Наш передплатний індекс 48783

ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

6 2014

- БЕЗПІДСТАВНО ВІДМОВЛЯЮТЬ?
- ВИМАГАЮТЬ ХАБАР?
- ПОРУШУЮТЬ ТЕРМІНИ?
- ДЕРИБАНЯТЬ ЗЕМЛЮ?



ТЕЛЕФОНУЙТЕ Голові Держземагентства!

0 800 301 071

Сергій РУДИК,
Голова Держземагентства України:

"Реалізація ініціатив земельного відомства СПРИЯТИМЕ ПІДТВЕРДЖЕННЮ СТАТУСУ ВІЙСЬКОВИКА ЯК ГРОМАДЯНИНА, що перебуває під особливою опікою держави"

Уряд підтримав ініціативу Голови Держземагентства України Сергія Рудика щодо виділення земельних ділянок військовослужбовцям Збройних сил України, МВС, СБУ та інших військових формувань, які захищають територіальну цілісність і суверенітет країни у східних та південно-східних областях. Перший віце-прем'єр-міністр України Віталій Ярема надав відповідне розпорядження поширити ініціативу на військовослужбовців строкової служби, осіб рядового та командного складу, працівників та службовців, які безпосередньо беруть участь в антитерористичних операціях і забезпеченні правопорядку на державному кордоні.

Наразі Держземагентство України очікує на надходження списків військовослужбовців, які бажають одержати у власність земельні ділянки. Створено робочу групу, яка забезпечуватиме взаємодію територіальних органів земельних ресурсів, органів місцевої влади задля реалізації конституційних прав військовослужбовців на безоплатне отримання земельних ділянок для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, ведення садівництва та індивідуального дачного будівництва.

Голова Держземагентства України Сергій Рудик доручив керівникам територіальних органів земельних ресурсів визначити відповідні масиви земель державної або комунальної власності.

— Зрозуміло, що цим не можна обмежуватися, адже важко оцінити внесок цих людей у захист незалежності і територіальної цілісності нашої держави. Слід зважати й на те, що родини військовиків по десять-двадцять, а то і більше років чекають на отримання житла. Таким чином, ми хоча б частково компенсуємо з боку держави ті зусилля, яких сьогодні докладають військовики, аби боронити спокій українського народу, — підкреслив Сергій Рудик.

За його словами, для реалізації цієї ідеї не потрібно нових законодавчих та нормативно-правових актів чи внесення змін до чинного законодавства, слід лише виконати певну роботу, докласти зусиль, щоб допомогти захисникам Вітчизни реалізувати конституційне право. Важливо під час складання списків не забути жодної людини, яка має право на отримання такого наділу.

Першими цю ідею підтримали голови держадміністрацій Одеської, Миколаївської, Черкаської та Херсонської областей.

На Херсонщині вже підібрали земельні ділянки на площі 713,15 га під будівництво та обслуговування житлового будинку і наділи загальною площею понад 3973 гектара — для ведення садівництва та особистого селянського господарства.

Землевпорядники Луганщини обіцяють надати родинам військовослужбовців у межах і за межами населених пунктів майже 597 гектарів.

У Тернопільській області на родини військовослужбовців чекають 485 гектарів, придатних на визначені цілі.

На Рівненщині для тих, хто хоче розпочати власне будівництво, підібрано земельні ділянки на площі 255,5 га. Ще майже 290 гектарів виділяють для майбутніх садоводів і дачників.

Землевпорядники Запорізької області також підібрали 687,34 га.

На Житомирщині загальна площа відібраних земель сягає 458,2 га.

У Закарпатській області підібрано 25 земельних ділянок на площі понад 308 гектарів.

Івано-Франківські органи землевпорядної служби готові надати 41 земельну ділянку площею 145 гектарів.

На Дніпропетровщині землевпорядники спільно з обласною державною адміністрацією визначили 91 земельну ділянку загальною площею 447 гектарів.

Львівщина пропонує військовикам майже 300 гектарів у межах та за межами населених пунктів.

Наразі відомо, що для зазначених цілей загалом по Україні можна використати 2521 земельний масив загальною площею 18380,2 гектара.

«Реалізація ініціатив земельного відомства, — переконаний Сергій Рудик, — сприятиме підтвердженню статусу військовика як громадянина, що перебуває під особливою опікою держави».

КОЛИ ДОВЕРСТУВАВСЯ НОМЕР

Голова Держземагентства Сергій Рудик доручив територіальним органам земельних ресурсів забезпечити земельними наділами родини героїв Небесної сотні, котрі загинули на Майдані під час Революції Гідності. Сім'ї загиблих отримають земельні ділянки за місцем проживання із земель запасу сільськогосподарського призначення державної власності у межах норм безоплатної приватизації.

Землевпорядний вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

6 2014

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

Артем КАДОМСЬКИЙ, перший заступник Голови Держземагентства

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»

У НОМЕРІ

2 **ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО УКРАЇНИ ІНФОРМУЄ**

Новини законопроектної діяльності

4 **ПРОТИДІЯ КОРУПЦІЇ**

Кожне звернення громадян перебуватиме на особистому контролі керівника земельного відомства

6 **ПРОПОНУЄ ЗАКОНОТВОРЕЦЬ**

Григорій КАЛЕТНІК

Запровадження довготермінової оренди і спрощення процедури пролонгації договору оренди землі сприятимуть розвитку сільгоспвиробництва

7 **З ОСТАННІХ НОВИН**

Верховна Рада України ліквідувала Державний земельний банк

8 **З ПОГЛЯДУ ГОСПОДАРЯ**

Омелян ПАРУБОК

Буде держава, допоки будемо господарями на своїй землі

10 **ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА: ЩО ЗМІНИТИ?**

Григорій ШАРИЙ

Про стан і перспективи розвитку аграрного сектору України

15 **УРОКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ**

Володимир ЧЕРНОВ

Аукціон без переможця

18 **ЄВРОПЕЙСЬКІ ОРІЄНТИРИ**

18 *Олеся МИГАЛЬ*

Досвід ЄС в управлінні земельними ресурсами: чим корисний для України?

21 *Леся ШАФРАНСЬКА*

Яким цілям має служити управління сільськогосподарськими землями державної власності та що таке моніторинг ринку земель?

24 **НЕДЕРЖАВНА ПРАВОВА ДОПОМОГА**

Тетяна КОЛЯДИНСЬКА, Володимир ЗВІРКО

За порадою — до «Громадської платформи»

У НОМЕРІ

29 ЗЕМЛЕУСТРІЙ

Антон ТРЕТЯК, Валентина ДРУГАК
Якими повинні бути проекти землеустрою щодо організації сівозмін

34 УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

Анатолій СОХНИЧ, Мар'ян ХАРАЧКО
Механізм фінансування територій та об'єктів природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення

38 ОХОРОНА ЗЕМЕЛЬ

Ніна СОЛОВ'ЯНЕНКО
Наукові засади раціонального використання земельних ресурсів та охорона навколишнього природного середовища в Україні на шляху до європейської інтеграції

42 ВІДКРИТА ЛЕКЦІЯ

Алла КАЛЬНІЧЕНКО
Обмін земельних ділянок: на що слід звернути увагу?

45 УКРДЕРЖРЕЄСТР РОЗ'ЯСНЮЄ

45 Щодо проблемних питань, які виникають при проведенні державної реєстрації речових прав на земельні ділянки

46 Щодо порядку оформлення прав власності на майно, виділене в натурі власникам майнових паїв членів колективних сільськогосподарських підприємств

47 ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

55 ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

55 Розпорядження Кабінету Міністрів України від 16 травня 2014 року № 523-р «Деякі питання надання адміністративних послуг органів виконавчої влади через центри надання адміністративних послуг»

59 Наказ Держземагентства України від 23 травня 2014 року № 153 «Про запровадження роботи гарячої лінії Голови Держземагентства України Сергія Рудика»

61 Наказ Міністерства юстиції України від 28 травня 2014 року № 845/5 «Про заходи щодо державної реєстрації прав на землі сільськогосподарського призначення»

63 Інформаційний лист Вищого господарського суду України від 20 травня 2014 року № 01-06/646/2014 «Про доповнення Інформаційного листа Вищого господарського суду України від 15.03.2011 № 01-06/249 «Про постанови Верховного Суду України, прийняті за результатами перегляду судових рішень господарських судів»

1. Законопроектом «Про внесення змін до статті 121 Земельного кодексу України (щодо набуття права власності на земельні ділянки)» (*реєстр. № 4922 від 20.05.2014*), внесеним народним депутатом України Даценком Л. М., запропоновано доповнити статтю 121 Земельного кодексу України нормою, відповідно до якої земельні ділянки, які надані до 1 січня 2002 року у постійне користування фермерським господарствам або громадянам — членам фермерського господарства із земель запасу державної власності для створення та ведення фермерського господарства, безоплатно передаються в наданому розмірі фермерському господарству на правах спільної власності його членів. На думку автора, прийняття проекту Закону дозволить забезпечити сталість землекористування для фермерських господарств, сприятиме розвитку малого та середнього підприємництва на селі, зайнятості сільського населення, економічного і соціального розвитку сільських територій.

2. Законопроектом «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо користування водними об'єктами місцевого значення» (*реєстр. № 4935 від 26.05.2014*), внесеним народним депутатом України Королюком В. А., пропонується внести зміни до статті 122 Земельного кодексу України, відповідно до яких надаються повноваження районним державним адміністраціям на їхній території щодо передачі земельних ділянок із земель державної власності у власність або у користування за межами населених пунктів для цілей аквакультури на територіях водних об'єктів загальнодержавного значення. Крім того, передбачається, що обласні державні адміністрації на їхній території у межах міст обласного значення та за межами населених пунктів, а також у випадках коли районна рада не утворена позбавляються права передавати у власність або у користування земельні ділянки під водними об'єктами місцевого значення для цілей аквакультури. На думку автора, прийняття проекту Закону сприятиме спрощенню та удосконаленню процедури надання в користування водних ресурсів, збільшенню наповнення місцевих бюджетів, підвищенню рівня екологічної безпеки земельних і водних ресурсів, а також територіальні громади отримають для своїх мешканців цивілізовані зони відпочинку і оздоровлення.

3. Законопроектом «Про внесення змін до статті 281 Податкового кодексу України (щодо звільнення відповідної категорії фізичних осіб від сплати податку за земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства)» (*реєстр. № 4936 від 26.05.2014*), внесеним народним депутатом України Фищуком О. Г., пропонується внести зміни до пункту 2 статті 281 Податкового кодексу України з метою звільнення відповідної категорії фізичних осіб від сплати податку за земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства, сумарна площа яких не більше

У період з 1 по 31 травня 2014 року суб'єктами законодавчої ініціативи внесено до Верховної Ради України VII скликання 6 проектів законів України, які стосуються регулювання земельних відносин.



НОВИНИ ЗАКОНОПРОЕКТНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

як 2 гектари, незалежно від кількості ділянок. На думку автора, такі зміни встановлять соціальну рівність та справедливість серед відповідної категорії платників податків з невисокими доходами, зменшуючи для них фінансове обтяження, оскільки чинна норма передбачає звільнення від сплати податку лише за одну земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства у розмірі не більше як 2 гектари.

4. **Законопроект «Про внесення змін до статті 50 Закону України «Про землеустрій» щодо спрощення процедури виготовлення проектів землеустрою для відведення земельних ділянок»** (*реєстр. № 4937 від 27.05.2014*), внесений народним депутатом України Ничипоренком В. М., направлений на удосконалення процедури оформлення права власності та користування земельними ділянками. З цією метою пропонується доповнити абзац десятий частини третьої статті 50 Закону України «Про землеустрій» нормою, у якій зазначити, що копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, надаються лише у випадку, коли права власності на такі об'єкти зареєстровані. На думку автора, прийняття проекту Закону спростить процедуру оформлення проектів землеустрою на земельні ділянки, дозволивши розпочати процес оформлення прав власності на земельні ділянки, на яких розташоване неоформлене нерухоме майно.

5. **Законопроектом «Про внесення змін до Податкового кодексу України» щодо удосконалення застосування податкового законодавства у сфері освіти»** (*реєстр. № 4961 від 29.05.2014*), внесеним народними депутатами України Гриневичем Л. М., Вознюком Ю. В., направлений на створення сприятливих умов для розвитку системи освіти України. Зокрема, змінами до статті 284 Податкового кодексу України передбачається, що якщо платники податку, які не користуються пільгами щодо земельного податку, надають в оренду земельні ділянки, окремі будівлі, споруди або їх частини бюджетним установам, дошкільним, загальноосвітнім навчальним закладам незалежно від форм власності і джерел фінансування, податок за такі земельні ділянки та земельні ділянки під такими будівлями, спорудами (їх частинами) не нараховується і не сплачується. Крім того, змінами до статті 288 цього Кодексу встановлюється, що розмір орендної плати становить 0 відсотків нормативної грошової оцінки для земельних ділянок, які передані для розміщення, будівництва, обслуговування та експлуатації об'єктів дошкільних та загальноосвітніх навчальних закладів, незалежно від форм власності та джерел фінансування. На думку авторів, прийняття проекту Закону сприятиме покращенню роботи загальноосвітніх та дошкільних навчальних закладів незалежно від підпорядкування, типу і форми власності, що надають якісні освітні послуги населенню й зберігають та удосконалюють інфраструктуру системи освіти, залучаючи позабюджетні інвестиції.

6. **Законопроектом «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо усунення перешкод для користування землями сільськогосподарського призначення»** (*реєстр. № 4969 від 30.05.2014*), внесеним народними депутатами України Пилипенком В. П., Кириленком І. Г., Сабієм І. М. та ін., пропонується підрозділ 10 розділу XX «Перехідні положення» Податкового кодексу України доповнити новим пунктом 24, яким встановити, що з моменту вчинення правочину, що передбачає перехід права власності або користування (в тому числі права оренди) землями сільськогосподарського призначення, і до моменту державної реєстрації такого права у цілях оподаткування така земельна ділянка (земельна частка (пай)) вважається наданою платнику податку для виробництва сільськогосподарської продукції на власних або орендованих виробничих потужностях (площах, основних фондах) та враховується при визначенні об'єкта оподаткування фіксованим сільськогосподарським податком, а сільськогосподарська продукція (товари), отримана на такій земельній ділянці, вважається отриманою (вирощеною, відгодованою, виловленою, зібраною, виготовленою, виробленою, перероблено тощо) на власних або орендованих виробничих потужностях (площах, основних фондах). Такі зміни, на думку авторів, дозволять розглядати продукцію, вирощену на землях, що перебувають в обробітку сільськогосподарських підприємств та товаровиробників як власну, незалежно від стану державної реєстрації права власності або користування (в тому числі права оренди) землями сільськогосподарського призначення, та сприятиме усуненню податкових перешкод при користуванні такими землями.

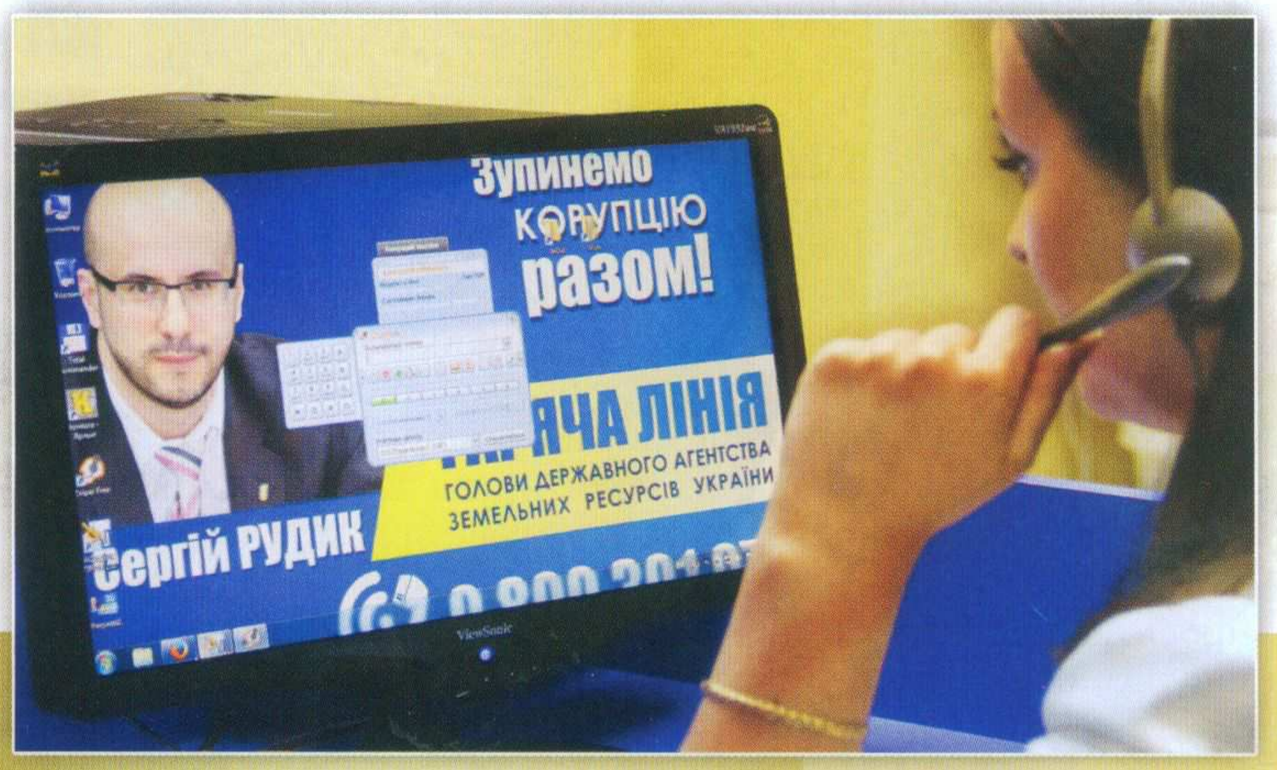
Відділ взаємодії
з Верховною Радою України та Адміністрацією
Президента України Держземагентства України

«Ми маємо зламати стереотип українців щодо того, що земельні питання будь-якої складності вирішуються виключно за допомогою «фінансової мотивації» фахівців. Зміна звичного стереотипу адміністрування на користь простої людини — не лозунг, а завдання для кожного з нас», — наголосив Голова Держземагентства Сергій РУДИК під час відкриття «гарячої лінії». І запевнив, що кожне звернення буде на його особистому контролі.

Відкрито багатоканальну телефонну «гарячу лінію» Голови Держземагентства Сергія Рудика. Дзвінки за номером 0 800 301 071 для всіх громадян України безкоштовні.

Кожне звернення громадян перебуватиме на особистому контролі керівника земельного відомства

Багатоканальна телефонна «гаряча лінія» дозволить зробити максимально прозорими всі процеси діяльності Держземагентства, налагодити ефективний зворотний зв'язок з громадянами та оперативно протидіяти корупційним діям, впевнений керівник земельного відомства. «Сигнали» від громадян допоможуть виявити зловживання у земельній сфері та недосконалі ланки існуючої нормативно-правової бази. А це вже поштовх до активізації нормотворчої діяльності, удосконалення та розбудови системи земельних відносин в Україні.







Принциповим нововведенням є надання письмових відповідей на усні телефонні звернення. Досі такий механізм не працював, всі роз'яснення надавалися виключно телефоном, підкреслив Сергій Рудик. Після отримання дзвінка він особисто протягом доби розписує звернення на виконавців, а ті мають за 14 днів дати письмову відповідь заявнику. Якщо питання складне і потребує додаткової інформації, про що виконавець обов'язково має повідомити заявника, для його вирішення додається ще 14 днів. Якщо це питання в компетенції територіального органу, то відповідатиме на звернення керівник цього підрозділу. Виконавці мають надати письмову відповідь заявнику, а копію надіслати до Держземагентства. Тільки після того, як заявник особисто підтвердить, що отримав вичерпну відповідь, звернення буде знято з контролю.

На «гарячій лінії» працюють шість операторів і четверо аналітиків, які пройшли навчання у кращих спеціалістів «Урядового контактного центру». Лінія доступна щодня, крім вихідних і святкових днів, з 9 до 17 години (у п'ятницю до 16.45).

Крім того, що діяльність Держземагентства завдяки цій лінії стане більш прозорою й доступною для людей, вдасться також виявити «вузькі» місця у земельних структурах, впевнений Сергій Рудик. «Якщо, наприклад, із якогось району надійде п'ятдесят дзвінків, то зрозуміло, що керівник там не на своєму місці», — каже він.

Робота зі зверненнями буде лакмусовим папірцем і для працівників апарату, і для тих, хто трудиться в територіальних підрозділах. Якщо виконавець невчасно і несумлінно готує відповіді заявникам, «системно не працює з людьми і не готовий їх чути», то йому загрожує дисциплінарне стягнення аж до звільнення.

«До 5 числа кожного місяця аналітики «гарячої лінії» будуть робити зріз і класти його мені на стіл. Щотижня я проводжу апаратні наради. На кожній такій нараді ми розглядатимемо питання про звернення громадян. Я розумію, що стимул працювати зі зверненнями буде, якщо працівники бачитимуть мою особисту увагу до цього питання», — сказав Сергій Рудик.



Коли верстався номер

У сього за кілька днів з часу відкриття «гарячої лінії» Голови Держземагентства України Сергія Рудика надійшло 170 дзвінків від громадян. Із них фахівці зареєстрували 43 звернення та надали 127 консультацій у телефонному режимі. Найбільше телефонували мешканці Київської, Одеської, Дніпропетровської областей та Києва.

Часто громадяни просять надати фахові консультації із земельних питань. Здебільшого люди звертаються за роз'ясненнями щодо порядку надання Держземагентством України та його територіальними органами адміністративних послуг, їх вартості тощо.

Скарги переважно надходять на дії працівників територіальних органів Держземагентства в областях та районах з приводу безпідставних відмов та порушення термінів прийняття рішення щодо передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власність чи користування. Очільник земельного відомства взяв під особистий контроль кожне звернення громадян на «гарячу лінію». Отже, жодна із заяв, які належним чином документуються, не залишиться поза увагою та без належного реагування.



Запровадження довготермінової оренди і спрощення процедури пролонгації договору оренди землі СПРИЯТИМУТЬ РОЗВИТКУ СІЛЬГОСПВИРОБНИЦТВА

Продовольча безпека країни великою мірою залежить від того, наскільки ефективно використовується головне наше багатство — земля. Про ризики і перспективи у цій справі, а також про найнагальніші питання, які слід вирішити на законодавчому рівні, аби дати можливість сільгоспвиробникам розвивати свій бізнес і при цьому зберігати основний — земельний — ресурс, діліться думками голова Комітету Верховної Ради України з питань аграрної політики та земельних відносин Григорій КАЛЕТНІК.

Щойно буде відкрито ринок землі, всі кошти і всі можливості: хоч власний, хоч кредитний капітал, — підуть на придбання землі. А це означає: все, що вкладається у її обробіток, виробництво сільськогосподарської продукції, оновлення потенціалу — технічного оснащення і технологічного, наукового забезпечення — зведеться нанівець. Тому ми схвалюємо ініціативи Держземагентства і його бачення розвитку земельних відносин в Україні на перспективу, що насамперед спрямовані на забезпечення національного інтересу — розвиток аграрного сектору України, який з 2009 року, з початку світової фінансової кризи, нарощував виробництво валової продукції, експортний потенціал і створював усередині держави продовольчу безпеку.

Щодо розробки проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни. Навколо цього законопроекту сьогодні ведеться багато дискусій. Тут перетинаються два питання: успіх сільськогосподарського виробництва та охорона земель від нищення і експлуатації — не наукової, а ситуативної, в погоні за тим, аби швидше «відтиснути» кошти на короткостроковій оренді. Всі наміри щодо штрафів, зокрема, підвищення їх, треба сказати відверто, неефективні. З одного боку, товаровиробники не бажають витрачати кошти на розробку цих проектів, і причина цього — короткострокова оренда. Тільки виготовив проект, а тут, дивись, уже другий треба розробляти, бо орендодавець відмовився пролонгувати договір. А з другого боку: чи зможемо ми хоча би за три роки здійснити цю розробку проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін?

Тому запровадження спрощеного варіанту переходу на сівозміни — справа невідкладна, і передусім, щоб припинити нарешті практику сіяти соняшник по соняшникові, соняшник по ріпаку, ріпак по соняшнику. Ми загубили не тільки тваринництво, і в першу чергу молочне стадо (не дивно, що діти малюють «згущонку» на пальмах), ми загубили головне — баланс рослинницької і тваринницької продукції. Тому сьогодні, окрім соломи, яку теж тю-

куємо і вивозимо за кордон як біопаливо, нема чим поновлювати природну родючість землі — нема перегною. Сівозміна має стати знаряддям для виправлення ситуації, а також лакмусовим папірцем для тих, хто взявся експлуатувати землю.

Разом з тим, необхідно вирішити питання довготермінової оренди, що пригальмувало б прагнення ринку землі і дало б можливість торгувати нормально правом оренди і теж поповнювати казну. Ця пропозиція уже не вперше вноситься на розгляд Верховної Ради. Попередній законопроект у парламенті успішно завалили, пославшись на те, що 12-річний термін оренди, який пропонувався, призведе до закріпачення власників земельних паїв. Щоб спростувати таке тлумачення, треба спростити процедуру розірвання договору оренди в разі порушення пунктів, які прописав орендодавець — власник земельного паю. Сьогодні селянина закріпачує не термін оренди, а те, що з ним не розраховуються орендарі. Так, власник паю може розірвати договір, якщо не отримує вчасно орендну плату (Кабінетом Міністрів така норма затверджена), але він не зробить цього, бо орендар ставить умову: подовж договір і тоді віддам гроші. А наш «справедливий» суд завжди буде на боці сильної юридичної служби. Хіба є в селянина сильна юридична служба? Тому практика така, що власник земельного паю, маючи достатньо підстав для розірвання договору, зробити цього не може.

Отже, лише в тому випадку, якщо орендодавець матиме можливість — доступно і безкоштовно — розірвати договір оренди в разі невиконання його умов, ні 12 років, ні 20 років не будуть стримуючим фактором. Тільки цей шлях дозволить перейти на довготермінову оренду, яка вже давно проситься, і Комітет всіляко буде підтримувати ініціативи Держземагентства у цьому напрямку. Бо це справді прорив, який сприятиме розвитку аграрного сектора України.

Наших аграріїв і сьогодні вже є за що похвалити. Якщо у країнах Євросоюзу фермерам компенсують витрати в середньому 600 євро на гектар, то у нас, якщо поділити кошти, виділені на всі програми, що фінансуються із державного бюджету, на 32,5 млн га землі сільськогосподарського призначення виходить десь 70 грн на гектар. Різниця суттєва. Але навіть при цій мізерній фінансовій підтримці ми вже по багатьох напрямках випередили найкращих фермерів Європи. Маємо стабільний урожай кукурудзи — 12 тонн з гектара, по 500 центнерів цукрових буряків з гектара. Якщо раніше боролися за 50 центнерів цукру з гектара, то тепер маємо 70-80 центнерів. Україна посідає перше місце з експорту олії і третє місце з експорту зернових.

Зробивши нові кроки — запровадивши довготермінову оренду і спростивши процедури, особливо процедуру пролонгації договору оренди землі, — ми поліпшимо умови для розвитку сільгоспвиробництва. Сьогодні я обома руками проголосував би за те, аби повернути реєстрацію договорів оренди на рівень районних органів земельних ресурсів. Це було б логічно й з огляду на те, що нинішня державна політика передбачає децентралізацію влади, надання більших повноважень регіонам.

Питань у нас справді багато. Тому Комітет Верховної Ради з питань аграрної політики і земельних відносин буде і далі плідно працювати та забезпечувати нормативну правову базу для того, щоб аграрії могли ще успішніше розвивати сільське господарство України, аграрний сектор в цілому, його переробну промисловість. Бо це справді сьогодні основа основ і для нашої України, і для світу.

Верховна Рада України ліквідувала Державний земельний банк

17 червня Верховна Рада України ухвалила Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо функціонування Державного земельного банку)». За прийняття відповідного законопроекту № 4784 проголосували 264 народні депутати.

Законом виключено із Земельного кодексу та закону «Про банки і банківську діяльність» положення, які стосуються діяльності Державного земельного банку.

Як зазначається у пояснювальній записці до законопроекту, відповідні рекомендації щодо діяльності Держзембанку було надано Світовим банком.

«Пропонується вилучити із законодавства норми, які регламентують діяльність Державного земельного банку, як банківської установи та вжиття заходів щодо ліквідації Державного земельного банку», — зазначається у документі.

