих полів просторового чи табличного класів, а структурою баз геодезичних даних при переході від інвентаризації до зонінгу населеного пункту.

ВИСНОВОК

Запропонований алгоритм дозволяє розробити та належним чином створити умови функціонування зонінгу в населених пунктах, а також при розширенні меж приміських районів Києва та міст обласного значення.

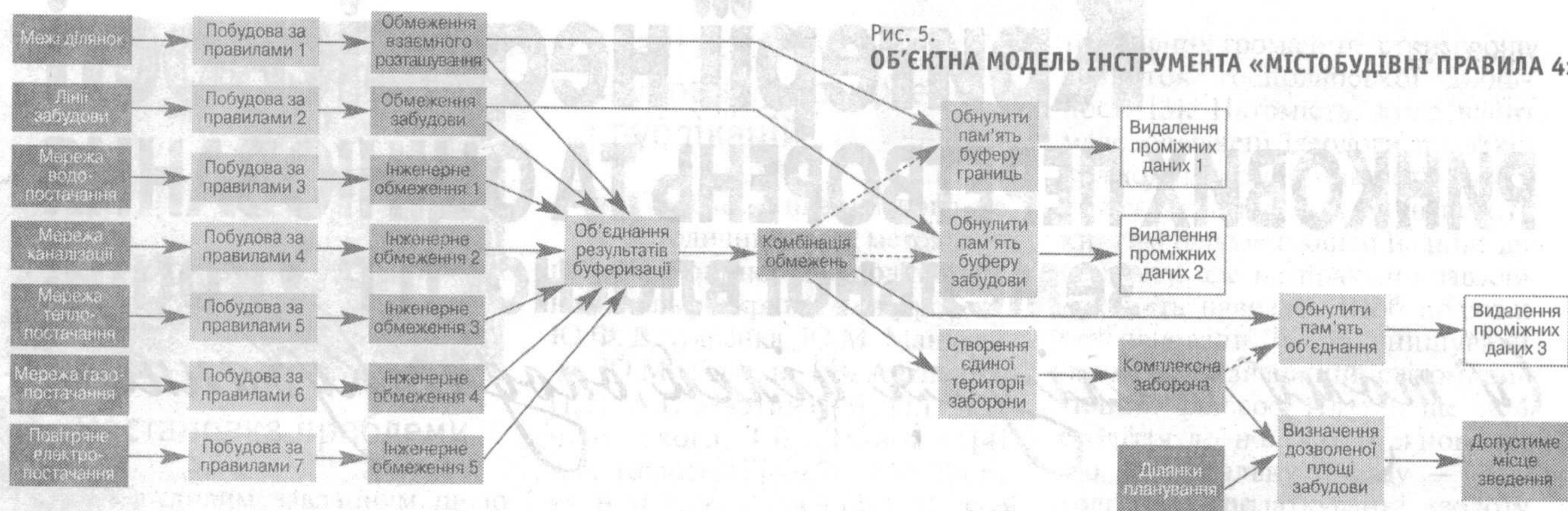
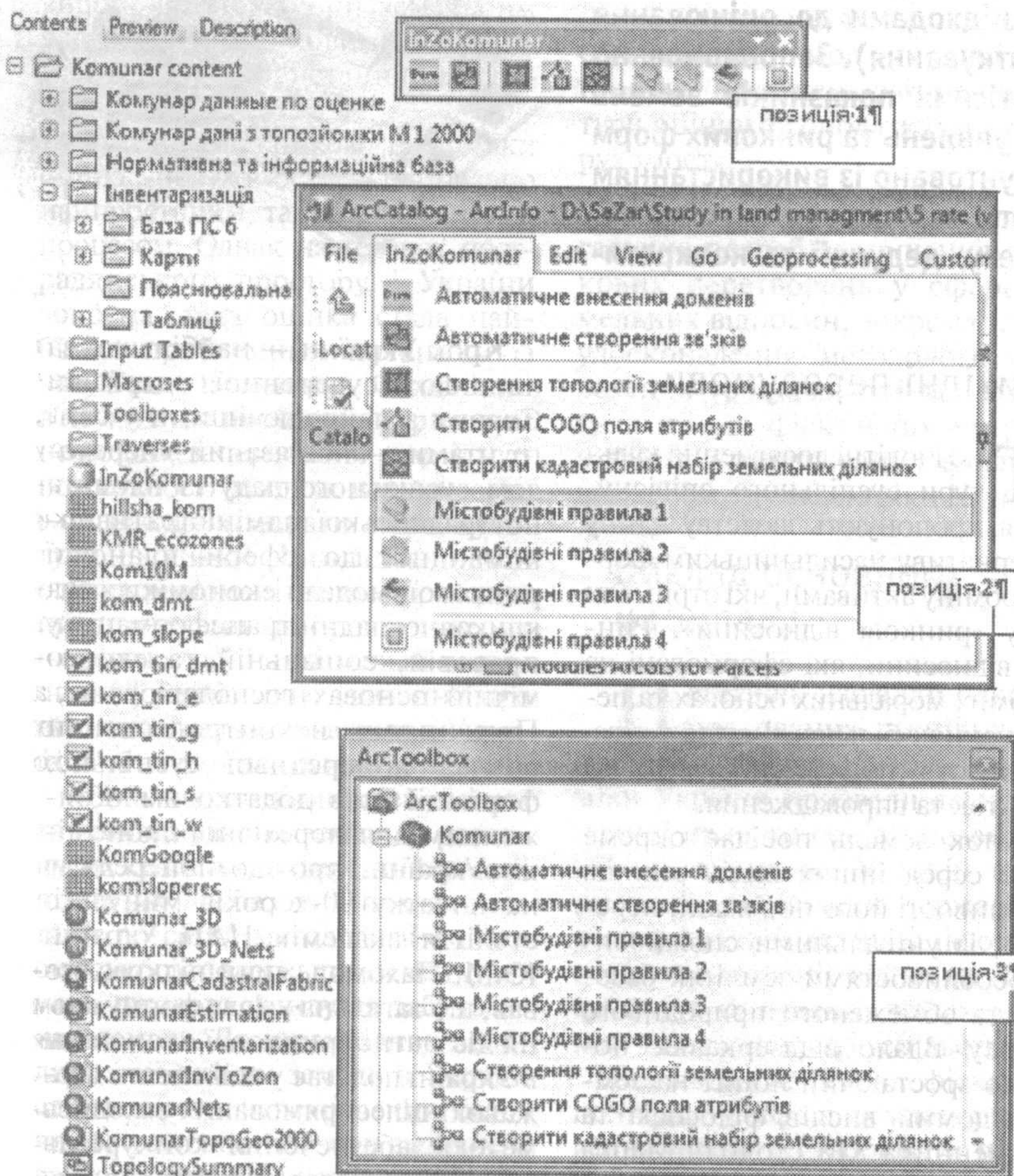


Рис. 6. ВИГЛЯД ПАНЕЛІ ІНСТРУМЕНТІВ ПРОЕКТУ ЗОНІНГУ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ



Література

1. Python Programming Language — Official Website [Electronic resource] / Regime of access: <http://python.org>. Заголовок з екрану — 08.05.13.
2. Боровий В.О., Зарицький О.В. Впровадження концепції зонінгу в малих та середніх населених пунктах — шлях до інвестицій в Україну // Науково-виробничий журнал «Земле-впорядний вісник» № 1, 2015 р. с.27.

THE ALGORITHM FOR GENERATING LAYERS CADASTRAL AND ZONING GIS-TECHNOLOGIES

The article describes the design of information technology as a result of zoning land cadastre inventory. The proposed algorithm makes it possible not only to the functioning of zoning in the settlements (large and small), but also in expanding the boundaries of urban areas prigorodnih oblasnogo submission.

Keywords: zoning, inventory, circuit-algorithm geodatabase model tool.

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

АЛГОРИТМ ФОРМИРОВАНИЯ СЛОЕВ КАДАСТРОВОЙ СИСТЕМЫ И ЗОНИНГА СРЕДСТВАМИ ГИС-ТЕХНОЛОГИЙ

В статье приведена информационная технология проектирования зонинга по результатам земельно-кадастровой инвентаризации. Предложенный алгоритм создает возможность функционирования зонинга не только в населенных пунктах (больших и малых), но и при расширении границ пригородных районов городов областного подчинения.

Ключевые слова: зонинг, инвентаризация, схема-алгоритм, базы геоданных, модель инструмента.

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.

УДК 332.2

Критерії несумісності ринкових перетворень та оцінювання земельної власності в Україні (у тому числі для цілей оподаткування)

Анатолій КОЛОСЮК, кандидат економічних наук, доцент
Одеська державна академія будівництва та архітектури

У статті висвітлено невідповідності між проголошеними ринковими перетвореннями та пострадянськими підходами до оцінювання земель України (у т.ч. з метою їх оподаткування). Запропоновано низку заходів щодо приведення вартісних показників земель України у відповідність до об'єктивних уявлень та ринкових форм і норм оподаткування. Пропозиції обґрунтовано із використанням аксіом формування та вилучення ренти, монографічного та загальнонаукових методів аналізу, синтезу, дедукції та конкретизації.

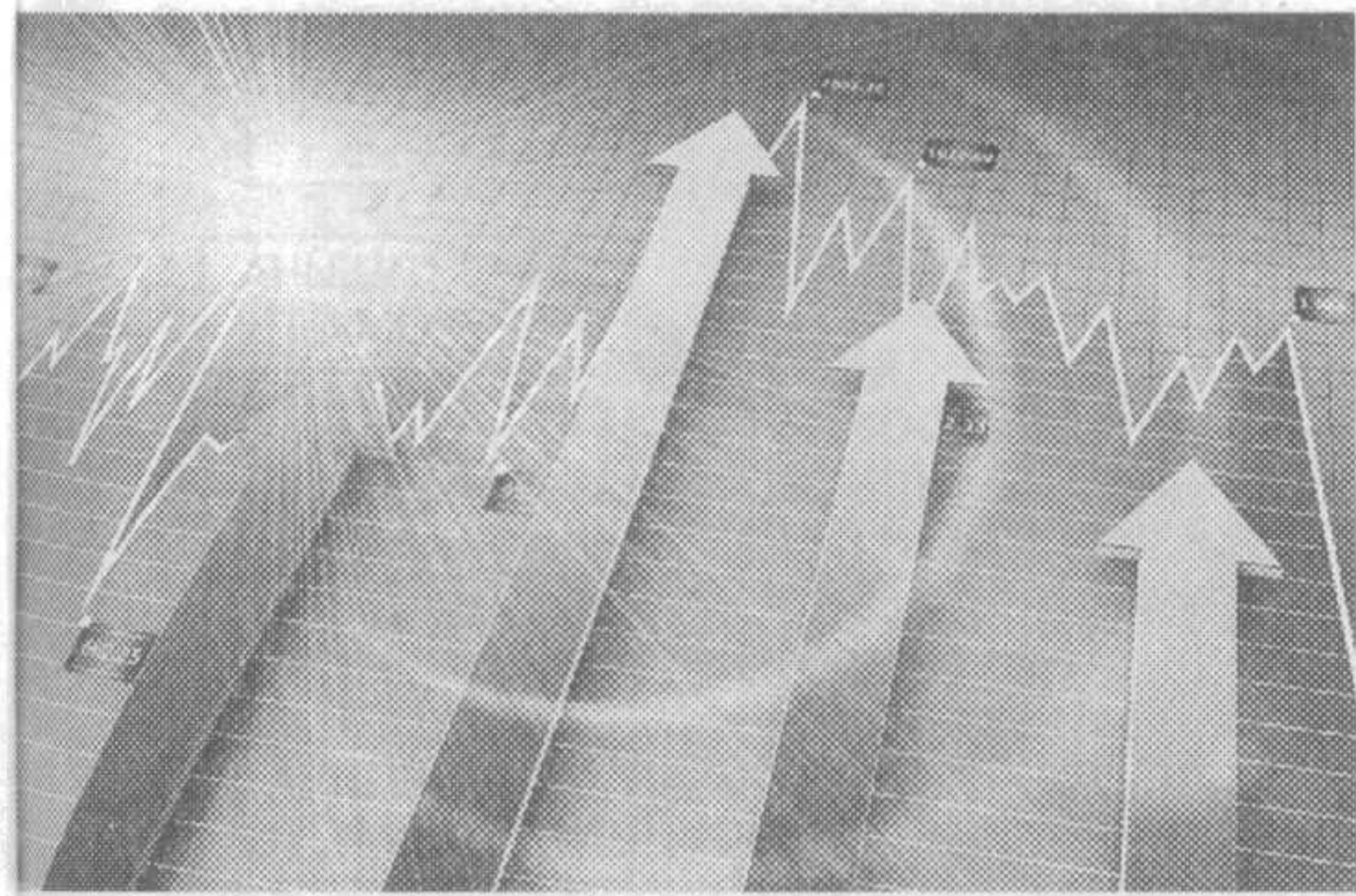
Ключові слова: грошова оцінка земель, економіка, оподаткування, реформа, ринок, рента, нерухомість.

Вихідні передумови

Тисячолітні досягнення культури суспільного співіснування пропонують людству єдину альтернативу насильницьким формам обміну активами, які отримали назву «ринкові відносини». Ринкові відносини, які сформовані на свідомих моральних основах та переконаннях більшості суспільства, отримують подальший світовий розвиток та впровадження.

Ринок земель посідає окреме місце серед інших видів ринків. Особливості його пов'язані, перш за все, із унікальними споживчими особливостями землі як базового та обмеженого природного ресурсу. Вдало віддзеркалює постійно зростаючий попит на землю відомий вислів філософа та письменника XIX століття Марка Твена: «Купуйте землю, оскільки її вже більше ніхто не виробляє».

Крок України — найбільшій за площею суверенної держави Європи з найродючішими у світі ґрунтами, — пов'язаний з переходом суспільного ладу із площин пострадянської адміністративно-командної до сфери планової ринкової моделі економіки, викликав складні трансформації у правовій, соціальній та економічній основах господарювання. При цьому неконтрольований розпад попередньої суспільної формації став додатковим обтяженням для перехідної економіки України, про що попереджав на початку 90-х років минулого століття академік НАН України Ю.М. Пахомов, який підкреслював, що загальна умова формування дієздатної ринкової економіки в Україні полягає у здійсненні державою цілеспрямованих заходів з метою забезпечення конкурентно-сприятливого середовища для різних суб'єктів господарювання.



Постановка проблеми

Важливим завданням щодо економічної активізації та розвитку підприємницької діяльності в Україні є створення умов цивілізованого безперешкодного забезпечення учасників суспільно-виробничих відносин земельним ресурсом та ринковими механізмами його використання та перерозподілу.

За законами ринкової економіки оцінка нерухомості є одночасно найпростішим та найпрозорішим процесом. Однак на теренах пострадянського простору, і України зокрема, така оцінка стала найбільш проблемним питанням із часу її започаткування. Фахівці пов'язують цю проблему із тривалим періодом заперечення суспільством сутності землі як нерухомості, і як наслідок, втрати самої культури її оцінки. Внаслідок підмін оцінки різноманітними нормативними схемами ціноутворення, як на землю, так і на земельні поліпшення, реалістичне уявлення про вартість земельної власності в Україні так і не змогло сформуватися [4].

Однією із особливостей оцінки та оподаткування земель у розвинутих країнах є диференційований підхід як до базових показників, так і до самої методології оцінки сільськогосподарських земель, земель лісового фонду та забудованих земель. До характерних особливостей оцінки земель в Україні слід віднести перекопчення базових світових понять при визначенні вартості земель та нееластичну диференціацію їх оподаткування.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Проблематика науково-методичних засад методології грошової оцінки та оподаткування земель розкривається у роботах Ю.Ф. Дехтяренка, Ю.М. Манцевича, Ю.М. Палехи, І.В. Антипенко [1,2], А.Г. Мартина [3], О.І. Драпівського, І.Б., Іванової [4], А.А. Колосюка [5,6,7], А.М. Третьяка, В.М. Кілочка та інших. Наукові підходи до удосконалення методології оцінки нерухомості (у т.ч. для цілей оподаткування) в Україні залишаються малодослідженими внаслідок тривалого ментального невизнання суспільством об'єктивних вимог ринкової економіки і досягнень світової культури оцінки та оподаткування нерухомості.

Метою статті є висвітлення нагальних потреб завершення ринкових перетворень у сфері земельних відносин, зокрема, щодо удосконалення методології проведення грошової оцінки земель (у т.ч. для фіскальних потреб), а також стимулювання фінансового розвитку економіки України.