Документ також передбачає повернення статутного капіталу банку в розмірі 120 млн гривень до державного бюджету.

За словами міністра Кабінету Міністрів Остапа Семерака, уряд вважає існування Земельного банку корупційним.

Нагадаємо, уряд України 2 липня 2012 року постановив створити Державний земельний банк. Як заявляли представники колишнього керівництва країни, для забезпечення аграріїв доступним фінансуванням.

Передбачалося, що статутний фонд Держзембанку формуватиме Кабінет Міністрів України за рахунок грошових внесків, а також у вигляді земельних ділянок. Крім цього, Держзембанку надавалося право здійснювати операції із земельними ділянками і майновими правами на них.

У вересні минулого року Національний банк видав банківську ліцензію Державному земельному банку.

Його бронзове погруддя вже три десятиліття величається у центрі рідного села Баштечки Жашківського району Черкащини. Тоді слава двічі Героя Соціалістичної Праці Омеляна Парубка гриміла на весь Радянський Союз: у колгосп імені Суворова, де його механізована ланка вирощувала цукрові буряки, їздили делегації, як тепер прийнято писати, з ближнього і дальнього зарубіжжя. Та й було чим дивувати гостей: Парубкові плантації цукристих рік у рік давали з гектара по 500 і більше центнерів солодких коренів. І не яке-небудь одне-єдине «зразково-показове» поле, а добрячий масив — понад 130 гектарів.

У ті часи Омелян Никонович звернувся через пресу з відкритим листом до українського селянства, який назвав заклично: «Будь господарем на землі!» Писав про наболіле — про бережливе ставлення до нивигодувальниці, про необхідність одночасно із запровадженням індустріальних методів вирощування сільгоспкультур застосовувати новітні агротехнології, які не визискують ріллю, а відроджують її животворну силу. Заклик знатного буряківника миттю підхопили тодішні партійні пропагандисти: плакати з текстом листа та портретом Парубка тиражувалися десятками тисяч екземплярів, красувалися ледь не в усіх колгоспно-радгоспних конторах. Але, як часто бувало у ті роки, мудрі думки славетного ланкового забалакали, затріскотіли та й забули. У яких архівах тепер припадають пилом оті плакати — не відаю. Але достеменно знаю: той лист надзвичайно злободенний, повчальний і для сьогочасся — нинішнім господарям українського поля.

Сьогодні Омелян Парубок мешкає в Києві. Він народний депутат України і, можна сказати, «старожил» Верховної Ради: три скликання ще за УРСР і п'ять — уже в часи Незалежності.



Омелян ПАРУБОК,
двічі Герой
Соціалістичної Праці,
народний депутат
України:

"Буде держава, допоки будемо господарями на своїй землі"

— Омеляне Никоновичу, з приходом нової влади, вочевидь, знову актуалізується болюча тема ринку землі. На Вашу думку, нинішнє керівництво держави готове разназавжди розв'язати цей украй затяжний вузол?

— Не думаю, що наші новітні керманичі вже готові одним махом розрубати цей вузол. Надто довголітня ця суперечка. Та й кожен рік лише додає їй неоднозначності. Якщо хочете знати мою думку — кажу як є: лише дурень торгує землею. Рідну ниву треба берегти як зіницю ока. А ми її натомість уже багато років губимо, визискуємо немилосердно. Оті мільйони тонн врожаїв, якими в останні роки так любимо чванитися, часто-густо обертаються для ріллі страшними, непоправними збитками. А скільки земельних масивів ще й досі, після розору села прісно-пам'ятними горе-реформаторами, яловіє під бур'янами!

Цьогорічна посівна вкотре стала для села стихійним лихом. Буквально за тиждень до виходу в поле ціна солярки підскочила вдвічі, різко подорожчали мінеральні добрива, хімічний захист рослин. Для фермера, який обробляє 10-15 гектарів ріллі, це нищівний удар.

Це влада міняється, а земля наша залишається. Тому вона в усі часи повинна бути власністю Українського народу, як це і записано в нашій Конституції. І нею має розпоряджатися держава. Маєте бажання господарювати на ниві — доведіть, що ви вмієте і здатні хазяйнувати. Беріть землю в оренду, платіть відповідну орендну плату, податки і хазяйнуйте, приростайте статками.

— Подейкують, що відповідний законопроект, який зробить державу головним земельним орендодавцем, уже готують до розгляду Верховною Радою.

— За роки роботи в парламенті я мав змогу трохи побачити білого світу. В Канаді, де українство доклало надзвичайно багато сил, вміння, інтелекту для процвітання тамтешнього аграрного сектору, нинішні нащадки наших емігрантів-фермерів у переважній більшості зреклися професій своїх дідів-прадідів. Земля там у державній власності. Хочеш займатися фермерством, маєш відповідну освіту, але для успішного старту бракує капіталу, — є для цього спеціалізований банк, утворений самими ж фермерами, з їхніх паїв. Пишеш бізнес-план, ідеш у банк, і тобі дають відповідний кредит на 3 роки під символічні відсотки — для оформлення землі, закупівлі техніки, тварин, засобів захисту рослин, добрив. Якщо якусь частину кредиту клієнт достроково повертає, банківські відсотки йому зменшують. Фермером справді опікуються, йому дають змогу стати на крило.

— Але ж і в нас офіційно узаконено діяльність Земельного банку.

— На жаль, це не Земельний — це все ще «сімейний», клановий банк. Ми вже мали таку подобу — в особі сумнозвісного банку «Україна»: його керманичі добряче збагатилися, пустивши з торбами тисячі вкладників. І я тоді в цій афері постраждав.

Держава мусить міцно тримати землю в своїх руках. Коли Верховна Рада ухвалювала Земельний кодекс, я про це криком кричав. Коли голосували за закон про зерно, я доводив: обов'язково повинна бути державна стратегія, бо йдеться про виробництво і реалізацію нашого стратегічного ресурсу. Тоді мені на те один із віце-прем'єрів гарячково заперечив: мовляв, для такої стратегії в держави немає грошей. А на чому ж тоді, питається в задачці, обростають величезними баришами зернотрейдери? Від того, що нині відбувається з нашою землею, мені часто плакати хочеться.

— Колись Ви звернулися до селян із мудрим закликом: «Будь господарем на землі»! Нинішня вкраїнська нива має господаря?

— Юридично — напевне, так. А на практиці — лише одиниці господарюють по-справжньому. Ті, хто реформував, не руйнуючи, а об'єднуючи, хто зумів зберегти господарську базу, хто втримав на виробництві кадри, преобразивши господарства у повноцінні кооперативи власників земельних паїв. Так, як, для прикладу, господарює нині на Черкащині у Золотоніському районі Микола Васильченко. За колгоспної системи в його управлінні було 5 тисяч гектарів землі, а нині — 7 тисяч. Навіть власники паїв із сусідніх Драбівського та Чорнобаївського районів довірили йому по тисячі гектарів ріллі. А скільки проситься ще! Проте Васильченко, зізнається, що мусить відмовляти — вже не може фізично... Але ж у нього ферми: 18 тисяч свиней, 3 тисячі голів ВРХ... І від кожної корови щороку там надоюють по 12 тисяч літрів молока. До речі, колись, у радянські часи, аграрії Черкащини змагалися з колегами з Костромської області Росії. То там гриміла така собі Параска Малініна. Цю доярку возили по всіх усюдах як святиню, а вона ж надоювала в рік на корову по 5 тисяч літрів молока.

А які села в господарстві Васильченка! Три сільські ради під опікою Миколи Семеновича. Школи, ФАПи, дитсадки, сільські дороги — всьому він дає лад. А на центральній садибі — прекрасний спортивний комплекс, де готують навіть олімпійських чемпіонів. Але скільки нині на нашій багатостраждальній ниві таких Богом поцілованих господарів, як Васильченко? Прямо скажу — не густо. Я у своїх рідних Баштечках ледве вмовив керівника господарства відродити тваринництво. Землі він, щоправда, дає лад, але ж я йому пояснював: ти сієш пшеницю 3 дні, ще 4 дні молотиш і 2 тижні продаєш. А решту 11 місяців? А буде ферма — буде жива копійка цілий рік: і господарству, і людям. Послухався. Нині поки що мають невелике поголів'я — 200 корів і 300 голів молодняка, зате вже доять на рік по 9 тисяч літрів молока на корову. І в перспективі мають намір розширювати молочнотоварну ферму.

— Нині багато нарікань на діяльність агрохолдингів. Звинувачують передусім їх у нещадному і масованому виснаженні українських нив. Що, на Вашу думку, маємо з ними робити?

— Колись мені один дід розповів притчу про графа Браніцького. Був у нас такий величезний землевласник: мав землю і в моєму Жашківському районі, і в сусідніх районах Київщини. Якось їде дядько на гарбі, запряженій волами, навпрошки із наших країв у Ставище на базар. Зустрічає серед поля чоловіка, просто вбраного, ще й волові постоли на палиці за плечима. Зупиняє той дядька. «Куди їдеш?» — «На базар». — «А чого?» — «Та змолотив збіжжя і бачу, що вистачить мені його хіба що до Куті. А ротів багацько, то вирішив оце продати воли та підкупити хліба». — «Візьми, чоловіче, і мене з собою», — просить подорожній. — «Сідай». От їдуть вони полем, а довкола — копи збіжжя. «Чиї то копи?» — питає той, що підсів. — «Хіба не знаєш, графа Браніцького». — «І багато ж той граф землі має?» — «Та все, що бачиш, — то його, і там, де вже не видно, — теж його... Але він, хоч і багач, та дурень», — каже погонич. «Чого?» « дивується попутник. — «А того, що стільки люду його обкрадає, а він і не зважає».

Приїхали на базар. Чоловік зліз, подякував та й пішов собі. А дядько повів воли до торгового ряду. Не встиг і місця нагріти, аж підходять до нього двоє гайдуків. Взяли під руки: «Ходімо з нами». — «Куди? А як же мої воли?» — «Ніхто їх тут не зачепить. Пішли».

І повели дядька у графський маєток, що височів над базаром. Заходять у зал — сидить за столом отой чоловік, якого дядько підвозив. Вже у дорогому мундирі із золотими позументами, золоті ґудзики. «Ну, продав свої воли?» — питає у переляканого селянина граф Браніцький (а то був він). «Ні, ніхто і не питає, пане», — відповідає дядько. — «Підійди ближче та давай свого картуза», — сказав граф. І насипав дядькові в картуза повно червінців. «На, голодранцю, іди купуй своїм хліб і нікому не смій казати, що граф Браніцький дурень. Бо скільки б ви не крали, а якщо з кожного снопа мені залишиться бодай перевесло — я все ж не дуже збіднію, а от у вас як не було хліба, так і не буде».

Оце нинішні агрохолдинги за таким принципом і жирують.

Власником землі однозначно має стати держава. І вимагати від тих, хто орендує її, свято дотримуватися біологічних законів родючості, передовсім сівозміни. Агропідприємства, які культивують щонайбільше три культури, мають відійти в минуле. Ми забули, що таке органічні добрива, у гонитві за швидким баришем уже так затруїли нашу землю, що цієї біди по горло вистачить навіть нашим праправнукам. А про органіку ніхто і не заїкається. Бо де її взяти, коли ферм катма? А той, хто береться відроджувати в селі молочне чи м'ясне стадо, хто хоче запровадити органічне землеробство, обмежити внесення хімічних добрив, має проблеми: за кожний хвіст тепер плати екологічний податок. Це ж треба додуматися до такого абсурду: корова, органіка забруднює довкілля, а міндобривам чи отрутохімікатам на полі — зелене світло! Якийсь спланований зговір «хімічних лобістів» у владі — не інакше. Щось таке вже гірко переживали у лиховісні 90-ті: тоді тваринництво з найвищих державних трибун нарекли нерентабельним, і сотні тисяч поголів'я ВРХ наші горе-бізнесмени пустили під ніж, пакували закордон. А звідти нам привозили і продавали удесятидорога куртки та взуття, пошиті зі шкіри худоби, вивезеної з українських сіл за щербаті копійки.

Тому ще раз наголошую: буде держава, допоки будемо господарями на своїй землі. Дбайливими, мудрими, працьовитими, озброєними новітніми технікою та технологіями. Коли самовіддано і творчо трудитимемося на нашій загальнонародній ниві, а не торгуватимемо нею, як безродьки, — на свою вірну погибель.

Розмову вів Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ



ПРО СТАН І ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ АГРАРНОГО СЕКТОРУ УКРАЇНИ

Григорій ШАРИЙ,
перший заступник начальника
Головного управління Держземагентства
у Полтавській області,
кандидат наук з державного управління

Земельна реформа та її прорахунки

Соціально-економічний стан розвитку сучасного села в Україні далеко не однозначний і характеризується у багатьох районах прогресуючими кризовими явищами.

Декларативна ідея щодо формування власника землі, який, в більшості, не має ні фізичних, ні матеріальних можливостей займатися сільгоспвиробництвом, та відпускання на самоплив формування товарного високопродуктивного виробника сільгосппродукції — помилкові. Земля має не тільки належати тому, хто її обробляє, а й бути в руках того, хто її використовує найбільш продуктивно для суспільства як засіб виробництва. Курс на власника, а не на виробничу структуру — **це перший прорахунок реформаторів аграрного сектору України**.

Майже 70% земельних паїв, половину земель фермерів, більшість земель особистих селянських господарств (ОСГ) обробляють інші виробники, а не самі фермери і селяни, які отримали ці ділянки, при цьому отримуючи безпідставно земельну ренту у вигляді платежів за землю. **Це другий прорахунок реформи**.

Новітні реформатори зуміли розробити єдині універсальні правові норми щодо регулювання земельних відносин на селі для Слобожанщини і Київщини, Волині і Поділля, Криму і Галичини, Львівщини і Херсонських степів. Ігнорування регіональних особливостей і традицій — **третій прорахунок реформи.**







На Полтавщині із 1846 сіл у 980 відсутня виробнича аграрна структура, в 96 сільських радах, або в 350 селах, селяни так і не створили жодного фермерського господарства. Правонаступників КСП в області залишилося 173 із 720, що існували на початок активних трансформацій в 1996-м. В підсумку, в АПК області збережено лише десяту частину робочих місць проти 1990 року. Орендна плата за 1 га паїв становить 500-1600 грн, що в 5 разів нижче середньої орендної плати в Європі, заробітна плата в аграрному секторі становить лише 8 % у затратах агровиробників. Бюджетні земельні платежі за землі сільськогосподарського призначення становлять 0,1 % від нормативної грошової оцінки земель, або 20 грн за 1 га на рік. І це незважаючи на те, що виробничі успіхи підприємців АПК, особливо в рільництві, очевидні і перевищили рівні 1990 року, а продуктивність худоби виросла проти згаданого року майже вдвічі. А якщо врахувати, що внесення органічних і мінеральних добрив лише на третину компенсують винос поживних речовин у рослинництві, то висновок, що сьогодні земля на Україні — це предмет наживи, — правильний і об'єктивний.

У селах України сотні тисяч покинутих садиб, тисячі — господарських дворів. Постійне користування державною землею суб'єктами господарювання загнало в тінь фактичне використання земель у межах господарюючих суб'єктів. Безоплатна приватизація землі піднесла на вершину суспільної піраміди тіньовий обіг землі, ввела його в ранг суспільних норм. Безоплатна приватизація на підставних осіб — джерело збагачення чиновників. Садиби у селах скуповуються за безцінь в одні руки, без обмежень, особливо на Київщині, зі змінами в народі назв сіл на прізвища покупців.

Користуючись прогалиною в законодавстві, громадянам надавалися землі для фермерських господарств на умовах оренди, в обхід аукціонів і конкурсів та без просторових обмежень, коли майбутні фермери отримували по 500 і більше гектарів державних земель до 49 років в оренду. За цим стояла тіньова схема розподілу державного земельного фонду.

Економічний обіг орних масивів державних земель вказує, що рівень договірної орендної плати становить лише десяту частину вартості права оренди сільськогосподарських земель і більшість платежів найімовірніше також носили тіньовий характер. На тих же умовах здійснюється оренда комунальних земель, особливо для будівництва багатоквартирних житлових будинків.

Десять років тому земельний аукціон в Кременчуці дав ціну 1 м² землі — 1000 гривень (комерційне використання). З того часу аукціони не проводяться, а фактичні ціни проданих ділянок у містах обласного підпорядкування для комерції не перевищують рівень 500 грн за 1 м², заводячи більшу частину коштів від продажі в тіньові схеми отримання благ посадовими особами та депутатами, які приймають рішення про продаж. Експертна оцінка більшості земельних ділянок визначається як результат зговору між власником і потенційним покупцем, коли експерт тільки підганяє оцінку під визначений рівень, на що вказують факти співпадання оцінки і ціни продажу земельних ділянок у 90 відсотків випадків.

За дослідженням Світового банку, у 2007 році частка тіньової економіки відносно ВВП в Україні становила 45,5 відсотка, не менша доля і в сфері земельних відносин.

За нашими розрахунками, бюджетні втрати в результаті недосконалого податкового законодавства та тіньового обігу земель становлять близько 60 відсотків земельних платежів. Загальнодержавні щорічні бюджетні втрати земельних платежів можна оцінити в 27-30 мільярдів гривень. Це підтверджує, що тіньова діяльність перетворилася у визначальний фактор функціонування національної економіки в цілому.

Особливість тіньового обігу землі в Україні в тому, що тільки отримання владних повноважень щодо розпорядження землею дозволяє сформувати і контролювати його. Зрощування влади і капіталу та присвоєння ними прав на землю, в тому числі через механізми оренди та безоплатної приватизації, відкрили шлях до тіньового земельного обігу.

Потенційні втрати бюджету і недонадходження бюджетних платежів тільки по Полтавській області становлять близько 1 мільярда гривень, у тому числі в результаті:

- *заниженої у двічі нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення — 170 млн грн;*
- *не проведення зонування, не введення локальних коефіцієнтів земель населених пунктів, невчасної актуалізації нормативної грошової оцінки земель поселень — 80 млн гривень ;*
- *невідповідність фактичних і юридичних меж населених пунктів, не приведення меж поселень до економічної і фактичної доцільності — 84 млн гривень;*
- *невизначеність приміських зон — 10 млн грн;*
- *знаходження великої частини земельних ділянок поза кадастровим обліком і державною реєстрацією — 58 млн грн;*
- *невикористання і ненадання в оренду більшої частини природних кормових угідь (236 тис. га) — 46 млн грн;*
- *невідповідність ставок земельного податку фактичним доходам (0,1 % проти 1 %) на землях сільськогосподарського призначення — 230 млн грн;*
- *утримування державних земель в стані постійного користування приватними структурами — 82 млн грн;*
- *надання державних земель наказним порядком, без аукціонів і конкурсів, зменшень рівнів орендних платежів, відсутність продажу права оренди —130 млн грн;*
- *відсутність системи оподаткування земель особистих селянських господарств (ОСГ) та паїв, що приєднуються до ОСГ — 36 млн грн;*
- *відсутність планів земельно-господарського устрою адміністеріторій та системи продажів прав користування, оренди, сервітутів — 40 млн грн;*
- *заниження ціни продажів земельних ділянок у межах населених пунктів — 10 млн грн;*
- *безоплатна приватизація нових земельних ділянок — 130 млн грн;*
- *невикористання земель зайнятих непродуктивними багаторічними насадженнями — 26 млн грн;*
- *безсистемність у наданні земель водного фонду — 2 млн грн.*

Лібералізація земельних відносин тягне за собою значні втрати бюджету. В результаті відмови держави від обов'язкової державної землевпорядної експертизи експертної оцінки земельних ділянок, що готують до продажу, ціни на земельні ділянки державної і комунальної власності за останні два роки не тільки не виросли, а навіть зменшилися на 20-30 %, особливо в містах обласного підпорядкування. В результаті ціни на землю первинного ринку від вторинного відстають у два рази.

Право оренди паїв селян перепродується подекуди вже в четверте і досягло ціни 8 тис. гривень за 1 га, але здійснюються такі оборудки тільки за сприяння, підтримки і прямого інтересу владних структур. Орендна плата, яка виплачується селянам, в 10 разів нижча за орендну плату в країнах Європи (430 гривень проти 420 євро за 1 га орних земель в рік), що і дає таку унікально високу витребуваність пайових земель та ціну права оренди в тіньовому форматі.

Повторюється столипінська схема: 1906 рік — 40 відсотків наділів селяни спродали за безцінь в перший рік, коли отримали наділи, а за 10 років ціни на землю виросли в 9 разів. У підсумку пролетаризоване село та суспільство в ході революції землю, куплену за безцінь, повернуло збройним шляхом.

Якщо сільгоспвиробники компенсують лише третину поживних речовин, що їх виносять товарні культури із ґрунту, то можна обрахувати присвоєний ними рентний дохід в результаті такого господарювання та недосконалого законодавчого регулювання в сфері земельних відносин і оцінити його по Україні від 20 до 40 мільярдів гривень у рік.

Заявочне розмежування, проведене одним законом, зекономивши 3 мільярди державних коштів, які передбачалися на розробку проектів землеустрою з розмежування земель, завело земельні відносини в тупик, завдаючи щорічних збитків на мільярди гривень. Необхідно виділити громадські городи, сіножаті і пасовища та виділити, власне, державний земельний фонд, яким мають розпоряджатися центральні земельні органи виконавчої влади. Держземагентство не повинно втручатися і не опікуватися дрібноконтурними ділянками, городами, садівничими кооперативами, громадськими сінокосами і пасовищами, які мають перейти до комунальних земель.

Державні землі необхідно виділити, проінвентаризувати, переоцінити, здійснити моніторинг стану та паспортизацію, сформувати Державний фонд земель сільськогосподарського призначення. Особливий статус державних земель вимагає й особливого управління ними, й умов надання.

Що робити в ситуації, що склалася

На селі процеси розвитку аграрного сектору, земельних відносин та соціального розвитку існують з 2000 року без будь-якого суттєвого регуляторного впливу держави. В результаті маємо масове безробіття та самозайнятість сільського населення, латифундизм та поглинання дрібних аграрних товаровиробників різними способами, при цьому економічний базис у вигляді виробничої структури в половині існуючих сільських поселень втрачено.

Враховуючи ситуацію, що склалася, необхідно:

❶ **Розробити і прийняти новий Земельний кодекс та Державну програму розвитку земельних відносин.** Численні зміни в чинний Земельний кодекс, який лише узаконив «указні» правові норми щодо паювання і приватизації земель, не приносять позитивного результату. За 12 років Верховна Рада змінила 90 із 212 статей Кодексу, прийнявши більше 50 законів, а негайних змін потребують більшість нині діючих норм.

Ігнорування колективною співвласністю селян (землі колишніх КСП, які не підлягали паюванню), на рівні Конституції, Земельного кодексу та інших законів не призупинило її існування «де факто», а лише загнало в тінь відносини на землях колишніх КСП. Держава, передавши землі селянам у КСП і посвідчивши це право державними актами, потім реорганізувала КСП, а землі самочинно без законодавчого підтвердження віднесла до земель державного запасу. Необхідно поновити правові інституції, що регулюють відносини на колективних землях, та відновити колективні, соціальні, кооперативні та громадські органи співвласників земельних паїв, земель колишніх КСП, визначивши на державному рівні форми самоорганізації, управління та особливу правосуб'єктність.

У цьому полягає першочергова правова, суспільна, соціальна та політична справедливість стосовно селян.

❷ **Економічні відносини та правові інституції мають враховувати зональні та регіональні особливості розвитку аграрного сектору, традиційні інститути земельних відносин та соціально-економічний стан села.**

Неприйнятний підхід щодо необхідності суцільної деколективізації. Колективні аграрні підприємства (КАПи), що пропонуються, актуальні лише для частини регіонів. Враховуючи соціально-економічну та зональну специфіку, необхідно розробити регіональні державні програми, які б враховували особливості регіонів.

Історичні уроки дають приклади розробки особливих «уложеній» для окремих груп губерній Російської імперії та для земель Козачих військ в ході реформацій 1861–1865 років. У нас в Україні паювання, роздержавлення і послідуючі трансформації земельних відносин проведені одноманітно, указним порядком для Закарпаття, Полісся і півдня України, тому і користь від реформи отримали лише близько 20 відсотків селян і сільських територій, всі інші тільки потерпають від проведеної реформи. І добре, що вона не завершилася, а є можливість зробити декілька кроків назад. Але ж знову не загалом і не сліпо, а через сучасні механізми державного регулювання, використовуючи адмінресурс держави, економічні стимули та санкції.

Селянам центральних областей, півдня України економічні і правові норми повинні дати змогу за рахунок кооперації відновлювати втрачену виробничу аграрну структуру. Але західні області мають напрацювати механізм щодо викупу земель та формування стійких сімейних одноосібних господарств з їх послідуючою кооперацією в сфері збуту, переробки, матеріального постачання і обслуговування. Вбачається обов'язковість існування крупних сімейних ферм та фермерських господарств в зоні Полісся, потужних спеціалізованих кооперативів по виробництву технічних культур, сучасних тваринницьких комплексів у Північних областях України.

❸ **Мораторій на обіг земель сільськогосподарського призначення необхідно зняти лише за умови, коли рух земель буде охоплений державним регулюванням.**

Економічний рух земель сільгосп-призначення і їх обіг необхідно підпорядкувати суспільним інтересам в частині консолідації земель, обов'язкового збереження родючості, цільового, продуктивного та раціонального використання, ввівши санкції аж до вилучення земель.

Санкції мають бути економічно виважені. Адже, наприклад, сучасна система санкцій за знищення орного шару ґрунту та сума відшкодувань за вилучення 1 га ріллі обраховується в

межах 96 тис. грн, що не дієво і економічно не об'єктивно.

Якщо скупка земель іноземцями і юридичними особами унеможливлена, то масова спекуляція і обезземелення селян потребують сучасних нормативно-правових і адміністративних рішень.

При цьому знову ж таки санкції за спекуляцію землею повинні перейти в площину Податкового кодексу, яким потрібно передбачити митні збори на порядок вищі, ніж сучасна нормативна грошова оцінка земель і пропоновані в проектах законів санкції.

Дійсно, при вартості 1 м^2 у приміській зоні м. Києва від 10 до 100 дол. США, а сотки — від 1 до 10 тис. дол. США, санкція за перепродаж 1 га в розмірі 21 тис. грн — при вартості 1 га до 1 млн дол. США — аж ніяк не вплине позитивно на ситуацію. Землі в Київській області та АР Крим будуть перепродаватися по 3-5 разів на рік зі сплатою мізерних штрафів та санкціонованих платежів такого рівня.

На сьогодні на селі проживає 30% населення країни, але ємкість аграрного сектору забезпечує роботою лише 5% населення. Позиція попередніх урядів щодо підтримки мораторію на продаж землі — це хибна позиція. Необхідно шляхом підтримки кооперації створювати робочі місця на селі і не тільки у сфері аграрного виробництва, а й у сфері переробки сировини, розміщуючи на селі підприємства інших галузей економіки.

Не можна допускати концентрації землі в руках обмеженого кола осіб. І головна протидія тут — це дозвіл скупки землі сільгоспкооперативам та підтримка Державним земельним банком дрібних і середніх господарств на селі.

На заваді концентрації земель повинен стати Податковий кодекс із прогресивною системою оподаткування.

Особливе місце сільськогосподарських кооперативів та фермерських господарств у формуванні економічного обігу сільгоспземель і їх особлива правосуб'єктність має бути інституційно сформована в нових законодавчих актах «Про сільськогосподарські товариства та підприємства», «Про сільськогосподарську кооперацію», «Про фермерське господарство» тощо. Кооперативний рух має прошити аграрне виробництво і село як по горизонталі, так і по вертикалі, а виробнича кооперація як явище має вийти за рамки участі лише фізичних осіб у кооперативах.

Максимально можливі розміри землеволодінь на одну фізичну особу або на фермерське господарство чи кооператив мають бути конкретизовані для кожної окремої зони, області (регіону) чи провінції (району) з врахуванням конкретних умов. Для Закарпаття, Карпат, інших гірських територій скупка орних земель на одну фізичну особу, можливо, не повинна перевищувати 10 га, а максимальна кількість орних земель у сільгоспкооперативі повинна відповідати найбільш раціональному землекористуванню в масштабах товарних сівозмін лісостепу і степу в межах 1000–3000 га орних земель.

Розпорядження землями сільгосппризначення, незалежно від форм власності в межах базових рад, має здійснюватися за дозвільної компетенції цих рад, згідно з розробленими планами розвитку територій та проектів земельно-господарського устрою.

Механізми протидії зміні цільового призначення сільськогоспземель, особливо цінних земель, мають бути закладені в зазначених проектах.