Виклад основного матеріалу

Негативні наслідки неконтрольованих суспільством процесів реформування економіки України призвели до небезпечної напруги соціально-економічних відносин. У такій стадії руйнація економіки держав характеризується активізацією процесів поляризації відносин у суспільстві та владних колах, а також між владою та суспільством.

Виважена державна фіскальна політика у сфері землекористування повинна створювати передумови для перерозподілу частини земельної ренти в інтересах тери-

торіальних громад, не стримуючи розвиток господарської діяльності [3]. Натомість, дуже часто малодосвідчені ідеологи податків прямолінійно сприймають логіку і вважають, що чим вищі податки, тим більше грошей надійде до бюджету, але на практиці завжди виходить навпаки. Щоб податки стимулювали, а не знищували платників, визнаний світом античний філософ Платон ще за 4 століття до н.е. дав можновладцю універсальну пораду — знаходити в оподаткуванні «золоту середину».

Започаткована 15 березня 1990 року¹ земельна реформа є найдовшою у світі реформою земельних відносин. Повчальними розділами «Першочергових заходів щодо підготовки і проведення земельної реформи», схвалених постановою Кабінету Міністрів від 7 травня 1993 року №334, є розділи, присвячені фіскальному нігілізму у визначенні та застосуванні баз оцінки та оподаткування земель України. Незважаючи на те, що основний об'єкт права власності українського народу — земля України — має високу інвестиційну привабливість та бюджетну спрямованість і здатний генерувати за деякими оцінками до 30% ВВП держави [8], у фіскальній політиці сучасної України замість диференціального пошуку «золотої середини» (наприклад відносно абсолютної вартості нерухомості) держпріоритети помилково віддано прямому податковому тиску на землевласників (землекористувачів). Така економічна політика вносить левову частку в руйнівні процеси непослідовних трансформаційних змін суспільного ладу України.

Непослідовність реформування земельних відносин в останні десятиріччя призвела до офіційного

¹ Постанова Верховної Ради Української РСР «Про земельну реформу» від 18.12.1990 №563.



Рис. 1. СТАН РИНКОВОЇ ЕКОНОМІКИ

визнання числених фактів корумпованості державного управління у цій сфері. Величезні суми хабарів, які підприємці та звичайні громадяни змушені сплачувати чиновникам, що розпоряджаються державними та комунальними землями, погоджують проектну документацію, реєструють земельні ділянки й права на них, підтверджуються статистикою правоохоронних органів [3].

Стан економічного розвитку будь-якої держави має пряму залежність від розвитку ринку нерухомості (рис. 1), розвитку його структури (рис. 2) та інфраструктури.

Нерозвиненість інфраструктури ринку земель України (рис. 3) та відсутність процесів економічного саморегулювання блокує розвиток соціально-господарських зв'язків учасників внутрішнього та зовнішнього ринку, чим завдається значна пряма економічна шкода розвитку економіки.

Станом на 1 січня 2015 року розвинутих фрагментів інфраструктури ринку земель України — не існує, п'ять із десяти складових інфраструктури ринку земель (до яких відноситься оцінка нерухомості) знаходяться у стані деформованого розвитку, а інші п'ять — нерозвинуті взагалі.

Негативні наслідки економічного розвитку підтверджуються незалежними міжнародними дослідженнями макроекономічних показників України (Global Competitiveness Index)², згідно з якими наша країна знаходиться у групі лідерів за рівнем корупції, та



Рис. 2. СТРУКТУРА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

аутсайдерів за рівнями захисту прав на приватну власність, привабливості податкового законодавства для іноземних інвесторів тощо. Крім того дослідженнями наголошується, що з 1991 року Україна втратила 1/5 частину економіки, а щорічний відтік прибутку з України оцінюється у 8 млрд \$, середня тривалість життя в Україні на 10 років менша, ніж у розвинутих країнах, згідно з критеріями ЄС лише 5% населення України можна віднести до середнього класу, а згідно з даними МВФ, за період з 1993 по 2014 рр. зростання реального ВВП в Україні становило 0%.

Уряд та органи статистики України також фіксують та оприлюднюють негативні тенденції економіки як щодо рівня ВВП, так і щодо динаміки міжнародних резервів України (рис. 4).

Хибне методологічне підмінювання реалістичних уявлень вартості земельної власності різноманітними нормативними схемами ціноутворення та методологічно сформований на початку 1995 року тимчасовий інструмент економічного регулювання суспільних відносин у сфері оподаткування земель України (нормативна грошова оцінка земель)

наразі оголили власні недосконалі ознаки і повну неспроможність висвітлення прозорих та справедливих основ плати за земельний ресурс. Крім зазначеного, така оцінка сприяє руйнації цивілізованих соціально-економічних процесів і економічної стабільності регіонів України.

Внаслідок зазначених вад реформування економіки та земельних відносин України процеси оцінювання нерухомості (основи економічних важелів та механізмів визначення ренти) поки що запрограмовані на генерування «результатів навпаки», про що з кожним роком гучніше наголошують вітчизняні науковці:

■ сформований у 1995 році стан методичного регулювання нормативної грошової оцінки земель України в межах поселень призводить до суттєвих економічних та соціальних проблем, що негативно позначається на сприйманні населенням земельної політики держави та супроводжується скороченням надходжень від плати за землю [7];

² Оприлюднені дані Київського Міжнародного Економічного форуму 2 жовтня 2014 року, Київ.

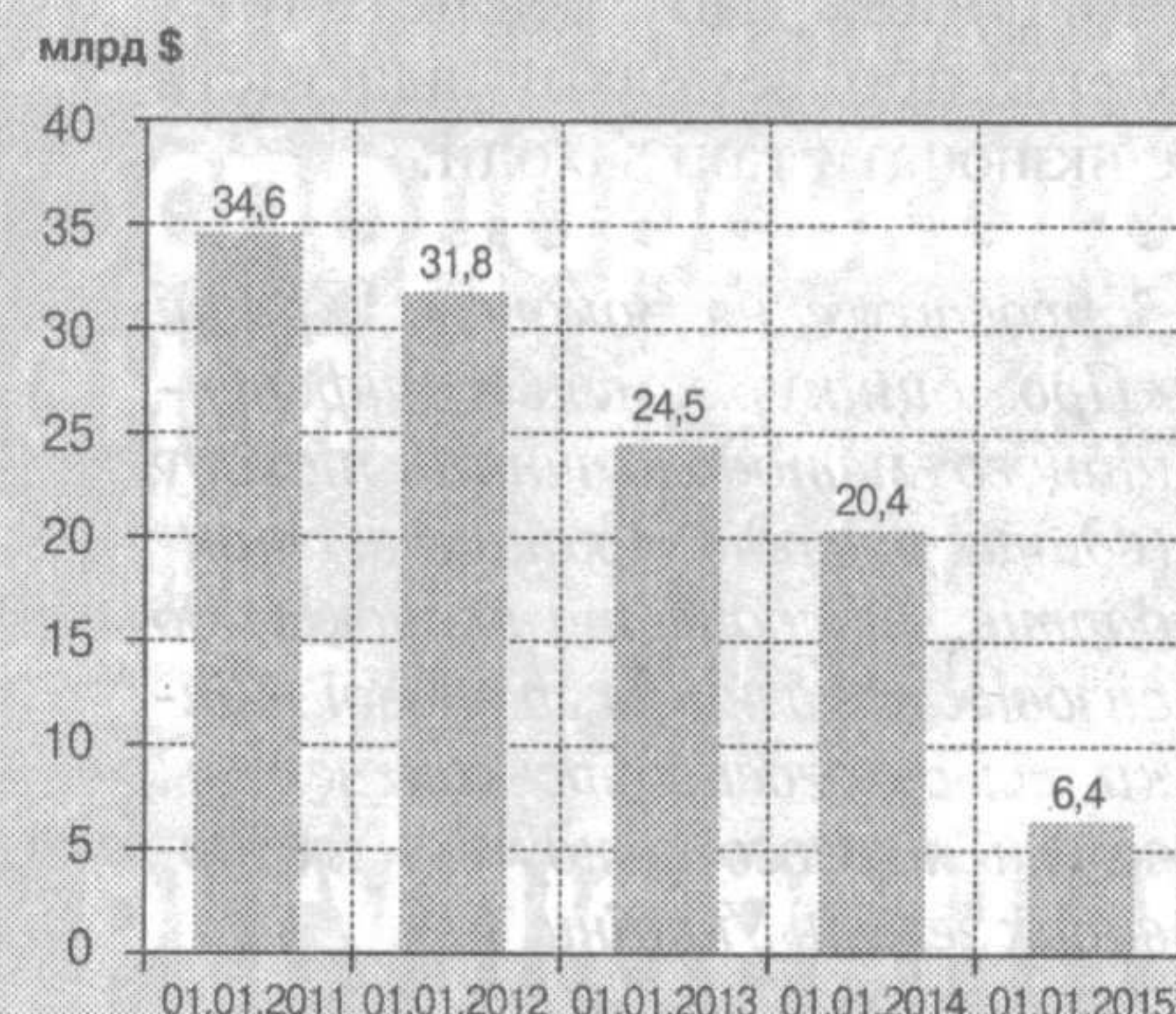
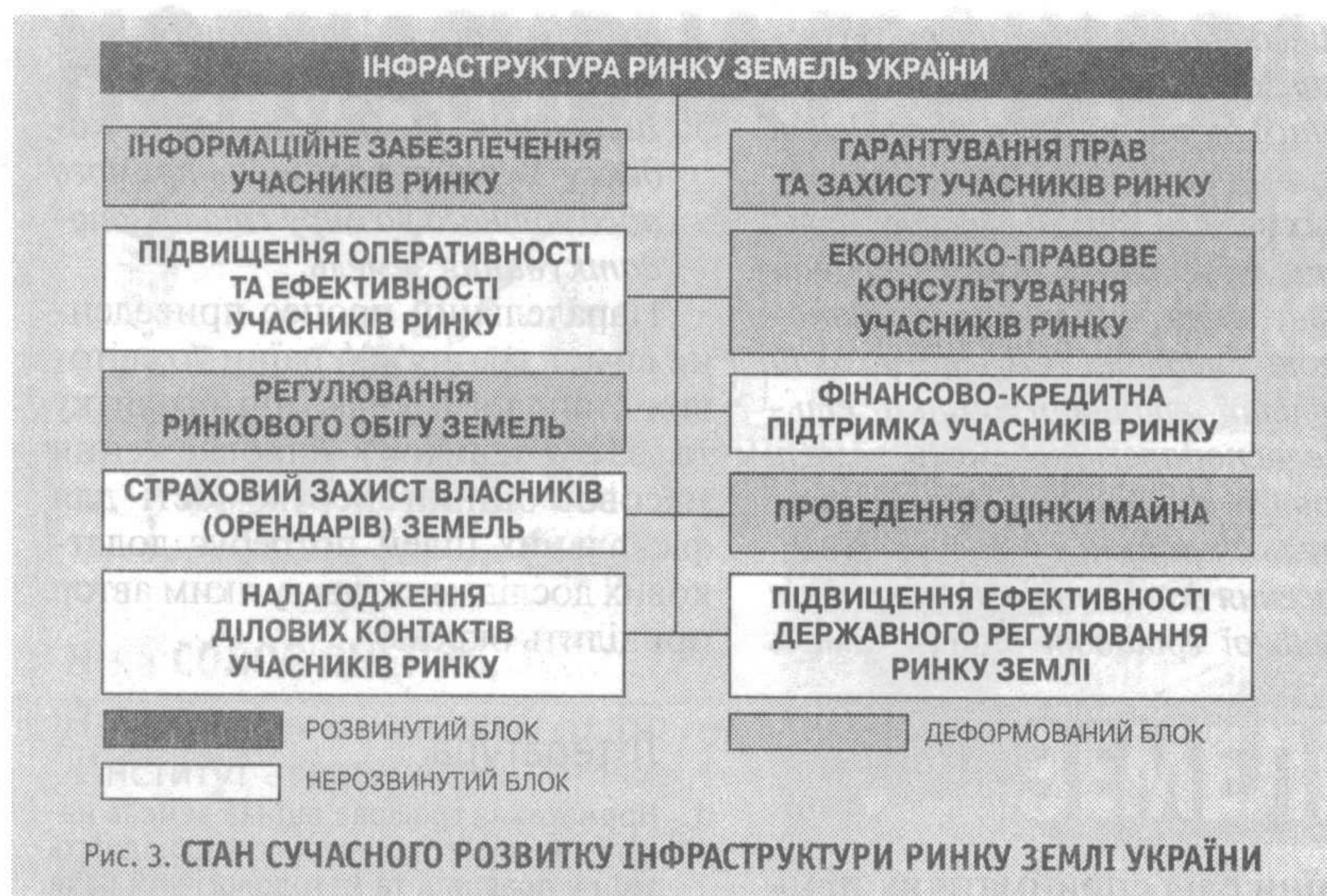


Рис. 4. ДИНАМІКА
МІЖНАРОДНИХ РЕЗЕРВІВ
УКРАЇНИ ЗА 2010-2014 роки, млрд \$

- економіко-правовий механізм платності землекористування початку 1990-х років, який містить значні корупційні ризики, без суттєвих змін перенесено у Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI [3];
- небезпечна тенденція економічно не виважених спроб подальшого розвитку та впровадження всіма гілками влади України вибіркового податкового тиску на хибних вихідних облікових даних, зокрема на користувачів забудованих земель, призводить до суттєвих перекручувань значень нормативної грошової оцінки окремих земельних ділянок а також до суб'єктивних суджень осіб, заінтересованих у результатах такої оцінки [8];
- зволікання із внесенням змін у діючу Методику та Порядок нормативної грошової оцінки поселень можуть найближчим часом призвести до суттєвих економічних та соціальних

проблем, що позначиться як на сприйнятті населенням земельної політики держави, так і до значного скорочення бюджетних надходжень від плати за землю [6].

Напрями вирішення порушених проблем

Інерційна ідеологічна затримка поширення світового досвіду у сфері оцінювання та оподаткування нерухомості, а також порушення системою владних органів України майже всіх принципів оподаткування³ досягла рівня національної біди, оскільки сприяє зануренню суспільно-економічних відносин у небезпечні глибини економічного нігілізму вилучення земельної ренти та прискорює процеси саморуйнування економіки держави.

На думку автора статті, реалізація вимог законів ринкової економіки у питаннях забезпечення суспільства нескладними, прозорими та об'єктивними вартісними показниками оцінки земель (у т.ч. для цілей оподаткування) вимагає низки послідовних та збалансованих із відповідними

міжнародними нормами та стандартами:

- фахових змін у законах та законодавчих актах із оцінки та оподаткування нерухомості;
- визначення законом відповідальності перед суспільством за стан нормативно-правового регулювання грошової оцінки земельної власності;
- центрального органу виконавчої влади, який реалізує державну політику у сфері земельних відносин;
- персональної (у т.ч. кримінальної) відповідальності очільника зазначеного ЦОВВу.

З метою поетапного (3-5 років) та безперервного переходу до випробуваної світом культури оцінки нерухомості для фіскальних цілей та забезпечення прозорого оподаткування означені заходи слід розділити в Україні на два паралельні процеси, а саме:

- приведення вимог закону у відповідність до реалістичних уявлень про земельну власність;
- поміркований розвиток та впровадження масової оцінки нерухомості.

³ Вимоги статті 4. «Основні засади податкового законодавства України» Податкового Кодексу України.

Приведення вимог закону у відповідність до реалістичних уявлень про земельну власність має включати такі заходи:

1. Запровадження Законом України «Про оцінку земель» диференційного методологічного підходу (єдиних підходів, принципів, стандартів, методик та порядків) до базових показників грошової оцінки сільськогосподарських земель, земель лісового фонду та забудованих земель України.
2. Приведення у відповідність до актуалізованих норм закону підзаконних актів у галузі проведення грошової оцінки сільськогосподарських земель, земель лісового фонду та забудованих земель України.
3. Проведення виключно за допомогою сучасних ГІС-технологій суцільної грошової оцінки сільськогосподарських земель, земель лісового фонду та забудованих земель України.
4. Внесення даних щодо результатів суцільної грошової оцінки земель

до публічних он-лайн даних Державного земельного кадастру.

5. Вилучення із Податкового кодексу України положень прямого абсолютного розміру ставок оподаткування земель.

Паралельний процес приведення вимог закону в Україні до світових стандартів у частині розвитку та законодавчого впровадження масової оцінки нерухомості для фіскальних цілей потребує додаткових досліджень, увагу яким автор приділить окремо⁴.

ВИСНОВКИ

1. Неефективність правової системи України слід сприймати як причину недостатнього розвитку ринкової економіки, а не аргумент на користь відмови від реформ, покликаних стати основою її вдосконалення.
2. Без врахування досягнень світової культури оцінки та оподаткування нерухомості новітні процеси створення конкурентного середовища, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель України приречені на чергове фіаско.
3. Існуюча система нормативно-законодавчого регулювання оцінки земель (у т.ч. для цілей оподаткування) України потребує приведення у відповідність вимог норм закону до реалістичних уявлень про їх вартість на єдиних принципах та методологічних підходах.
4. Чим довше влада України буде ігнорувати наукові упередження і соціально-економічні негаразди та затягувати процеси завершення реформ, накопичуючи дисбаланс суспільних інтересів, тим гострішою та принциповішою має бути реакція суспільства, спрямована на зміну такої влади.

CRAR INCOMPATIBILITY MARKET TRANSFORMATION AND EVALUATION LAND PROPERTY IN UKRAINE (INCLUDING FOR TAX PURPOSES)

Kolosyuk A.

The article reflects the discrepancy between the declared market reforms and the post-Soviet approaches to the assessment of the lands of Ukraine (including for taxation). Proposed a number of regulatory measures on bringing value indicators lands of Ukraine in accordance with objective views and market forms and tax laws. Proposals proved using the axioms of formation and removal, rent, monographic, scientific methods of analysis, synthesis, deduction and concretization.

Keywords: monetary valuation of land, economy, tax reform, market, rent, real estate.

⁴ Згідно певних редакційних обмежень огляд та пропозиції плануються окремою публікацією.

КРИТЕРІЇ НЕСОВМЕСТИМОСТІ РЫНОЧНЫХ ПРЕОБРАЗОВАНИЙ И ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ В УКРАИНЕ (В Т.Ч. ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ)

Колосюк А.

В статье освещены несоответствия между провозглашенными рыночными преобразованиями и постсоветскими подходами к оценке земель Украины (в т.ч. с целью их налогообложения). Предложен ряд нормативно-правовых мер относительно приведения стоимостных показателей земель Украины в соответствие объективных представлений и рыночных форм и норм налогообложения. Предложения обоснованы с использованием аксиом формирования и изъятия ренты, монографического и общенаучных методов анализа, синтеза, дедукции и конкретизации.

Ключевые слова: денежная оценка земель, экономика, налогообложение, реформа, рынок, рента, недвижимость.

Література

1. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: назріла необхідність змін у правовій та методологічній бази // Ю.Ф. Дехтяренко, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха / Агросвіт. — 2010. — №18. — С. 8-12.
2. Оподаткування нерухомості: сучасний стан, зарубіжний досвід та перспективи / Антипенко І.В., Дехтяренко Ю.Ф., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. // Економіка та держава. — 2011. — № 5. — С. 4-6.
3. Десять кроків для подолання корупції у земельних відносинах / Мартин А.Г., Біленко С.Б. [та ін.] // К.: Асоціація «Земельна спілка України». 2014. 30 с.
4. Драпіковський О. І. Оцінка земельних ділянок / Драпіковський О. І., Іванова І. Б. // К.: ПРИНТ-ЕКСПРЕС, 2004. 296 с.
5. Реформування методології нормативної грошової оцінки земель населених пунктів в Україні / Ю.М. Палеха, А.А. Колосюк // Бізнес навігатор. — 2013. — № 2 (31). С. 183 — 191.
6. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: на рубіконі змін // Ю.М. Палеха, А.А. Колосюк // Землеустрій і кадастр. — 2013. — № 2. С. 60 — 68.
7. Аналіз даних довідника нормативної грошової оцінки земель населених пунктів / А. Колосюк, Т. Якубенко // Землевпорядний вісник. 2013. №3. С. 11-16.
8. Методологічні ризики використання даних державного обліку забудованих земель України метою їх нормативного оцінювання / А. Колосюк // Землевпорядний вісник. 2014. №8. С. 11-16.
9. Основи економічної теорії. Підручник / за заг. ред. д. е. н., проф. Л. С. Шевченко // Харків.: Право. 2008 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: URL <http://uristinfo.net/uchebnye-materialy/280-osnovi-ekonomichnoyi-teoriyi--ls-shevchenko-/8817-glava-14-rinok-zemli-zemelnarenta-rinok-neruhomosti.html> — Назва з екрана.
10. Київський Міжнародний Економічний Форум 2 жовтня 2014 року «Україна: із третього світу у перший». [Електронний ресурс]. — Режим доступу: URL http://www.20khvylyn.com/review/video/video_11379.html — Назва з екрана.

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ

СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

У РЕГУЛЮВАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Ніна СОЛОВ'ЯНЕНКО,

Національний науковий центр
«Інститут аграрної економіки»

У реформуванні і подальшому розвитку земельних відносин в Україні важливу роль відіграє нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, яку вперше в нашій державі запроваджено у липні 1995 року Законом України «Про плату за землю».

Згідно з Порядком грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, розробленим згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 р. №213 «Про Методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» (Загальні положення, п.1.3), «грошова оцінка земель здійснюється з метою створення умов для економічного регулювання земельних відносин при передачі земель у власність, у спадщину, під заставу, при даруванні, купівлі-продажу земельної ділянки та права оренди, визначенні ставок земельного податку, ціноутворенні, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва, визначенні розмірів внеску до статутних фондів колективних сільськогосподарських підприємств, спільних підприємств, акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів».

Постановою Кабінету Міністрів України від 08.08.2001 р. № 951 у Методиці слова «у карбованцях» замінено словами «у гривнях». У назві та тексті Методики слова «грошова оцінка» замінено на «нормативна грошова оцінка» згідно з постановою Кабміну № 843 від 05.07.2004 р. Цією ж постановою змінено назву Методики та знято слово «тимчасова». Тепер цей документ має назву «Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів». Методичні положення Методики залишені без змін.

Починаючи з 2000 р., грошова оцінка земельних ділянок щороку станом на 1 січня уточнюється на коефіцієнт індексації, порядок проведення якої затверджується Кабінетом Міністрів України згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 р. №783 «Про проведення індексації грошової оцінки земель».

З 1 січня 2012 р. вступила в дію постанова Кабінету Міністрів України від 31.10.2011 р. «Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», положенням якої передбачена норма: «для врахування змін у рентному

Таблиця 1

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ
В УКРАЇНІ (грн за 1 га)

Роки (на початок року)	Рілля	Багаторічні насадження	Природні сіножаті	Природні пасовища
1995 (на 01.07.)	3674	12434	1534	1183
1996	3674	12434	1534	1183
1997	6257	21175	2612	2014
1998	6627	22427	2766	2133
1999	6708	22675	2778	2158
2000	7561	25560	3131	2432
2001	8876	29879	3700	2862
2002	9053	30476	3774	2919
2003	9053	30476	3774	2919
2004	9053	30476	3774	2919
2005	9053	30476	3774	2919
2006	9369	31539	3906	3021
2007	9369	31539	3906	3021
2008	9632	32422	4015	3106
2009	11096	37352	4625	3578
2010	11751	39556	4898	3789
2011	11751	39556	4898	3789
2012	20635	39556	4898	3789
2013	20635	39556	4898	3789
2014	20635	39556	4898	3789
2015	25773	49405	6118	4733

доході, який створюється при виробництві зернових культур, до показників нормативної грошової оцінки ріллі, проведеної станом на 1 липня 1995 р. (з урахуванням індексації)» застосовується коефі-

цієнт 1,756. У результаті цього нормативна грошова оцінка 1 га ріллі у 2012 році підвищилася до 20635 гривень.

За повідомленням Держзем-агентства України, на 1 січня 2015 року нормативну грошову оцінку необхідно індексувати на коефіцієнт 1,249. Кумулятивне значення коефіцієнта індексації з 1995 року становить 3,997. Якщо у 1995 році грошова оцінка 1 га ріллі в Україні становила 3674 грн, багаторічних насаджень 12434 грн, природних сіножатей 1534 грн і природних пасовищ 1183 грн, то нині відповідно 25773 грн, 49405 грн, 6118 грн, і 4733 грн (табл. 1).

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення виконувала і продовжує виконувати важливі економічні функції у нашій державі. Особливу роль вона відіграла при проведенні паювання земель, переданих у колективну власність колективним сільськогосподарським підприємствам і організаціям. У сертифікатах, виданих кожному члену колективного сільськогосподарського підприємства на право на земельну частку (пай), вказана вартість земельного паю, виходячи з нормативної грошової оцінки земель цього підприємства. Вона є вихідною базою для визначення розміру земельної частки (паю) на місцевості при виході члена колективу з підприємства із своєю земельною часткою (паєм), а також здійснення інших операцій із земельними паями.

Законом «Про оцінку земель» передбачене нормативно-методичне регулювання оцінки через відповідні нормативно-правові акти, що встановлюють порядок проведення оцінки земель, склад і зміст технічної документації.

Використання землі в Україні є платним (стаття 206 Земельного кодексу). Об'єктом плати за землею є земельна ділянка. Відповідно до Податкового кодексу України

(Розділ XIII. Плата за землею), власники землі та землекористувачі щорічно сплачують за землею земельний податок, або орендну плату, виходячи з нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Норми Закону України «Про оренду землі» врегульовують розміри орендної плати. Законом визначено, що річна орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності, не може перевищувати 12% їх нормативної грошової оцінки. Указом Президента України «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян — власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» встановлено розмір орендної плати за земельний пай не менше 3 відсотків нормативної оцінки.

Для реалізації положень Законів України «Про державну підтримку сільського господарства України», «Про землеустрій», «Про державний земельний кадастр» та «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» теж передбачається використання показників нормативної грошової оцінки земель.

Грошова оцінка земель стала важливим джерелом наповнення бюджетів різних рівнів, кошти яких використовуються для фінансування заходів щодо збереження родючості ґрунтів, виконання робіт по землеустрою, земельному кадастру, стимулюванню за раціональне використання та охорону земель.

В основу визначення показників нормативної грошової оцінки земель взято диференціальний рентний дохід періоду економічної оцінки 1988 року, розрахований за ефективністю вирощування зернових культур без кукурудзи, які у структурі посівів займали найбільшу питому вагу і вирощуються практично на всіх землях. Період проведення економічної оцінки земель в Україні

характеризувався стабільністю цін на промислову і сільськогосподарську продукцію.

Диференціальний дохід відображає економічний ефект, одержаний від використання земельних ділянок кращої якості та вигідного їх місцезнаходження, а також інтенсивності виробництва. Він включає диференціальну ренту I, яка утворюється під дією родючості ґрунту і місцезнаходження земельної ділянки та диференціальну ренту II, яка створюється за рахунок інтенсифікації використання земель.

Підвищення темпів інтенсифікації землеробства значно впливає на родючість ґрунтів. Історія землеоціночних робіт свідчить, що показники оцінки земель періодично підлягають поновленню або ж коригуванню. Викликається це змінами, які відбуваються у самих ґрунтах, а також у результаті господарського використання земель. Важливість використання нормативної оцінки земель у регулюванні земельних відносин потребує підтримання її на сучасному рівні відповідно до змін, що відбулися.

Перше, що потребує уточнення, — це величини рентоутворюючих факторів у ринкових умовах господарювання на землі, які формують розміри диференціального рентного доходу, покладеного в основу визначення показників оцінки земель. Такими є урожайність зернових культур (без кукурудзи), витрати на їх вирощування та ціни реалізації.

Не можна вважати, що в усіх суб'єктах господарювання відбуваються однакові зміни як у продуктивності сільськогосподарських земель, так і в ефективності вкладеного у виробництво капіталу (як це має місце при проведенні індексації показників оцінки земель). Темпи росту і приросту виробничих витрат непропорційні темпам росту і приросту врожайності (табл. 2).

Так, в Україні за період з 1997 по 2013 рік проти 1996 року на виробництві зернових культур спостерігаються високі середньорічні темпи зростання виробничих витрат (24,75%) і ціни реалізації (15,20%), і зовсім несуттєвий темп зростання урожайності (2,70%).

Зміни в темпах зростання виробничих витрат і зниження їх ефективності тягнуть за собою відповідні зміни у диференціальному (рентному) доході (рис 1).

Значні коливання його розмірів свідчать про те, що фактичні дані не можна використовувати в якості критеріїв нормативної грошової оцінки земель, вони не забезпечують підтримання її показників на сучасному рівні

Для реалізації регуляторної політики держави, забезпечення вимог Закону України «Про оцінку земель», яким визначені терміни її проведення — кожні 5-7 років, необхідно періодично удосконалювати методику нормативної грошової оцінки, поновлювати її показники щодо усіх суб'єктів господарювання. Незважаючи на те, що грошова оцінка сільськогосподарських земель майже 20 років використовується у практиці регулювання земельних відносин, ця проблема вимагає подальшого дослідження з метою уточнення її методологічних і методичних положень.

За період після проведення нормативної грошової оцінки відбулися значні зміни в аграрному секторі економіки, а саме:

- значно підвищилися ціни на промислову продукцію, яка споживається сільським господарством, що призвело до значного підвищення собівартості сільськогосподарської продукції;
- темпи зростання виробничих витрат випереджають темпи приросту врожайності сільськогосподарських культур, у тому числі і зернових;
- відмічаються значні коливання реалізаційних цін по роках,

Таблиця 2

СЕРЕДНЬОРІЧНІ ТЕМПИ РОСТУ І ПРИРОСТУ ВРОЖАЙНОСТІ ЗЕРНОВИХ КУЛЬТУР, ВИТРАТ НА ЇХ ВИРОЩУВАННЯ ТА ЦІНИ РЕАЛІЗАЦІЇ У СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВАХ УКРАЇНИ

Роки	Урожайність, ц/га	Індексний ланцюг (Іл)	Витрати на 1 га, грн	Індексний ланцюг (Іл)	Ціна реалізації 1 ц, грн	Індексний ланцюг (Іл)
1996	19,4		189,8		16,0	
1997	25,4	1,3093	295,5	1,5569	17,1	1,0688
1998	21,0	0,8268	315,5	1,0677	15,0	0,8772
1999	20,5	0,9762	349,1	1,1065	19,6	1,3067
2000	19,3	0,9415	477,4	1,3673	44,1	2,2500
2001	25,7	1,3316	503,5	1,0547	37,1	0,8410
2002	25,4	0,9883	510,0	1,0128	30,6	0,8258
2003	14,7	0,5787	465,3	0,9124	55,2	1,8025
2004	26,4	1,7959	632,3	1,3590	45,7	0,8276
2005	24,0	0,9091	637,0	1,0074	43,5	0,9512
2006	22,1	0,9208	677,2	1,0632	52,0	1,1958
2007	19,3	0,8733	914,0	1,3495	83,6	1,6088
2008	32,9	1,7047	1507,0	1,6488	77,3	0,9242
2009	26,9	0,8176	1588,1	1,0539	78,4	1,0144
2010	23,2	0,8625	1837,3	1,1569	107,1	1,3658
2011	29,3	1,2616	2500,0	1,3606	137,1	1,2806
2012	25,1	0,8576	2917,7	1,1671	158,1	1,1529
2013	30,5	1,2151	3184,5	1,0914	140,1	0,8864
Середньорічний темп росту за 17 років, %		102,85		119,25		114,55
Середньорічний темп приросту, %		2,85		19,25		14,55
Середньорічний темп росту за 7 років, % (2006-2013 рр.)		102,70		124,75		115,20
Середньорічний темп приросту, %		2,70		24,75		15,20