4 Необхідно повернутися від спільночасткової до спільносумісної форми власності на земельні частки паї без права виділення паю в натурі в цілісному масиві. Консолідоване спільносумісне використання в межах масиву має бути обов'язковою умовою і головним обтяжуючим елементом власності.

Створення кооперативів має ініціюватися власниками паїв, особистого селянського господарства, орендарями, Державним земельним банком, органами місцевого самоврядування, великими сільгосппідприємствами та підтримуватися державними економічними стимулами.

Станом на 2012 рік в Україні нараховувалося близько 800 виробничих сільгоспкооперативів на площі 832 тис. га (2,2 % земель), 851 обслуговуючий кооператив, а на державному рівні для підтримки молочно-м'ясних кооперативів передбачалося 5 млн гривень державної підтримки.

Виробнича кооперація має бути багатогранною — від дрібних виробничих і заготівельних кооперативів до створення великих виробничих кооперативів, від будівництва окремих міні-ферм з кооперованими приміщеннями аж до будівництва кооперативних молочноконсервних, м'ясо- і цукрокомбінатів, овочевотепличних комбінатів, овочепереробних заводів і оптово-роздрібних кооперативних міських, приміських ринків, постійно діючих ярмарків.

Лише за таких умов техногенне і екологічне навантаження на території буде виправдане. Адже ці виробництва працюватимуть на бюджет села і громади, а не забезпечуватимуть надприбутки агрохолдингам та закордонним інвесторам.

Збутові зернові кооперативи переламають ситуацію, коли кінцева ціна реалізації більш ніж у двічі перевищує закупівельну ціну в селянина, тобто селянин отримує лише 15-45 відсотків ціни, що сплачує кінцевий споживач продукту.

Державна підтримка і стимулювання таких організаційно-структурних змін у бік кооперації повинна мати економічний та фіскально-нормативний характер у частині податкової політики щодо пільг для кооперативних форм виробничої аграрної структури — аж до введення єдиного земельного податку.

У країні з допомогою держави необхідно сформувати систему захисту селян (фермерів) і їхніх прав на:

- землю і орендну плату (рівень орендної плати не нижче 5% від нормативної грошової оцінки);
- збут сільгосппродукції (80% від кінцевої ціни реалізації);
- пріоритетність прав і пільги на переробку сільгоспсировини;
- викуп землі;
- страхування ризиків;
- робочі місця в кожному поселенні і заробітну плату від 10 тис. грн на місяць;
- медичне обслуговування та відновлення мережі сільських лікарень;
- освіту та відновлення мережі дитячих садків та сільських шкільних закладів та сільських ПТУ;
- сільську споживчу кооперацію та побутове обслуговування.

Висновки

Новий Земельний кодекс має адаптувати і трансформувати земельні відносини до нових реалій приватної власності та враховувати суспільні ризики і сучасні соціальні виклики. Для цього необхідно:

- внести зміни до норм і системи безоплатної приватизації земель, які створюватимуть не корупційні схеми, а сприятимуть зміцненню сільської системи поселень, переселенню людей на село, унеможливлюватимуть спекуляцію землею та скупку в одні руки більше двох садиб у межах 1 га землі;
- розробити сучасну систему земельних відносин і організаційного використання земель на основі норм наукового землеустрою, повернутися до обов'язкових сівозмін і планового територіального розвитку, ввівши в сівозміни норми кормового клину поетапно — 10% в перший рік і до 40% в 10-й рік оренди, обмеживши розміри приватної власності землі на родину до 1 га в межах поселень і до 20 паїв за межами населених пунктів;
- переоцінити земельні ресурси, сформувати Державний земельний фонд, ліквідувати інститут постійного користування землями, вивести державні і комунальні землі з тіньового безоплатного обігу і використання, ввівши об'єктивну систему земельних податкових платежів і довівши їх в державі до 55 млрд грн в рік (визначити рівень орендної плати від 5% нормативної грошової оцінки на всі землі при терміні оренди сільськогосподарських земель від 8 до 16 років);
- розпочати роботу іпотечних банківських державних установ (Державного земельного банку), надавши повноваження на скупку земель (паїв) та надання сільгоспземель виключно в оренду з метою формування оптимальної виробничої структури, ліквідації безземельних господарств на селі;
- введення земель сільськогосппризначення в ринковий обіг розпочати поетапно:
  - у перші 5 років дозволити продаж виключно власникам землі — пенсіонерам, що не мають спадкоємців, обмеживши коло покупців до громад, держави та селян-сусідів (стримуючи скупку землі селянами на рівні 20 паїв);
  - на другому етапі (6-15 років) розширити коло продавців власниками паїв, спадкоємцями, що не проживають на селі, та розширити коло покупців фермерами та сількогосподарськими кооперативами, збільшивши площу скупки в одні руки до 40 паїв (фермери) і до 200 паїв (сільгоспкооперативи);
- адміністративно домогтися перефор-матування органів влади та компетенції управління землями, повернувши обов'язковість прийняття будь-яких рішень за участю сільських рад як у межах поселень, так і за межами;
- звузити функції Держземагентства до управління державними землями та проведення трансакцій з землею;
- поновити Держкомзем як орган законодавчої ініціативи і формування державної політики в земельних відносинах у складі Мінекономіки з функціями здійснення державного земельного контролю та ведення державного земельного кадастру земель і реєстру земель та правочинів земельних ділянок;
- сформувати дієвий громадський контроль щодо використання і охорони земель, створивши земельні громадські комісії, комітети (палати), яким надати статус управління землями;
- єдиним державним реєстром земель вважати Державну національну кадастрову систему з правом реєстрації правочинів (договорів оренди) земельних ділянок, вдосконаливши поземельну книгу;
- в аграрному землекористуванні повернутися від спільно-часткового до спільно-сумісного землеволодіння в межах цілісних масивів; перейти до єдиноспадковості паїв і норм неподільності земельних ділянок, включаючи ділянки поселень;
- поземельні книги завести на садибу як єдину цілісну землеоблікову одиницю, а не на її частину по видах угідь, об'єднуючи розроблені облікові документи та земельні ділянки.

Державна політика на селі має повернутися від політики саморозвитку і лібералізації до системного відновлення агровиробництва на основі співвласності селян (кооперації), фермерських господарств і системного обмеження латифундизму:

- «кожному селу — виробничий підрозділ»;
- оплата праці в аграрному секторі має становити в структурі зарплат не 3-4% (на рівні 2000 грн), а 15% і досягти 8-11 тис. грн на місяць;
- жорстка цінова політика щодо недопущення демпінгування та зобов'язальне декларування цін на експортовану сільгосппродукцію кінцевим продавцем.

Зазначені заходи дадуть конкретний результат, а саме: нову якість сільського життя, розширене відтворення сільської робочої сили, сталий розвиток територій і сільських поселень на основі:

- земельних податків на селі в сумі 30 млрд грн, що забезпечить бюджетну самостійність сільських поселень;
- орендної плати за паї — при рівні оренди 5% та збільшенні оцінки землі до 40 тис. грн за 1 га та 2 тис. грн орендної плати за 1 га ріллі (або 9 тис. грн за 1 пай);
- мінімальної заробітної плати на селі на рівні 10 тис. грн;
- відновлення сільської мережі лікарень, шкіл, побутової сфери, торгівлі і транспорту;
- будівництва на селі, переселення в сільську місцевість (не менше 1 млн котеджів за 10 років та 2,5 тис. тваринницьких ферм і комплексів);
- збільшення виробництва тваринницької продукції у 2 рази за перші 5 років реформування;
- доведення виробництва продукції рослинництва в перерахунку на зерно до 50 млн тонн;
- збільшення кількості зайнятих в аграрному секторі до 2% населення або 800 тис. працюючих (без самозайнятості в ОСГ).

В усі часи розвиток сіл та становище селян були не однозначними. І сьогодні є безліч позитивних прикладів розвитку аграрного сектору, земельних відносин, соціально-економічного розвитку села та сталого розвитку сільських територій. Відродження села — процес не одномоментний, він важкий і складний як інституційно, так і адміністративно, але, враховуючи значну політичну підтримку суспільства і об'єктивну необхідність, економічно можливий і здійсненний для України в реальному часі.

АУКЦІОН БЕЗ ПЕРЕМОЖЦЯ







ВІСІМНАДЦЯТЬ РОКІВ ДОСВІДУ

Що таке аукціон, відомо кожному. Кращої форми, аби визначити ринкову вартість товару, годі й придумати. Немає значення, що включене до лоту: картина маестро на аукціоні Сотбіс чи земельна ділянка на аукціоні в Сумах. І там, і там товар дістанеться тому, хто за нього більше заплатить, і переможця визначить звук удару дерев'яного молотка ліцитатора.

Враховуючи нашу специфіку, зосередимося виключно на земельних аукціонах. В Україні перші такі торги відбулися наприкінці 1994 року — у Львові, Харкові, Одесі та Чернігові, а в Сумах це сталось у 1996 році. Тоді ніяка земля ще не була товаром, тож продавалися не ділянки, а права їх оренди. Авторові пощастило бути присутнім на тому, можна сказати, історичному дійстві, що у Сумах набуло форми сенсації. Якщо мене не зраджує пам'ять, переможці обох лотів виборли право орендувати в обласному центрі землю під розміщення на ній автозаправних станцій термін на 49 років. Тож торгуватимуть там бензином ще майже 32 роки.

Здавати в оренду «з молотка» земельні ділянки сільськогосподарського призначення на Сумщині почали у 2006 році. Робилося це на підставі «Методичних рекомендацій...», затверджених обласною радою. На той час у регіоні 320 тис. га орних земель (аж 4-та їх частина!) не були задіяні у виробництві, і тому постала нагальна потреба «щось робити».

— Землевпорядна служба одним зі своїх головних завдань вважала відновлення прозорого, конкурентного середовища на засадах ринкового механізму перерозподілу земель до більш ефективних власників, — характеризує ситуацію заступник начальника головного управління Держземагентства в Сумській області Юрій Лях.

Аукціонна форма передачі в оренду землі, переконаний Юрій Михайлович, піднімає «завісу секретності» над рішеннями виконавчих органів влади, поліпшує інвестиційний клімат, збільшує надходження до місцевих бюджетів, сприяє створенню нових робочих місць. Окрім того, аукціон є антикорупційним інструментом, справжнім барометром зрілості місцевої виконавчої влади.

У липні 2012 року вступив у силу закон, який фахівці скорочено називають «Номер 5077». Скасовуючи різноманітні «тимчасові положення» та «методичні рекомендації», які у кожному регіоні були свої, новий закон мав би відкрити «зелену вулицю» для земельних аукціонів та стати каталізатором ринкових перетворень в аграрному секторі України. Однак 2013-й рік покладених на нього сподівань (принаймні, на Сумщині) не виправдав. Чому? Спробуємо відповісти на це запитання трохи згодом.

РЕКОРДИ І ЗДОБУТКИ

Пік «земельно-аукціонного» успіху припав на Сумщині на попередні роки, коли площі передавалися у власність або здавалися в оренду на підставі тимчасових документів, затверджених обласною радою. Особливо результативним був 2012-й. Починаючи з 2006 року, у регіоні було проведено близько сотні аукціонів, за результатами яких ефективні власники або користувачі на змагальній основі одержали 756 земельних ділянок загальною площею понад 24,4 тис. га. Переважна більшість ділянок (аж 636) мала сільськогосподарське призначення. Предметом торгу тут була річна орендна плата за використання землі. Місцеві (як правило, сільські) бюджети області одержали внаслідок цього більше 14,1 млн грн додаткових надходжень. Кінцева сума сукупної орендної плати перевищила стартову на 12 відсотків.

На аукціонах іноді ставилися справжні рекорди. При стартовій ціні 3-4 відсотки від грошової оцінки ділянки торги за право її оренди зупинялися, доходячи до... 25-28 відсотків.

— У Роменському районі місцевий фермер Михайло Шевченко поставив перед собою мету: ні в якому разі не віддати землю крупним агрохолдингам, так званим інвесторам, — розповідає про один з таких випадків Юрій Лях. — Тож і заплатив на аукціоні небачену ціну за оренду ділянок на територіях Василівської та Великобубнівської сільрад. Він і так допомагав місцевим соціальним закладам: школам, дитсадкам, фельдшерсько-акушерським пунктам. Тепер робить те саме, але вже офіційним способом, суттєво збільшивши відрахування до бюджетів сільрад. Якби землю орендували агрохолдинги, від них мали б лише орендну плату, а фермер Шевченко розвиває тваринницьку галузь, забезпечує роботою багатьох людей.

Втім, на Сумщині є й більш яскраві приклади, що свідчать про перспективність аукціонної форми орендних відносин. Справжнім рекордом можна вважати ставку річної орендної плати за користування водним об'єктом на території Краснопільського району. Площа цього ставка — 18,7 га, і торги за право його оренди починалися із 7 відсотків грошової оцінки вартості об'єкта. Але той аукціон завершився справжньою сенсацією: торги зупинилися, коли ставка із 7 % зросла до... 238 %! У грошах річне надходження до бюджету села від використання на його території ставка збільшилося із 8086 грн 13 коп. до 275052 грн 85 коп. Як згодом виявилося, переможець торгів знав, що зі ставка давно не спускали воду, і там наплодилося чимало риби, а тому й змагався так запекло за лот. Та якби не аукціон, не бачив би сільський бюджет додаткових грошиків...



ХОЛОСТІ УДАРИ МОЛОТКА

Після набуття чинності Закону № 5077 на Сумщині розпочалася інтенсивна робота з підготовки та проведення земельних аукціонів за новими правилами. На «фінішну пряму» вийшли аж на кінець минулого року. У 2013-му на Сумщині мало відбутися 2 земельних аукціони: 24 грудня у Великописарівському районі, а 27 грудня — у Середино-Будському. Фахівці землевпорядного відомства доклали величезних зусиль, аби підготувати до аукціонів 12 ділянок сільськогосподарського призначення загальною площею майже 430 га.

До Великої Писарівки ми з Юрієм Ляхом вирушили у піднесеному настрої. Заступник начальника головного управління Держземагентства у Сумській області сподівався поставити красиву «жирну крапку» у річному звіті про виконану роботу. Дорогою розповідав, що попит на землю у районі є, оскільки вона у Великій Писарівці має чи не найкращі параметри якості.

— На всіх лотах побачимо конкурентну боротьбу, — впевнено прогнозував Юрій Михайлович. — Досвід показує, що ділянки площею 60 і більше гектарів особливо привабливі, а там є одна площею близько 100 га. Тож по окремих лотах результат може бути 18-20 відсотків вартості землі.

Торги проводило підприємство «Сумиагропромбіржа», яке виграло тендер на виконання цієї специфічної роботи. Для участі в аукціоні зареєструвалося 3 учасники, тож конкурентна боротьба і справді обіцяла мати місце. На торги було виставлено 8 лотів. Усі ділянки розташовані на території Яблучненської сільської ради Великописарівського району. Кожна, як і годиться, мала кадастровий номер та грошову оцінку, від якої вирахували стартову ціну річної орендної плати у розмірі 4% вартості. Строк оренди кожної ділянки — 7 років, аукціонний крок — півпроцента.

Будь-який аукціон, у принципі — то по-своєму захоплююче видовище. Ліцитатор оголошує перший лот: ділянка ріллі має площу 3,002 га, оцінена у 63 тис. грн, стартова ціна річної орендної плати дорівнює 2541 грн 62 коп. Усі три учасники

підтверджують свою згоду брати участь у торгах. Наступна ціна лоту — 2859 грн 32 коп. Вона більша від попередньої на аукціонний крок — півпроцента грошової вартості ділянки. Учасник аукціону під №1 одразу ж демонструє «пас» і далі у боротьбу вже не втручається, а №2 і №3 продовжують змагання. Молоток ліцитатора різко опускається і видобуває сухий звук, схожий на постріл, коли учасник №3 доводить ставку річної орендної плати зі стартових 2541 грн 62 коп. до 5400 грн. 92 коп. Молодий чоловік у блискучих черевиках, схожий на «білого комірця», перемагає трохи старшого чоловіка, схожого на фермера. Далі другий лот, але ситуація, як у першому. №1 одразу ж припиняє конкурентну боротьбу, а №3 перебиває будь-яку ціну річної оренди, на яку погоджується №2. Результат: стартова ціна 12506 грн 92 коп. перетворюється на кінцеву 39084 грн 04 коп. Після третього лоту виникає підозра, після п'ятого зникають будь-які сумніви. №1 прийшов на аукціон «для масовки», аби створити видимість конкурентної боротьби, а №3 прибув, аби не дати виграти жодного лоту №2. Подальші події цю гіпотезу підтверджують. Усі вісім лотів виграв учасник №3. Аби тепер користуватися землею, він повинен підписати протоколи, а до кінця робочого дня — договір із власником земельних ділянок, тобто, з районним відділом Держземагентства. Протоколи №3 підписав, але жодного договору навіть не читав, бо відразу ж зник у невідомому напрямку.

Через кілька днів схожа історія трапилась і в Середино-Буді. Там проводили аукціон із передачі в оренду чотирьох земельних ділянок, розташованих на територіях трьох сусідніх районів — Середино-Будського, Ямпільського і Кролевецького. Жодного договору знову ніхто не підписав, тож результати аукціону також анулювали. Згідно з чинними правилами, доведеться починати все спочатку: проводити новий аукціон на ці ж об'єкти через 1-6 місяців після анулювання результатів «провалених» торгів.

«РОЗБІР ПОЛЬОТІВ»

Після аукціону я познайомився із виконавчим директором агрофірми «Подоляка» Русланом Тітаренком. "Подоляка» — солідне сільськогосподарське підприємство, яке базується на Полтавщині, але використовує землю у тому числі й на Сумщині. Саме Р. Тітаренко брав участь у земельних торгах під №2. На його переконання, №3 не мав наміру орендувати землю, а прибув на аукціон із зовсім іншим завданням, бо навіть не виїжджав у поле і не дивився, за що, власне, змагається.

— Але який був резон у вашого опонента, коли він ставив вам палиці у колеса?

— Ви людина доросла, самі можете здогадатися, — обережно відповів Р. Тітаренко.

Дорогою до Сум ми із Юрієм Ляхом зробили «розбір польотів». За словами Юрія Михайловича, раніше, коли працювали по-старому, подібних історій не траплялося. Із близько 100 аукціонів на Сумщині не відбулися, можливо, 1-2. Земля сільськогосподарського призначення успішно передавалася в оренду, і бюджети сільських рад поповнювалися солідними коштами. Але цього разу через чиюсь закулісну гру бюджет Яблучненської сільради недоотримає солідної суми. Парадокс: коли ревізори десь знайдуть невиправдані бюджетні втрати на кілька тисяч гривень, хтось за це може не відбутися навіть штрафом, а тут мова йде про десятки тисяч, і ніхто за них не понесе ніякого покарання. Вже не говоримо про зусилля, витрачені багатьма фахівцями землевпорядної служби. Розповідають, начальник відділу Держземагентства у Великописарівському районі Вікторія Коноз практично не спала перед аукціоном — як студент напередодні екзаменів, намагалася вивірити все до останньої коми.

Згідно з новими правилами, виконавець аукціонних торгів одержує винагороду за свою роботу із бюджетних коштів. За великим рахунком, тепер у нього немає стимулу ретельно підбирати учасників торгів, аби не «пролетіти». Раніше виконавцю платив за труд переможець, тож він дбав, аби в аукціоні брали участь серйозні люди.

Нові «правила гри» виписані так, що при бажані дають можливість безкарно «завалити» будь-якого учасника земельного аукціону. Переможець може нагнати фантастичну ціну, перебити яку не наважиться жоден господарник, котрий має реальні виробничі плани. А після цього переможець не підпише договір чи навіть протокол. І все — аукціон вважатиметься або таким, що не відбувся, або таким, результати якого необхідно анулювати.

Від подібної ситуації можна було б убезпечитися, якби після відмови переможця підписати договір та взяти землю, оренду якої він виграв, це право переходило до учасника аукціону, що виборов друге місце та погодився на передостанню ставку орендної плати. Якби таку можливість передбачив законодавець, виграли б і справа, і, найголовніше, сільські бюджети. Ю. Лях також вважає, що не всі земельні ділянки треба «пропускати» крізь аукціон. Є такі, що не користуються попитом, але закон змушує претендента на землю домовлятися із «технічним кандидатом», аби той посидів на торгах для забезпечення необхідної кількості учасників. Одним словом, вдосконалювати є що, тож практика проведення земельних аукціонів у інших регіонах додасть до сумських висновків чимало своїх.

Володимир ЧЕРНОВ
Фото автора

Сумська область





ДОСВІД ЄС В УПРАВЛІННІ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ: ЧИМ КОРИСНИЙ ДЛЯ УКРАЇНИ?







У своєму інтерв'ю Стефан ФЕРБУНТ, постійний радник проекту Твіннінг «Допомога в розвитку відкритого і прозорого ринку сільськогосподарських земель в Україні» розповідає про головні виклики його щойно започаткованого проекту, і про те, що необхідно зробити, аби у майбутньому ринок сільськогосподарських земель в Україні був прозорим та відкритим.

— Що робить ринок сільськогосподарських земель в Україні не прозорим, адже він поки що не функціонує взагалі? До яких викликів готується ваш проект?

— Справді, в Україні діє мораторій на продаж сільськогосподарських земель, тобто, по суті, ринку не існує. Як наслідок цього, у фермерів і дрібних землевласників немає стимулів інвестувати, і це паралізує розвиток сільськогосподарського сектору.

Багато потрібно зробити. Зокрема, у питанні прозорості ринку земель сільськогосподарського призначення є 2 основні рушійні сили: зміни в адміністративній і у правовій системах. Якщо ви хочете мати функціонуючий ринок землі, необхідно мати кадастр. Нещодавно Україна розробила Державний земельний кадастр (автоматизована система ведення державного земельного кадастру) за підтримки Світового банку, і він має на меті узагальнити інформацію. Купуючи землю важливо знати, що продавець має законне право на її продаж. І хоч в Україні вже зроблено багато в цьому напрямку, система потребує певного вдосконалення. Наш проект допомагатиме узгодити функціонування цієї системи та відповідних інституцій згідно з вимогами ЄС.

В Україні налічується близько 7 мільйонів дрібних власників землі (фермерів, пенсіонерів, селян), які отримали земельні ділянки із здобуттям Україною незалежності. Але вони не мають права їх продавати. Звичайно, після 20 років незалежності багатьом хотілося б продати або ж докупити ще. Як наслідок, значну частину земельних наділів зараз орендують великі компанії. Ці великі компанії, що мають 10 000 гектарів землі і більше, мають суттєвий вплив на соціальну структуру села. Тож важливо пам'ятати, що питання землі є значною мірою політичним.

Інша справа — питання продуктивності земель (не плутайте із родючістю), далеко не відповідає потенціалу України. Ніхто не готовий робити довготривалі інвестиції для покращення продуктивності, адже немає достатніх юридичних гарантій. Це одна з причин, чому закордонні інвестори, компанії, що мають необхідні знання та обладнання, вагаються інвестувати в Україну. А ці компанії могли б сприяти розвитку сільськогосподарського сектору, якби цьому спряв правовий клімат.

ДОВІДКОВО

Проект Твіннінг «Допомога в розвитку відкритого і прозорого ринку сільськогосподарських земель в Україні» орієнтований на підтримку розвитку відкритого та прозорого ринку сільськогосподарських земель відповідно до найкращих стандартів ЄС. Проект сприятиме кращому управлінню сільськогосподарськими землями — як інституційно, так і юридично, а також покращенню професійних умінь. Проект фінансується ЄС. Його реалізує консорціум у складі Королівства Нідерландів, Федеративної республіки Німеччина та Литовської республіки.
Тривалість: 2014-2015 (21 місяць).
Внесок ЄС: € 1,8 млн.

— Хто є цільовою аудиторією вашого проекту і яка ваша загальна стратегія?

— Проект складається із 3-ох компонентів. Перший компонент — це так звана рамкова політика. Другий компонент стосується вторинного законодавства, а третій — тренінги для покращення професійного потенціалу.

Підхід держав-членів ЄС відрізняється від правотворчої філософії України. Найпростіше для мене говорити про Нідерланди, звичайно. Ми маємо так званий «парасольковий закон», який є доволі загальним, не деталізованим. Для інших типів законів, необхідних для належного функціонування ринку землі (наприклад, оцінка, моніторинг, земельний кадастр тощо) ми робимо низові законодавчі акти. Це значно спрощує законодавчий процес, тому що якщо ви пропишете всі деталі в одному законі, то маєте справу з одним об'ємним документом, який важко обговорювати. Коли залучено багато сторін, то ніхто не відчуває себе правильно почутим, і прийняття закону дуже затягується. А по-друге, якщо ви хочете щось змінити у цьому законі, це виливається у затяжний процес, адже важливо врахувати думку усіх залучених сторін. Працюючи із низовим законодавством, ви робите цей процес більш прозорим і легшим.

Ще одним важливим елементом цього проекту є методологія. У Нідерландах діє так звана полярна модель. На практиці це означає, що в процесі розробки нового закону, на найбільш ранніх етапах, ми запрошуємо всі зацікавлені сторони (зокрема представників державних установ, НУО, фермерських організацій, муніципалітетів, екологічних груп тощо) для своєрідного мозкового штурму. Це дає перше враження про наявні інтереси, ситуацію у цій сфері. Це також гарантує залучення у процес усіх зацікавлених сторін. Так що, коли закон потрапляє на розгляд до парламенту, процес йде набагато легше.

— Наскільки ця модель прийнятна для України, особливо з огляду на наявну правотворчу процедуру?

— Це непросте завдання, але, в ідеалі, модель, що діє у більшості країн-членів ЄС, могла б бути виграшною і для України. Найважливіше, щоб ця модель зміцнила наявну українську і змогла ефективно працювати. Але неможливо змінити світ за 21 місяць, передбачений на виконання нашого проекту. Ми зможемо зробити хіба маленькі кроки, показавши нашим партнерам в Україні інші альтернативи. Ми постараємося зробити законотворчий процес у сфері сільськогосподарських земель більш прозорим та відкритим.

— Про які саме кроки у цьому напрямку йдеться?

— Ми плануємо запустити низку семінарів для зацікавлених сторін. Ми допомагатимемо із розробкою проектів законів, але звичайно ж, ми не писатимемо їх, адже для цього Державне агентство земельних ресурсів України має дуже кваліфікованих юристів. Ми також допомагатимемо з розробкою нової методології відповідно до європейських практик. Тому ми і обрали членами консорціуму у цьому проекті Литву, Німеччину та Нідерланди.

Нідерланди, як і інші партнери, мають давню історію управління земельними ресурсами та функціонування кадастру. У нас немає клаптика землі, якого не торкалася б рука людини, і усе це законодавчо затверджено, впорядковано. Наш партнер Німеччина порівняно нещодавно пройшла перехідний період, коли Східна Німеччина об'єдналась із Західною. А Литва, звичайно ж, як відносно новий член ЄС, має зовсім свіжий досвід адаптації до правил ЄС. То ж усі партнери внесуть у проект свій досвід переходу від однієї системи впорядкування земельних ресурсів до іншої, більш прозорої. У нас є збалансоване поєднання експертного досвіду.

— Як працює ринок сільськогосподарських земель у ЄС? Чи можуть фермери вільно продати свою землю, зокрема, у Нідерландах?

— Звичайно, є відмінності у системах, що діють в ЄС та в Україні. Але базові принципи подібні. Наприклад, у Нідерландах, в межах кадастру у нас є 2 елементи: адміністративний та юридичний. Це два окремі підрозділи, розташовані в одній будівлі, але завдяки спеціальним процедурам стримування і противаг їхні функції не перетинаються. Адже є питання, якими можна маніпулювати у випадку, якщо ці 2 ланки не відокремлені належним чином. Інші країни ЄС, — не можу сказати, чи усі — взагалі відокремили ці процедури повністю. Тобто, існує дві окремі інституції.

Продажі самі по собі є доволі простими і прозорими. Той, хто хоче купити або ж продати землю повинен просто звернутися до брокера, погодити ціну, підписати договір, а далі — звернутись у кадастр для подальшої реєстрації.

Причини, чому в Україні діє мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення — переважно політичні. Але відкривати ринок треба дуже акуратно. Якщо зробити це за один день, найімовірніше, люди з грошима скуплять землі всіх дрібних власників. Тобто, в цьому є певний соціальний елемент: важливо зрозуміти, яке село потрібно Україні? Чи хочете ви, щоб сільськогосподарськими землями володіли лише великі компанії, чи все ж таки, важливо, щоб збереглося село із його соціальною інфраструктурою.

Нашим проектом ми, так би мовити, запрошуємо на свою «кухню» — показати нашим українським колегам, які «страви» і як готуються в інших європейських країнах. Вони можуть робити свої висновки, що з цього прийнятне для України, і як уникнути помилок, які ми зробили у минулому. Тобто, це не буде бездумне копіювання європейської практики.

— Чому ЄС переймається ринком сільськогосподарських земель? Для чого створено ваш проект?

— Наш проект, що є проектом Твіннінг, було запущено тому, що про це попросив український уряд. Сектор потребує розвитку, то ж у проекті зацікавлена сама Україна. І, звичайно, є підстави для певного занепокоєння. Сільськогосподарський сектор має настільки багато незадіяного потенціалу, а належне функціонування ринку сільськогосподарських земель стане передумовою його розвитку.

— Який бюджет Вашого проекту і на що саме буде витрачено ці кошти?

— Як ви, напевно, знаєте, всі проекти Твіннінг зазвичай є інструментом інституційної розбудови, орієнтованими на зміцнення адміністративного та правового потенціалу, його узгодження з досвідом ЄС. Це означає, що основні витрати проекту стосуватимуться тренінгів, обміну досвідом та розбудови потенціалу. Ми не маємо права витрачати кошти на придбання речей. Тобто, усі наші заходи спрямовані на розвиток професійних умінь. На це і буде витрачено загальний бюджет проекту — 1,8 млн євро.

— Чи відчують результати вашого проекту прості українці?

— Якщо ви працюєте у магазині одягу в центрі Києва, то, звичайно ж, ви ніколи нічого не відчуєте. Але якщо ви фермер, то сподіваюся, ви зауважите, що купуючи або продаючи землю, вам стало набагато легше зареєструвати її. Ви відчуєте, наскільки спростилась процедура, а через Інтернет зможете перевірити, що ми плануємо зробити і як це буде зроблено.

Значною мірою наш проект спрямований проти корупції, адже йдеться про більш відкриті та прозорі процедури. Люди зможуть відслідковувати, що відбувається і чому, куди можна звернутися, щоб написати скаргу. Сподіваюсь, усе буде можливо зробити через Інтернет, тож це буде доступно усім.

Олеся МИГАЛЬ



ЯКИМ ЦІЛЯМ МАЄ СЛУЖИТИ УПРАВЛІННЯ сільськогосподарськими землями державної власності та ЩО ТАКЕ МОНІТОРИНГ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ?

Провівши низку візитів з метою вивчення стану справ у земельній сфері, європейські колеги перейшли до більш практичних заходів, які передбачають інтерактивну взаємодію та діалог для напрацювання оптимальних сценаріїв розвитку подій у земельній сфері України. Так, під час семінару «Створення умов для того, щоб ДАЗРУ могло надавати послуги як де-факто моніторинговий орган на ринку земель» учасники від української сторони не тільки прослухали презентації, але й обговорили в мікрогрупах ключові поняття, функції та завдання моніторингу. Передусім німецький експерт, керівник філіалу Товариства з управління та реалізації земель (BVVG), п. Ганс-Егберт фон Арнім поділився досвідом щодо непростого шляху злиття систем управління земельними ресурсами Східної та Західної Німеччини.

Відповіді на ці запитання шукали європейські експерти та українські фахівці під час заходів проекту Твіннінг

Шлях до оренди/продажу у Східній Німеччині можна умовно розділити на три етапи:

I етап (1992-1998)
Коротко- та довгострокова оренда земель і лісів

II етап (1996-2010)
Програма купівлі земель відповідно до Акта про відшкодування та компенсації

III етап (з 2005)
Продаж за ринковою вартістю

На першому етапі здійснювалися заходи для стабілізації новоутворених фермерських господарств та закладання основ для майбутнього ринку. На другому етапі проводилася консолідація новоутворених аграрних структур та розвиток нових структур власності на ліси шляхом приватизації (до 2014 року). Третій етап означав повний перехід на ринкові принципи, однак вживалися застережні заходи щодо перешкоджання переходу сільськогосподарських наділів від місцевих фермерів до несільськогосподарських інвесторів.

На останньому етапі постало питання визначення ринкової вартості земельних ділянок. Відповідно до закону про будівництво та зонування ринкова (повна) вартість визначається ціною, яку можна отримати від найбільш зацікавленого орендаря/покупця при звичайних операціях з урахуванням юридичних обмежень та характеристик земельної ділянки. «Незвичні» операції — це, наприклад, продаж у межах сім'ї, партнеру з фермерства, від працівника до роботодавця тощо. Цікаво, що держава у Німеччині виступає на

ринку таким самим гравцем, як і приватна особа, тобто дотримується загально встановлених правил і навіть сплачує податок на землю.

На прикладі купівлі картоплі на вуличному ринку п. Ганс-Егберт фон Арнім проілюстрував, що ринок оренди/продажу земель нічим не відрізняється від овочевого ринку, а, отже, не повинно бути захисту прав для маленьких або середніх ферм. Усі орендарі/покупці рівні у своїх правах. Політики часто говорять про «справедливу ціну». Однак, хто визначає ступінь справедливості? — поцікавився в учасників заходу німецький експерт. Відповідь проста: справедлива ціна — це баланс інтересів орендодавця/продавця і орендаря/покупця на основі правдивої і прозорої інформації про ринок земель. Тому роль держави — забезпечити всіх учасників ринку інформацією про їхні права і обов'язки та повну ринкову вартість землі. При цьому не повинно бути втручання держави у вигляді визначення/фіксування цін на базі теоретичних розрахунків.

Цілком логічно виникла необхідність в організації, яка б забезпечувала інформацією про ринок земель та його розвиток у минулому. Нею стала Рада з оцінки земель. Основні її завдання такі:

- збирати дані про всі операції з нерухомістю від нотаріусів;
- збирати додаткові дані для визначення ринкової вартості, наприклад, економічні показники, розмір та площу ділянок, з якими проводяться операції в регіоні тощо;
- відсортовувати ціни «незвичних» операцій;
- публікувати ціни оренди/продажу та кількість трансакцій без зазначення персональних даних учасників трансакцій;
- публікувати стандартні орієнтовні оцінки.

З точки зору Центральної Європи, виконання цих завдань і є моніторингом ринку земель. Моніторинг забезпечує даними про минуле. Організації з оцінки земель (нерухомості) в країнах-членах ЄС не прогнозують динаміку цін і не встановлюють ціни на майбутнє. Бо у разі похибки їх звинувачуватимуть і звертатимуться за компенсацією. Тому фактично просто збираються дані про операції з нерухомістю. У Нідерландах у реєстрі, у Німеччині нотаріуси надають інформацію про ціни купівлі-продажу, а районні відділи BVVG фіксують ціни на оренду.

У Нідерландах, як відмітила експерт з юридичних питань Урядової служби управління земельними і водними ресурсами п. Джеральда Вестерфельд, аналіз даних про операції здійснюється недержавними експертами з оцінки у розрізі трьох запитань:

- *Чи це операція між двома фермерами?*
- *Чи поміркована ціна?*
- *Який вид сільськогосподарських земель продається?*

За даними аналізу можна визначити середню ціну на сільськогосподарські землі у певній частині Нідерландів на основі операцій, які мали місце в обраний період. Якщо проведено невелику кількість операцій, то їх детально аналізують. Та, зрештою, орендодавець/покупець визначає, на яку ціну він згоджується, і подає пропозицію на тендер.

Для визначення ціни продажу земельної ділянки у Східній Німеччині BVVG розробило порівняльну систему цін, яку називають *Vergleichspreissystem* або «VPS» (далі — метод VPS). Головна ціль методу полягає у забезпеченні продажу ділянок за ринковою ціною.

Станом на кінець 2012 року база даних VPS містила більше 8400 цін на земельні ділянки, продані BVVG, коли земля продавалася через тендер, більше ніж 6200 пропозицій, які посіли друге місце, та більше 4000 пропозицій, які посіли третє місце на цих торгах. Також до бази даних вносилася інформація щодо операцій продажу орендарю зі знижкою 35 % (такі операції преференційного продажу проводилися до 2009 року) та інформація щодо інших операцій продажу сільськогосподарських земель між приватними сторонами, на яких ринкова ціна визначалася членом комітету експертів з оцінки (Gutachterausschuss). BVVG, принаймні, раз на місяць оновлює інформацію про операції продажу у базі даних VPS.

Для конкретної операції за методом VPS визначають прийнятну ціну на землю, порівнюючи дані минулих операцій. Коли BVVG планує продати ділянку, то вибирає з бази даних набір операцій для порівняння за такими критеріями:

- відстань: у радіусі двадцяти кілометрів від земельної ділянки, яка виставлятиметься на продаж;
- період: схожі трансакції за останні дванадцять місяців;
- якість: земельні ділянки схожої якості за їх використанням;
- площа: земельні ділянки схожого розміру.

Якщо за результатами вибірки отримано менше десяти операцій для порівняння, а це мінімальна кількість для забезпечення статистичної точності результатів, то критерії відбору розширюють, наприклад, збільшуючи радіус до 30 кілометрів, включаючи операції за останні 18-24 місяці та розширюючи критерії якості. На основі отриманих даних розраховується середня ціна, при цьому враховуються тендерні пропозиції, які посіли друге та третє місця у відборі, якщо вони відповідають кваліфікаційним вимогам. Оскільки до вибірки можуть потрапити операції з продажу за особливо високими цінами, то за посібником із застосування методу VPS слід використовувати ці дані для порівняльних цілей за умов:

а) порівняльна операція із ціною щонайменше на 20 % нижчою за найвищу згадану ціну також входить до вибірки;
б) тендерні пропозиції з високими цінами можуть вважатися нормальними, якщо їх подавали різні учасники тендеру або висока ціна виправдана іншим чином.

Головне, аби висока ціна, яка враховуватиметься при порівнянні, не відображала виняткові обставини, за яких її було запропоновано[1].

Метод VPS досить ефективно застосовується в Німеччині, однак, як наголошує п. Ганс-Егберт фон Арнім,

[1] Letter of EC of 19/12/2012 C(2012) 9457 on State Aid No. SA.33167.





його можливо буде використовувати в Україні тільки за умови забезпечення органу, який проводитиме порівняння, даними про операції з надання в оренду/продажу земель не тільки на первинному ринку (від держави до приватного власника), але й також на вторинному ринку (між приватними власниками). Інакше дані будуть неповними та недостатніми для проведення порівняння.

На думку німецьких фахівців, на існуючому ринку земель тендери — це найбільш прозорий метод здачі в оренду/продажу земельних ділянок державної власності, адже всі учасники мають один рівнозначний шанс висловити свою пропозицію, тоді як на аукціоні можливі заходи впливу (навіть залякування) з боку впливових гравців на ринку до інших учасників. У випадку відмови переможця аукціону від підписання контракту на оренду/купівлю виникає необхідність повторного виставлення ділянки на аукціон, що тягне за собою додаткові витрати на його проведення, тоді як тендерна процедура у подібній ситуації дозволяє визнати переможцем учасника, пропозиція якого посіла друге місце.

За підсумками розгляду презентацій європейських експертів було також проведено «круглий стіл» з питань моніторингу ринку земель та управління землями сільськогосподарського призначення державної власності, у якому, крім фахівців Держземагентства України, взяли участь представники таких неурядових організацій як Центр соціального партнерства і лобіювання Національного університету «Києво-Могилянська Академія», фундації «Відкрите суспільство», Українського клубу аграрного бізнесу і Аналітичного центру Аграрного Союзу України.

Цілями моніторингу ринку земель в Україні, на думку учасників засідання, з-поміж іншого має стати прозорість процедур на ринку оренди/продажу земель, об'єктивне відображення ситуації на ринку та розвитку ставок оренди/цін продажу, доступність інформації для усіх учасників ринку, у тому числі про орієнтовні ціни на земельні ділянки.

Також учасники засідання «круглого столу» розглянули найкращі принципи управління сільськогосподарськими землями державної власності у країнах-членах ЄС.

Поради німецьких експертів щодо сприятливих передумов для ефективного управління такими землями підсумовано в роботі п. Каті Деллс, підготовленої для презентації на щорічній конференції Світового банку з питань земель та бідності у 2014 році . Це зокрема:

1. Послідовна політика з управління землями сільськогосподарського призначення державної власності в рамках загальної стратегії управління землями.

2. Прозора законодавча база із земельних питань із принципом «верховенства права».

3. Функціональний земельний кадастр і реєстр прав на землю, які забезпечують даними інститути статистики та оподаткування.

4. Адекватне фінансування управління землями сільськогосподарського призначення державної власності.

5. Прозорий і справедливий ринок оренди/продажу земель.

6. Установи, які здійснюють моніторинг розвитку цін на ринку та удосконалення стандартів оцінки.

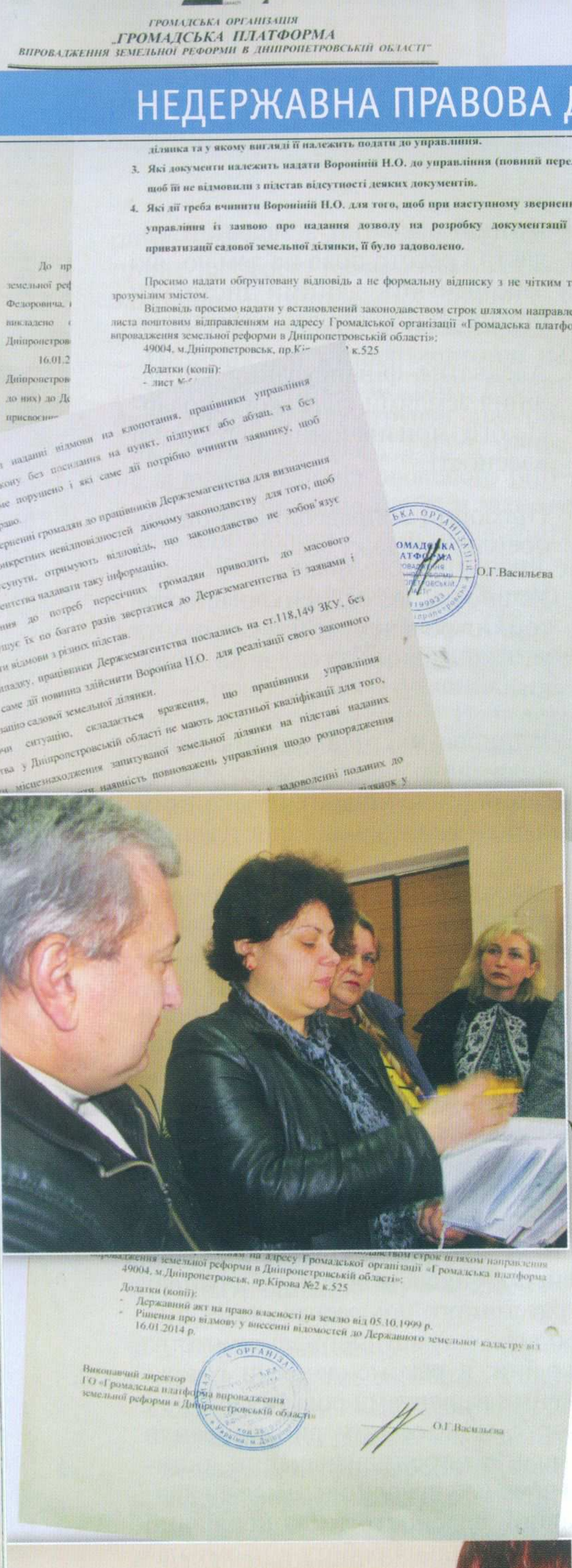
7. Установи, які реалізовують постанови щодо просторового планування, запобігаючи незаконним змінам видів землекористування.

Думками щодо цілей, яким має служити управління сільськогосподарськими землями державної власності в Україні, обмінялися учасники «круглого столу» та дійшли висновку, що, крім наповнення державного бюджету, важливими цілями мають бути також ефективне і раціональне використання сільськогосподарських земель, їх охорона і продовольча безпека держави.

Напрацювання учасників «круглого столу» разом з порадами європейських експертів ляжуть в основу стратегічного документа, який підготують фахівці Держземагентства України, з рекомендаціями і можливими варіантами ролі та завдань у розрізі моніторингу ринку оренди земель сільгосппризначення, оцінки земель, управління землями державної власності та консолідації земель. Спільну роботу в цьому напрямі буде продовжено також у рамках інформаційної кампанії щодо повноважень і ролі моніторингового органу на ринку земель в Україні.

Леся ШАФРАНСЬКА,
помічник постійного радника
проекту Твіннінг
«Допомога у розвитку відкритого
і прозорого ринку сільськогосподарських земель в Україні»

[2] Dells K. State-Owned Agricultural Land — a Dormant Treasure. Paper prepared for presentation at the «2014 World Bank Conference on Land and Poverty», the World Bank — Washington DC, March 24-27, 2014.


ГРОМАДСЬКА ОРГАНІЗАЦІЯ
„ГРОМАДСЬКА ПЛАТФОРМА
ВПРОВАДЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В ДНІПРОПЕТРОВСЬКІЙ ОБЛАСТІ"

ділянка та у якому вигляді її належить подати до управління.

3. Які документи належить надати Вороніній Н.О. до управління (повний перелік), щоб їй не відмовили з підстав відсутності деяких документів.
4. Які дії треба вчинити Вороніній Н.О. для того, щоб при наступному зверненні до управління із заявою про надання дозволу на розробку документації для приватизації садової земельної ділянки, їй було задоволено.

Просимо надати обґрунтовану відповідь а не формальну відписку з не чітким та не зрозумілим змістом.

Відповідь просимо надати у встановлений законодавством строк шляхом направлення листа поштовим відправленням на адресу Громадської організації «Громадська платформа впровадження земельної реформи в Дніпропетровській області»:
49004, м.Дніпропетровськ, пр.К[illegible] к.525

Додатки (копії):
- лист №-

О.Г.Васильєва

Виконавчий директор
ГО «Громадська платформа впровадження
земельної реформи в Дніпропетровській області»
О.Г.Васильєва





НА ДНІПРОПЕТРОВЩИНІ ДО ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ПИТАНЬ УСПІШНО ДОЛУЧИЛАСЯ ГРОМАДСЬКА ОРГАНІЗАЦІЯ

ЗА ПОРАДОЮ – ДО "ГРОМАДСЬКОЇ ПЛАТФОРМИ"

Олена ВАСИЛЬЄВА

Перша громадська платформа для проведення земельної реформи була створена два роки тому на Дніпропетровщині. Спочатку її діяльність була спрямована на індивідуальну допомогу власникам і користувачам земельних ділянок, але згодом сюди все частіше стали звертатися по юридичну допомогу голови сільрад, сільські землевпорядники, голови садових товариств. Наразі сформувалися три основні потоки звернень: від землевласників і тих, хто працює на землі, від голів сільських та селищних рад і від керівників садових товариств. Про те, які питання найбільше хвилюють людей і наскільки реально громадській організації допомогти їх вирішити, розповідає виконавчий директор ГО «Громадська платформа впровадження земельної реформи у Дніпропетровській області» Олена ВАСИЛЬЄВА.

– Сільські жителі найчастіше цікавляться, як приватизувати присадибну ділянку, площа якої перевищує 0,25 га. Згідно із Земельним кодексом України так звана «безкоштовна приватизація» на присадибних ділянках, відведених для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд, обмежується: не більше 0,25 га — у селах, не більше 0,15 га — у селищах і не більше 0,15 га — у містах. Але часто земельні ділянки разом з городами та садками перевищують ці норми і їхнє оформлення потребує окремих правовстановлюючих документів. Оскільки ця земля може частково знаходитися в межах села, частково за межами, то знову ж таки запитання: до кого звертатися, щоб оформити документи?

Фермерські проблеми стосуються відносин із власниками землі, райдержадміністраціями, питань оренди державних та комунальних земель, а також невитребуваних паїв. Кожний орендар хотів би отримати в оренду невитребувані паї, бо має надію, що вони йому й залишаться. Тут і розцінки інші. Але на практиці це багато в чому залежить від позиції голови райдержадміністрації і фермери скаржаться, що ці шматки землі тримають для «потрібних людей», для родичів, а також від тих змін у законодавстві, які відбулися з 2013 року.

Протягом минулого року до нас звернулося зо п'ять фермерів із Юр'ївського району — їм відмовили укла-





сти нові договори оренди на невитребувані паї. Коли я просила голів райдержадміністрації надати хоч якісь конкретні докази того, чому одному можна, а іншому не можна, то мені розповідали про соціальну відповідальність фермерів, про те, що у районі проводяться конкурси і що рішення приймають за участі сільських рад. Але насправді це було не зовсім так. І тому ми радили фермерам звертатися до суду та захищати свої права, допомагали їм писати позовні заяви.

Багато питань пов'язано з орендними відносинами. І у більшості випадків у конфліктах навколо договорів оренди винні власники землі, які неуважно читають документи перед тим, як їх підписати. Як правило, договір оренди з боку підприємства (агрохолдингу) складає юрист, який закладає туди умови, вигідні для підприємства, часто положення цього документа не можна трактувати однозначно. І коли виникає конфліктна ситуація, то, запевняю вас, виграє агрохолдинг.

Навесні у нас працювала фокус-група від київських партнерів із «Агроінвесту». Вони проаналізували понад 700 договорів оренди по всій Україні. Для участі в роботі фокус-групи у Дніпропетровську були запрошені юристи агрохолдингів, фермерських господарств, які займаються договірними відносинами. Поспілкувавшись з ними, наші експерти дійшли висновку, що це дуже сильні юристи і пересічному громадянину з ними нічого сперечатися, а відтак захистити свої інтереси надзвичайно складно. За півроку до закінчення оренди юристи починають переконувати власника землі, що в договір необхідно внести зміни, і люди підписують, не читаючи... Тим паче зараз, коли агрохолдинги беруть на себе витрати з оформлення документів.

Буває, звичайно, що й орендодавці без поважних причин відмовляють орендареві. Найчастіше причиною переходу до іншого господаря є те, що до нього перейшов сусід, кум, сват чи брат. Як за таких умов планувати сівозміну, внесення добрив, як складати заходи з охорони землі, якщо орендар не знає, чи буде цю землю засівати наступного року?! А практика показує, що для власника земельної ділянки зі зміною орендаря майже нічого не міняється. Він може отримати у перший рік більші дивіденди, а потім усе повертається на круги своя.

Землевпорядників запрошуємо на семінари і спілкуємося в Інтернеті

— Ми тісніше стали спілкуватися із землевпорядниками. І під час цього спілкування висвітлилася ще одна проблема — громадські пасовища. Вони, як правило, знаходяться за межами села і, згідно із законом, належать до державних земель. Їх орендували таким чином: обирали когось одного (це був чи ветлікар, чи голова сільради, чи хтось із активних пенсіонерів), на нього склали договір оренди. Оплачували вскладчину, але фактичним орендарем була одна людина. Тільки цієї весни ми мали зо шість-сім звернень сільських рад: договори оренди громадських пасовищ закінчуються, а ті, на кого вони були оформлені, вже не хочуть брати на себе цей клопіт. Отже, що робити: щоб брати пасовища в оренду сільській громаді, потрібно виготовити відповідну технічну документацію. У сільради на це грошей немає, і люди не хочуть платити додаткові кошти.

— А як ви спілкуєтеся із землевпорядниками? І чи є у вас можливість доносити проблеми селян до владних кабінетів?

— Спілкуємося через електронний зв'язок — у кого він є (маємо до 500 адрес). Влаштовуємо семінари — і у Дніпропетровську, і виїзні. Надаємо індивідуальні консультації по телефону та через сайт організації.

Якось прочитала в інтерв'ю, що новий голова обласної держадміністрації серед пріоритетних виділяє і питання землі. Написала листа в облдержадміністрацію, де виклала наше бачення цієї проблеми. І ось у травні було створено робочу групу з опрацювання земельних питань на території області, до якої включили й мене. Очолює це формування перший заступник голови ОДА Анатолій Крупський. Такі ж групи створено в усіх районах області. Ми рекомендували в районах залучити до роботи в цих групах представників громадськості, в першу чергу, з професійних та правозахисних об'єднань.

— На що зараз «Громадська платформа» спрямовує основну увагу?

— На сприяння розвитку правового забезпечення із земельних питань, і наразі ми продовжуємо надавати індивідуальну правову допомогу, але більше орієнтовані на роботу із органами місцевого самоврядування, землевпорядниками. Це та категорія людей, яка найшвидше донесе до селян новини в земельному законодавстві. Діють громадська приймальня, гаряча лінія. Нинішнього року у нас з'явилися партнери в Зіньківському районі Полтавської області. Там також є

громадська приймальня. Але основна увага спрямована на проведення семінарів і на участь у діяльності робочих груп, про які я щойно говорила.

Групи складаються із спеціалістів земельних, водних служб, працівників місцевого самоврядування і громадських організацій. Завдання — виявити проблеми і визначитися, які з них можна вирішити на рівні району, а які ініціювати на рівень області чи держави. На тренінгах вчимо людей оволодівати методами, які їм допоможуть ці проблеми вирішувати.

— В усіх районах вони однакові?

— Ті, які треба делегувати, однакові для всіх. А от ті, які треба вирішувати на місцях, специфічні для кожного району або для кількох. Наприклад, у квітні ми формували таку групу в Новомосковському районі. І більше ніде до того не акцентували уваги на проведенні земельних аукціонів. Виявилося, що досить багато є потенційних орендарів, які не платять орендну плату за земельні ділянки, на яких встановлені малі архітектурні форми. А не платять тому, що земля не відведена, бо не було аукціону.

Ця ж проблема виявилася актуальною і для Дніпропетровська. На сьогодні бюджет міста не дораховує 12-15 мільйонів гривень, тому що власники малих архітектурних форм також не мають можливості оформити землю під кіосками в оренду через аукціон.

Якщо більше прав дадуть головам сільрад і територіальним громадам, тоді щось зрушиться з місця

— Які ще проблеми є актуальними саме для сільських жителів та чи можна сподіватися на їх вирішення?

— Я вже говорила про те, що є проблема в оформленні землі під особисті селянські господарства (коли ділянки більші за 25 соток), і присадибні ділянки. У селах присадибні ділянки суцільно не оформлені. Ось недавно на державному рівні було прийнято рішення про те, що на будівлі, зведені до 1992 року, не потрібно виготовляти технічні паспорти. Можливо, це зрушить справу з місця. Бо це дуже зупиняло людей. Якщо на будівлю немає технічної документації, то побачивши перелік документів, необхідний для введення будівлі в експлуатацію, людина втрачає будь-який інтерес до оформлення земельної ділянки. Повертаються до нього хіба що тоді, коли треба спадщину оформляти. У Царичанці говорили саме про те, що перелік документів настільки великий і деякою мірою навіть незрозумілий для пересічного громадянина, що, почувши про нього, у людини пропадає будь-яке бажання цим займатися.

— А що аж ніяк не вирішити у регіонах?

— Наприклад, виділення земельних ділянок під забудову в межах сіл і селищ. Здавалося б, все дуже просто: є сільрада, є розмежування земель. Але коли людина приходить до сільської ради з проханням виділити ділянку під забудову, починають шукати, де та ділянка знаходиться. В реальності вона у межах села. А на паперах — може бути за межами і належати до земель сільгосппризначення, а, отже, її не можна виділити під забудову. Причиною цьому — старі генеральні плани, виконані ще в 60-70-ті роки, які не відповідають реальній ситуації. На нові плани потрібні великі кошти, й інакше, як через субвенції із державного бюджету, у найближчі десять років вони не можуть бути виконані. Про це говорять у кожній сільраді. Якщо у селі ведеться хоч якесь будівництво, відразу виникає це питання.

Ще дуже актуальне питання — земля під кладовище. На семінарах про це говорять землевпорядники майже з усіх районів. Виділити землю — півсправи (у межах села це зробити простіше — рішенням сільради), але потім ще ж треба виготовити технічну документацію на цю ділянку, присвоїти кадастровий номер і передати комусь на баланс. А кому? Сільрада не може її прийняти, а створювати комунальне підприємство їй не вигідно, бо треба брати на роботу директора, бухгалтера, платити їм заробітну плату...

— А існуючі сільські кладовища у кого на балансі?

— Здебільшого ні в кого... Причому вони не тільки ні в кого на балансі, а ще й існують на територіях, які не є виділеними і які не мають кадастрового номера. Тому на сьогодні це дуже велика проблема.

От уявіть, що поруч із кладовищем у селі є якась забудова. Забудовник хоче оформити право власності на цю ділянку. За законом, треба встановити межі із сусідніми ділянками. А як встановити межу з кладовищем, якщо воно висить у повітрі і межі його просто не існує. Все впирається у гроші...