Розраховано за даними Державної служби статистики України

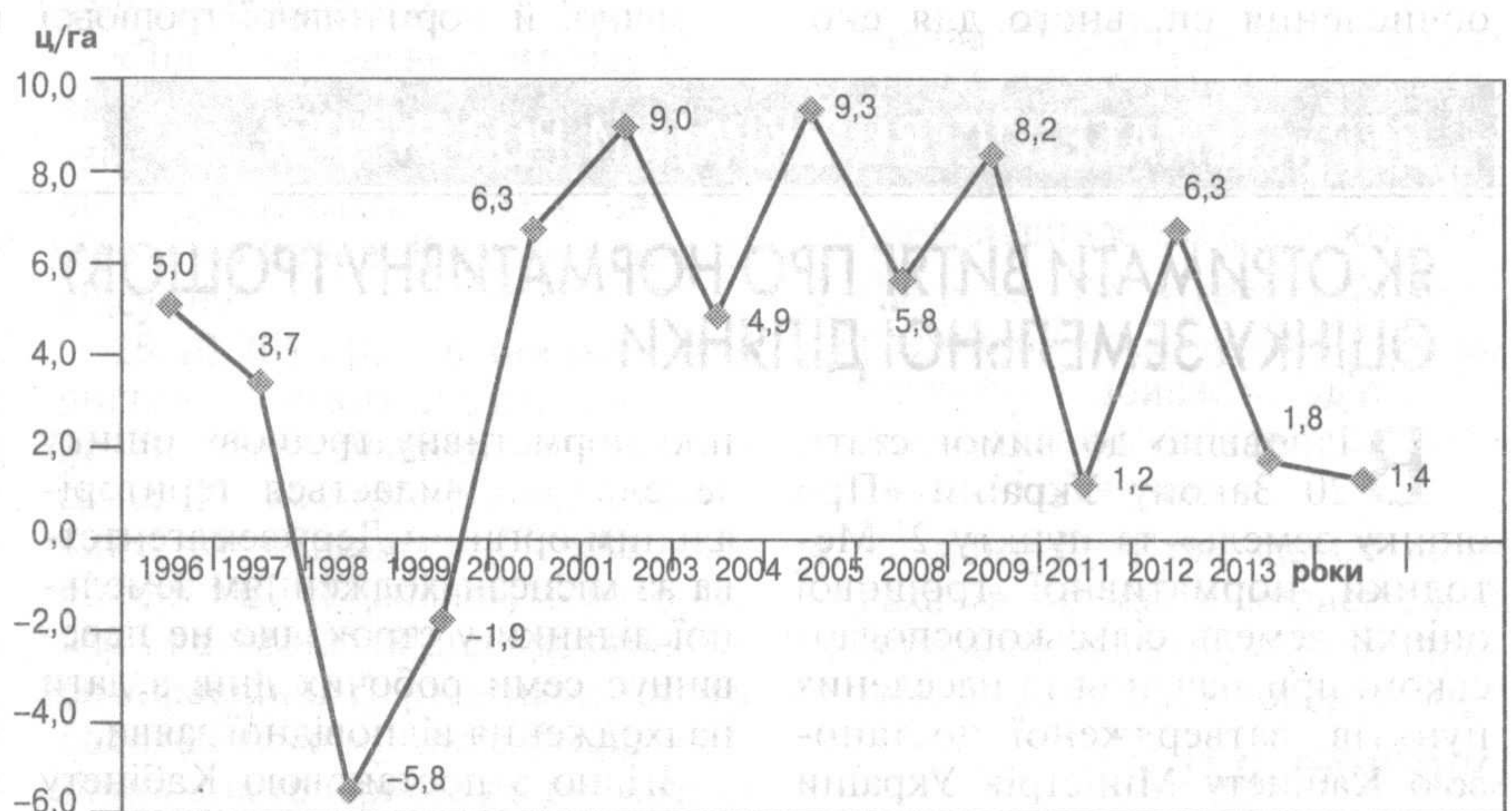


Рис. 1

ДИФЕРЕНЦІАЛЬНИЙ (РЕНТНИЙ) ДОХІД В УКРАЇНІ, РОЗРАХОВАНІЙ ЗА ФАКТИЧНИМИ ДАНИМИ (1996-2013 рр.)

особливо за останні роки, починаючи з 2000 року;

- продовжується процес створення нових агроформувань, заснованих на базі приватної власності;
- скоротилося внесення добрив, а відповідно погіршилася родючість ґрунтів, у зв'язку з чим урожайність сільськогосподарських культур знизилася до рівня, який відповідає природній родючості ґрунтів.

Зниження ефективності виробничих витрат пояснюється необґрунтованим зростанням цін на промислову продукцію і таким же необґрунтованим зниженням цін на сільськогосподарську продукцію. Водночас зростання матеріальних витрат не супроводжується підвищенням урожайності, що особливо важливо при визначенні грошової оцінки земель. Отже, фактичні дані про ефективність виробництва зернових культур не повністю відображають різницеви (рентний) дохід на різних за родючістю ґрунтах.

Напрями удосконалення методичних підходів щодо проведення нормативної грошової оцінки земель впливають з принципів: уніфікації методичних прийомів обчислення спільного для еко-

номічної й нормативної грошової оцінок земель критерію — диференціального (рентного) доходу; можливості використання результатів нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь в економічних розрахунках, зокрема, врахування вартості землі у виробничому капіталі; використання нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь при удосконаленні оподаткування земельних ділянок та визначенні розміру орендної плати за земельні ділянки; державного мита у разі передачі земельної ділянки у спадщину, дарування та міни відповідно до законодавства; запровадженні економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Дотримання таких основоположних принципів може бути забезпечене за умов:

- використання в розрахунках інформаційних даних щодо продуктивності оцінюваних таксономічних одиниць і витрат виробничого капіталу на одиницю продукції в єдиному часовому періоді;
- застосування єдиного оціночного критерію — диференціального (рентного) доходу — для економічної й нормативної грошової

оцінки сільськогосподарських земель і єдиного алгоритму його обчислення, оскільки згідно із Земельним кодексом України та Законом України «Про оцінку земель» основою нормативної грошової оцінки земель є дані з економічної їх оцінки;

- уточнення об'єкта нормативної грошової оцінки — ґрунтового покриву сільськогосподарських угідь;
- обґрунтування коефіцієнта норми рентабельності, що характеризує ефективність поточних витрат виробництва, який би забезпечував рівень прибутку, необхідний для ведення розширеного відтворення, та об'єктивне визначення диференціального (рентного) доходу;
- наукового обґрунтування застосування в розрахунках нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь ціни реалізації одного центнера зерна (без кукурудзи).

В умовах переходу до ринкової економіки така оцінка земель найбільш прийнятна, оскільки вона може бути використана безпосередньо в економічних розрахунках. Крім того, за відсутності ринку землі, а, отже, і справжньої (реальної) ціни на землю, грошова оцінка може використовуватись як початкова (стартова) ціна.

ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО УКРАЇНИ РОЗ'ЯСНЮЄ

ЯК ОТРИМАТИ ВИТЯГ ПРО НОРМАТИВНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Відповідно до вимог статті 20 Закону України «Про оцінку земель» та пункту 2¹ Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213, дані за результатами проведення нормативної грошової оцінки земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації

про нормативну грошову оцінку земель, що видається територіальним органом Держземагентства за місцезнаходженням земельної ділянки у строк, що не перевищує семи робочих днів з дати надходження відповідної заяви.

Згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2011 року № 835 «Деякі питання надання Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами адмініст-

ративних послуг» ця послуга надається на безоплатній основі.

Відповідно до Примірної Інформаційної картки адміністративної послуги «Видача витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки», затвердженої наказом Держземагентства України від 29 березня 2013 року № 133 (із змінами), підставою для одержання адміністративної послуги є звернення юридичної або фізичної особи землевласника або землекористувача, органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування.

ПРО ЩО СЛІД ПАМ'ЯТАТИ ПРИ ОФОРМЛЕННІ ЗЕМЛІ САДІВНИЦЬКИМИ ТОВАРИСТВАМИ

Просимо надати роз'яснення на запитання, що турбують членів садівницьких товариств, які знаходяться на території садівничого масиву «Глеваха-4».

Виконком Київської ради рішенням №294 від 20.10.1987 року виділив земельні ділянки на землях дослідного с/г виробництва Академії наук УРСР загальною площею 64,4 га організаціям, на базі яких створено 12 садівницьких товариств.

На підставі цього рішення виконком Васильківської райради 1998 року видав державні акти на право безстрокового користування землею організаціям, а саме: Республіканській клінічній лікарні — СТ «Феофанія» — 19,2 га, Управлінню побутового обслуговування СТ «Битовик» — 3 га, Київській обласній базі «Київриба» — СТ «Рибник» — 6,5 га, Автотранспортному підприємству торгівлі — СТ «Автомобіліст» — 4,1 га, Статистичному управлінню Київської області — СТ «Бджілка» — 2 га.

У 1988 році рішеннями виконкому Васильківської райради зареєстровані статuti товариств.

В пункті 1 статутів садівницьких товариств зазначено, що працівники організації об'єднуються в товариства для організації колективного саду на земельній ділянці, наданій організації в постійне користування з конкретним розміром і поділом на визначену кількість ділянок.

В силу різних обставин — таких як ліквідація, зникнення організацій, на базі яких створені садівницькі товариства, — виникає питання правонаступництва на земельні ділянки. Якими документами на сьогодні підтверджується це право?

У подальшому для вирішення загальногосподарських питань по бла-

гоустрою території масиву (електрифікації, будівництва доріг, водопостачання та інших питань, що стосуються роботи всіх садівницьких товариств) 10.01.90 р. був створений садівничий масив «Глеваха-4». Земельна ділянка масиву не виділялася, відповідно державний акт на право користування землею відсутній, але за статистичною звітністю (за формою б-зем) за садівницьким масивом «Глеваха-4» обліковується земельна ділянка площею 63 га.

Садівничий масив «Глеваха-4» внесений до ЄДРПОУ як садівницьке товариство. Його засновниками вказані не 12 садівницьких товариств, а 967 осіб.

У відповіді Держземагентства України (№18585/2-13 від 20.10.2013 р.) і в листі Управління Держземагентства у Васильківському районі (№6387/01-1 від 24.09.2013 р.) на наш запит вказано:

«Підстави внесення масиву «Глеваха-4» до державної статистичної звітності (за формою б-зем) в Управлінні Держземагентства у Васильківському районі Київської області відсутні».

15.10.2013 р. садівницькі товариства, що мають державні акти на право користування землею, а саме: СТ «Феофанія», СТ «Битовик», СТ «Рибник», СТ «Автомобіліст» і СТ «Бджілка», подали заяви і пакет необхідних документів до Управління Держземагентства у Васильківському районі про внесення цих товариств до державної статистичної звітності (за формою б-зем).

Ці товариства є юридичними особами, внесені до ЄДР, стоять на обліку в земельному відділі подат-

кової інспекції, сплачують податок на землю до бюджету.

Відмову товариствам в обліку землі за формою б-зем Управління Держземагентства у Васильківському районі Київської області мотивує наявним обліком земельної ділянки загальною площею 63 га за СМ «Глеваха-4» і зазначає, що видані державні акти на право постійного користування землею 1988 р. є не дійсними. Воно при оформленні кадастрових номерів на особисті ділянки садоводів вимагає надання довідок від СМ «Глеваха 4», які підтверджують право розпоряджатися землею товариств.

Зважаючи на вищезазначене, просимо роз'яснити:

1. Хто є правонаступником земельних ділянок, що виділялись організаціям? Які документи потрібно оформити, щоб закріпити право постійного користування?
2. Чи правомірна відмова товариствам СТ «Феофанія», СТ «Битовик», СТ «Рибник», СТ «Автомобіліст» і СТ «Бджілка» у внесенні до статистичної звітності за формою б-зем?
3. Чи може СМ «Глеваха-4» бути платником податку на землю до бюджету і збирати податок на землю із садівників за їх особисті земельні ділянки?
4. Чи може бути так, що СМ «Глеваха-4» не має в користуванні земельної ділянки, а зареєстроване садівницьким товариством?

М.П. ОЛІЙНИК,
голова правління СТ «Феофанія»

Л.І. НАКОРЖЕВА,
голова правління СТ «Битовик»

Л.В. АЛЕКСЕЕВА,
голова правління СТ «Рибник»

На території Селидівської міської ради у 1987 році шахтоуправлінню «Горняк» було видано державний акт на право користування землею для ведення садівництва на площу 10 га. Згодом членами садівницького товариства з цієї площі була приватизована частина земельних ділянок для ведення садівництва та отримані державні акти на право власності на землю.

Щороку шахтоуправління «Горняк» замовляє довідку про нормативну грошову оцінку земельної ділянки для подання декларації у податкову інспекцію.

Просимо надати роз'яснення щодо чинності державного акта шахтоуправління «Горняк» та/або необхідності замовлення ними технічної документації із землеустрою і отримання у відділі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно реєстраційної служби міського управління юстиції свідоцтва та/або витягу з Державного реєстру речових прав про реєстрацію права власності.

Відділ Держземагентства
у м. Селидовому
Донецької області

З листів зрозуміло, що фактичними користувачами земельних ділянок є садівницькі товариства, які створені працівниками шахтоуправління «Горняк», Республіканської клінічної лікарні, Управління побутового обслуговування та іншими, однак чомусь ці товариства як окремі юридичні особи або не зареєстровані, або ж зареєстровані, але не переоформили на себе земельні ділянки.

Відповідно до пункту 6 Постанови Верховної Ради УРСР від 18 грудня 1990 року №563-ХІІ «Про земельну реформу» громадяни, підприємства, установи й організації, які мають у користуванні земельні ділянки, надані їм до введення у дію Земельного кодексу Української РСР, повинні оформити право власності або право користування землею. Спочатку законодавчо було обмежено термін такого оформлення, а потім Рішенням Конституційного Суду № 5-рп/2005 від 22.09.2005 обмеження терміну було визнано неконституційним, а, отже, такі особи отримали безстрокове право на оформлення (переоформлення) права власності або користування земельними ділянками.

Слід також зауважити, що відповідно до статті 51 Земельного кодексу УРСР (в редакції 1970 року) було встановлено, що підприємствам, організаціям і установам можуть надаватися земельні ділянки для колективного садівництва та городництва в порядку і на умовах, встановлюваних законодавством Союзу РСР і Української РСР. Тобто спочатку склалися списки працівників підприємств, установ і організацій, які бажали займатися садівництвом, потім розраховувалася загальна площа землі для цих цілей та передавалася у користування саме підприємствам, установам і організаціям. Після цього утворювався садівничий, садово-дачний чи садово-городній кооператив, який розподіляв між своїми членами окремі земельні ділянки, проводив комунікації, одне слово, управляв землями такого кооперативу.

Однак, такий кооператив не є правонаступником підприємства, установи чи організації, якій була передана земельна ділянка у постійне користування і державний акт на постійне користування землею, виданий підприємству, установі, організації, не є правовстановлюючим документом для товариства.

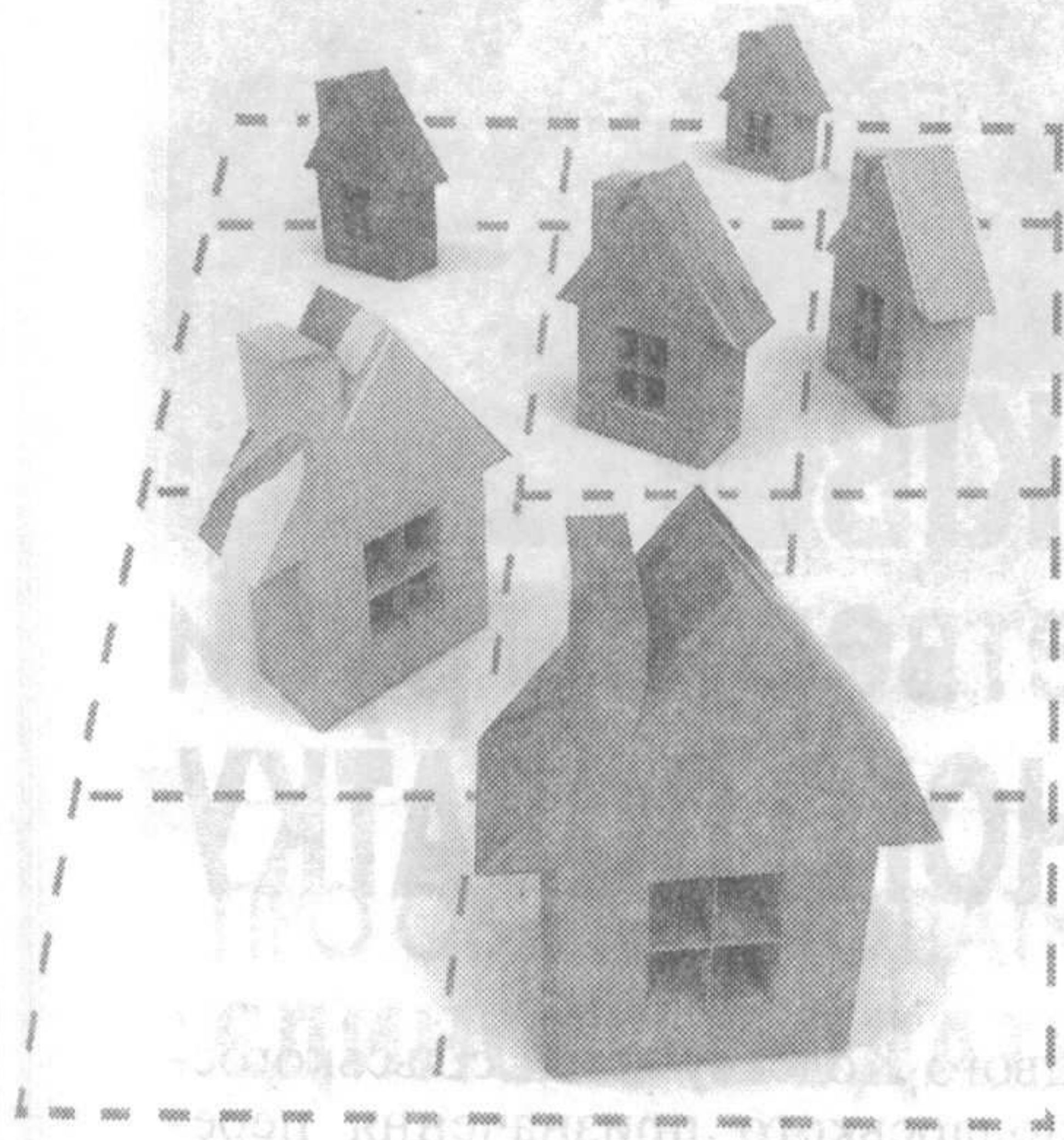
З 1992 року, коли набрав чинності Земельний кодекс України в новій редакції, з'явилася можливість приватизації земельних ділянок, які використовувалися членами кооперативу індивідуально, а решту — землі загального користування — закріпити за кооперативом на праві колективної власності або постійного користування.