Іноді доходить до смішного. Коли починаєш працювати з експертною групою, вони називають двадцять-тридцять проблем, які є в районі, потім ми починаємо їх об'єднувати. А в результаті вимальовується одна велика проблема: НЕМАЄ ГРОШЕЙ...

Який вихід? У Дніпропетровському районі з головами сільських рад ми обговорювали такий варіант: дійшов же комп'ютер до сільської ради, то, можливо, інвентаризацію земель в рамках села варто «підтягнути» під комп'ютерну програму. Частина земельних ділянок внесені в електронну кадастрову карту, потенційні кордони села відомі, отже, приблизне бачення меж села у новому генплані є. Програма, що давала б можливість вносити інформацію про земельні ділянки (фіксувати весь їх рух), сприяла б створенню інвестиційної привабливості території.

На селі, там, де бачать перспективу, чекають адміністративно-територіальної реформи. Частину



Лариса ВАСИЛЕНКО

сільських голів влаштовує нинішній стан справ: добре, що ніхто їх не чіпає.

Земельні відносини в селах, у сільських громадах зараз на стадії тихого мовчання, бо всі чекають змін у місцевому самоврядуванні. Якщо більше прав дадуть головам сільрад і територіальним громадам, тоді щось зрушиться з місця.

— Олено Георгіївно, скільки до вас звернулося людей і у який спосіб приймаєте звернення?

— З початку року ми отримали майже 350 звернень. Індивідуальні консультації в різний спосіб — телефоном, через електронну пошту, особисто — щомісяця отримують близько 80 чоловік. З початку року ми провели п'ять семінарів для землевпорядників та керівників садових товариств, на яких побувало більше 300 учасників. А за минулий рік ось точна статистика: надано 582 роз'яснення індивідуально, 218 осіб отримали групові консультації, на телефонну лінію звернулося 387 осіб, 39 прийшли на особистий прийом і отримали допомогу у складанні запитів. Серед тих, хто до нас звертався, — 36 фермерів з різних районів області.

Наше завдання — зорієнтувати людину, підказати, хто має вирішувати цю проблему, і допомогти звернутися до потрібної інстанції — сформулювати запит, підібрати доказову базу. А далі — справа кожного: продовжувати цей шлях чи ні. Наприклад, кажеш заявнику: «Тільки через суд», і є впевненість, що у судовому порядку це питання вирішиться без проблем. Але, на жаль, суд для наших людей дуже часто за межею розуміння.

Ми пишемо запити і в управління Держземагентства, і в прокуратуру, в інші органи. Буває, надсилають відписки: мовляв, хай заявник звертається напряму, бо таку інформацію третім особам не даємо. Але 75 відсотків звернень вдається вирішити позитивно.

Ось дві останні справи, які закінчилися рішенням суду на користь заявників. У березні і в квітні Зінківський районний суд Полтавської області розглядав позови, підготовлені нашими фахівцями. За позивачами було визнано право власності на земельні ділянки, які вони успадкували. Проблема була в тому, що ділянки не мали кадастрового номера.

Ще один позов чекає судового розгляду. Позивачка просить визнати недійсним договір оренди землі, укладений Зінківською районною держадміністрацією і приватним сільськогосподарським підприємством. Мова йде про успадкований за заповітом земельний пай. Рішенням суду у 2011 році ця земельна ділянка перейшла у власність позивачки. Але, починаючи з 2008 року, діє договір оренди на земельну ділянку між районною державною адміністрацією і приватним підприємством. Не зрозуміло, на якій підставі, бо цей земельний пай не був визнаний ні безхазяйною річчю, ні відумерлою спадщиною. Після того, як наша заявниця оформила у 2012 році державний акт на цю землю, приватне підприємство нарахувало їй орендну плату за шість років користування паєм, але відмовилося її виплатити, щойно дізналося, що вона не хоче переукласти з ним договір оренди.

Якби чиновники відповідали зрозуміло і по суті, то жодної сторонньої допомоги людям не знадобилося б...

— Ось ще кілька показових прикладів, — приєднується до розмови юрист Лариса ВАСИЛЕНКО. — Житель обласного центру, який має садову ділянку за містом, подав в управління Держземагентства у Дніпропетровському районі документи на реєстрацію. І замість обіцяних 14 днів документи тримали більш як півроку. Після нашого письмового звернення чоловіку дуже швидко зареєстрували земельну ділянку і видали відповідні документи...

— Давайте зупинимося на тих прикладах, коли питання не вирішується і, на вашу думку, чому?

— Будь ласка. Приклад перший. Звернувся до нас фермер із Криворізького району, який хоче взяти в оренду землю. В Держземагентстві області у нього не приймали документів, знаходячи для цього різні причини. Врешті прийняли, але довго не розглядали. Ми надіслали свій запит, і нам відповіли, що заявник не дав письмового дозволу використовувати свої персональні дані. Що дивно, бо така заява подається в пакеті документів, та й чоловік запевняв, що він її писав. Але справа не рушила з місця й після того, як чоловік подав цю заяву. Без будь-яких пояснень йому запропонували забрати документи. Чоловік повторно звернувся до нас, а ми — в прокуратуру. З прокуратури відповіли, що заявник сам має до них звернутися. Ми допомогли йому написати відповідне звернення, поки ще не маємо інформації, чи вирішилася справа.

Чому так чоловіка марудили? Я можу тільки здогадуватися: торік відмовляли багатьом людям, які хотіли взяти землю в оренду за межами населеного пункту. Ходили чутки, що причиною цього було

неофіційне розпорядження землю не виділяти, бо збиралися передавати її в Земельний банк. Цього не сталося, отже, тепер треба сподіватися, що ці питання вирішуватимуться.

Приклад другий. Людина виготовляла технічну документацію на садову земельну ділянку — це Дніпропетровський район, Новоолександрівська сільрада. Земельне агентство документи завернуло, пославшись на те, що неправильно вказано код земельної ділянки, і відіслало до тих, хто виготовляв цю документацію. А виконавці робіт відмовляються будь-що переробляти і наполягають, що вказали код правильно — згідно із законом. Чоловік не раз ходив то до одних, то до других, а потім попросив допомоги у нас.

Ми надіслали запит до головного управління Держземагентства у Дніпропетровській області і отримали ось таку милу відповідь, над якою трудилися аж чотири виконавці. Насамперед нам роз'яснили, що таке публічна інформація. А далі процитую: «Статтею 19 вищевказаного закону (мається на увазі Закон України «Про доступ до публічної інформації» — *Ред.*) визначено, що запит на інформацію — це прохання особи до розпорядника інформації надати публічну інформацію, що знаходиться у його володінні.

Тому дана інформація не являється публічною та в подальшому такі запити розглядатися не будуть».

Крім того, нам повідомили, що «при більш детальному розгляді питання, порушеного у листі, було уточнено, що дана помилка не являється ключовою для надання відмови» і пообіцяли, що «після виправлення всіх зауважень, зазначених у рішенні про відмову №РВ-1200092092014 від 16.01.2014 року управлінням Держземагентства у Дніпропетровському районі будуть здійснені дії відповідно до чинного законодавства». Що можна з цього листа зрозуміти? Як на мене, тільки одне: чиновникам треба було нас «відфутболити». А обіцяних дій і досі чекаємо.

— Якби чиновники відповідали людям зрозуміло і по суті на їхні звернення, то жодної сторонньої допомоги їм не знадобилося б...

— Саме так. Я могла б навести ще чимало подібних прикладів, коли задаєш конкретні запитання, а у відповідь — нагромадження законів, постанов, рішень і нічого по суті. Мені, юристу, важко знайти там раціональне зерно. А як людині необізнаній розібратися?

Інша ситуація: коли заявнику місяцями відповідають, що його документи «в роботі», а насправді у них ніхто й не заглядав. До нас звернувся чоловік, який оформляв документацію на прибудинкову земельну ділянку. У районному земельному управлінні її тримали більше року, а чоловіку на кожне його звернення відповідали: «Чекайте, ще не готово». Коли ми звернулися із запитом, документи нарешті дістали із шухляди і побачили, що в них не вистачає якоїсь довідки...

Ще одна проблема — приватизація садових ділянок. Ось, наприклад, один наш заявник оформляє документи з 2012 року. Держземагентство уже двічі відмовляло: вони «не бачать» цієї ділянки на графічних матеріалах. Раніше, за законом, до заяви на приватизацію вимагали прикласти викопіювання земельної ділянки. Зараз замість цього потрібні «графічні матеріали». А які конкретно, не вказано. Це чудовий привід, щоб «викручувати руки». Роками носить чоловік графіки — один, другий, третій — «не видно»...

У подібну ситуацію потрапив інший наш заявник — літня жінка, інвалід першої групи, учасниця війни. Із 2010 року вона приватизує землю під будинком. Документацією займалося одне із ТОВ, на роботу якого маємо чимало нарікань — черги, грубе поводження з клієнтами. Так от, ТОВ запевняло, що документи направило в управління Держземагентства міста Дніпропетровська, а там ніяк не могли їх знайти. Врешті-решт ми звернулися із запитом до прокуратури, і тільки після цього документи знайшлися.

А ще, кажуть наші співрозмовниці, часто телефонують із сільрад з приводу відповідальності за охорону курганів, питають, що робити, якщо суміжники не хочуть підписувати акти узгодження меж під час приватизації земельних ділянок, як приватизувати земельну ділянку, якщо будинок на двох господарів... Запитань багато і різних. Усім, хто зателефонував чи написав, «Громадська платформа» постарається знайти відповіді і допомогти вирішити проблеми.

Розпитували
Тетяна КОЛЯДИНСЬКА,
Володимир ЗВІРКО.

Дніпропетровськ

Від редакції

Такі ж самі запитання, про які йдеться в матеріалі, надходять від читачів і до нас. На сторінках «Землевпорядного вісника» на них постійно надаються вичерпні і ґрунтовні відповіді. Зокрема, широко розглядалися у журналі питання громадських пасовищ і невитребуваних паїв. Ми наголошували на тому, що одним із шляхів вирішення питання про створення та використання громадських пасовищ є передача земельної ділянки (земельних ділянок) у комунальну власність та в подальшому використання її членами територіальної громади без будь-яких договорів оренди (див. № 3 за 2014 рік).

Щодо невитребуваних паїв, то варто зазначити, що з 2013 року діють нові правила набуття в оренду земельних ділянок. Одне із них — право оренди має бути зареєстроване. Однак, реєстрація права оренди невитербуваних паїв територіальними органами Укрдержреєстру майже не здійснюється, оскільки немає власника таких земель, а райдержадміністрація є лише тимчасовим їх розпорядником.



ЯКИМИ ПОВИННІ БУТИ ПРОЕКТИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ щодо організації СІВОЗМІН

УДК 332.2:332.3

Антон ТРЕТЯК,
доктор економічних наук, професор,
член-кореспондент НААН України,
директор ННІ економіки та екології
природокористування
Державної екологічної академії
післядипломної освіти та
управління Мінприроди України

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

Досліджено зміст та сутність проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, визначено їх основні складові частини в умовах нових земельних відносин.

Ключові слова: *проект землеустрою, еколого-економічне обґрунтування сівозмін, складові частини проекту.*

Постановка проблеми

Відповідно до статті 1 Закону України «Про землеустрій»:

- ***землеустрій*** *[1] — сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил;*
- ***проект землеустрою*** *— сукупність нормативно-правових, економічних, технічних документів щодо обґрунтування заходів з використання та охорони земель, які передбачається здійснити протягом 5-10 і більше років.*

Згідно зі статтею 52 проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, розробляються з метою організації сільськогосподарського виробництва і впорядкування сільськогосподарських угідь у межах землеволодінь та землекористувань для ефективного ведення сільськогосподарського виробництва, раціонального використання та охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища і покращення природних ландшафтів.

Проекти землеустрою визначають:

а) розміщення виробничих будівель і споруд;
б) організацію землеволодінь та землекористувань з виділенням сівозміни, виходячи з екологічних та економічних умов, формування інженерної та соціальної інфраструктури;
в) типи і види сівозміни з урахуванням спеціалізації сільськогосподарського виробництва;
г) складання схем чергування сільськогосподарських культур у сівозміні;
ґ) проектування полів сівозміни;
д) розробку плану переходу до прийнятної сівозміни;
е) перенесення в натуру (на місцевість) запроектованих полів сівозміни.

У червні 2009 року Верховна Рада України прийняла Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження родючості ґрунтів» [2], яким вирішила запровадити обов'язкове застосування сівозміни. З його прийняттям до ст. 22 Земельного кодексу України [3] були внесені зміни, згідно з якими земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва мають використовуватися відповідно до розроблених та затверджених в установленому порядку проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь і передбачають заходи з охорони земель.

У листопаді 2011 року Кабінет Міністрів України постановою № 1134 затверджує «Порядок розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь». Вже у квітні 2012 року правління Всеукраїнської громадської організації «Спілка землевпорядників України» у листах до Міністерства аграрної політики та Державного агентства земельних ресурсів України висловлює занепокоєння станом землевпорядного обґрунтування організації використання сільськогосподарських угідь країни в товарному сільськогосподарському виробництві та констатує, що затверджений постановою КМУ від 02.11.2011 № 1134 «Порядок розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь» опрацьований без належного врахування технології землевпорядного проектування. Розробка проектів передбачається лише на територію орендованих сільськогосподарських угідь та земельних ділянок, які перебувають у приватній власності господарюючих суб'єктів. Оптимальною ж таксонометричною одиницею такого проекту вбачається територія сільської (селищної) ради. Зокрема, основними проблемами було визначено:

1) Мета розробки проектів і об'єкт проектування не узгоджуються із завданням пріоритетного створення сприятливого екологічного середовища і покращення природних ландшафтів.
2) Обмеження строку (не більше як три місяці) розроблення проекту не обумовлює порушення технологій і процедури землеустрою, що безперечно негативно впливає на якість документації.
3) Не визначено, у яких випадках замовником проекту виступають ради або держадміністрації, а у яких землекористувачі.
4) Графічні матеріали включають план існуючого стану використання земель, який є складовою іншого проекту землеустрою щодо впорядкування існуючих землекористувань, тоді як його виготовлення в процесі землеустрою не передбачено.
5) Процедура погодження і затвердження проекту суперечить статтям 1 і 17 Земельного кодексу України, оскільки проектні рішення передбачають встановлення правових, природоохоронних та технологічних обмежень у використанні земель.
6) Вимагається прикладання до проекту копій документів, що посвідчують право на земельну ділянку. Якщо орендодавцями є власники земельних часток (паїв) — таких копій може бути кілька тисяч.
7) Не досить аргументовані вимоги щодо якості вихідних даних, вимоги щодо використання копій історії полів, актуальних матеріалів ґрунтових обстежень тощо.
8) Не акцентується увага на необхідності природоохоронних, зокрема, протиерозійних обґрунтувань проекту землеустрою.
9) Затверджений постановою КМУ Порядок не містить усталеної технології розробки землевпорядних проектів в товарному сільськогосподарському виробництві.
10) Запропонована землевпорядна документація спрямовується на задоволення інтересів орендарів. Інтереси власників землі селян-орендодавців і територіальних громад не забезпечуються.

Відповідно науковцями та фахівцями спілки пропонується:

1. При опрацюванні технології і процедури розробки проектів еколого-економічного обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь передбачити обов'язковість:
   - розробки проектів землеустрою на території рад, де згідно зі статтею 130 Земельного кодексу України реалізовується переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
   - використання картографічних матеріалів, виготовлених в рамках проекту Світового банку щодо створення системи державного земельного кадастру;
   - затвердження проектів землеустрою із визначенням обов'язкових обмежень у використанні земель згідно з вимогами Земельного кодексу України, законів України «Про охорону земель», «Про екомережі України»;
   - включення до істотних умов договору на розроблення проекту землеустрою інвестиційних умов території сільських громад.
2. Держземагентству України разом з фахівцями Спілки і вченими прискорити опрацювання та затвердження тимчасових методичних рекомендацій щодо розроблення експериментальних проектів землеустрою щодо впорядкування землекористування еколого-економічного обґрунтування сівозмін як в межах територій рад, так і окремо на землекористування сільськогосподарського призначення.
3. Зважаючи на принципово суттєві недоліки запропонованих механізмів розробки проектів землеустрою щодо еколого-економічного обґрунтування сівозмін, вважати за доцільне розробку 2-3 експериментальних проектів в різних регіонах України та підготувати відповідний еталон. До розгляду проекту еталону залучити відповідних фахівців системи Держземагентства, фахівців-практиків і вчених.
4. Міністерству аграрної політики та продовольства України разом із Держземагентством встановити перелік офіційних методик, які можуть використовуватися при розробці проектів землеустрою.
5. Держземагентству України розробити порядок внесення у базу даних Державного земельного кадастру територіальних обмежень у використанні земель.

Проте з цих відомств були одержані відписки з поясненням, що стосовно організації розроблення проектів землеустрою з еколого-економічного обґрунтування сівозмін проблем немає.

Однак, як з'ясувалося, станом на 01.01.2014 р. із 18650 господарств, які використовують земельні ділянки площею понад 100 га, проекти землеустрою з еколого-економічного обґрунтування сівозмін мають тільки 649, або 3,5 % [4]. Таким чином, законодавство України щодо розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь потребує істотного вдосконалення.

Метою статті є дослідження змісту, сутності та складових частин проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь.

У науковій літературі продовжуються дискусії щодо проблем розроблення таких проектів та їх сутності. Так, на думку П. Кулинича [5], «серед низки причин зволікання з запровадженням сівозміни основною є непродуманий підхід законодавця до визначення порядку розробки проектів щодо її застосування». А. Мартин та О. Краснолуцький [4] вбачають, що «зміст проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, доцільно обмежити розробкою таких проектних рішень: а) розміщення виробничих будівель і споруд; б) організація землеволодінь та землекористувань за складом угідь, виходячи з екологічних та економічних умов, формування інженерної та соціальної інфраструктури; визначення допустимих типів і видів сівозмін на орних землях».

Необхідність удосконалення структури і змісту проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, нами обґрунтовувалася ще у 2007-2008 р.р. у праці «Землевпорядне проектування: впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та їх угідь». [6].

Експериментальні дослідження показують, що вони повинні включати [7]:

а) ідентифікацію прав на земельні ділянки власників земельних часток (паїв), державної та комунальної власності в часі і просторі у межах землекористування сільськогосподарського підприємства, фермерського господарства;
б) організацію землекористування сільськогосподарського підприємства, фермерського господарства, виходячи з екологічних та економічних умов, формування інженерної та соціальної інфраструктури в межах територій рад. У випадку відсутності плану існуючого стану використання земель у розрізі землеволодінь та землекористувань, угідь, обмежень, обтяжень та особливих умов використання земель такі плани розробляються в складі проектів землеустрою щодо формування нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань у межах рад;
в) визначення типів і видів сівозміни з урахуванням придатності ґрунтів, крутизни схилів та спеціалізації сільськогосподарського виробництва;
г) комплекс заходів щодо охорони земель та ґрунтів із встановленням нормативів оптимального співвідношення культур у сівозмінах;
ґ) проектування полів сівозміни;
д) проектування інженерної (полезахисні лісосмуги та інші ґрунтозахисні насадження, гідротехнічні споруди тощо) та шляхової мережі;
ж) територіальні обмеження (обтяження) у використанні земель та земельні сервітути;
з) план регулювання земельних відносин між власниками земельних часток (паїв) та сільськогосподарським підприємством (фермерським господарством) із складанням щорічника обігу земельних ділянок;
є) прогнозований еколого-економічний ефект від реалізації проектних рішень;
е) основні агротехнологічні прийоми, виконання яких є обов'язковими згідно з обмеженнями у використанні земель;
к) перенесення в натуру (на місцевість) запроектованих полів сівозміни.

Тоді, відповідно, можна погодитися із П. Кулиничем [5], що «*застосування сівозміни є не тільки землеохоронним, а й виробничим, агробізнесовим заходом, покликаним забезпечити вирощування певних сільськогосподарських культур відповідно до кон'юнктури аграрного ринку... Тому право вибору та головна роль у розробці ... сівозміни мають належати сільськогосподарським товаровиробникам*». Далі він констатує, що «*закон у сфері застосування сівозміни — це встановлення не нормативів оптимального співвідношення культур у сівозміні, а певних правил для його визначення. В основу таких правил мають бути покладені правові обмеження щодо частоти вирощування сільськогосподарських культур на одному місці (полі). Суть таких обмежень має полягати у встановленні на рівні закону мінімальних строків повернення сільськогосподарських культур на ділянки (поля), де вони вирощувалися, відповідно до типів та видів сівозмін*».

Таким чином, основною метою внутрігосподарського землеустрою (до якого входить і проект землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь) є організація раціонального використання земель і пов'язаних з нею засобів виробництва, що забезпечують максимальну економічну ефективність сільськогосподарського виробництва, його природоохоронну і соціальну направленість.

Система землеустрою на сьогодні, головна мета якої — організація ефективного використання та охорони землі як обмеженого ресурсу, — суттєво впливає на всі сторони життя й діяльності людей, реалізуючи низку загальних і спеціальних функцій: регулювання земельних відносин, стимулювання раціонального використання землі, формування інформації про інвестиційну привабливість земельних ділянок, одержання об'єктивної земельної інформації для обґрунтування дохідних типів землекористування, очищення економіки землекористування за допомогою обґрунтованих землевпорядних проектів від неефективного використання землі, перерозподіл землі, екологізація землекористування, посередництво при економічному обороті земельних ділянок та прав на них й інші.

Землеустрій за допомогою проектування й створення відповідної землевпорядної документації поєднує в єдиний виробничий процес формування землекористування сільськогосподарських підприємств як об'єктів нерухомості на різних правах на землю (*визначення просторових, технічних, економічних характеристик земельних ділянок, меж, обмежень, сервітутів, правового статусу землекористування, суб'єктів права*) і організацію використання та охорони земель (*планування й прогнозування, оцінку, формування вартісних показників земельних ділянок, організацію території землекористування, заходів щодо охорони земель*).

В основі внутрігосподарського землеустрою лежить науковообґрунтований проект. Він являє собою сукупність документів (розрахунків, пояснень, креслень) щодо організації території землекористування сільськогосподарського підприємства. Проект внутрішньогосподарського землеустрою завжди визначає нову форму організації території, яка має сприяти зростанню ефективності виробництва. Тому в проекті не тільки пропонується раціональна організація використання земель, а й всебічно обґрунтовується певне проектне рішення і приводяться докази, що в сформованих природних і соціально-економічних умовах пропоноване рішення є найкращим.

Відповідно, найбільш важливими положеннями внутрішньогосподарського землеустрою об'єктивно виступають: *по-перше*, склад питань, що визначають розроблення проекту, і, *по-друге*, прийоми і методи обґрунтування проектних рішень, що забезпечують їх відносні переваги. Склад і зміст проекту залежать від природних і соціально-економічних умов, форм землекористування, спеціалізації господарства, складу і співвідношення галузей, умов розселення, розвитку елементів інфраструктури. Разом з тим, в усіх випадках має розглядатися певне коло питань, що визначають в цілому процес внутрігосподарського землеустрою як комплексу обов'язкового до виконання державного заходу. На практиці це обумовлюється послідовною розробкою складових частин і елементів проекту.

Складові частини проекту внутрішньогосподарського землеустрою *— це ключові проектні завдання, що мають загальну цільову установку і єдиний критерій еколого-економічного обґрунтування.* Вони можуть розроблятися самостійно, проте остаточне вирішення відповідного проектного завдання неможливе без узгодження з іншими складовими частинами. Так, розміщення полів сівозмін, дорожньої мережі та полезахисних лісових смуг може проводитися тільки після того, як визначені межі землекористування сільськогосподарського підприємства і сівозмінного масиву, а впорядкування території пасовища — не раніше, ніж обґрунтовані межі пасовищного масиву при організації угідь. Хоча чітке і однозначне виділення складових частин та елементів можливе не завжди, структурний поділ проекту і послідовність вирішення проектних завдань необхідні, бо створюють певну систему проектування, дозволяють застосовувати обґрунтовану методику і технологію.

Основний зміст питань, що вирішуються в складових частинах і елементах проекту, полягає у наступному.

1. Формування меж землекористування сільськогосподарського підприємства із ідентифікацією прав на земельні ділянки власників земельних часток (паїв), державної чи комунальної власності та організація угідь є первинними і це обов'язкова складова в умовах переважаючих орендних відносин в сільському господарстві. Для врахування інтересів територіальних громад та на виконання положень статті 130 Земельного кодексу України формування меж землекористування сільськогосподарського підприємства має здійснюватися в межах територій сільських (селищних) рад. Такий підхід підтримується Аграрним союзом України.
2. Розміщення виробничих підрозділів та інших господарських центрів є ключовим проектним завданням не тільки для нових підприємств, але навіть і для діючих, цілком облаштованих господарствах. Це пов'язано з постійними змінами спеціалізації, складом галузей, співвідношенням земельних, трудових і матеріально-технічних ресурсів.
3. Серед інженерних об'єктів загальногосподарського призначення особливе значення має магістральна дорожня мережа, що не включена в державну та комунальну мережу. Це шляхи, що з'єднують господарські центри з населеними пунктами, залізничними станціями, автодорогами загального користування, масивами сівозмін та іншими пунктами. До інженерних споруд загальногосподарського значення відносяться також меліоративні (осушувальні і зрошувальні) системи, водогосподарські об'єкти, великі агролісомеліоративні, протиерозійні та інші комплекси, які теж не віднесені до загальнодержавних чи комунальних. В економічному відношенні — це засоби виробництва, нерозривно пов'язані з землею. Їх розміщення ув'язується з територіальними умовами землекористування, зональними особливостями ведення сільського господарства, необхідністю захисту землі від ерозії та інших негативних явищ, встановленням земельних сервітутів.
4. Організація угідь в умовах розвитку ерозії, зрошувального та осушувального землеробства є найважливішим завданням територіальної організації виробництва. Її ключова проблема полягає в обґрунтуванні проектування трансформації угідь, тобто переведення їх з одного виду угідь до іншого на період господарського функціонування землекористування. Цим визначається складний комплекс заходів з докорінного якісного перетворення земельного фонду і встановлення такого складу і співвідношення угідь, який необхідний для формування сталого землекористування і нормальної роботи господарства. У результаті організації угідь визначаються межі масивів ріллі, багаторічних насаджень, сінокосів і пасовищ.
5. При організації системи сівозмін встановлюються їх типи, види і кількість. Розміщення сівозмін здійснюється з урахуванням низки умов. З одного боку, введення великих сівозмін і полів сприяє введенню нових технологій і системи машин, а з іншого — черезсмужжя, вкраплини земельних ділянок власників земельних часток (паїв), що самостійно ними обробляються, посилює роздробленість і роз'єднаність полів та робочих ділянок. Також організація сівозмін пов'язана з впровадженням комплексів меліоративних і агротехнічних заходів щодо охорони та поліпшення орних земель.
6. Формування територіальних природоохоронних і технологічних обмежень (обтяжень) у використанні земель в сьогоднішніх умовах є чи не найбільш відповідальною складовою проекту для формування правового режиму землекористування сільськогосподарського підприємства. Адже тільки встановлені та зареєстровані у державному земельному кадастрі обмеження (обтяження) у використанні земель є базовими для регулювання земельних відносин між власниками земельних часток (паїв) як орендодавців, територіальною громадою і державою щодо охорони земель і довкілля.

У перерахованих вище складових частинах проекту внутрігосподарського землеустрою розробляються питання, які створюють в підсумку виробничу структурну основу організації території. Подальше завдання полягає в устрої території окремих видів угідь, поділ їх на відособлені господарські ділянки: поля сівозмін, квартали багаторічних насаджень тощо. При влаштуванні території угідь органічно пов'язуються два аспекти: технологічний і територіальний. У технологічному аспекті важливо забезпечити такі кількісні та якісні характеристики господарських ділянок, які дозволяють застосовувати в сільськогосподарському виробництві раціональні системи сівозміни. У територіальному відношенні необхідно забезпечити на запроектованих господарських ділянках нормальні умови для механізованої обробки, доступність їх для транспортних засобів, тобто раціональне розміщення, площу і конфігурацію. Тому, поряд з існуючими відмінностями в умовах проектування полів сівозмін, в методиці устрою території відповідних угідь є низка загальних положень. Спільними є також вимоги забезпечити захист від ерозії ґрунтів та інших негативних природних впливів.

7. Устрій території сівозмін включає розміщення полів і робочих ділянок, розміщення захисних лісових смуг, польової шляхової мережі тощо.

Таким чином, проект внутрішньогосподарського землеустрою вирішує не тільки питання організації території землекористування сільськогосподарського підприємства, але й зачіпає організацію виробництва, технологій, праці та управління. За своїм характером і широтою він є комплексним, хоча не всі питання вирішуються на однаковому технічному рівні. Найбільш точні розрахунки і обґрунтування проводяться за тими елементами, які пов'язані зі встановленням меж, уточненням площ угідь і проектуванням їх трансформації, встановленням меж територіальних обмежень (обтяжень) у використанні земель, земельних сервітутів тощо.

Висновки

Враховуючи, що Земельним кодексом України запроваджений інститут обмежень у використанні земель, зміст та сутність проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, мають бути переорієнтовані на формування та регулювання земельних відносин між власниками земельних часток (паїв) і сільськогосподарським підприємством як юридичною особою, його відносин з державою та територіальною громадою, природоохоронного, технологічного та іншого режиму землекористування. При цьому із існуючого складу проекту повинні бути виключені такі елементи як «складання схем чергування сільськогосподарських культур у сівозміні» та «розробка плану переходу до прийнятної сівозміни», і, навпаки, включені — «ідентифікація прав на земельні ділянки власників земельних часток (паїв), державної та комунальної власності в часі і просторі у межах землекористування сільськогосподарського підприємства, фермерського господарства», «комплекс заходів щодо охорони земель та ґрунтів із встановленням нормативів оптимального співвідношення культур у сівозмінах», «територіальні обмеження (обтяження) у використанні земель та земельні сервітути», «план регулювання земельних відносин між власниками земельних часток (паїв) та сільськогосподарським підприємством (фермерським господарством) із складанням щорічника обігу земельних ділянок», «прогнозований еколого-економічний ефект від реалізації проектних рішень», «основні агротехнологічні прийоми, виконання яких є обов'язковими згідно з обмеженнями у використанні земель».

Література

1. Закон України «Про землеустрій» № 858-IV від 22 травня 2003 року [Електронний ресурс] // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2003. — № 36. — Режим доступу: http://zakon2.rada.gov.ua /laws/show/858-15.
2. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження родючості ґрунтів». Офіційний вісник України. — 2009. — №84. — Ст. 2837.
3. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3.
4. Мартин А., Краснолуцький О. Нова концепція формування ґрунтозахисних обмежень при використанні земель сільськогосподарського призначення // Землевпорядний вісник. — № 2. — 2014. — С. 20-24.
5. Кулинич П.Ф. Правове регулювання застосування сівозміни у землеробстві України: стан та шляхи вдосконалення //Земельне право України: теорія і практика. — № 2. — 2014. — С. 21-28.
6. Третяк А.М., Другак В.М., Калганова І.Г. Землевпорядне проектування: впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та їх угідь. Державний комітет України із земельних ресурсів. — Київ: ТОВ «Август Трейд», 2008. — 252 с.
7. Третяк А.М. Землеустрій в Україні:теорія, методологія. Монографія. / А.М. Третяк — Херсон: Грінь Д.С., 2013. — 650 с.

КАКИМИ ДОЛЖНЫ БЫТЬ ПРОЕКТЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА ПО ОРГАНИЗАЦИИ СЕВООБОРОТОВ

Третяк А.Н., Другак В.Н.

Исследовано содержание и сущность проектов землеустройства, обеспечивающих эколого-экономическое обоснование севооборота и упорядочение угодий, определены их основные составные части в условиях новых земельных отношений.

Ключевые слова: *проект землеустройства, эколого-экономическое обоснование севооборотов, составные части проекта*.

* * *

Третяк А.Н., доктор экономических наук, профессор, член- корреспондент НААН Украины, директор УНИ экономики и экологии природопользования ДЕАПОУ Минприроды Украины

Другак В.Н., доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой экологии и экономики землепользования Государственной экологической академии последипломного образования и управления Минприроды Украины

WHAT SHOULD BE ON LAND DEVELOPMENT PROJECTS OF ROTATION

Tretiak A.M, Druhak V.M.

The content and nature of land management projects that provide ecological and economic assessment of crop rotation and manage lands identified their main components in terms of new land relations are studied in the article.

Keywords: *the draft land use, environmental and economic assessment of crop rotation, parts of the project*.

* * *

Tretiak A.M, Doctor of Economics, professor, corresponding member of the NAAN, Director of ESI economy and ecology of nature DEAPOU MEP Ukraine

Druhak V.M, Doctor of economic sciences, professor, head of department of ecology and economy of land use, the State Ecological Academy of Postgraduate Education and Management.



МЕХАНІЗМ ФІНАНСУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ ТА ОБ'ЄКТІВ ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ та іншого природоохоронного призначення

У статті розглянуто питання недостатнього фінансування вітчизняного природно-заповідного фонду в умовах спаду темпів економіки. Досліджено об'єктивні причини такого спаду. Визначено, що основним чинником досягнення переддефолтного стану є технологічна відсталість наших підприємств на тлі галопуючого росту вартості, в першу чергу, російських енергоресурсів.

Запропоновано один із радикальних шляхів поліпшення економіки та екологічного стану за рахунок інтенсифікації видобутку вітчизняних енергоресурсів з одночасним скороченням обсягів імпорту газу.

Ключові слова: *фінансування, природно-заповідний фонд, економіка, енергоресурси, сланцевий газ, бюджет.*

УДК 332.3

Анатолій СОХНИЧ,
доктор економічних наук, професор,
Заслужений діяч науки
і техніки України,
завідувач кафедри
управління земельними ресурсами
Львівського національного
аграрного університету

Мар'ян ХАРАЧКО,
аспірант кафедри управління
земельними ресурсами
Львівського національного
аграрного університету

Постановка проблеми

Сьогодні доводиться констатувати, що глибокого науково-обґрунтованого аналізу причин економічного колапсу в державі не проведено. Вітчизняні експерти-економісти посилаються на несприятливу зовнішньоекономічну кон'юктуру, що кардинально стримувала розвиток національної економіки та є головною причиною зниження обсягів виробництва товарів та послуг. Та ці твердження є правильними тільки частково. Через це невирішеним залишається питання управління землями природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення (ПЗФ) і, зокрема, фінансування цього процесу [1-7].

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Теоретико-методичні аспекти фінансування природно-заповідного фонду досліджувалися в працях Т. Л. Андрієнко, О. Ф. Балацького, І. К. Бистрякова, С. М. Бобильова, В. Є. Борейка, О. О. Веклич, О. В. Врублевської, Т. П. Галушкіної, М. А. Голубця, Л. С. Гринів, Д. С. Добряка, С. І. Дорогунцова, Е. А. Зіня, Я. В. Коваля, В. С. Кравціва, В. С. Міщенка, В. І. Павлова, А. Я. Сохнича, Ю. І. Стадницького, І. М. Синякевича, Ю. Ю. Туниці, М. А. Хвесика, Є. В. Хлобистова та ін.

Усе ж залишається низка питань, пов'язаних із управлінням, фінансуванням [6, 7] та екологічною і економічною оцінкою природно-заповідного фонду. Особливого значення набуває пошук нових форм впровадження елементів ринкової економіки у діяльності ПЗФ [4-6].

Метою статті є аналіз та обґрунтування підходів щодо фінансування вітчизняного природно-заповідного фонду в сучасних умовах переходу до ринкової економіки.

Виклад основного матеріалу

Ігнорування вченими такого основного чинника в доведенні країни до переддефолтного стану як корупція призводить до поверхових та поспішних висновків щодо перспектив та шляхів виходу України як з економічної, так і з соціальної кризи. Це викликано не тільки складністю моделювання економічних процесів в умовах, коли «тіньовий» ринок виробництва становить близько 60 % від загальнодержавного, але й часто кричущою некомпетентністю представників відомих економічних наукових шкіл, які не здатні до проведення глибокого наукового аналізу. Зрозуміло, що знаходження в «тіньовому» обігу величезних, співмірних із піврічним бюджетом країни валютних коштів, радикальним чином деформують поки що слабку вітчизняну ринкову економіку.

Більш ніж 20-ти річний досвід переходу від тоталітарної економіки до ринкової, в умовах беззаконня та некомпетентності всіх ланок вітчизняної економіки, призвів до монополістично-псевдоринкової моделі виробництва. Більшість експертів зазначають, що ця модель є шкідливою для держави і ніби-то загрожує інноваційному розвитку економіки, але позитиви та об'єктивність появи такої моделі ними навіть не розглядається. Дійсно, динаміка розвитку економіки країни багато в чому залежить від своєчасних та професійних дій керівництва держави, а ірраціональні дії вищого законодавчого органу створюють доволі складну багатовекторну систему, що складно піддається науковому осмисленню. Тому складається уявлення, що економіка країни розвивається хаотично, але це не так. Головною помилкою вітчизняних економістів є те, що повністю ігнорується вплив на економіку України російської економіки. А, як відомо, близько 80 % української економіки контролюється представниками російського бізнесу, яким вдалося протягом 90-х років майже задарма викупити значні активи наших підприємств за допомогою тіньових капіталів, підкупу та шантажу керівництва держави. Головним «козирем» у встановленні російського протекторату над ключовими галузями нашої економіки стала, очевидно, бідність українського бізнесу, який скористався можливістю у непрозорий спосіб спільно з російським бізнесом по демпінговій залишковій вартості викупити у держави, а відповідно в українського населення найбільш прибуткову власність. Таким чином, українці були пограбовані двічі: по-перше, не отримали відповідних коштів у загальнодержавний бюджет за передачу прав власності; по-друге, втратили значний ресурс для регулярного поповнення соціальних фондів та формування бездефіцитного бюджету.

Звісно, якби російський бізнес сплачував в Україні повністю всі необхідні податки, то ситуація в економіці не була б такою катастрофічною. Та російський бізнес вдався до підкупу законодавчих ланок влади, сам увійшов у владу і створив можливість значно знизити собі податковий тягар та економічно дискредитувати український бізнес.

За прикладами далеко ходити не потрібно. Достатньо відмітити безмитний псевдотранзит російських нафтопродуктів через територію України, що призвів до зупинки на деякий час українських нафтопереробних підприємств. Корупційна зупинка значних об'єктів природного газу для промислового використання однією з впливових бізнес груп донецького регіону за більш ніж удвічі нижчими цінами, ніж діяли на українському ринку впродовж 2010-2014 років, призвела до збільшення податкового навантаження на діючі підприємства. Протидія пошуку інших, не російських, джерел постачання природного газу, в тому числі й «замороження» будівництва одеського терміналу по прийому скрапленого газу — це теж результат кримінальних оборудок російського бізнесу. Значних втрат державний бюджет зазнав і за рахунок узаконених крадіжок у процесі проведення державних закупівель товарів та послуг та відтоку в офшорні зони щорічно близько 12-17 млрд дол. США, які фактично були не облікованими. Країна регулярно брала значні кошти в борг від закордонних фінансових інституцій: МВФ, ЕБРР та Світового банку, знизивши таким чином золотовалютний запас країни до мінімально допустимого — 16 млрд дол. США. Далі позичати вже немає можливості, а ті кошти, в межах 3-4 млрд дол. США щорічно, які виділяються МВФ, спрямовані в основному на сплату відсотків за раніше взяті кредити.

Балансуючи на межі дефолту, Україна не має можливості проводити будь-які масштабні економічні реформи, які вже давно на часі. Розуміючи складність ситуації, керівництво країни свідомо декларує початок низки будь-яких реформ, вводячи в оману не тільки своїх виборців, але й закордонних інвесторів, які бажають будувати в Україні свій бізнес. Результат відомий: населення обґрунтовано не довіряє керівництву держави, а закордонні інвестори, зазнавши збитків, швидко згортають свою діяльність в країні. Анексія Криму та мілітаризація економіки відлякує від нашої економіки з кредитним індексом (CCC-) навіть нерозбірливих російських інвесторів.

Відповіді на очевидне запитання, як рятувати економіку, досі немає. Більшість політологів мало що розуміють у проблемах світового розподілу праці і місце у ньому України, пропонують займатися «махновщиною» — відібрати активи у багатих бізнесменів, як правило українських, і вкласти їх у розвиток вітчизняної економіки.

Але проблема не у стимулюванні виробництва товарів та послуг, а в пошуку платоспроможних ринків їх збуту. Для цього необхідно спочатку усвідомити, що на момент проголошення незалежності у 1991 році вся економіка була тісно зав'язана на спільне виробництво експортноспроможної продукції з дуже великим вмістом енергоресурсів, які були задіяні для їх виробництва. І хоча технології були застарілими, в основному 50-х років минулого століття, але за рахунок дешевих викопних ресурсів: кам'яного вугілля, рідкоземельних металів, нафти та

газу, що постачалися за стабільно заниженими радянськими цінами, економіці України в складі СРСР вдавалося успішно реалізовувати сталеплавильну, сільськогосподарську, металообробну, військову та рибну продукцію на світових ринках. До цього також слід додати надзвичайно дешеву робочу силу. Рівень заробітних плат на порядок поступався заробітним платам на аналогічних робочих місцях в країнах ЄС. Також експортні ринки Близького Сходу та Африки вдавалося монополізувати радянською продукцією без всякої конкуренції за рахунок банального політичного та військового тиску.

Але починаючи із 90-х років минулого століття, як тільки новими державними кордонами був обмежений доступ українських промислових підприємств до дешевих російських енергоресурсів, економіка почала стрімко падати. Підприємства втрачали рентабельність і від банкрутства та повного розвалу їх могла врятувати приватизація. Українські можновладці за безцінь скупили цілі галузі, але без російських енергоресурсів та російського ринку збуту вони були збитковими. Розуміючи, що коштів на модернізацію приватизованих підприємств у нових власників не було, ці підприємства до початку нового століття за допомогою різноманітних, часто незаконних маніпуляцій із балансовою вартістю, майже всі продали новим російським олігархічним структурам.

Російські власники представляли новітній чиновницький апарат, який зміг на державному рівні забезпечити українські підприємства дуже дешевим газом. Цей газ був дешевий тільки тому, що він був не облікований і для цього на українсько-російському кордоні українській стороні компанія «Газпром» заборонила встановлювати свої лічильники газу. Російські лічильники були підконтрольні російським олігархам. У результаті такої схеми українські підприємства відновили роботу, але не всі. Вони вимушено стали складовою складної корупційної схеми по перетворенню необлікового газу в валюту на своїх приватних офшорних рахунках за кордоном. Необліковий газ та частково нафта поступали на українські експортноорієнтовані підприємства, з їх допомогою вироблялася необлікована продукція і експортувалася за кордон, а кошти від її реалізації ні в Україну, ні в Росію вже не поверталися, бо вони теж не облікувалися. Щорічно десятки мільярдів корупційних доларів осідали на особистих рахунках російських та українських олігархів. Ця схема працювала б і далі, але найвищому російському керівництву вдалося поступово за 10 років відновити роботу російських аналогічних підприємств, і українські підприємства почали виводити із розглянутої схеми як зайвий сегмент.

Українські підприємства почали стрімко втрачати рентабельність і багато з них просто зупинилися. Українські можновладці, які були співвласниками майже всіх вітчизняних підприємств та банків-сателітів, почали рятувати свою власність за рахунок українського держбюджету. Для поповнення бюджету Україна почала брати кредитні кошти за кордоном, в основному в МВФ, під державні гарантії. Оскільки цих коштів не вистачало, та й давалися вони під відповідні економіко-політичні умови, то українські можновладці, використовуючи державні силові органи, почали фактично займатися рекетом малого і середнього бізнесу, а великий бізнес уже був у їхніх руках, вимагаючи сплати до бюджету значних фінансових платежів, які в результаті практично зупинили будь-який бізнес. Прибутки знизились і українська економіка почала жити в борг. Це відразу ж привело державу до історичної соціальної напруги і слабка економіка країни почала різко знижувати свої показники і генерувати дезінтеграційні процеси. Виникла реальна загроза розпаду унітарної держави з економічних причин. Політична нестабільність не сприяє реалізації програм виходу економіки на шлях росту. Тільки тепер усім стало зрозуміло, що закордонні кредити та інвестиції є вкрай невигідними для країни, бо вони дістаються українському народу не безкоштовно.

У результаті проведеного аналізу та висновків про актуальність висвітлених проблем пропонується сконцентрувати увагу українських науковців на переформатуванні всіх сфер економіки таким чином, щоб доступ до внутрішніх фінансових ресурсів під низькі відсоткові ставки міг бути реалізований у найкоротші строки. Отримати значні фінансові ресурси сьогодні можливо, тільки активно залучаючи в економіку земельні ресурси, і головним з них є заміна імпортних енергоресурсів на вітчизняні.

Пропонується використати сланцевий газ на заміну імпортованому російському газу. Як відомо, Україна посідає 4-те місце по прогнозних покладах сланцевого газу. Значний обсяг сланцевого газу знаходиться в зонах природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення і потребує глибокого наукового аналізу та оцінки ефективності його залучення до загальнодержавного енергетичного балансу. Звичайно, основним питанням, на яке має бути дана відповідь, яким чином запобігти негативним економічним впливам у процесі буріння та експлуатації глибинних сланцевих свердловин. Як відомо, з екологічних міркувань Франція закрила питання початку експлуатації газоносних сланців. У французьких вчених є побоювання, що активні компоненти стимулюючого розчину можуть у результаті виникнення аварійних ситуацій просочитися в артезіанські горизонти чистої прісної води. Аналогічна ситуація на сьогодні є у ФРН та інших країнах ЄС, в т.ч. і в Росії. Але професійно проаналізуємо рівень економічних ризиків та позитивних аспектів для стимулювання економічних зрушень в українській економіці.

Як відомо, ПЗФ в Україні на сьогодні займають територію загальною площею 2967 тис. га, це майже 5% від загальної площі. В межах цієї площі зосереджено більше 1,5 трлн м^3 сланцевого газу за даними наукової школи академіка А. Сохнича. Прогнозні оцінки показують, що в результаті використання таких запасів протягом 5-7 років у бюджет країни можна отримати не менше

140 млрд дол. США, а протягом 15-20 років не менше 620 млрд дол. США.

Зрозуміло, що використовуючи навіть незначну частину цих коштів, можна значно покращити фінансування [5-7] як самих ПЗФ, так і загальнодержавних екологічних програм, проведення яких є однією з головних вимог ЄС для вступу України в цей політико-економічний союз. Можливість залучення нових територій до загального ПЗФ стримується критичною обмеженістю коштів на утримання ПЗФ, тому впровадження нових економічних джерел на основі запропонованих рішень дасть обґрунтований ресурс для радикальних екологічних зрушень, що дозволить забезпечити більш комфортне життя громадян.

Для реалізації запропонованого підходу необхідно вирішити декілька законодавчих питань:

1) закріплення права власності на земельну ділянку разом із правом власності на надра, які знаходяться в межах цієї ділянки;
2) встановити справедливі світові рентні платежі за користування земельно-водними ресурсами та надрами.

Така практика працює в США і показала свою економічну ефективність за більш ніж столітню історію цієї великої передової країни.

Як показала вітчизняна практика, деструктивний радянський підхід до вирішення цього питання призвів до масового розбазарювання народних ресурсів і створення потужного джерела фінансування корупції та криміналу в країні. Згідно з Конституцією, земля, надра та водні ресурси належать усьому народу України, але на сьогодні земля де-факто належить міжнародним корпораціям, водні ресурси державі, а надра російському енергобізнесу. З кожним роком значимість цих загальнонародних ресурсів зростає по мірі згортання масового розкрадання підприємств та об'єктів невиробничої сфери через їх дефіцит. Економічна вага цих ресурсів зростає і в сучасному світі як важливий чинник капіталізації фінансової сфери в умовах надлишку фінансових деривативів та дефіциту реального їх забезпечення. Не випадково до земельних ресурсів України сьогодні проявляють ажіотажну зацікавленість Росія, Польща, Румунія, США, Німеччина, і проявом такого інтересу є політичний, фізичний (Російська Федерація (РФ)) та економічний тиск.

Висновок

Нав'язування Росією українській економіці надмірних обсягів природного газу за завищеною ціною та обмеження зустрічного руху товарів з України в РФ вже призвело до дуже важких соціальних наслідків. Безробіття, згортання програм соціального захисту, скорочення будівництва житла, зубожіння медичної галузі, алкоголізм та наркоманія серед молоді — ось головні результати фінансово-політичної слабкості держави. Вирішення цих проблем лежить напряму в площині енергетики та екології. Причому активізація уваги очільників держави до інтенсифікації програм енергозбереження вирішить частково відразу два питання зниження енергоємкості продукції та покращення екологічного стану навколишнього середовища.

МЕХАНИЗМ ФИНАНСИРОВАНИЯ
ПРИРОДНО-ЗАПОВЕДНОГО ФОНДА
И ДРУГОГО ПРИРОДООХРАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Сохнич А.Я.,
Харачко М.В.

В статье рассматриваются вопросы недостаточного финансирования отечественного природно-заповедного фонда в условиях падения темпов экономики. Исследованы объективные причини такого падения. Определено, что основным фактором достижения преддефолтного состояния есть технологическая отсталость наших предприятий на фоне галопирующего роста стоимости, в первую очередь российских энергоресурсов.

Предложен один из радикальных путей улучшения экономики и экономического падения за счет интенсификации добычи отечественных энергоресурсов, с одновременным сокращением объемов импорта газа.

Ключевые слова: *финансирование, природно-заповедный фонд, экономика, энергоресурсы, сланцевый газ, бюджет.*

* * *

Сохнич Анатолий Яковлевич, доктор экономических наук, профессор, Заслуженный деятель науки и техники Украины, заведующий кафедрой управления земельными ресурсами Львовского национального аграрного университета

Харачко Марян Васильевич, аспирант кафедры управления земельными ресурсами Львовского национального аграрного университета

FUNDING MECHANISM
OF NATURAL RESERVES AND
OTHER CONSERVATION PURPOSES

Sokhnych A.,
Kharachko M.

The article deals with the issue of insufficient funding national nature reserve fund in a recession rate of the economy. Investigated the reasons for this decline are objective. Determined that the major factor in achieving pre-default condition is technological backwardness of our businesses on a background of galloping growth value, primarily Russian energy.

A one radical way to improve the economy and the environment by reducing intensification of domestic energy resources, while reducing the volume of gas imports.

Keywords: *finance, natural reserve fund, economy, energy, shale gas, budget.*

* * *

Sokhnych Anatolii Yakovych, PhD, Professor, Honored Worker of Science of Ukraine, Head of the Department of Land Management, Lviv National Agrarian University

Kharachko Marian Vasylovych, a graduate stuent of the Department of Land Management, Lviv National Agrarian University

Література

1. Андриенко Т.Л., Плюта П.Г. Опыт оценки природно-заповедных территорий (на примере Киевского Полесья) // География и природные ресурсы, 1990. — № 3. — С. 48-53.
2. Андриенко Т.Л., Плюта П.Г., Прядко Е..И., Каркуциев Г.Н. Социально-экологическая значимость природно-заповедных территорий Украины / АН УССР. Ин-т ботаники им. Н.Г. Холодного. — Киев.: Наукова думка, 1991. — 160 с.
3. Горлачук В. В. Управління природно-заповідними територіями: [монографія] / В. В. Горлачук, О. М. Гаркуша, О. М. Печанська, В. Г. В'юн. — Миколаїв: Іліон, 2010. — 188 с.
4. Давиденко В.М. Заповідна справа: навч. посібник [для студентів екологічних, біологічних, природничих, лісівничих, агрономічних факультетів вищих навчальних закладів III, IV рівнів акредитації] / В.М. Давиденко. — Миколаїв: МФ НаУКМА, 2001. — 140 с.
5. Зінь Е.А., Якимчук А.Ю. Удосконалення системи управління природоохоронною діяльністю на регіональному рівні (на прикладі Рівненської області) // Вісник УДУВГтаП. Економіка. Випуск 1 (20). — Рівне, 2003. — С. 409-415.
6. Сохнич О. А. Модель оцінювання достовірності реалізації фінансових рішень в системі управління земельними ресурсами // Землеустрій і кадастр. — 2010. — № 2. — С. 25-31.
7. Якимчук А.Ю. Аналіз фінансування природно-заповідних установ як суб'єктів регіональної економіки (на прикладі Північного регіону України) // Матеріали IV міжнародної науково-практичної конференції «Динаміка наукових досліджень'2005». — Том 20. — Дніпропетровськ, 2005. — С. 60-65.



НАУКОВІ ЗАСАДИ раціонального використання земельних ресурсів та охорона навколишнього природного середовища в Україні

НА ШЛЯХУ ДО ЄВРОПЕЙСЬКОЇ ІНТЕГРАЦІЇ

Багатоцільове використання земельних ресурсів в Україні визначає пріоритетність їх функціонування як просторово-територіального базису розміщення продуктивних сил — основного засобу виробництва та предмета праці у сільському і лісовому господарстві, джерела забезпечення продовольчих потреб населення. Разом з тим земля з її ґрунтовим покривом є невід'ємною складовою екосистем суші, умовою існування біоценозів, об'єднаних поняттям «навколишнє природне середовище».

Наша країна володіє значним потенціалом земельних ресурсів. За питомою вагою сільськогосподарських угідь у загальній площі Україна значно переважає провідні країни Західної Європи. Згідно Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

Неодмінною умовою ведення високопродуктивного, конкурентоспроможного сільськогосподарського виробництва є ресурсозбереження і підвищення родючості ґрунтів, запобігання деградаційним процесам, що значною мірою визначається характером використання земель.

Нераціональне використання земельних ресурсів в Україні завдає великої шкоди навколишньому природному середовищу. Незважаючии на те, що ґрунтовий покрив України представлений на 60% чорноземами, які вважаються найбільш родючими від природи, у дійсності вони не забезпечують високих і сталих урожаїв сільськогосподарських культур. Враховуючи, що рівень застосування органічних і мінеральних добрив на сучасному етапі дуже низький, а врожай формується переважно за рахунок природної родючості ґрунтів, відбувається збіднення їх на рухомі поживні речовини, баланс яких від'ємний за всіма елементами живлення.

До господарського використання залучено більше 90 % території країни і тільки близько 8 % (біля 5 млн га) знаходиться у природному стані (болота, озера, ріки, гори). Сільськогосподарська освоєність земель перевищує екологічно обґрунтовані норми. Найбільшу площу займають землі сільськогосподарського призначення (71 відсоток), з яких 78 відсотків — орні землі.

Внаслідок надмірної розораності території України погіршується екологічний стан сільськогосподарських земель. Поширені процеси деградації, серед яких найбільш масштабними є водна й вітрова ерозії (близько 57,5 % території), забруднення (близько 20 %), підтоплення (близько 12 %). Значні площі займають ґрунти з незадовільними властивостями. Так, 10,4 млн га (26,3 %) сільськогосподарських угідь займають кислі ґрунти; 4,7 млн га (14,3 %) — солонцюваті (середньо і сильно) та засолені ґрунти. Крім того, 3,9 млн га (10 %) — перезволожені й заболочені ґрунти; кам'янисті ґрунти — 5,4 млн га (14 %). Щорічні втрати гумусу становлять 0,65 тонни на 1 гектар.

На разі мільйони гектарів деградованих, малопрордуктивних та техногенно забруднених земель знаходяться в інтенсивному обробітку, що порушує екологічну безпеку населення. Ґрунти таких угідь характеризуються негативними природними властивостями, низькою родючістю, а їх господарське використання за призначенням є економічно неефективним. За допомогою економічних та правових важелів доцільно поетапно виводити такі землі з обробітку для їх оздоровлення та більш раціонального використання.

Згідно наказу Мінагрополітики України та Президії УААН від 3.04.2000 року № 26/33 «Про першочергові заходи щодо удосконалення землекористування», близько 9 млн га орних земель підлягає консервації та вилученню з інтенсивного обробітку (таблиця). Це дасть можливість знизити рівень розораності території до екологічно оптимального, сконцентрувати сільськогосподарське виробництв-

во на кращих землях, що забезпечить отримання в середньому значно більшого об'єму продукції з одиниці площі та посиленню її конкурентоспроможності.

Значну частину сильноеродованих і деградованих земель, які підлягають поліпшенню, необхідно трансформувати у природні кормові угіддя. За даними Інституту землеробства на перспективу слід збільшити площу природних кормових угідь у всіх категоріях господарств до 9 млн га, що створить сприятливі умови для виробництва продукції тваринництва, необхідної для збільшення споживання населенням країни м'ясомолочних продуктів до науково обґрунтованих норм.

На територіях поширення вітрової ерозії ґрунтів проводиться залісення, насадження полезахисних лісових смуг, що посилює їх екологічну стійкість і збільшує частку лісів у загальному земельному фонді до прийнятої у ЄС норми — 30 %, замість надто низької в Україні — 17,5 %.