Нагадаю, що садівниче товариство це — юридична особа, утворена фізичними особами-землевласниками чи землекористувачами, які добровільно об'єдналися для задоволення своїх економічних, соціальних та інших потреб на засадах самоврядування і діють у межах чинного законодавства. А, отже, необхідною умовою для приватизації земельних ділянок членами цього товариства стала реєстрація кооперативів як окремих юридичних осіб та переоформлення землі із підприємств, установ і організацій на себе.

Згідно зі статтею 57 Земельного кодексу України в редакції 1992 року земельні ділянки для колективного садівництва складаються із земель загального користування, що перебувають у колективній власності кооперативу, та із земель, що перебувають у приватній власності членів кооперативу.

До земель загального користування належать земельні ділянки, зайняті охоронними зонами, шляхами, проїздами, спорудами та іншими об'єктами загального користування. На землі загального користування садівницькому кооперативу за рішенням місцевої ради до 2002 року видавався державний акт на право колективної власності на землю або на право постійного користування.

На ділянки, що передавалися у власність членам садівницького кооперативу індивідуально, на підставі прийнятих за поданням відповідних кооперативів рішень



місцевих рад видавався державний акт на право приватної власності на земельну ділянку.

З набранням чинності 2002 року останнього Земельного кодексу України норми, які стосувалися земель садівницьких кооперативів, знову змінилися. Так, статтею 35 Кодексу встановлено, що приватизація земельної ділянки громадянином-членом садівницького товариства здійснюється без згоди на те інших членів цього товариства, а використання земельних ділянок садівницьких товариств здійснюється відповідно до закону та статутів цих товариств.

Щодо земель загального користування садівницького товариства, то вони безоплатно передаються йому у власність за клопотанням вищого органу управління товариства до відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування на підставі технічної документації щодо встановлення земельної ділянки в натурі (на місцевості). До земель загального користування садівницького товариства відносяться земельні ділянки, зайняті захисними смугами, дорогами, проїздами, будівлями і спорудами загального користування.

Тобто, якщо досі садівницьким товариством не переоформлено землю на себе і вона залишається в постійному користуванні підприємства, установи, організації, необхідно зробити таке:

- садівницькому товариству зареєструватися як окремій юридичній особі (якщо це ще не зроблено);
- звернутися до районного відділу земельних ресурсів та отримати дозвіл на розробку технічної документації зі встановлення в натурі (на місцевості) меж земельної ділянки (земельних ділянок) для безкоштовного отримання земель загального користування садівницького товариства (ст. 35 ЗКУ);
- отримати від постійного землекористувача (якщо такий ще є) згоду на вилучення у нього земельної ділянки для садівницького товариства. (Шахтоуправлінню доцільно відповідно до статті 142 подати заяву про добровільну відмову від права постійного користування земельною ділянкою);
- замовити та подати на затвердження технічну документацію, зареєструвати земельну ділянку (земельні ділянки) в Державному земельному кадастрі;
- затверджуючи технічну документацію, Головне управління в області одночасно має прийняти рішення про припинення постійного користування загальною земельною ділянкою та про безоплатну передачу землі у власність садівницького товариства;
- садівницьке товариство з рішенням про безоплатну передачу йому земельної ділянки та витягом з державного земельного кадастру має звернутися до Державної реєстраційної служби та зареєструвати своє право власності. На підтвердження садівницьке товариство отримує не державний акт, а свідоцтво про право власності на земельну ділянку.

При цьому сплачуватиме садівницьке товариство земельний податок тільки за землі загального користування, а за земельні ділянки, які приватизовані його членами, земельний податок сплачуватимуть кожний з них самостійно (п. 286.5 ст. 286 ст. Податкового кодексу).

Отже, на останок, підприємства, установи, у тому числі і шахтоуправління, не є фактичними користувачами землі, яка перебуває у їх постійному користуванні. Крім того, враховуючи, що частина землі вже приватизована членами садівницького товариства, відповідно до Податкового кодексу України вони як власники землі мають сплачувати земельний податок за свої землі.

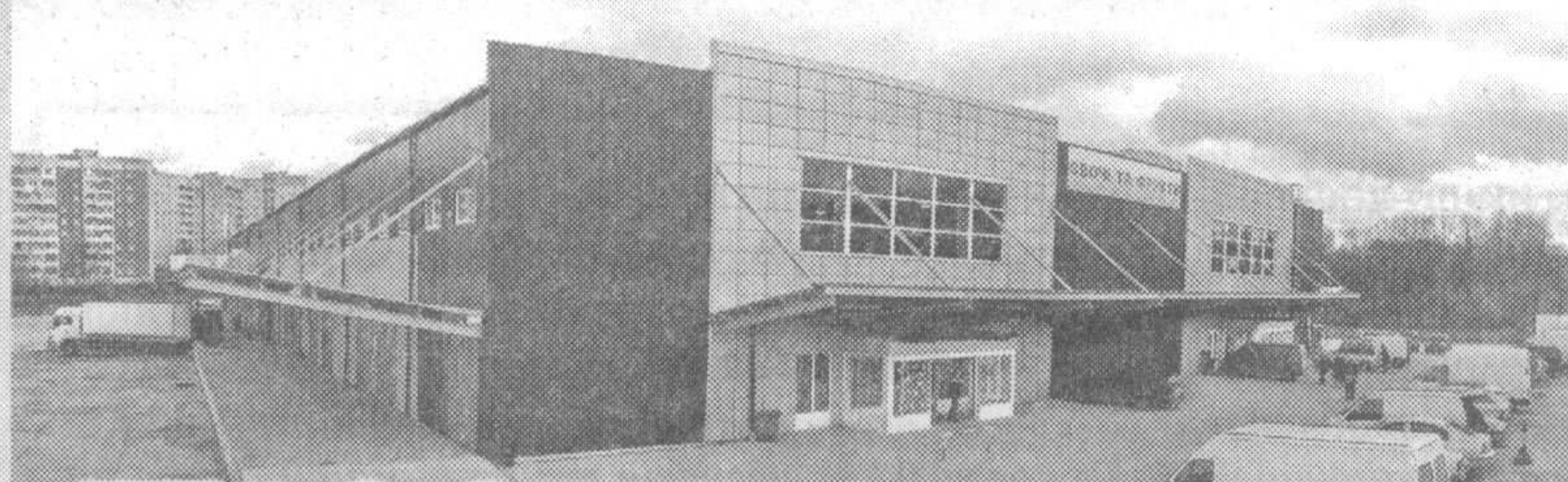
Землі садівницького товариства складаються із земель його членів та земель загального користування. Землі загального користування передаються товариству безоплатно у власність за клопотанням цього товариства. Членам товариства передаються у власність земельні ділянки, якими вони особисто користуються, за їх заявою без згоди інших членів товариства.

Якщо земля, на якій розташоване садівницьке товариство, надана у користування іншій особі, то така земельна ділянка має бути вилучена із користування або ж від неї користувач може добровільно відмовитися.

Звертаю увагу на те, що садівницьке товариство не може переоформити землю на себе на праві постійного користування, оскільки статтею 92 Земельного кодексу України чітко визначений перелік осіб, які можуть набувати у постійне користування земельну ділянку. Садівницькі товариства до цього переліку не включені, натомість, ще раз звертаю увагу на те, що землі загального користування їм передаються безоплатно у власність.

Разом з тим, якщо підприємство, установа, організація вже не існує, то садівницькі товариства не можуть використовувати державний акт, виданий вже неіснуючим юридичним особам і мають оформити земельні ділянки на себе.

Ольга ШВЕДОВА,
юрист



ПРО ЗВІЛЬНЕННЯ ПЛАТНИКІВ

ЄДИНОГО ПОДАТКУ ЧЕТВЕРТОЇ ГРУПИ ВІД СПЛАТИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОДАТКУ

Катерина ГРИВНАК, державний радник
податкової служби III рангу

Відповідно до п.п. 4 п. 291.4 ст. 291 Податкового кодексу України (далі — ПКУ) до четвертої групи платників єдиного податку віднесені сільськогосподарські товаровиробники, у яких частка сільськогосподарського товаровиробництва за попередній податковий (звітний) рік дорівнює або перевищує 75 відсотків.

Як встановлено ст. 292-1 ПКУ, об'єктом оподаткування для платників єдиного податку четвертої групи є площа сільськогосподарських угідь (ріллі, сіножатей, пасовищ і багаторічних насаджень) та/або земель водного фонду (внутрішніх водойм, озер, ставків, водосховищ), що перебуває у власності сільськогосподарського товаровиробника або надана йому в користування, у тому числі на умовах оренди.

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

До однієї із категорій земель, визначених Земельним кодексом Украї-

ни (далі — ЗКУ), що є основним документом, який регулює земельні відносини, належать землі сільськогосподарського призначення.

Землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей (п. 1 ст. 22 ЗКУ).

До земель сільськогосподарського призначення, як встановлено п. 2 ст. 22 ЗКУ, належать сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища, перелоги) та несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи, прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

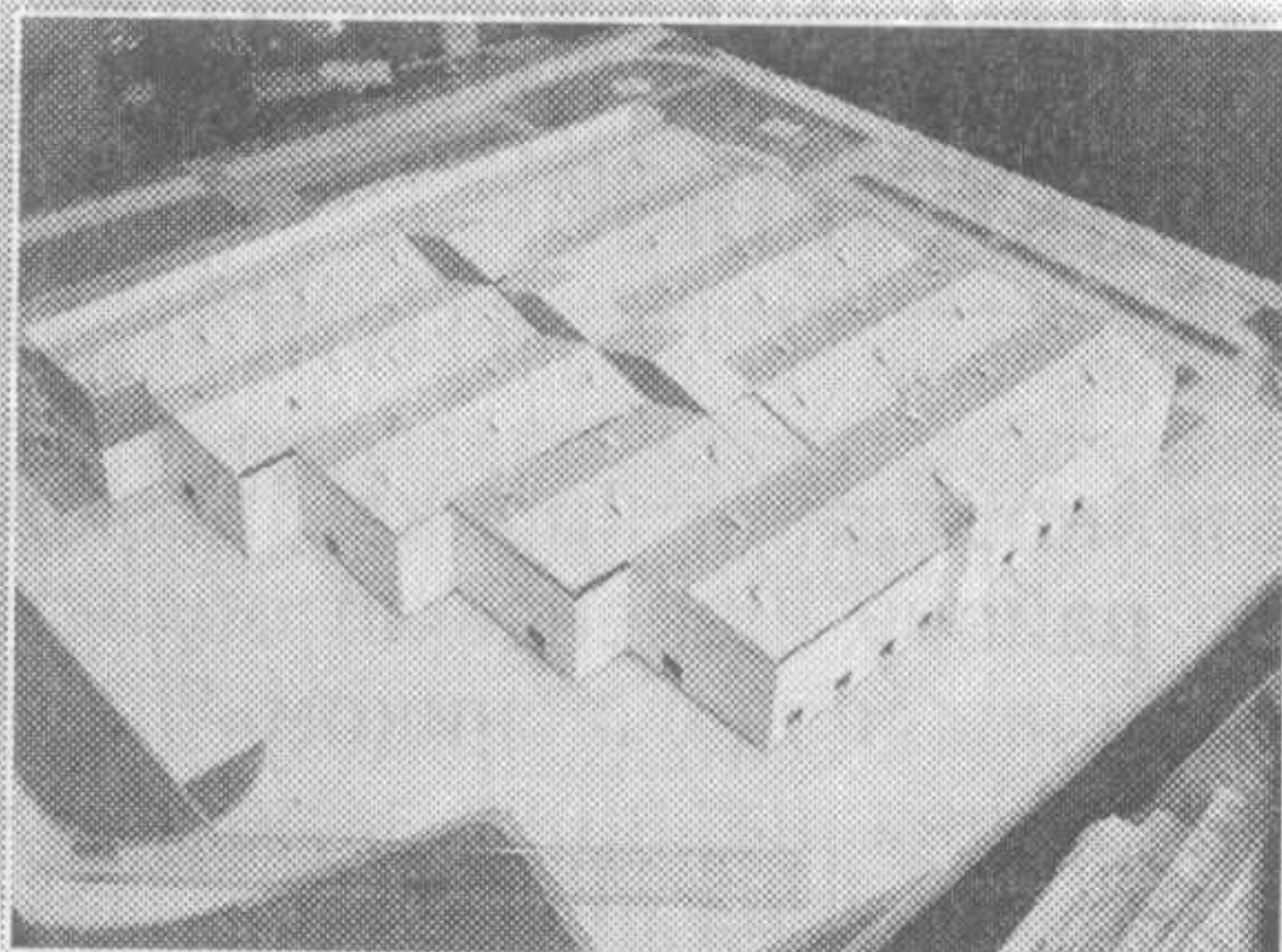
Земельний кодекс чітко визначає порядок використання земель сільськогосподарського призначення. Так, відповідно до п. 3 ст. 22

цього Кодексу землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування:

- громадянам — для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокошіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- сільськогосподарським підприємствам — для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам — для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства;
- несільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, релігійним організаціям і об'єднанням громадян — для ведення підсобного сільського господарства;
- оптовим ринкам сільськогосподарської продукції — для розміщення власної інфраструктури.

Отже, землі сільськогосподарського призначення передаються у власність або надаються у користування сільськогосподарським підприємствам для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Враховуючи, що для сільськогосподарських товаровиробників — платників єдиного податку четвертої групи об'єктом оподаткування є сільськогосподарські угіддя, а також те, що такі платники



не звільняється від сплати земельного податку за земельні ділянки, що не використовуються ними для сільськогосподарського товаровиробництва, то вони не будуть сплачувати земельний податок за земельні ділянки під виробничою інфраструктурою, які є землями сільськогосподарського призначення і надані для означених цілей.

За земельні ділянки інших категорій, які надані для інших цілей (не для ведення товарного сільськогосподарського товаровиробництва), земельний податок буде сплачуватись у порядку, встановленому ПКУ для відповідних категорій земель. При цьому підставою для нарахування земельного податку, згідно з п. 286.1 ст. 286 ПКУ, є дані державного земельного кадастру.