Починаючи з 1990 року в Україні простежується тенденція до зменшення сільськогосподарської освоєності земельного фонду. Площа сільськогосподарських угідь з 42,0 млн га знизилась до 41,5 млн га (на 01.01.2013 р.). Це пояснюється відведенням земель підприємствам, установам та організаціям для несільськогосподарських потреб, вилученням земель для створення захисних лісових насаджень, переведенням в несільськогосподарські угіддя, внутрігосподарського будівництва тощо.

За рахунок консервації деградованих і малородючих ґрунтів, переведення їх в сіножаті й пасовища площа ріллі за цей же період зменшилась з 33,6 млн га до 32,5 млн га. Скорочення ріллі, що залишиться в інтенсивному обробітку, не призведе до зменшення обсягів товарної рослинницької продукції при раціональному та ефективному її використанні.

Вилучення малопродуктивних земель (деградованих, малорозвинених, низькотехнологічних і т.д.) з обробітку зумовлює не тільки зменшення екологічного ризику, а й витрат коштів, ресурсів праці тощо.

Світовий досвід показує, що підвищення ефективності сільського господарства як галузі можливе лише за умов інтенсивного використання високородючих ґрунтів і зниження вкладень у малопродуктивні землі.

З 1 січня 2013 року набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України по збереженню родючості ґрунтів», яким внесені зміни до Земельного кодексу України, до законів України «Про охорону земель», «Про землеустрій».

Суть цих змін полягає в тому, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва повинні використовуватися відповідно до розроблених і затверджених в установленому порядку проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь і передбачають заходи по охороні земель.

У сучасних умовах суспільного розвитку серед пріоритетів національних інтересів України особливо виділяється забезпечення екологічно та техногенно безпечних умов життєдіяльності громадян і суспільства, збереження і відновлення навколишнього природного середовища.

З цією метою Україна здійснює на своїй території **екологічну політику**, спрямовану на збереження безпечного для існування живої і неживої природи, захисту її від негативного впливу, зумовленого забрудненням навколишнього природного середовища, досягнення гармонійної взаємодії суспільства і природи, охорону, раціональне використання і відтворення природних ресурсів.

Екологічна політика в нашій країні здійснюється у складній економічній ситуації. Дедалі частіше порушується питання еколого-економічної кризи, вихід з якої не можна знайти традиційними методами управління через адміністративно-правові важелі. Подолати екологічну кризу можна лише тоді, коли поряд з економічною здійснюватиметься й екологічна реформа, коли в усі ланки економічної реформи будуть упроваджені екологічні вимоги, а захист природи сприйматиметься як можливість подальшого нарощування економічної могутності держави.

Першопричинами екологічних проблем України є:

- успадкована структура економіки з переважаючою часткою ресурсота енергоємних галузей, негативний вплив якої був посилений переходом до ринкових умов;
- зношеність основних фондів промислової і транспортної інфраструктури;
- існуюча система державного управління у сфері охорони навколишнього природного середовища, регулювання використання природних ресурсів, відсутність чіткого розмежування природоохоронних та господарських функцій;
- недостатнє розуміння в суспільстві пріоритетів збереження навколишнього природного середовища;
- недотримання природоохоронного законодавства.

Реалізація екологічної політики потребує ефективного функціонування системи законодавства у сфері охорони навколишнього природного середовища, спрямованого на досягнення національних пріоритетів. Основними вимогами до такого законодавства є його відповідність Конституції України, наближення до відповідних директив ЄС, забезпечення впровадження багатосторонніх екологічних угод (конвенцій, протоколів тощо), стороною яких є Україна. Законодавство має сприяти гнучкому застосуванню відповідних економічних інструментів для стимулювання впровадження інноваційних екологічних технологій, розв'язанню екологічних проблем на місцевому рівні.

Таблиця

ОРІЄНТОВНІ ОБСЯГИ ПЕРЕВЕДЕННЯ РІЛЛІ В ПРИРОДНІ КОРМОВІ УГІДДЯ ТА ЗАЛІСЕННЯ (тис. га)

Зони, Україна	Площа ріллі у всіх категоріях господарств, 2000 рік	Підлягають вилученню:					Переводиться в природні кормові угіддя та під залісення	Залишиться ріллі на перспективу
		еродовані схили, 3° і більше	мало-продуктивні землі	водо-охоронна зона	засолені	інші		
Степ	15575,3	1517,5	1165,4	477,3	326,4	660,2	4146,8	11428,5
Лісостеп	11961,6	1715,6	584,2	354,0	37,5	399,2	3090,5	8871,1
Полісся	5320,6	461,0	430,2	206,2	25,6	269,2	1392,2	3928,4
Україна	32857,5	3694,1	2179,8	1037,4	389,5	1328,6	8629,4	24228,1

ДЕРЖАВНА ПОЛІТИКА У СФЕРІ ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ

За сучасних умов державна політика України з охорони земель формується з урахуванням міжнародних документів у сфері права, законодавчої і нормативної бази з охорони навколишнього середовища, проживання, природокористування, встановленням відповідальності за порушення вимог екологічного правопорядку та безпеки, створенням спеціальних управлінських і охоронних структур через участь у міжнародних і міждержавних заходах з охорони навколишнього природного середовища.

Принципи і завдання державної політики у сфері охорони земель визначені в Земельному кодексі України, за яким одним з важливих напрямів повинні стати стандартизація і нормування у галузі охорони земель та відтворення рючості ґрунтів. Вони мають здійснюватися шляхом прийняття нормативів і стандартів, які визначають вимоги щодо якості земель, допустимого рівня антропогенного навантаження на грунти та окремі території, допустимого сільськогосподарського освоєння земель.

Основним джерелом екологічного права України є Конституція України, яка має вищу юридичну силу і закріплює основи екологічного права. Так, ст. 16 Основного Закону встановлює, що «Забезпечення екологічної безпеки і підтримання екологічної рівноваги на території України, подолання наслідків Чорнобильської катастрофи — катастрофи планетарного масштабу, збереження генофонду Українського народу є обов'язком держави». А ст. 50 передбачає, що «Кожен має право на безпечне для життя і здоров'я довкілля та на відшкодування завданої порушенням цього права шкоди. Кожному гарантується право вільного доступу до інформації про стан довкілля, про якість харчових продуктів і предметів побуту, а також право на її поширення». Відповідно до ст. 66 Конституції України на будь-яку особу, що перебуває в Україні, покладається також конституційний обов'язок не заподіювати шкоди природі.

Закон України «Про Основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2020 року визначає мету і принципи державної екологічної політики, стратегічні цілі та завдання, інструменти і етапи реалізації національної екологічної політики. Розробка Стратегії державної екологічної політики до 2020 року є пріоритетним заходом діяльності української частини Ради з питань співробітництва між Україною та ЄС та важливою передумовою підписання Угоди «Про асоціацію між Україною та ЄС».

Важливими нормативно-правовими актами, що безпосередньо регулюють основи організації охорони навколишнього природного середовища, є закони України «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про охорону атмосферного повітря», «Про природно-заповідний фонд України», «Про рослинний світ», «Про внесення змін і доповнень до деяких законодавчих актів України з питань охорони навколишнього природного середовища» тощо. Постанови Кабінету Міністрів України, які спрямовані на врегулювання суспільних відносин у галузі використання, відтворення і охорони природних ресурсів та забезпечення екологічної безпеки населення України: «Про затвердження Положення про державну систему моніторингу довкілля», «Про затвердження переліку видів діяльності, що належать до природоохоронних заходів», «Про затвердження Положення про Державний фонд охорони навколишнього природного середовища».

СТАЛИЙ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИЙ РОЗВИТОК

Світове товариство з кожним роком виявляє все більшу зацікавленість в охороні довкілля, забезпеченні сталого розвитку країн і регіонів, за якого задоволення потреб теперішніх поколінь не повинно ставити під загрозу можливості майбутніх поколінь задовольняти свої потреби, для чого необхідне узгодження екологічних, економічних та соціальних складових розвитку для захисту інтересів майбутніх поколінь.

Всесвітня Конференція ООН з питань навколишнього природного середовища і розвитку ухвалила декларацію та визнала концепцію сталого розвитку домінантною ідеологією цивілізації у XXI столітті.

Сталий соціально-економічний розвиток будь-якої країни означає таке функціонування її господарського комплексу, коли одночасно задовольняються зростаючі матеріальні й духовні потреби населення, забезпечується раціональне та екологічно безпечне господарювання і високоефективне збалансоване використання природних ресурсів, створюються сприятливі умови для здоров'я людини, збере-

ження й відтворення навколишнього природного середовища та природно-ресурсного потенціалу суспільного виробництва.

Врахування майбутнього впливу на довкілля на етапі планування політик, планів і програм розвитку не є законодавчо обов'язковими в Україні на відміну від законодавства ЄС. Природоохоронні аспекти не набули широкого відображення в галузевих економічних політиках. Запровадження новітніх екологічно чистих технологій та поширення кращого досвіду є дуже повільними. Україна займає шосте місце у світі за обсягом споживання газу, перевищуючи в 3-4 рази показники країн Європи. Лише протягом останніх трьох років в умовах підвищення ціни на газ вживаються заходи, спрямовані на розвиток джерел відновлюваної та альтернативної енергетики.

НАЦІОНАЛЬНА ЕКОЛОГІЧНА ПОЛІТИКА

в Україні спрямована на стабілізацію і поліпшення стану навколишнього природного середовища шляхом соціально-економічного розвитку для гарантування екологічно безпечного природного середовища для життя і здоров'я населення, впровадження екологічно збалансованої системи природокористування та збереження природних екосистем.

Основними інструментами реалізації національної екологічної політики у сфері навколишнього природного середовища є:

- оцінка впливу стратегій, програм, планів на стан середовища;
- цільова програма відтворення родючості ґрунтів;
- удосконалення дозвільної системи;
- екологічна експертиза та оцінка впливу об'єктів екологічної експертизи;
- екологічний аудит, системи екологічного управління, екологічне маркування;
- екологічне страхування;
- органічне виробництво та створення національного органу сертифікації;
- законодавство, освіта і наукове забезпечення формування та реалізації національної екологічної політики;
- економічні та фінансові механізми;
- моніторинг стану довкілля, забезпечення екологічної безпеки;
- стандартизація та облік у сфері охорони земель;
- відновлення зрошувальних і осушувальних систем на інноваційній основі;
- міжнародне співробітництво, забезпечення екологічної безпеки.

У сфері екологічної безпеки в Україні необхідно розробити підсистему стандартизації та сертифікації, затвердити екологічні вимоги до продукції, наблизити національні стандарти до стандартів і норм ЄС та міжнародних стандартів з посиленням державного контролю за використанням екологічних маркувань, зокрема, щодо вмісту генетично модифікованих організмів. Пріоритетом розвитку цього інструменту є розроблення та впровадження системи державної підтримки вітчизняного товаровиробника продукції з поліпшеними екологічними характеристиками відповідно до законодавчо встановлених вимог, а також вдосконалення методів та систем державного обліку і статистичної звітності у сфері охорони навколишнього природного середовища.

Впровадження міжнародних стандартів у сфері ресурсозбереження, систем екологічного управління та екологічних критеріїв до товарів та послуг надасть можливість вітчизняному товаровиробнику покращити екологічні аспекти виробництва і продукції та рівень конкурентоздатності на міжнародних ринках.

Проблеми збереження довкілля та його окремих складових вже давно стали значним напрямком міжнародного співробітництва світової спільноти. В руслі цих світових процесів знаходиться й Україна, яка взяла на себе низку міжнародних зобов'язань в екологічній сфері.

Для здійснення на належному рівні міжнародного співробітництва у сфері охорони навколишнього природного середовища та забезпечення екологічної безпеки необхідне безумовне виконання міжнародних зобов'язань відповідно до багатосторонніх та двосторонніх міжнародних договорів України; послідовне врахування рекомендацій всесвітніх самітів ООН зі сталого розвитку в містах Ріо-де-Жанейро та Йоганнесбурзі; розширення співробітництва з питань запобігання транскордонному забрудненню навколишнього природного середовища; запобігання глобальній зміні клімату; забезпечення активної участі українських представників у роботі міжнародних організацій природоохоронного спрямування.

Перспектива розвитку екологічної політики тісно пов'язана з виконанням завдань по входженню України в Європейський екологічний простір як чинник загального процесу Європейської інтеграції. Нині наочно відчувається процес зміни морально-політичної парадигми. Ті переконання, які протягом десятиліть вважали продуктивними, нині втратили колишню однозначність.

Правильною буде політика, яка зможе якнайбільше зберегти природні основи навколишнього світу, але не та, що сприяє максимальному економічному зростанню, нехтуючи екологічними проблемами суспільства.

З підпасанням Угоди про асоціацію між Україною та Європейським Союзом буде розвиватися і зміцнюватися співробітництво з питань охорони навколишнього природного середовища на основі рівності та взаємної вигоди, що сприятиме реалізації довгострокових цілей сталого розвитку і зеленої економіки. Передбачається, що посилення природоохоронної діяльності матиме позитивні наслідки для громадян і підприємств в Україні та ЄС, зокрема, через покращення системи охорони здоров'я, збереження природних ресурсів, підвищення економічної та природоохоронної ефективності, інтеграції екологічної політики в інші сфери політики держави, а також підвищення рівня виробництва завдяки сучасним технологіям.

Ніна СОЛОВ'ЯНЕНКО

Алла КАЛЬНІЧЕНКО,
юрист редакції



У нашому житті іноді виникають ситуації, за яких доцільно провести обмін земельних ділянок. На практиці серед договорів міни поширеними є договори щодо обміну квартирами, будинками, іншим житлом, садовими ділянками тощо.

У цій статті ми спробуємо розглянути різні випадки обміну земельних ділянок та порядок дій сторін такого договору.

ОБМІН ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК: НА ЩО СЛІД ЗВЕРНУТИ УВАГУ?

Для початку нагадаємо, що обміняти земельну ділянку на іншу ділянку або майно можна шляхом укладання договору міни. Предметом такого договору може бути земельна ділянка або майно, відмінне від неї, які є у власності сторони на момент його укладання.

Статтею 715 Цивільного кодексу України встановлено, що за договором міни (бартеру) кожна зі сторін зобов'язується передати другій стороні у власність один товар (майно) в обмін на інший. Кожна із сторін договору міни є продавцем того товару, який він передає в обмін, і покупцем товару, який він одержує взамін. Договором може бути встановлена доплата за товар більшої вартості, що обмінюється на товар меншої вартості.

Право власності на майно, що обмінюються, переходить до сторін одночасно після виконання зобов'язань щодо його передання обома сторонами, якщо інше не встановлено договором або законом. Договором може бути встановлений обмін майна на роботи (послуги). Крім того, законом можуть бути передбачені особливості укладення та виконання договору міни.

Згідно зі статтею 716 цього ж Кодексу до договору міни застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, положення про договір поставки, договір контрактації або інші договори, елементи яких містяться в договорі міни, якщо це не суперечить суті зобов'язання.

На відміну від купівлі-продажу за договором міни як еквівалент, зазвичай, виступають не гроші, а інше рівноцінне майно. В силу різних факторів обмін нерухомістю не може вважатися повністю рівноцінним, тому допускається укладення договорів міни з доплатою однією стороною певної грошової суми. Такі договори мають змішаний характер, оскільки поєднують елементи договорів міни та купівлі-продажу.

Не можуть укладатися договори міни у випадку обміну, наприклад, орендованими земельними ділянками, житловими приміщеннями, які особи займають як наймачі.

Розглянемо деякі випадки можливості укладання договорів міни, предметом яких є також земельна ділянка.

1. Обмін земельної ділянки на інше, відмінне від землі, майно



Земельні ділянки, крім тих, які перебувають під дією мораторію на їх відчуження, можуть бути обмінені їх власниками на інші земельні ділянки або інше, відмінне від землі, майно. Такий обмін є найбільш поширеним. При цьому земельна ділянка, яка пропонується до обміну, може обмінюватися разом з житловим будинком, гаражем або іншим майном, яке на ній розміщене і перебуває у власності власника земельної ділянки.

Зауважимо, що чинне законодавство не містить жодних обмежень щодо можливості обміну земельних ділянок на інше майно не за місцем їх розташування, ні за вартістю, ні за цільовим призначенням (крім підмораторних). Тобто земельну ділянку, наприклад, для будівництва та обслуговування житлового будинку можна обміняти на квартиру, машину або інше майно. Така земельна ділянка може бути як вільна від забудови, так і з розміщеним на ній житловим будинком.

Якщо власник земельної ділянки та власник іншого майна дійшли згоди щодо обміну належним їм майном та узгодили основні положення обміну, вони звертаються до нотаріуса за посвід-

ченням договору міни. Нагадаємо, що договір вважається укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов.

Нотаріусу подаються документи, які посвідчують особи сторін договору, правовстановлюючі документи на майно, витяг з Державного земельного кадастру щодо земельної ділянки (за відсутності реєстрації права власності на таку ділянку в Державному реєстрі прав), документи, що визначають оцінну вартість земельної ділянки та майна, інші документи, необхідні для вчинення нотаріальної дії. При цьому особи — сторони договору міни — повинні мати необхідний обсяг цивільної дієздатності, а також укладання договору має бути добровільним, без примусу та відповідати внутрішній волі цих осіб.

Уклавши договір, кожна сторона втрачає право власності на майно, яке передає в обмін і набуває право власності на майно, який вимінює.

Якщо згідно з договором міни обмінювані товари визнаються такими, що мають нерівноцінну вартість, то згідно з ч. 3 ст. 715 ЦК договором може встановлюватися доплата за товар більшої вартості, що обмінюється, на товар меншої вартості. Вартість різниці також може бути компенсована виконанням певних робіт, наданням за товар меншої вартості відповідних послуг (за згодою сторін).

2. Обмін земельними ділянками

Є випадки, коли на обмін пропонуються земельні ділянки однакового або різного цільового призначення. Це може бути пов'язано:

- зі зміною місця проживання;
- об'єднанням двох земельних ділянок, наприклад у садівничому товаристві, якщо ділянки не межують одна з одною, а сусід згоден на обмін;
- з ситуацією, коли ділянка потрібна для будівництва житлового будинку, а натомість у власника є 2 га для ведення особистого селянського господарства тощо.

Для укладання договору міни сторонам — власникам земельних ділянок необхідно подати нотаріусу правовстановлюючі документи на земельні ділянки. Такими документами є:

- Державний акт на право власності на земельну ділянку (до 2013 року);
- Свідоцтво про право власності на земельну ділянку (з 2013 року);
- Угода, за якою набуто у власність земельну ділянку з долученим до неї державним актом відчужувача з відмітками про перехід права власності (до 2013 року) або витягом з Державного реєстру прав (з 2013 року);
- Свідоцтво про право на спадщину з долученим до нього державним актом спадкодавця з відмітками про перехід права власності (до 2013 року) або витягом з Державного реєстру прав (з 2013 року).

Крім того, земельні ділянки, які є предметом обміну на час укладання договору міни, мають бути зареєстровані у Державному земельному кадастрі. Підтвердженням їх реєстрації мають бути відповідні витяги з земельного кадастру.

Нотаріусу для посвідчення договору міни земельних ділянок землевласники мають також подати документи, що посвідчують їх особу, документи про оцінну вартість ділянок, на підставі яких визначатиметься розмір державного мита, та інші необхідні документи для вчинення нотаріальної дії з обміну земельними ділянками.

Нотаріус перевіряє всі документи, надає договір міни на підпис сторонам та посвідчує його. При цьому одночасно нотаріус реєструє право власності громадян — сторін договору — на земельні ділянки, які перейшли до них в результаті обміну. На підтвердження цього кожній стороні до договору міни видається витяг з Державного реєстру прав про реєстрацію права власності на земельну ділянку.

3. Обмін підмораторними земельними ділянками

Нагадаємо, що відповідно до підпункту «б» пункту 15 Перехідних положень Земельного кодексу України до набрання чинності закону про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 року, не допускається купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, **обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону** та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб, а також крім зміни цільового призначення (використання) земельних ділянок з метою їх надання інвесторам — учасникам угод про розподіл продукції для здійснення діяльності за такими угодами.

Отже, обмін підмораторними земельними ділянками законодавчо дозволений. Необхідно згадати, які ж земельні ділянки підпадають під дію мораторію?

Якщо стосовно земель товарного сільськогосподарського виробництва жодних питань не виникає і вони однозначно підпадають під дію мораторію, то щодо земель для ведення особистого селянського господарства такої однозначності немає.

Так, не підпадають під дію мораторію земельні ділянки, надані громадянам для ведення особистого селянського господарства в межах норм безоплатної приватизації. Враховуючи, що земельні ділянки для ведення особистого селянського

господарства введені під дію мораторію в кінці грудня 2006 року, ті ділянки, які були відчужені та перейшли у власність до інших осіб до 2007 року, не підпадають під дію мораторію. Таке твердження базується на нормах статті 58 Конституції України, за якою закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи. Оскільки такі особи набули у власність земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства за цивільно-правовими угодами, а не в результаті виділення належних їм земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості), вони мають право вільно відчужувати належні їм такі земельні ділянки.

Отже, далеко не всі земельні ділянки, надані для ведення особистого селянського господарства, не можуть відчужуватися їх власниками. Під дію мораторію підпадають лише ті ділянки, які були виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства.

Окремо слід зазначити, що успадковані підмораторні земельні ділянки, незалежно від часу їх успадкування, залишаються під дією мораторію, оскільки до спадкоємців переходять права та обов'язки щодо майна, яке спадкується з усіма обмеженнями та обтяженнями, які виникли на час відкриття спадщини.

Повертаємося до обміну підмораторними земельними ділянками. Згідно з пунктом 15 Перехідних положень Земельного кодексу підмораторну земельну ділянку можна обміняти на іншу земельну ділянку відповідно до закону. Іноді помилково обмежують можливість проведення обміну земельними ділянками одним полем (масивом), мотивуючи тим, що це питання регулюється Законом України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власника земельних часток (паїв)». Однак, цей Закон «*визначає організаційні та правові засади виділення власникам земельних часток (паїв) земельних ділянок у натурі (на місцевості) із земель, що належали колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам на праві колективної власності, а також порядок обміну цими земельними ділянками*».

Тобто, цей Закон стосується і регулює тільки порядок виділення в натурі земельних часток (паїв) їх власникам по окремому КСП або іншому сільгосппідприємству, у тому числі і можливість обміну в межах одного поля під час цього процесу. Однак, коли вже паї виділені в натурі, КСП або інше сільгосппідприємство розпаювалося, реорганізувалося або навіть ліквідувалося, процес вважається закінченим і дія цього Закону в частині виділення і обміну закінчується.

Що стосується обміну підмораторних земель на інші земельні ділянки, то жодних обмежень щодо місця розташування земельних ділянок чинне законодавство не містить, а, отже, земельну ділянку для ведення товарного сільськогосподарського виробництва в Чернігівській області можна обміняти на земельну ділянку, розташовану, наприклад, в Чернівецькій або Одеській областях.

4. Податки та інші обов'язкові платежі при міні земельних ділянок

Відповідно до Податкового кодексу, оподаткуванню підлягає дохід, отриманий від продажу об'єкта нерухомості, виходячи з ціни, зазначеної в договорі міни (купівлі-продажу), але не нижчої за оцінну вартість. Тобто саме на оцінну вартість орієнтуються при нарахуванні податків та інших платежів (у пенсійний фонд і при оформленні операції в нотаріуса). Податок на продаж нерухомості платиться з тієї суми, яка перевищує ціну продажу або оцінну вартість.

Щоб зробити оцінку по-новому, треба знайти сертифікованого оцінювача на сайті Фонду державного майна (ФДМ). Вартість такої оцінки регулюється ФДМ, наразі вона становить 300 гривень.

Які основні документи необхідні для оцінки вартості квартири, яка пропонується в обмін на земельну ділянку?

1. Свідоцтво на право власності або інший правовстановлюючий документ (договір купівлі-продажу, рішення суду, договір задоволення прав іпотекоутримувача, договір дарування, міни тощо);
2. Технічний паспорт БТІ;
3. Паспорт особи та ідентифікаційний код;
4. Відомості про наявність обтяжень, включаючи обтяження заставою або борговими зобов'язаннями, наявністю орендарів, юридичних застережень, угод, контрактів, договорів (за наявності);
5. Фотографії нерухомості (за бажання замовника).

Скільки і за що платимо?

0% — якщо продаєте житло не частіше одного разу за три роки;
5% — якщо продаєте нерухомість (навіть незавершене будівництво), що знаходилася у вашій власності менше трьох років;
15% — якщо нерухомість продає іноземець.

Що стосується вчинення нотаріальних дій з таким об'єктом як земельна ділянка, зокрема, при їх міні, то відповідно до частини п'ятої статті 5 Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, **державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом**.

ВІД РЕДАКЦІЇ

Питання сплати податків та обов'язкових платежів при відчуженні земельних ділянок та інших об'єктів нерухомості є складним і в цьому розділі ми не мали наміру сповна його розглянути. Однак, найближчим часом редакція планує більш широко висвітлити це питання, залучивши нотаріусів та податківців до його розгляду.

Щодо проблемних питань, які виникають при проведенні державної реєстрації речових прав на земельні ділянки

Щодо отримання органами державної реєстрації прав інформації про зареєстровані земельні ділянки повідомляємо.

Порядок надання інформації про зареєстровані земельні ділянки органу державної реєстрації прав та про зареєстровані речові права на земельні ділянки органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 22 лютого 2012 року № 118, визначає, зокрема процедуру надання органом, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, органу державної реєстрації прав інформації про зареєстровані земельні ділянки, необхідної для проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Відповідно до пункту 4 вказаного Порядку формування інформації про зареєстровані земельні ділянки здійснюється за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Тобто, надання Держземагентством інформації про зареєстровані земельні ділянки в електронному вигляді можливе лише з тих даних, що містяться в Державному земельному кадастрі.

Водночас зауважуємо, що пункт 8[і] частини другої статті 9 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі — Закон) передбачає можливість у разі проведення державної реєстрації прав, які виникли та зареєстровані в установленому порядку до 01 січня 2013 року, направлення державними реєстраторами прав запитів до органів виконавчої влади, які відповідно до чинного на момент реєстрації законодавства проводили таку реєстрацію, не лише в електронному, а й у паперовому вигляді для отримання інформації, необхідної для реєстрації прав та їх обтяжень, якщо такі документи не були подані заявником або якщо документи, подані заявником, не містять передбачених цим Законом відомостей про правонабувача або про нерухоме майно.

Ураховуючи зазначене, з метою забезпечення своєчасності проведення державної реєстрації прав на земельні ділянки та оперативного отримання державними реєстраторами прав достовірної інформації про земельні ділянки наголошуємо на необхідності застосування усіх наявних механізмів, передбачених законодавством для отримання такої інформації.

Стосовно проведення державної реєстрації права власності з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно у разі виділення земельних часток (паїв) в натурі повідомляємо:

Згідно з частинами першою — другою статті 3 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», підставами для виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) є рішення відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації.

Особи, власники сертифікатів на право на земельну частку (пай), які виявили бажання одержати належну їм земельну частку (пай) в натурі (на місцевості), подають до відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації заяву про виділення їм земельної частки (паю) в натурі (на місцевості).

Земельна частка (пай) виділяється її власнику в натурі (на місцевості), як правило, однією земельною ділянкою. За бажанням власника земельної частки (паю) йому можуть бути виділені в натурі (на місцевості) дві земельні ділянки з різним складом сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сінокоси або пасовища).

Із вказаного вбачається, що відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування є фактичним розпорядником земель, що належали колективним сільськогосподарським підприємствам на праві колективної власності.

Так, згідно з частиною дев'ятою статті 118 Земельного кодексу України, відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, у двотижневий строк з дня отримання погодженого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (а в разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи землевпорядної документації згідно із законом — після отримання позитивного висновку такої експертизи) приймає рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність.

Абзацом другим пункту 56 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2014 року № 868 (далі — Порядок), передбачено, що для проведення державної реєстрації права власності з видачею свідоцтва на новосформовану земельну ділянку в порядку відведення земельної ділянки із земель державної та комунальної власності заявник подає рішення органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, який відповідно до законодавства наділений повноваженнями щодо передачі земельної ділянки у власність або користування, про затвердження документації із землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність або про затвердження документації із землеустрою щодо відведення земельної ділянки (в разі підготовки лотів до проведення земельних торгів).