ПРО ОБ'ЄКТ ОПОДАТКУВАННЯ ДЛЯ ПЛАТНИКІВ ЄДИНОГО ПОДАТКУ ЧЕТВЕРТОЇ ГРУПИ

Згідно зі статтею 292-1 ПКУ об'єктом оподаткування для платників єдиного податку четвертої групи є площа сільськогосподарських угідь (ріллі, сіножатей, пасовищ і багаторічних насаджень) та/або земель водного фонду (внутрішніх водойм, озер, ставків, водосховищ), що перебуває у власності сільськогосподарського товаровиробника або надана йому у користування, у тому числі на умовах оренди. При цьому зазначено, що права власності/користування земельними ділянками повинні бути оформлені та зареєстровані відповідно до законодавства.

Згідно із статтею 116 Земельного кодексу України (далі — ЗКУ) громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом, або за результатами аукціону.

Набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування.

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 частиною другою, третьою статті 143 цього Кодексу.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки і орендарем. Підставою для укладення договору оренди може бути цивільно-правовий договір про відчуження права оренди.

Відповідно до статті 125 ЗКУ право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Право власності, користування земельною ділянкою оформляється відповідно до Закону Украї-

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

Позиція Державної фіскальної служби України з питання щодо включення до об'єкту оподаткування юридичної особи — платника єдиного податку четвертої групи площі орендованих земель, які фактично використовуються платником, але договори оренди яких не зареєстровані у встановленому чинним законодавством порядку, є однозначною. Такі земельні ділянки не включаються до об'єкту оподаткування платника єдиного податку четвертої групи і, крім того, дохід від реалізації сільськогосподарської продукції, вирощеної на таких земельних ділянках, не включається до складу доходу від реалізації сільгосппродукції власного виробництва.

Однак, можна погодитися з тим, що в кожному конкретному випадку виникають різні ситуації з урахуванням того, що порядок державної реєстрації земельних ділянок та прав на них постійно змінювався, а Цивільний кодекс України визначає, що угода є чинною з моменту її підписання.

Разом з тим, всі питання щодо державної реєстрації прав на земельні ділянки мають розглядатися з точки зору дотримання чи порушення порядку ведення такої реєстрації та дотримання саме вимог процедури реєстрації як зі сторони платника, так і органу державної реєстрації прав на нерухоме майно.

НА ЗАПИТАННЯ ВІДПОВІДАЮТЬ юристи Алла КАЛЬНІЧЕНКО та Олена ЮРЕЦЬ

Відповідно до статті 4-1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»:

Рішення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування про передачу земельних ділянок у власність або користування приймається без здійснення державної реєстрації права держави чи територіальної громади на такі земельні ділянки, крім випадків, коли право власності на земельні ділянки державної або комунальної власності вже зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Тільки у разі продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них на земельних торгах — державна реєстрація права держави чи територіальної громади проводиться після затвердження документації із землеустрою, за якою здійснюється їх формування, до проведення таких земельних торгів.

Державна реєстрація права держави чи територіальної громади на земельні ділянки, які сформовані із земель державної чи комунальної власності, здійснюється після затвердження в порядку, встановленому Земельним кодексом України, документації із землеустрою, за якою здійснено таке формування, одночасно із державною реєстрацією похідного речового права на такі земельні ділянки, крім випадків, коли рішенням відповідного органу про затвердження документації із землеустрою передбачено здійснення державної реєстрації переходу права власності на земельні ділянки.

Отже, Головне управління земельних ресурсів в області має

ВИДІЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК УЧАСНИКАМ АТО. ХТО ЗАМОВНИК ПРОЕКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ?



Звертається до Вас землевпорядник Тараканівської сільської ради Дубенського району Рівненської області за роз'ясненням отримання земельних ділянок учасником АТО.

На території нашої сільської ради для надання земельних ділянок учасникам АТО була виділена земельна ділянка площею 9,0527 га, розташована за межами села Тараканів (кадастровий номер присвоювався в результаті проведення інвентаризації земель).

Головне управління Держземагентства у Рівненській області надсилає лист щодо можливості надання дозволу на розроблення проекту землеустрою (лист додається). І тут в мене виникає запитання: чи є можливість передавати земельну ділянку в результаті розробки «Технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок» вище вказаної ділянки, оскільки в неї є присвоєний кадастровий номер.

Основна проблема, наскільки я розумію, в тому, що право на цю земельну ділянку не визначене (не зареєстроване), оскільки земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Враховуючи, що з 1 січня 2013 року набув чинності Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», Головне управління може зареєструвати право державної власності на цю земельну ділянку, виготовити документацію щодо її поділу та передати земельні ділянки учасникам АТО, що, на мою думку, буде менш затратне по часу та коштах.

Іван ДЕМЕДЮК,
землевпорядник сільської ради

право прийняти рішення про надання дозволу на розробку документації із землеустрою учасникам АТО за їх заявою. Після розробки та затвердження такого проекту Головне управління прийме рішення щодо передачі конкретному громадянину — учаснику АТО земельної ділянки. Реєстрація права власності громадянина здійснюватиметься органами державної реєстрації прав одночасно з реєстрацією права державної власності. Точніше, спочатку реєструється право державної власності на земельну

ділянку, а за цим одразу реєструється право приватної власності. Тобто, замість земельної ділянки площею 9,0527 га утвориться певна кількість менших ділянок, які передаватимуться у приватну власність.

Одночасно слід зазначити, що оскільки земельна ділянка площею 9,0527 га вже сформована і зареєстрована в Державному земельному кадастрі, більш доцільним було б формування нових ділянок у межах цієї ділянки через технічну документацію щодо її поділу.

ПРОЦЕДУРА СПИСАННЯ БАГАТОРІЧНИХ НАСАДЖЕНЬ ЗАЛЕЖИТЬ ВІД ФОРМИ ВЛАСНОСТІ

Документальне оформлення процедури списання багаторічних насаджень залежить від форми власності, що зафіксована у статутних документах підприємства.

Порядок списання державного майна встановлено Положенням про порядок списання державного майна, затвердженим наказом Фонду державного майна України від 28 листопада 2005 р. № 3045 (далі Положення № 3045).

Списання багаторічних насаджень державних підприємств, у тому числі переданих в оренду, здійснюється безпосередньо підприємством після отримання по-



У 2007 році в оренду було надано землі запасу під багаторічними насадженнями (сад) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

У 2015 році орендар звернувся з заявою до сесії сільської ради про надання дозволу на рекультивацію багаторічних насаджень для подальшого вироблення земельної ділянки під посадку нових насаджень (волоський горіх).

Чи має право сесія сільської ради надати таке рішення і які законодавчі акти можна використати для вирішення цього питання?

Сніжнянська сільська рада

Погребіщенський район
Вінницької області

годження Міністерства аграрної політики України.

Оскільки з листа незрозуміло, яка форма власності підприємства-орендаря та на якому праві йому належать багаторічні насадження (власність, оренда), однозначної відповіді ми надати не можемо.

Якщо підприємство є приватним і багаторічні насадження є його власністю, які ростуть на

оренованій землі, то списання саду відбувається за рішенням власника.

До орендодавця таке підприємство-орендар може звернутися за дозволом на розробку проекту землеустрою щодо покращення сільськогосподарських угідь, а не рекультивації земель (п. «з» ч. 1 ст. 25, ст. 54 Закону «Про землеустрій»).



У зв'язку з набранням чинності Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи» від 28.12.2014 року № 71, починаючи з 2015 року немає пільги по платі за землю.

Згідно зі ст. 284.1 Податкового кодексу України органи місцевого самоврядування встановлюють ставки плати за землю та пільги щодо земельного податку, що сплачується на відповідній території.

Виходячи з зазначеного вище, Семенівська міська рада просить на сторінках журналу роз'яснити, яким установам можна надавати пільги і на якій підставі.

Олександр БИЧКОВ,
міський голова

м. Семенівка
Чернігівська область

ПІЛЬГИ ПО ЗЕМЕЛЬНОМУ ПОДАТКУ У 2015 році НАДАЮТЬСЯ РІШЕННЯМИ РАД

Законом № 71 з 1 січня 2015 року суттєво скорочено перелік пільг по земельному податку для окремих категорій юридичних осіб, в тому числі і для закладів, установ та організацій, які повністю утримуються за рахунок коштів державного або місцевих бюджетів.

Тим самим розширено повноваження місцевих рад щодо встановлення пільг із цього податку своїми рішеннями. Враховуючи норму п. 284.1 ст. 284 Податкового кодексу, місцевим радам надано право своїми рішеннями звільняти від сплати земельного податку юридичних та/або фізичних осіб і такі рішення мають бути надані відповідному контролюючому органу до 25 грудня року, що передує звітному.

Враховуючи, що зазначена норма набрала чинності з 1 січня 2015 року і відповідні рішення не приймалися, то залишається загальний порядок щодо компетенції відповідних рад надавати пільги на підставі прийнятих ними рішень.

Тому підставою для користування пільгою по земельному податку у 2015 році, зокрема, для тих суб'єктів, які мали право на пільгу до прийняття Закону № 71, в тому числі, для бюджетних установ, може бути лише рішення відповідного органу місцевого самоврядування.



Звертається до Вас пенсіонер Васекін Семен Григорович за юридичною консультацією із земельного питання.

Обставини справи:

Я власник житлового будинку в місті Середина-Буда Сумської області, що підтверджується договором дарування, посвідчений 2 липня 1996 року Середино-Будською державною нотаріальною конторою за реєстровим №956.

Житловий будинок, яким я володію, подарувала мені моя донька, яка в свою чергу придбала його у громадянки П. Р. 25 жовтня 1995 року на підставі договору купівлі-продажу, посвідченого Середино-Будською державною нотаріальною конторою за реєстровим №1839.

Обидва правочини договір купівлі-продажу та договір дарування уклалися без оформлення присадибної земельної ділянки під вище вказаним житловим будинком.

Громадянка П. Р. відповідно до рішення виконкому Середино-Будської міської ради народних депутатів від 30.11.1993 року №184 «Про передачу громадянам у приватну власність земельних ділянок» отримала у власність земельну ділянку для будівництва та обслуговування

житлового будинку, господарських будівель та споруд площею 0,10 га. Державний акт на право власності на земельну ділянку Потапенко Р.А. не отримала. Після продажу будинку Потапенко Р.А. виїхала з м. Середина-Буда у невідомому напрямку і де нині проживає невідомо.

Як власник житлового будинку приналежних господарських будівель та споруд я звернувся до Середино-Будської міської ради із заявою про надання мені у власність земельної ділянки, на якій розташований мій житловий будинок. Але Середино-Будська міська рада відмовила мені, посилаючись на ст.59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та рішення Конституційного Суду України №7-рп/2009 від 16.04.2009 року, за якими органи місцевого самоврядування не можуть скасовувати свої попередні рішення, вносити зміни, якщо відповідно до приписів цих рішень виникли правовідносини.

Я звернувся до Середино-Будського районного суду Сумської області із позовною заявою про скасування рішення виконкому Середино-Будської міської ради народних депутатів від 30.11.1993 року №184 «Про

передачу громадянам у приватну власність земельних ділянок» в частині надання П. Р. земельної ділянки у власність для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд площею 0,10 га.

Рішенням Середино-Будського районного суду Сумської області від 27 листопада 2014 року по справі №586/1236/14-ц мені було відмовлено у задоволенні позову до Середино-Будської міської ради та П. Р. про скасування рішення виконкому Середино-Будської міської ради народних депутатів від 30.11.1993 року №184 «Про передачу громадянам у приватну власність земельних ділянок» в частині надання П. Р. земельної ділянки у власність для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд площею 0,10 га.

Ухвалою Апеляційного суду Сумської області рішення від 8 січня 2015 року по справі №586/1236/14-ц залишено без змін.

Прошу роз'яснити мені як вирішити своє земельне питання.

З повагою

Семен ВАСЕКІН



До міської ради надійшло клопотання від Селидівського гірничого технікуму про надання дозволу на проведення інвентаризації земель під будівлями, які йому належать та знаходяться в межах м. Селидово, яке є містом обласного значення. Селидівський гірничий технікум — це державна установа. Відповідно до пункту 4 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» у державній власності в межах населених пунктів залишаються земельні ділянки, на яких розміщені будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності. Тобто, земельні ділянки, на яких розміщені будівлі Селидівського гірничого технікуму, належать до земель державної власності. Згідно зі ст.122 Земельного кодексу України обласні державні адміністрації на їхній території є розпорядниками земель державної власності у межах міст обласного значення.

Хто повинен надати дозвіл на проведення інвентаризації земель під будівлями гірничого технікуму: Селидівська міська рада чи Донецька обласна державна адміністрація? Якщо дозвіл надає міська рада, то на підставі яких статей, пунктів законодавчих актів?

В. РЕМІЗОВ, міський голова

Донецька область

ПРИ ПЕРЕХОДІ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА БУДИНОК ДО НАБУВАЧА ПЕРЕХОДИТЬ І ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА

До 2002 року, коли були чинними Земельний кодекс України в редакції 1992 року та Декрет Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року № 15 «Про приватизацію земельних ділянок», право власності на земельні ділянки у громадян виникало з дня прийняття відповідного рішення місцевою радою з послідовним отриманням ними державного акта на право приватної власності на земельну ділянку. Законодавством не обмежувався термін отримання такого державного акта, а тому досі є випадки, коли громадяни фактично стали власниками землі у 90-х роках, а державного акта до 2013 року не отримали. З 2013 року державні акти вже не видаються, а право власності посвідчується відповідним свідоцтвом, виданим Державною реєстраційною службою.

Разом з тим, частиною першою статті 120 чинного Земель-

ного кодексу України встановлено, що у разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.

Майже аналогічною була норма частини першої статті 30 Земельного кодексу України в редакції 1992 року, а саме:

При переході права власності на будівлю і споруду разом з цими об'єктами переходить у розмірах,

передбачених статтею 67 цього Кодексу, і право власності або право користування земельною ділянкою без зміни її цільового призначення і, якщо інше не передбачено у договорі відчуження — будівлі та споруди. У разі зміни цільового призначення надання земельної ділянки у власність або користування здійснюється в порядку відведення.

Отже, для виникнення права власності у власника житлового будинку за таких обставин не потрібно скасовувати рішення Середино-Будської міської ради 1993 року про безоплатну передачу у приватну власність земельної ділянки колишньому власнику цього будинку.

Враховуючи наведене, позовні вимоги мають бути про припинення права власності на земельну ділянку гр. П. Р. у зв'язку з переходом права власності на житловий будинок відповідно до вищезазначених статей Земельного кодексу України та визнання права власності на земельну ділянку за гр. Васекіним С.Г. як власником житлового будинку.

ДОЗВІЛ НА РОЗРОБЛЕННЯ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕ- УСТРОЮ ЩОДО ДЕРЖАВНИХ ЗЕМЕЛЬ У МЕЖАХ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ НАДАЄ МІСЦЕВА РАДА

Пунктом 7 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» встановлено, що з дня набрання чинності цим Законом землі державної та комунальної власності в Україні вважаються розмежованими.

Так, справді, відповідно до пункту 4 Прикінцевих та перехідних положень цього ж Закону у державній власності залишаються розташовані в межах населених пунктів земельні ділянки, на яких розміщені будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності. Тобто, земельні ділянки, на яких розміщені будівлі державної установи — Селидівського гірничого технікуму, належать до земель державної власності.

Однак, згідно з пунктом 6 Прикінцевих та перехідних положень цього ж Закону у разі якщо відомості про земельні ділянки, зазначені у пунктах 3 і 4 цього розділу, не внесені до Державного реєстру земель, надання дозволу на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для дер-

жавної реєстрації таких земельних ділянок, а також її затвердження здійснюються:

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

Отже, якщо земельна ділянка (земельні ділянки), на якій розміщені об'єкти нерухомого майна державної установи — Селидівського гірничого технікуму не внесені до бази даних Державного земельного кадастру, надання дозволу на розроблення документації із землеустрою в межах населеного пункту надає Селидівська міська рада.

ЯКА ДОКУМЕНТАЦІЯ НЕОБХІДНА ЛІСОГОСПОДАРСЬКИМ ПІДПРИЄМСТВАМ ДЛЯ ОТРИМАННЯ НОВИХ ПРАВОВСТАНОВЛЮЮЧИХ ДОКУМЕНТІВ



Сумське обласне управління лісового та мисливського господарства відповідно до Положення, затвердженого наказом Держлісагентства України від 12.11.2012 №408, підпорядковується Державному агентству лісових ресурсів України та є його територіальним органом. Управління координує діяльність державних лісогосподарських підприємств на території Сумської області. Всього у підпорядкуванні управління налічується 12 державних лісогосподарських підприємств.

Підприємства створені з метою ведення лісового господарства, охорони, захисту, раціонального використання та відтворення лісів.

Підприємства є постійними користувачами земель лісогосподарського призначення загальною площею понад 281 тис. га.

Правовстановлюючими документами на зазначені землі є планово-картографічні матеріали лісовпорядкування, що визначено пунктом 5 Прикінцевих положень Лісового кодексу України.

Лісовим кодексом передбачено одержання лісогосподарськими підприємствами нового правовстановлюючого документа, що відповідає вимогам Земельного кодексу України.

Просимо надати роз'яснення щодо виду документації, яку необхідно виготовити для отримання сучасних правовстановлюючих документів — проект відведення чи технічну документацію з інвентаризації земель, чи встановлення меж на місцевості. Якщо керуватися частиною 1 статті 123 Земельного кодексу України, то необхідно готувати проект відведення, так як земельні ділянки не сформовані, але частиною 10 цієї статті встановлено, що при прийнятті рішення про надання земельної ділянки у користування за проектом землеустрою щодо її відведення здійснюються:

- затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.
- вилучення земельних ділянок у землекористувачів із затвердженням умов вилучення.

Виходячи із цих положень ст. 123 Земельного кодексу України, земельні ділянки, якими підприємство користується багато років, підлягають вилученню з тим, щоб знову їх надати? Крім того, ігноруються матеріали лісовпорядкування як правовстановлюючі документи.

При виготовленні технічної документації з інвентаризації земель у більшості випадків виявляються розбіжності в площах земельних ділянок, зазначених

в матеріалах лісовпорядкування та визначених за результатами інвентаризації з застосуванням сучасних приладів, запровадженням визначення площ земельних ділянок з точністю до квадратних метрів проти 0.1 га, що вимагалось в попередні роки. Крім цього, Порядком проведення інвентаризації земель встановлено, що за результатами інвентаризації не оформлюються документи, що посвідчують право на земельну ділянку (п. 6 Порядку).

Якщо виготовляти технічну документацію по встановленню меж ділянки в натурі (на місцевості), то ст.55 Закону України «Про землеустрій» визначено, що встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) проводиться відповідно до топографо-геодезичних і картографічних матеріалів. Такими матеріалами є графічні матеріали, виготовлені при проведенні лісовпорядкування і, на нашу думку, саме їх необхідно використовувати при розробці технічної документації, оскільки ніяка землепорядна документація раніше не розроблялася. Такий підхід, на нашу думку, цілком узгоджується з частиною другою Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр», якою встановлено:

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 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 її власників (користувачів) земельної ділянки державної чи комунальної власності.

Внесення інших змін до відомостей про ці земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації.

Враховуючи неоднозначність підходу у визначенні виду необхідної документації для оформлення правовстановлюючих документів, просимо надати на сторінках Вашого журналу відповідне роз'яснення, якого з вдячністю чекають працівники лісового господарства.

О.В. ТОВСТУХА,

заступник начальника
Управління

Сумське обласне управління лісових ресурсів

Для початку необхідно розібратися, для чого потрібна кожна з документів, про які йдеться у запиті.

Технічна документація щодо проведення інвентаризації земель

Інвентаризація земель проводиться відповідно до Порядку проведення інвентаризації земель, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23.05.2012 року № 513. Пунктами 2 та 3 цього Порядку встановлено, що інвентаризація земель проводиться з метою:

- забезпечення ведення Державного земельного кадастру, здійснення контролю за використанням і охороною земель;
- визначення якісного стану земельних ділянок, їх меж, розміру, складу угідь;
- узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, які посвідчують право на земельну ділянку, та у Державному земельному кадастрі;
- прийняття за результатами інвентаризації земель Кабінетом Міністрів України, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, місцевими держадміністраціями та органами місцевого самоврядування відповідних рішень;
- здійснення землеустрою.

За результатами інвентаризації складається технічна документація щодо проведення інвентаризації земель (далі — технічна документація).

Під час проведення інвентаризації земель установлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та оформлення документів, що посвідчують право на земельну ділянку, не здійснюються. Натомість визначається дійсна площа, яка перебуває у постійному користуванні державного лісогосподарського підприємства через узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, які посвідчують право на земельну ділянку, та у Державному земельному кадастрі.

За наявності розбіжностей у площі розробником технічної документації складається зведена порівняльна таблиця даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, та інформації, що міститься у документах, які посвідчують право на земельну ділянку, і Державному земельному кадастрі, в якій відображаються ці розбіжності.

Якщо фактична площа менша за площу, зазначену у правовстановлюючих документах (матеріалах лісовпорядкування), відомості, отримані в результаті інвентаризації земель, підлягають внесенню до Державного земельного кадастру протягом семи робочих днів після передачі копій матеріалів, отриманих в результаті проведення інвентаризації земель, до місцевого фонду документації із землеустрою.

Якщо фактична площа перевищує площу, зазначену у правовстановлюючих документах, необхідно зрозуміти чи це відбулося у зв'язку з допущенням технічної помилки, яка може бути виправлена за заявою землекористувача, чи необхідно отримати додаткове рішення обласної державної адміністрації щодо передачі у постійне користування надлишку площі за затвердженими матеріалами інвентаризації.

Технічна документація щодо встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості)

Цей вид технічної документації має місце при встановленні або відновленні меж окремих земельних ділянок. У вашому випадку — складання таких технічних документів для посвідчення права на кожну земельну ділянку, яка включається в єдиний масив земель, що перебувають в постійному користуванні державного підприємства, на підставі матеріалів інвентаризації.

Для реєстрації права постійного користування необхідно мати зареєстровану земельну ділянку (земельні ділянки) в Державному земельному кадастрі та отримати на підтвердження цього витяг. Разом з рішенням про передачу у постійне користування та витягом з Державного земельного кадастру державне підприємство має звернутися до реєстраційної служби та зареєструвати право постійного користування.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки

Відповідно до статті 123 Земельного кодексу України та статей 25 та 50 Закону України «Про землеустрій» проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок складаються у разі надання земельної ділянки із зміною її цільового призначення або формування нових земельних ділянок.

У вашому випадку такий вид документації може мати місце лише за необхідності прийняття рішення про передачу в постійне користування «надлишкової площі».



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про добровільне об'єднання територіальних громад

Розділ I ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Стаття 1. Відносини, що регулюються цим Законом

1. Цей Закон регулює відносини, що виникають у процесі добровільного об'єднання територіальних громад сіл, селищ, міст.

Стаття 2. Принципи добровільного об'єднання територіальних громад

1. Добровільне об'єднання територіальних громад сіл, селищ, міст здійснюється з дотриманням таких принципів:

- 1) конституційності та законності;
- 2) добровільності;
- 3) економічної ефективності;
- 4) державної підтримки;
- 5) повсюдності місцевого самоврядування;
- 6) прозорості та відкритості;
- 7) відповідальності.

Стаття 3. Суб'єкти добровільного об'єднання територіальних громад

1. Суб'єктами добровільного об'єднання територіальних громад є суміжні територіальні громади сіл, селищ, міст.

2. Об'єднана територіальна громада, адміністративним центром якої визначено місто, є міською територіальною громадою, центром якої визначено селище, — селищною, центром якої визначено село, — сільською.

Стаття 4. Основні умови добровільного об'єднання територіальних громад

1. Добровільне об'єднання територіальних громад сіл, селищ, міст здійснюється з дотриманням таких умов:

- 1) у складі об'єднаної територіальної громади не може існувати іншої територіальної громади, яка має свій представницький орган місцевого самоврядування;
- 2) територія об'єднаної територіальної громади має бути нерозривною, межі об'єднаної територіальної громади визначаються по зовнішніх ме-

жах юрисдикції рад територіальних громад, що об'єдналися;

3) об'єднана територіальна громада має бути розташована в межах території Автономної Республіки Крим, однієї області;

4) при прийнятті рішень щодо добровільного об'єднання територіальних громад беруться до уваги історичні, природні, етнічні, культурні та інші чинники, що впливають на соціально-економічний розвиток об'єднаної територіальної громади;

5) якість та доступність публічних послуг, що надаються в об'єднаній територіальній громаді, не можуть бути нижчими, ніж до об'єднання.

2. Адміністративним центром об'єднаної територіальної громади визначається населений пункт (село, селище, місто), який має розвинуту інфраструктуру і, як правило, розташований найближче до географічного центру території об'єднаної територіальної громади.

3. Добровільне об'єднання територіальних громад не призводить до зміни статусу населених пунктів як сільської чи міської місцевості.

4. Найменування об'єднаної територіальної громади, як правило, є похідним від найменування населеного пункту (села, селища, міста), визначеного її адміністративним центром.

Розділ II ПОРЯДОК ДОБРОВІЛЬНОГО ОБ'ЄДНАННЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

Стаття 5. Ініціювання добровільного об'єднання територіальних громад

1. Ініціаторами добровільного об'єднання територіальних громад сіл, селищ, міст можуть бути:

- 1) сільський, селищний, міський голова;
- 2) не менш як третина депутатів від загального складу сільської, селищної, міської ради;
- 3) члени територіальної громади в порядку місцевої ініціативи;

4) органи самоорганізації населення відповідної території (за умови представлення ними інтересів не менш як третини членів відповідної територіальної громади).

2. Пропозиція щодо ініціювання добровільного об'єднання територіальних громад повинна, зокрема, містити:

- 1) перелік територіальних громад, що об'єднуються, із зазначенням відповідних населених пунктів;
- 2) визначення адміністративного центру об'єднаної територіальної громади та її найменування.

3. Сільський, селищний, міський голова забезпечує вивчення пропозиції щодо ініціювання добровільного об'єднання територіальних громад та її громадське обговорення, яке проводиться протягом 30 днів з дня надходження такої пропозиції. Після завершення громадського обговорення пропозиція подається до відповідної ради на наступну сесію для прийняття рішення про надання згоди на добровільне об'єднання територіальних громад та делегування представника (представників) до спільної робочої групи.

4. Порядок проведення громадського обговорення з питань, передбачених цим Законом, визначається сільською, селищною, міською радою.

Стаття 6. Порядок підготовки проектів рішень щодо добровільного об'єднання територіальних громад

1. Сільський, селищний, міський голова після прийняття відповідною радою рішення про надання згоди на добровільне об'єднання територіальних громад надсилає пропозицію про таке об'єднання сільському, селищному, міському голові суміжної територіальної громади.

2. Сільський, селищний, міський голова суміжної територіальної громади забезпечує вивчення пропозиції щодо добровільного об'єднання територіальних громад та її громадське обговорення, яке проводиться протягом 30 днів з дня надходження такої пропозиції. Після завершення громадського обговорення пропозиція подається до відповідної ради на наступну сесію для прийняття рішення про надання згоди на добровільне об'єднання територіальних громад та делегування представника (представників) до спільної робочої групи або про відмову в наданні згоди.

3. У разі прийняття рішення про надання згоди на добровільне об'єднання територіальних громад сільський, селищний, міський голова, який ініціював об'єднання, приймає рішення про утворення спільної робочої групи з підготовки проектів рішень щодо добровільного об'єднання територіальних громад та інформує про це Верховну Раду Автономної Республіки Крим, Раду міністрів Авто-

номної Республіки Крим, відповідні обласну раду, обласну державну адміністрацію.

Спільна робоча група формується з однакової кількості представників від кожної територіальної громади, що об'єднується.

Утворення спільної робочої групи є початком процедури добровільного об'єднання територіальних громад.

4. Спільна робоча група готує проекти відповідних рішень щодо добровільного об'єднання територіальних громад.

Стаття 7. Вимоги до проектів рішень щодо добровільного об'єднання територіальних громад

1. Проекти рішень щодо добровільного об'єднання територіальних громад повинні, зокрема, містити:

- 1) перелік територіальних громад, що об'єднуються, із зазначенням відповідних населених пунктів;
- 2) визначення адміністративного центру об'єднаної територіальної громади та її найменування;
- 3) план організаційних заходів щодо добровільного об'єднання територіальних громад.

2. Сільські, селищні, міські голови забезпечують протягом 60 днів проведення обов'язкового громадського обговорення (громадські слухання, збори громадян, інші форми консультацій з громадськістю) підготовлених спільною робочою групою проектів рішень щодо добровільного об'єднання територіальних громад, за результатами якого сільські, селищні, міські голови вносять питання про його схвалення на розгляд сільських, селищних, міських рад.

Питання про схвалення проекту рішення щодо добровільного об'єднання територіальних громад розглядається сільськими, селищними, міськими радами протягом 30 днів з дня його внесення на їх розгляд та з врахуванням результатів громадського обговорення.

3. Схвалені сільськими, селищними, міськими радами проекти рішень щодо добровільного об'єднання територіальних громад у п'ятиденний строк подаються Раді міністрів Автономної Республіки Крим, обласній державній адміністрації для надання висновку щодо відповідності цього проекту Конституції та законам України.

4. Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласна державна адміністрація протягом 10 робочих днів з дня отримання проекту рішення щодо добровільного об'єднання територіальних громад готує відповідний висновок, що затверджується постановою Ради міністрів Автономної Республіки Крим, розпорядженням голови обласної державної адміністрації.

5. У разі відповідності проекту рішення щодо добровільного об'єднання територіальних громад Конституції та законам України сільські, селищні, міські ради приймають рішення про добровільне об'єднання територіальних громад або про проведення місцевого референдуму щодо підтримки об'єднання територіальних громад.

6. У разі встановлення невідповідності проекту рішення щодо добровільного об'єднання територіальних громад Конституції та законам України Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласна державна адміністрація повертає його на доопрацювання у порядку, встановленому цим Законом.

7. У разі прийняття сільськими, селищними, міськими радами рішення про добровільне об'єднання територіальних громад, а також у разі підтримки добровільного об'єднання територіальних громад на місцевому референдумі сільський, селищний, міський голова територіальної громади, в якій ініційовано питання про добровільне об'єднання територіальних громад, звертається з поданням до Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласної ради про утворення об'єднаної територіальної громади.

8. Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласна рада протягом 30 днів розглядає подання про утворення об'єднаної територіальної громади та приймає відповідне рішення.

9. Якщо до складу об'єднаної територіальної громади передбачається входження територіальної громади, розташованої на території суміжного району, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласна рада звертається з поданням до Верховної Ради України щодо зміни меж відповідних районів у порядку, визначеному законом. У такому разі питання про утворення об'єднаної територіальної громади розглядається Верховною Радою Автономної Республіки Крим, обласною радою протягом 30 днів з дня набрання чинності рішенням Верховної Ради України про зміну меж відповідних районів.

Стаття 8. Утворення об'єднаної територіальної громади

1. Повноваження органів місцевого самоврядування, сільського, селищного, міського голови територіальних громад, що об'єдналися, припиняються з моменту набуття повноважень новообраними органами місцевого самоврядування, сільським, селищним, міським головою територіальної громади, утвореної внаслідок добровільного об'єднання.

2. Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласна рада одночасно з прийняттям рішення про утворення об'єднаної територіальної громади при-

значає перші місцеві вибори депутатів сільської, селищної, міської ради об'єднаної територіальної громади та відповідно сільського, селищного, міського голови.

3. Органи місцевого самоврядування об'єднаної територіальної громади є правонаступниками активів і пасивів (зобов'язань) органів місцевого самоврядування територіальних громад, що об'єдналися.

4. Бюджети територіальних громад, що об'єдналися, виконуються окремо до закінчення бюджетного періоду.

5. Бюджет об'єднаної територіальної громади розробляється з урахуванням особливостей підготовки місцевих бюджетів, визначених бюджетним законодавством.

6. Заходи щодо припинення в результаті ліквідації органів місцевого самоврядування територіальних громад, що об'єдналися, як юридичних осіб здійснює ліквідаційна комісія відповідно до закону, яка утворюється новообраною сільською, селищною, міською радою.

7. У період з дня набрання чинності рішенням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласної ради про утворення об'єднаної територіальної громади до формування органів місцевого самоврядування об'єднаної територіальної громади відчуження, передача в оренду (користування), заставу (іпотеку), лізинг, концесію, оперативне управління об'єктів комунальної власності територіальних громад, що об'єдналися, забороняється.

Розділ III **ДЕРЖАВНА ПІДТРИМКА** **ДОБРОВІЛЬНОГО ОБ'ЄДНАННЯ** **ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД**

Стаття 9. Форми державної підтримки добровільного об'єднання територіальних громад

1. Держава здійснює інформаційно-просвітницьку, організаційну, методичну та фінансову підтримку добровільного об'єднання територіальних громад.

2. Організаційну підтримку та інформаційно-просвітницьке сприяння добровільному об'єднанню територіальних громад забезпечують Рада міністрів Автономної Республіки Крим, місцеві державні адміністрації.

3. Методичне забезпечення добровільного об'єднання територіальних громад, визначення обсягів та форми підтримки здійснює центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері територіальної організації влади, адміністративно-

територіального устрою, розвитку місцевого самоврядування.

Стаття 10. Фінансова підтримка державою добровільного об'єднання

територіальних громад сіл, селищ, міст

1. Держава здійснює фінансову підтримку добровільного об'єднання територіальних громад сіл, селищ, міст шляхом надання об'єднаній територіальній громаді коштів у вигляді субвенцій на формування відповідної інфраструктури згідно з планом соціально-економічного розвитку такої територіальної громади.

2. Пропозиції щодо надання фінансової підтримки об'єднаній територіальній громаді вносяться Радою міністрів Автономної Республіки Крим, відповідною обласною державною адміністрацією за поданням місцевої ради об'єднаної територіальної громади Кабінету Міністрів України не пізніше 15 липня року, що передуює бюджетному періоду, в якому передбачається надання такої фінансової підтримки.

3. Загальний обсяг фінансової підтримки розподіляється між бюджетами об'єднаних територіальних громад пропорційно до площі об'єднаної територіальної громади та кількості сільського населення у такій територіальній громаді з рівною вагою обох цих факторів.

4. Загальний обсяг субвенцій на формування відповідної інфраструктури об'єднаних територіальних громад визначається законом про Державний бюджет України.

5. Порядок надання субвенцій з державного бюджету об'єднаним територіальним громадам встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Стаття 11. Перспективний план формування територій громад Автономної Республіки Крим, області

1. Перспективний план формування територій громад Автономної Республіки Крим, області розробляється Радою міністрів Автономної Республіки Крим, відповідною обласною державною адміністрацією згідно з методикою формування спроможних територіальних громад і охоплює всю територію Автономної Республіки Крим, області.

2. Методика формування спроможних територіальних громад розробляється центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері територіальної організації влади, адміністративно-територіального устрою, розвитку місцевого самоврядування, та затверджується Кабінетом Міністрів України.

3. Перспективний план формування територій громад Автономної Республіки Крим, області схвалюється відповідно Верховною Радою Автономної

Республіки Крим, обласною радою за поданням Ради міністрів Автономної Республіки Крим, відповідної обласної державної адміністрації та затверджується Кабінетом Міністрів України.

Розділ IV ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

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

2. Внести до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (Відомості Верховної Ради України, 1997 р., № 24, ст. 170 із наступними змінами) такі зміни:

1) частину першу статті 5 після абзацу п'ятого доповнити новим абзацом такого змісту:

«старосту».

У зв'язку з цим абзаци шостий та сьомий вважати відповідно абзацами сьомим та восьмим;

2) статтю 6 викласти в такій редакції:

«Стаття 6. Територіальні громади

1. Первинним суб'єктом місцевого самоврядування, основним носієм його функцій і повноважень є територіальна громада села, селища, міста.

2. Територіальні громади в порядку, встановленому законом, можуть об'єднуватися в одну сільську, селищну, міську територіальну громаду, утворювати єдині органи місцевого самоврядування та обирати відповідно сільського, селищного, міського голову.

3. Територіальні громади села, селища, міста, що добровільно об'єдналися в одну територіальну громаду, можуть вийти із складу об'єднаної територіальної громади в порядку, визначеному законом»;

3) доповнити статтею 14¹ такого змісту:

«Стаття 14¹. Староста

1. У селах, селищах, визначених за рішенням місцевої ради об'єднаної територіальної громади, утвореної відповідно до Закону України «Про добровільне об'єднання територіальних громад», за винятком її адміністративного центру, обирається староста на строк повноважень місцевої ради.

2. Староста є посадовою особою місцевого самоврядування.

3. Староста:

1) представляє інтереси жителів села, селища у виконавчих органах сільської, селищної, міської ради;

2) сприяє жителям села, селища у підготовці документів, що подаються до органів місцевого самоврядування;

3) бере участь у підготовці проекту бюджету територіальної громади в частині фінансування

програм, що реалізуються на території відповідного села, селища;

4) вносить пропозиції до виконавчого комітету сільської, селищної, міської ради з питань діяльності на території відповідного села, селища виконавчих органів сільської, селищної, міської ради, підприємств, установ, організацій комунальної форми власності та їх посадових осіб;

5) здійснює інші обов'язки, визначені Положенням про старосту.

4. Положення про старосту затверджується сільською, селищною, міською радою відповідної об'єднаної територіальної громади.

У Положенні визначаються права і обов'язки старости, порядок його звітності, інші питання, пов'язані з діяльністю старости.

5. Староста обирається в порядку, визначеному законом.

6. Староста є членом виконавчого комітету ради об'єднаної територіальної громади за посадою»;

4) частину четверту статті 51 викласти в такій редакції:

«4. До складу виконавчого комітету сільської, селищної, міської ради входять також за посадою секретар відповідної ради, староста (старости)».

3. У селах, селищах, в яких знаходилися органи місцевого самоврядування територіальних громад, що об'єдналися, обов'язки старости до обрання на перших виборах старости виконує особа, яка здійснювала повноваження сільського, селищного голови відповідної територіальної громади до об'єднання.

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

- 1) забезпечити прийняття нормативно-правових актів, передбачених цим Законом;
- 2) привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;
- 3) забезпечити приведення нормативно-правових актів міністерств та інших центральних органів виконавчої влади у відповідність із цим Законом.

Президент України

П. ПОРОШЕНКО

м. Київ

5 лютого 2015 року

№ 157-VIII



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення зміни до статті 186¹ Земельного кодексу України щодо спрощення процедури погодження проекту землеустрою

Верховна Рада України постановляє:

І. Статтю 186¹ Земельного кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 3-4, ст. 27) доповнити частиною восьмою такого змісту:

«8. У висновку про відмову погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органами, зазначеними в частинах першій — третій цієї статті, має бути надано вичерпний перелік недоліків проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та розумний строк для усунення таких недоліків (який за письмовим проханням розробника проекту може бути продовжений).

Органами, зазначеними в частинах першій — третій цієї статті, може бути відмовлено у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки лише у разі, якщо не усунено недоліки, на яких було наголошено у попередньому висновку. Не можна відмовити у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з інших причин чи вказати інші недоліки.

Повторна відмова не позбавляє права розробника проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки усунути недоліки проекту та подати його на погодження».

ІІ. Прикінцеві положення

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

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

- привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;
- забезпечити перегляд та приведення відповідними центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом.

Президент України

П. ПОРОШЕНКО

м. Київ

11 лютого 2015 року

№ 180-VIII



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення реалізації права на спадкування

Верховна Рада України постановляє:

I. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1. Статтю 1221 Цивільного кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., №№ 40-44, ст. 356) доповнити частиною третьою такого змісту:

«3. В особливих випадках місце відкриття спадщини встановлюється законом».

2. Закон України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» (Відомості Верховної Ради України, 2014 р., № 26, ст. 892 із наступними змінами) доповнити статтю 11¹ такого змісту:

«Стаття 11¹. Забезпечення реалізації права на спадкування

1. У разі якщо останнім місцем проживання спадкодавця є тимчасово окупована територія, місцем відкриття спадщини є місце подання першої заяви, що свідчить про волевиявлення щодо спадкового майна, спадкоємців, виконавців заповіту, осіб, заінтересованих в охороні спадкового майна, або вимоги кредиторів.

2. Якщо місце проживання спадкодавця невідоме, а нерухоме майно або основна його частина, у разі відсутності нерухомого майна — основна частина рухомого майна знаходиться на території, передбаченій частиною першою цієї статті, місцем відкриття спадщини є місце подання першої заяви, що свідчить про волевиявлення щодо спадкового майна, спадкоємців, виконавців заповіту, осіб, заінтересованих в охороні спадкового майна, або вимоги кредиторів.

3. Спадкова справа підлягає реєстрації у Спадковому реєстрі в порядку, затвердженому Кабінетом Міністрів України».

3. Закон України «Про тимчасові заходи на період проведення антитерористичної операції» (Відомості Верховної Ради України, 2014 р., № 44, ст. 2040) доповнити статтю 9¹ такого змісту:

«Стаття 9¹. Забезпечення реалізації права на спадкування

У разі якщо останнім місцем проживання спадкодавця є населений пункт, на території якого органи державної влади тимчасово не здійснюють або здійснюють не в повному обсязі свої повноваження, затверджений рішенням Кабінету Міністрів України, місцем відкриття спадщини є місце подання першої заяви, що свідчить про волевиявлення щодо спадкового майна, спадкоємців, виконавців заповіту, осіб, заінтересованих в охороні спадкового майна, або вимоги кредиторів.

Якщо місце проживання спадкодавця невідоме, а нерухоме майно або основна його частина, у разі відсутності нерухомого майна — основна частина рухомого майна знаходиться на території, передбаченій частиною першою цієї статті, місцем відкриття спадщини є місце подання першої заяви, що свідчить про волевиявлення щодо спадкового майна, спадкоємців, виконавців заповіту, осіб, заінтересованих в охороні спадкового майна, або вимоги кредиторів.

Спадкова справа підлягає реєстрації у Спадковому реєстрі в порядку, затвердженому Кабінетом Міністрів України».

II. Прикінцеві положення

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

2. Кабінету Міністрів України протягом тридцяти днів з дня набрання чинності цим Законом: привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;

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

Президент України

м. Київ

12 лютого 2015 року

№ 189-VIII

П. ПОРОШЕНКО



МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ, БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ

НАКАЗ
03.02.2015 № 14

Зареєстровано
в Міністерстві юстиції України
18 лютого 2015 р. за № 177/26622

Про затвердження положень про територіальні органи Держгеокадастру

Відповідно до статті 21 Закону України «Про центральні органи виконавчої влади», пункту 7 Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 14 січня 2015 року № 15, абзацу тридцять другого підпункту 2 пункту 4 Положення про Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 30 квітня 2014 року № 197, та постанови Кабінету Міністрів України від 14 січня 2015 року № 5 «Про утворення територіальних органів Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру»

НАКАЗУЮ:

1. Затвердити такі, що додаються:

Положення про Головне управління Держгеокадастру в області;

Положення про Головне управління Держгеокадастру у м. Києві;

Положення про Управління (Відділ) Держгеокадастру у районі;

Положення про Управління (Відділ) Держгеокадастру в місті;

Положення про Міськрайонне управління Держгеокадастру;

Положення про Міжрегіональне управління Держгеокадастру.

2. Управлінню містобудування, архітектури та планування територій (Білоус С. Я.) разом з Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру (Шемелинець Л. М.) та Департаментом нормативно-правового регулювання (Малашкін М. А.) забезпечити подання цього наказу на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України в установленому порядку.

3. Державній службі України з питань геодезії, картографії та кадастру (Шемелинець Л. М.) забезпечити розробку та затвердження положень по кожному окремому територіальному органу.

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

5. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

Перший заступник Міністра

В. Є. Кістюн

З повним текстом наказу з додатками можна ознайомитися на редакційному веб-сайті <http://zemvisnuk.com.ua> в розділі «Офіційні документи».

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. 0113502. Наклад 5330 прим.

Підписано до друку 23.03.2015 р.

Віддруковано у видавництві «Преса України». Адреса: м. Київ, просп. Перемоги, 50.
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК №310 від 11.01.2001.

ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО КОНКРЕТИЗУВАЛО ПЕРЕЛІК ПОСЛУГ

ЯКІ НАДАЄ ГРОМАДЯНАМ ТА ЮРИДИЧНИМ ОСОБАМ, ЧЕРЕЗ ЦЕНТРИ, ЩО ДІЮТЬ ПРИ МІСЦЕВИХ ДЕРЖАВНИХ АДМІНІСТРАЦІЯХ ТА ОРГАНАХ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

Відповідно до Закону України «Про адміністративні послуги», розпорядження Кабінету Міністрів України від 16 травня 2014 року № 523-р «Деякі питання надання адміністративних послуг органів виконавчої влади через центри надання адміністративних послуг» Державне агентство земельних ресурсів України видало наказ від 25.12.2014 року № 435 «Про надання адміністративних послуг через центри надання адміністративних послуг», яким визначило, що територіальні органи Держземагентства України з 1 січня 2015 року надають через відповідні центри, утворені при місцевих державних адміністраціях та органах місцевого самоврядування, такі послуги:

- державна реєстрація земельної ділянки з видачею витягу з Державного земельного кадастру;
- внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про земельну ділянку;
- внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту, з видачею витягу з Державного земельного кадастру;
- внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про землі в межах територій адміністративно-територіальних одиниць з видачею витягу з Державного земельного кадастру;
- державна реєстрація обмежень у використанні земель з видачею витягу з Державного земельного кадастру;

- внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель, встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, з видачею витягу;
- виправлення технічної помилки у відомостях Державного земельного кадастру, допущеної органом, що здійснює його ведення, з видачею витягу;
- надання відомостей з Державного земельного кадастру у формі:
 - 1) витягу з Державного земельного кадастру про:
 - землі в межах територій адміністративно-територіальних одиниць;
 - обмеження у використанні земель;
 - земельну ділянку;
 - 2) довідки, що містить узагальнену інформацію про землі (території);
 - 3) вкопювань з кадастрової карти (плану) та іншої картографічної документації;

- видача довідки про:
 - 1) наявність та розмір земельної частки (паю);
 - 2) наявність у Державному земельному кадастрі відомостей про одержання у власність земельної ділянки у межах норм безоплатної приватизації за певним видом її цільового призначення (використання);
- надання відомостей з документації із землеустрою, що включена до Державного фонду документації із землеустрою;
- видача довідки з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями;
- видача витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки;
- видача висновку державної експертизи землепорядної документації щодо об'єктів, які підлягають обов'язковій державній експертизі;
- видача рішення про передачу у власність, надання у постійне користування та надання в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що перебувають у державній власності;
- видача рішення про продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності.

Згадані центри надають такі послуги і громадянам, і юридичним особам.



ХОРОШИЙ ВИХІД ІЗ СИТУАЦІЇ — ПЕРЕДПЛАЧУВАТИ ЖУРНАЛ У СКЛАДЧИНУ

Не думали, не гадали, що діждемося такого часу, коли наші прихильники через безгрошів'я почнуть передплачувати журнал у складчину. Хто на два-три місяці, а хто й на місяць. Є й такі, хто свіжий номер вирішив щоразу купувати безпосередньо в редакції — ми не відмовляємо, але радимо все-таки скористатися можливостями передплати, бо вільних коштів не маємо, а тому додатково до офіційного замовлення друкуємо обмежену кількість примірників.

За кілька днів до виходу у світ цього випуску дізналися, що з початком 2015 року нас перестали читати у деяких регіональних управліннях земельних ресурсів. Коли поцікавилися чому, довідалися, що торік місцеві казначейства відхиляли проведення платежів, які стосувалися періодики.

За цих складних економічно-фінансових умов дуже хочемо зберегти свою читацьку аудиторію. Тож, шановні читачі, давайте разом підтримувати один одного — лише так зможемо пережити ці скрутні часи!

**НЕЗМІННИЙ
ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС
ЖУРНАЛУ**

48783

Одна з читачок направила нам електронного листа з проханням «підписатися безкоштовно хоча би на дві статті з кожного журналу в електронному вигляді». Для тих, хто сподівається на електронну версію «Землевпорядного вісника», сповіщаємо — її не буде. Переважна частина наших читачів живуть і працюють у селах, де й досі навіть факс — це розкіш. Для них найкраще і найнадійніше отримувати засіб інформації у друкованому вигляді. Тому ми не змінюватимемо наш формат виходу у світ. Щоб не підвищувати ціну видання за умов тотального подорожчання поліграфічних матеріалів, інших послуг, пов'язаних з його випуском, використовуємо замість крейдового офсетний папір, перейшли на однофарбове друкування тощо.

**УЖЕ ВІДТЕПЕР ПЕРЕДПЛАЧУЙТЕ ЖУРНАЛ
НА 2-ГЕ ПІВРІЧЧЯ. ЗВЕРТАЙТЕСЯ ДО
РЕДАКЦІЇ ЧИ У ВІДДІЛЕННЯ УКРПОШТИ!**

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>**