Враховуючи наведене, при проведенні державної реєстрації права власності з видачею свідоцтва у разі виділення земельних часток (паїв) в натурі із земель колективної власності слід керуватись вищенаведеним пунктом Порядку.

Стосовно проведення державної реєстрації права оренди на нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки (паї) зазначаємо:

На сьогодні Порядок проведення державної реєстрації права оренди на нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки (паї) залишається неврегульованим на законодавчому рівні, з огляду на відсутність суб'єкта, за яким здійснюється державна реєстрація права власності.

Разом з тим, у Верховній Раді України зареєстровано проект Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів України (щодо узгодження їх положень із новим механізмом державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на них)» (реєстраційний номер 2421 від 28 лютого 2013 року), яким передбачаєтеся запровадження норми, за якою державна реєстрація права власності на земельні ділянки, сформовані шляхом виділення в натурі на місцевості земельних часток (паїв) має здійснюватись із видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно.

Прийняття законопроекту дозволить узгодити норми Земельного кодексу України, Законів України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», із новим механізмом державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на них, запровадженими Законом України «Про Державний земельний кадастр» та новою редакцією Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Водночас на сьогодні право оренди на нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки (паї) може бути зареєстроване у спеціальному розділі Державного реєстру прав у випадку, коли договір оренди було укладено відповідно до законодавства, яке діяло до 01 січня 2013 року.

Ганна ОНИЩЕНКО,
голова Укрдержреєстру

Лист від 6.06.2014 р. №9300/05-15-14

Щодо порядку оформлення прав власності на майно, виділене в натурі власникам майнових паїв членів колективних сільськогосподарських підприємств

Відповідно до пункту 13 Порядку визначення розмірів майнових паїв членів колективних сільськогосподарських підприємств та їх документального посвідчення, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2001 року № 177, майновий пай члена підприємства документально підтверджується свідоцтвом про право власності на майновий пай члена підприємства за зразком згідно з додатком.

У разі набуття у власність майнового паю (його частини) на підставі угоди міни, дарування та інших цивільно-правових угод, а також спадкування видається нове свідоцтво.

Разом з тим зазначаємо, що свідоцтво про право власності на майновий пай члена колективного сільськогосподарського підприємства (майновий сертифікат) підтверджує право особи на пайовий фонд майна колективного сільськогосподарського підприємства.

Утім державна реєстрація речових прав на нерухоме майно проводиться на підставі документів, що посвідчують виникнення чи перехід речових прав на конкретний об'єкт нерухомості, одним із яких є свідоцтво про право власності на нерухоме майно (пункт 36 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 року № 868).

Порядок розподілу та використання майна реорганізованих колективних сільськогосподарських підприємств був врегульований наказом Міністерства аграрної політики від 14 березня 2001 року № 62 «Про затвердження Порядку розподілу та використання майна реорганізованих колективних сільськогосподарських підприємств», зареєстрованим в Міністерстві юстиції від 04 квітня 2001 року за № 306/5496 (далі — Наказ), який втратив чинність 24 травня 2013 року на підставі наказу Міністерства аграрної політики та продовольства від 11 квітня 2013 року №253 «Про визнання такими, що втратили чинність, деяких наказів», зареєстрованого в Міністерстві юстиції 25 квітня 2013 року за № 673/ 23205.

Вказаним Порядком передбачалося, що виділення майнових паїв у натурі окремим особам, які виявили бажання отримати свої майнові паї в індивідуальну власність, проводилося підприємством — користувачем майна із переліку майна, виділеного на ці цілі.

При виділенні майна в натурі конкретному власнику підприємство-правонаступник (користувач) одночасно з підписанням акта приймання-передавання майна *робило відмітку про виділення майна в натурі* у свідоцтві про право власності на майновий пай члена колективного сільськогосподарського підприємства, що засвідчувалося підписом керівника підприємства та печаткою.

Вказане свідоцтво з відміткою про виділення майна в натурі індивідуально, акт приймання-передавання майна були підставою для оформлення прав власності на зазначене майно в установленому порядку.

Враховуючи те, що Наказ втратив чинність та на даний час відсутній інший спеціальний нормативно-правовий акт, направлений на врегулювання порядку виділення членам реорганізованого сільськогосподарського підприємства майна, вважаємо, що свідоцтво з відміткою про виділення майна в натурі та акт приймання-передавання майна є підставою для проведення державної реєстрації прав з видачею свідоцтва про право власності.

Ганна ОНИЩЕНКО,
голова Укрдержреєстру

Лист від 6.06.2014 р. №9299/05-15-14

НА ЗАПИТАННЯ ВІДПОВІДАЮТЬ

Алла КАЛЬНІЧЕНКО, юрист редакції,
Олена ЮРЕЦЬ, юрист

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК МАЄ ПРОВОДИТИСЯ РАЗ НА 5-7 РОКІВ

У 2007 році мною було викуплено земельну ділянку 1594 кв. м, на якій знаходиться моє приміщення — пилорама (лісопильний цех). Є договір купівлі-продажу землі і державний акт. Нині підприємницькою діяльністю не займаюся.

При оформленні документів на викуп мені видали довідку про нормативно-грошову оцінку 4,37 кв. м. Всі роки я платила податок — 167 грн. Цього року податкова стала вимагати витяг із технічної документації у земельному відділі і нормативно-грошова оцінка становить 166 грн 84 коп. 1 кв. м. Податкова вже нарахувала податок на суму 2659 грн 43 коп. Це три мої пенсії.

Поясніть, будь ласка, як так може змінитися нормативно-грошова оцінка 1 кв. м, коли в селі проживає до 1000 осіб разом з дітьми, немає ні газу, ні каналізації, бездоріжжя — на ремонт дороги складаємося всією громадою.

Чи правильно визначено вартість 1 кв. м і чи потрібно було отримувати нову нормативно-грошову оцінку, якщо в моїх документах на купівлю все було?

Олена ТУРЯК

с. Яблуниця Путивльського району
Чернівецької області

Питання проведення, затвердження та застосування нормативної грошової оцінки земельних ділянок регулюються нормами чинного законодавства, зокрема, Законом України «Про оцінку земель». Так, статтею 13 цього Закону встановлено, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі:

- визначення розміру земельного податку;
- визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом;
- визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;
- розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;
- відчуження земельних ділянок площею понад 50 гектарів, що належать до державної або комунальної власності, для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд.

Підставою для проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, або на підставі договору, який укладається заінтересованими особами (ст. 15 Закону).

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться:

- розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення — не рідше ніж один раз на 5-7 років;
- розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення — не рідше ніж один раз на 5-7 років, а несільськогосподарського призначення — не рідше ніж один раз на 7-10 років (ст. 18 Закону).

За результатами нормативної грошової оцінки земельних ділянок складається технічна документація, яка має проходити обов'язкову державну експертизу (ст. 21 Закону).

Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель (ст. 20 Закону).

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах населених пунктів затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою, а за межами населених пунктів затверджується районними радами ст. 23 Закону).

Рішення рад, зазначених у цій статті, щодо технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок набирають чинності у строки, встановлені відповідно до пункту 271.2 статті 271 Податкового кодексу України. З набранням чинності затвердженої технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок попередня втрачає чинність.

Отже, Вам необхідно звернутися і уточнити, чи розроблялася та затверджувалася нова нормативна грошова оцінка. Якщо так, то попередня вже втратила чинність і Вам необхідно сплачувати земельний податок за новим розрахунком. У випадку, коли виникла значна різниця у розрахунку земельного податку за старою та новою нормативною грошовою оцінкою, Ви маєте право звернутися до місцевої ради, яка її затверджувала, щодо її перевірки. Стаття 21 цього ж Закону передбачає проведення державної експертизи технічної документації з експертної грошової оцінки, з висновком якої Вас можуть ознайомити.

ДЛЯ ВЕДЕННЯ ОСГ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ НАДАЮТЬСЯ У ВЛАСНІСТЬ АБО КОРИСТУВАННЯ У РОЗМІРІ ДО ДВОХ ГЕКТАРІВ

Прошу роз'яснити, як сьогодні завершити справи та укласти договори оренди на земельні ділянки площею 2,0 га, які були надані для ведення особистого селянського господарства моїм дітям:
Стеблей Лілії Іванівні — 2,0 га;
Стеблей Людмилі Іванівні — 2,0 га;
Стеблей Світлані Іванівні — 2,0 га;
Стеблей Ярославу Івановичу — 2,0 га.

При цьому хочу пояснити таке:

1. 28.03.2012 р. розпорядженням голови РДА за № 116 було надано дозвіл на виготовлення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок в оренду площею 2,0 га;
2. Подано заяви в Кельменецький «Землемір» для виконання робіт

Відповідно до статті 33 Земельного кодексу України громадяни України можуть мати на праві власності та орендувати земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства.

Використання земель особистого селянського господарства здійснюється відповідно до закону.

Фізичні особи мають право як на безоплатну передачу земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення особистого селянського господарства у розмірі не більше 2,0 гектара відповідно до статті 121 Земельного кодексу України та статті 5 Закону України «Про особисте селянське господарство», так і на отримання на умовах оренди до 2,0 гектар.

Статтею 124 Земельного кодексу України визначено, що 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.

До 01.01.2013 року відповідно до п. 12 Розділу X Перехідних положень Земельного кодексу України за межами населеного пункту земельними ділянками державної власності сільськогосподарського призначення розпоряджались органи виконавчої влади, тобто районні державні адміністрації.

Згідно з частиною 4 статті 122 Земельного кодексу України (ця норма вступила в дію з 01.01.2013 року) центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальні органи передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, крім випадків, визначених частиною восьмою цієї статті, у власність або у користування для всіх потреб.

Положенням про Головне управління Держземагентства в області та Положенням про Головні управління у м. Києві та м. Севастополі, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України 10 травня 2012 р. № 258, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30 травня 2012 р. за № 852/21164 та за № 853/21165 (із змінами від 25 січня 2013 р. за № 40, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 14 лютого 2013 за № 260/22792) передбачено, що Головне управління передає відповідно до закону земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності у власність або користування для всіх потреб у межах області.

Статтею 58 Земельного Кодексу України встановлено, що закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії у часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи.

Тобто, у разі якщо до 01.01.2013 року розпорядженням райдержадміністрації були затверджені проекти землеустрою та надані земельні ділянки в оренду для ведення особистого селянського господарства, то Головне управління у Чернівецькій області повинно укласти договори оренди земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства із фізичними особами, зазначеними у цьому розпорядженні.

Згідно зі статтею 93 Земельного кодексу України право оренди земельної ділянки — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Відповідно до статті 13 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі — це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Згідно з частиною 5 статті 6 Закону України «Про оренду землі» право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону.

Відповідно до статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація прав є обов'язковою. Інформація про права на нерухоме майно та їх обтяження підлягає внесенню до Державного реєстру прав. Права на нерухоме майно та їх обтяження, які підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації.

Тобто, з 01.01.2013 року після укладання договору оренди земельної ділянки потрібно зареєструвати права оренди земельної ділянки в Державній реєстраційній службі України (Укрдержреєстрі).

Разом з тим, ще раз звертаємо увагу на те, що згідно з визначенням особистого селянського господарства, яке міститься в статті 1

по вимірюванню земельних ділянок та виготовленню проекту землеустрою, відповідно була проведена оплата цих робіт;

3. 27.09.2012 р. присвоєно кадастрові номери земельним ділянкам;
4. 29.10.2012 р. надано комплексний висновок комісії;
5. 26.11.2012 р. розпорядженням голови РДА було затверджено проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок в оренду площею по 2,0 га для ведення особистого селянського господарства;
6. 3.04.2013 р. подана заява на проведення нормативно-грошової оцінки;
7. 11.06.2013 р. нормативно-грошова оцінка була здійснена;
8. 25.12.2013 р. зроблено відмітку експертизи.

Цього ж таки року після проведення нормативно-грошової оцінки відділом Держземагентства у Кельменецькому районі, коли справи були повністю виготовлені вимагається надання довідки з Грушівецької с/р про наявність в користуванні цих громадян земельних ділянок для ведення ОСГ.

На сьогодні мої діти не можуть укласти договори оренди на свої земельні ділянки, навіть враховуючи вимоги Держземагентства, тому що ніхто не може пояснити, як правильно зробити, як переробити документацію з урахуванням наявних земельних ділянок у власності.

Свідоцтва на право власності видані у 2013 р., а деякі ще й не видані, зокрема, Стеблей Людмилі Іванівні не виготовлені ще з 2007 року.

Цього року двічі зверталися в Головне управління Держземагентства в м. Чернівці за роз'ясненням, але так конкретної відповіді не отримали.

Прошу Вас дати роз'яснення, як зробити так, щоб мої діти могли укласти договори оренди та розпочати використання земельних ділянок?

Лариса СТЕБЛЕЙ

с. Грушівці
Кельменецького району
Чернівецької області

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

Також, враховуючи норму статті 5 цього ж Закону про те, що для ведення особистого селянського господарства використовують земельні ділянки розміром не більше 2,0 гектара, передані фізичним особам у власність або оренду в порядку встановленому законом, громадянин має право отримати у власність або у користування не більше 2 га землі. Тобто, якщо громадянину вже передано у приватну власність земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства у розмірі 2 га, то землю в оренду для цих же цілей йому більше надати не можуть і навпаки.

ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО УКРАЇНИ ІНФОРМУЄ

Скасовано плату за внесення відомостей до Державного земельного кадастру

Верховна Рада України ухвалила Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про Державний земельний кадастр» щодо скасування плати за внесення відомостей до Державного земельного кадастру та змін до них» (реєстр. № 3061 від 08.08.2013), який розроблено спільно Держземагентством України та народним депутатом України Григорієм Калетніком.

Відповідно до закону скасована плата за:

- державну реєстрацію земельної ділянки;
- внесення змін до відомостей Поземельної книги щодо цільового призначення земельної ділянки, складу угідь, нормативної грошової оцінки, а також до відомостей про межі земельної ділянки (у разі їх встановлення (відновлення) за фактичним використанням земельної ділянки);
- державну реєстрацію обмежень у використанні земель;
- внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту.

Надання відомостей з Державного земельного кадастру за зверненням Верховної Ради АР Крим, Ради міністрів АР Крим, органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування здійснюються безоплатно.

Прийняті зміни до Закону України «Про Державний земельний кадастр» сприятимуть зменшенню фінансового навантаження на фізичних та юридичних осіб, оскільки адміністративні послуги щодо внесення відомостей до Державного земельного кадастру та змін до них будуть здійснюватися на безоплатній основі.

Звертаюся до Вас з проханням надати роз'яснення з таких питань:

1. У класифікації видів цільового призначення земель від 23.07.2010 р. № 548 відсутній код цільового призначення «для видобування корисних копалин». Який має бути зазначений код за цією класифікацією в:
— проекті землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки на землі промисловості для видобування корисної копалини;
— обмінному файлі;
— Державному земельному кадастрі про земельну ділянку?
2. У межах населеного пункту є землі запасу, які раніше надавалися в оренду юридичній особі-сільськогосподарському підприємству як пасовища. Чи може місцевий орган самоврядування надати ці земельні ділянки іншій юридичній особі для ведення підсобного сільського господарства або вирощування зернових культур, якщо інша юридична особа не є сільськогосподарським підприємством, але один із видів діяльності — вирощування зернових культур. Яким чином надаються в оренду земельні ділянки сільськогосподарського призначення із державної або комунальної власності юридичним особам?
3. Відповідно до пп.10 п. 24 Порядку ведення Державного земельного кадастру вносяться відомості про цільове призначення земельної ділянки, яка складається із категорії земель згідно з пп.6 п.22 цього Порядку, цільового призначення згідно з землевпорядною документацією та виду використання земельної ділянки в межах певної категорії згідно із ч.5 ст. 20 Земельного Кодексу України.

Що має бути заповнено навпроти «цільового призначення» у витязі з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, форма якого визначена додатком 47 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051?

Відповідно до яких даних Витягу з ДЗК державний реєстратор речових прав на нерухоме майно вносить/заповнює цільове призначення земельної ділянки до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно?

Анастасія СКІПОВА

м. Донецьк

ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ВИЗНАЧАЄТЬСЯ ПРОЕКТОМ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

1. Відповідно до статті 66 Земельного кодексу України до земель промисловості належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд.

У свою чергу, наказом Держкомзему України від 23.07.2010 року № 548 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель», зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 1 листопада 2010 р. за №10111/18306, визначено класифікацію видів цільового призначення земель у межах категорій, встановлених статтею 19 Земельного кодексу України.

Зазначеною Класифікацією встановлено, що землі, які за категорією відносяться до земель промисловості, за цільовим призначенням поділяються на відповідні підрозділи.

Так, до земель промисловості належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд.

КВЦПЗ-11.01 передбачений для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов'язані з користуванням надрами. Зауважуємо, що обмеження по КВЕД, зазначені в цьому підрозділі (крім 14.1 та 14.2), із відміною КВЕД 2005 року та впровадженням нового класифікатора з 01.01.2014 року не діють.

Отже, саме на землях промисловості підприємства здійснюють відповідну діяльність, пов'язану з виробництвом продукції, переробкою сировини, розробкою надр тощо.

Особливість земель промисловості в тому, що вони використовуються або призначені для забезпечення діяльності промислових підприємств і (або) експлуатації об'єктів промисловості.

2. Відповідно до статті 22 Земельного кодексу України 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.

До земель сільськогосподарського призначення належать:

- сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);
- несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесенні до земель лісогосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації тощо).

Землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування:

- громадянам — для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- сільськогосподарським підприємствам — для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільськогосподарським 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.

Статтею 124 Земельного кодексу України передбачено, що передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними статтею 122 цього Кодексу.

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

Отже, землі сільськогосподарського призначення (в тому числі і сільськогосподарські угіддя — рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) можуть бути передані на умовах оренди відповідно до ст.ст. 124 та 134 Земельного кодексу України несільськогосподарським підприємствам для ведення підсобного сільського господарства відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу.

3. Щодо третього питання — заповнення витягу з Державного земельного кадастру, редакція звернулася до Держземагентства за відповідними роз'ясненнями, які наводимо нижче.

Відповідно до статті 20 Земельного кодексу України (далі — Кодекс) віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади, Верховної Ради АР Крим, Ради міністрів АР Крим та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення.

Види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33–37 Кодексу,

Відповідно до ч. 2 статті 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр» відомості про цільове призначення земельних ділянок вносяться до Державного земельного кадастру:

- **щодо категорії земель** — на підставі відповідної документації із землеустрою, яка розробляється при формуванні земельних ділянок, або на підставі проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, яким передбачена зміна її цільового призначення;
- **щодо виду використання земельної ділянки** в межах певної категорії земель — на підставі відповідної документації із землеустрою, яка розробляється при формуванні земельних ділянок щодо земельних ділянок, які формуються; або на підставі письмової заяви власника (користувача) земельної ділянки державної чи комунальної власності у разі зміни виду використання земельної ділянки (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) або на підставі проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, яким передбачена зміна її цільового призначення.

Згідно з додатком 1 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, який затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 (далі — Порядок) електронний документ (обмінний файл), що містить відомості про результати робіт із землеустрою та оцінки земель в електронному вигляді, формується з метою внесення даних до Державного земельного кадастру. Однією із складових елементу обмінного файлу «Земельна ділянка» є «Категорія земель/Цільове призначення земельної ділянки/Вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель».

Форма витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку затверджена Порядком та наведена в додатку № 47.

Види цільового призначення земель затверджені наказом Держкомзему від 23.07.2010 № 548, який зареєстровано в Мін'юсті за № 1011/18306 від 01.10.2010 року.

ЯКЩО В КОРИСТУВАННІ Є КІЛЬКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, БЕЗКОШТОВНО ПРИВАТИЗУВАТИ МОЖНА ЛИШЕ ОДНУ З НИХ

Відповідно до статті 121 Земельного кодексу України (далі — ЗК), громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної та комунальної власності для ведення особистого селянського господарства площею не більше 2,0 га.

Статтею 5 Закону України «Про особисте селянське господарство» передбачено, що для ведення особистого селянського господарства використовують земельні ділянки розміром не більше 2,0 га, передані фізичним особам у власність або в оренду в порядку, встановленому законом.

Згідно зі статтею 116 ЗК, 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.

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

Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян проводиться у разі:

- приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян;
- одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;
- одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених цим Кодексом.

Відповідно до частини 4 зазначеної статті, передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених цим Кодексом, проводиться один раз по кожному виду використання. При цьому не йдеться про можливість за одним рішенням приватизувати декілька земельних ділянок одного цільового призначення.

Крім того, частиною першою статті 118 цього ж Кодексу встановлено, що громадянин, зацікавлений у приватизації земельної ділянки, яка перебуває у його користуванні, подає заяву до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу. Звертаємо увагу на те, що статтею не передбачається безкоштовна передача декількох земельних ділянок у власність загальною площею...

Отже, у заяві до органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади про приватизацію громадянин зазначає конкретну земельну ділянку конкретного цільового призначення, яка перебуває в його користуванні. Безоплатно приватизувати можна лише одну із декількох ділянок одного цільового призначення.

У 2013 році рішенням сільської ради громадянину надано дозвіл на розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки із земель комунальної власності сільської ради для ведення особистого селянського господарства загальною площею 0,6500 га, в т. ч. земельна ділянка №1 площею 0,3000 га, земельна ділянка № 2 площею 0,3500 га, (одна земельна ділянка знаходиться біля будинку, а друга земельна ділянка — на іншій вулиці).

Згідно з даними Погосподарської книги сільської ради громадянин зазначеними земельними ділянками користується більше 15 років, але рішення 90-х років про передачу у користування цих земельних ділянок немає (відкритий тільки особовий рахунок у Погосподарській книзі).

На підставі рішення сільської ради землевпорядною організацією виготовлена технічна документація щодо встановлення меж. Але начальник Держземагентства у районі відмовляється її погоджувати, мотивуючи це тим, що якби було рішення 90-х років про передачу цьому громадянину двох земельних ділянок для ведення підсобного господарства у користування, то зареєструвати ці земельні ділянки можна. За відсутності рішення 90-х років безоплатно передати у власність для ведення особистого селянського господарства на підставі рішення про надання дозволу на виготовлення технічної документації щодо встановлення меж можна лише земельну ділянку, що розташована біля присадибної. На іншу земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства, що знаходиться на іншій вулиці, потрібно виготовляти проект землеустрою (хоча земельна ділянка знаходиться у користуванні громадянина більше 15 років), але передати безоплатно у власність вже другий раз за одним цільовим призначенням не можливо. Надана відмова суперечлива.

Дійсно, якщо виготовляти технічну документацію щодо встановлення меж на одну ділянку, а проект землеустрою на іншу ділянку за одним цільовим призначенням неможливо, бо це суперечить пункту 4 ст. 116 Земельного кодексу України. Але згідно з п. 1 ст. 123 ЗКУ та ст. 50 ЗУ «Про землеустрій» проект землеустрою виготовляється у разі зміни цільового призначення земельних ділянок або формування нових земельних ділянок. У нашому випадку згідно з Погосподарською книгою громадянин користується земельною ділянкою понад 15 років. Отже, громадянин має право замовити виготовлення технічної документації щодо встановлення меж земельної ділянки, а виготовлення проекту буде суперечити діючому законодавству, бо земельна ділянка не новосформована.

Відповідно до ст. 116 ЗКУ безоплатна передача у власність громадян земельних ділянок здійснюється,

якщо земельні ділянки перебувають у власності громадян в межах норм, визначених Кодексом один раз на підставі рішення органу місцевого самоврядування. В нашому випадку надано одне рішення за одним цільовим призначенням в межах норм на загальну площу земельної ділянки, яка потім розподіляється на дві земельні ділянки.

Слід зазначити, що діючим законодавством не визначена кількість земельних ділянок, які передаються у власність за одним цільовим призначенням. У ст. 116 ЗКУ зазначено лише, що передача земельних ділянок здійснюється один раз на підставі рішення. В нашому випадку надано одне рішення на дві земельні ділянки за одним цільовим призначенням (для ведення особистого селянського господарства).

Враховуючи вищевикладене, просимо роз'яснити, чи можна громадянину безоплатно передати у власність дві земельні ділянки в межах норм для ведення особистого селянського господарства на підставі одного рішення із зазначенням загальної площі, якщо ці земельні ділянки знаходяться у користуванні громадянина більше 15 років згідно з Погосподарською книгою та розташовані на різних вулицях у межах одного села.

Світлана ПЕТРИЧУК,
керівник ПП «Експрес-сервіс»
м. Бердичів
Житомирської області

Якщо земельна ділянка перебувала у користуванні громадянина — приватизація земельної ділянки відбувається на підставі технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

У разі якщо громадянину раніше земельна ділянка не передавалась у користування відповідними органами і немає жодних документів, які підтверджували законність користування землею цим громадянином, передача земельної ділянки у власність має здійснюватися на підставі проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

ЯКЩО ДЕРЖАВНИЙ АКТ ВТРАЧЕНО, РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ЗДІЙСНЮЄТЬСЯ ЗА ЙОГО АРХІВНОЮ КОПІЄЮ

Прошу надати роз'яснення, чому я не можу отримати дублікат державного акта на земельну ділянку площею 0,0550 га, призначену для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибна ділянка), виданого на ім'я померлого батька.

Батько помер у травні 2012 року. Після його смерті я подав заяву про прийняття спадщини, але отримати свідоцтво про право на спадщину на земельну ділянку не можу, тому що державного акта на земельну ділянку я вдома не знайшов.

На запит нотаріуса відділом Держземагенства у м. Дніпродзержинську Дніпропетровської області отримано відповідь, що державний акт батьку видавався. Крім того, видали копію державного акта; витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки; витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

На запит нотаріуса про видачу дубліката державного акта керівництво відділу Держземагенства у м. Дніпродзержинську відмовило, натомість видало копію.

Нотаріус довів до мого відома, що для видачі свідоцтва про право власності на спадщину необхідно дублікат.

Як мені бути? Чому Держземагенство у м. Дніпродзержинську не видає дублікат державного акта, який зберігається в архіві відділу Держземагенства? Чому я змушений ходити по судах і доводити те, на що у мене є законні підстави? Прошу Вашої допомоги.

Юрій ЖАБЕНКО

м. Дніпродзержинськ Дніпропетровської області

З 2013 року державні акти на право власності на земельну ділянку вже не видаються, всі незаповнені бланки в районних відділах земельних ресурсів вилучено, а, отже, заповнити та видати дублікат державного акта неможливо.

Разом з тим, згідно з пунктом 47 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2013 № 868:

«48. Для проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, реєстрація якого проведена до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення, у зв'язку із втратою, пошкодженням чи зіпсуванням свідоцтва про право власності на нерухоме майно, виданого органом місцевого самоврядування або місцевою держадміністрацією, державного акта на право приватної власності на землю, державного акта на право власності на землю, державного акта на право власності на земельну ділянку заявник подає органові державної реєстрації прав:

1) завірену в установленому порядку органом, що видавав документ, копію примірника втраченого, пошкодженого чи зіпсованого документа.

2) оголошення про втрату документа у регіональних друкованих засобах масової інформації за місцем розташування нерухомого майна, в якому повинні бути зазначені назва документа, його номер і дата видачі, на чиє ім'я виданий, яким органом (крім випадків пошкодження чи зіпсування документа).

За результатами розгляду заяви та документів, необхідних для проведення державної реєстрації прав, державний реєстратор органу державної реєстрації прав проводить державну реєстрацію права власності з видачею свідоцтва на заміну втраченого, пошкодженого чи зіпсованого документа. У свідоцтві зазначається серія, номер, назва, дата видачі та суб'єкт, який здійснив видачу втраченого, пошкодженого чи зіпсованого документа».

Отже, для реєстрації права власності на земельну ділянку при втраті державного акта на право власності на земельну ділянку достатньо надати державному реєстратору прав або нотаріусу належним чином завірену копію втраченого або пошкодженого держакта.

ФЕРМЕРСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО ОРЕНДУВАТИ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ МОЖЕ ЧЕРЕЗ АУКЦІОН

Відповідно до статті 134 Земельного кодексу України земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті.

Не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них у разі:

- розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб;
- використання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, та спеціального водокористування відповідно до отриманих спеціальних дозволів (ліцензій);
- **передачі громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства**, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів, для сінокосіння і випасання худоби, для городництва;
- в інших випадках, передбачених цією статтею.

Як уже неодноразово роз'яснювалося на шпальтах нашого журналу — якщо земельна ділянка надається в оренду громадянину для ведення фермерського господарства, таке надання провадиться на безаукціонній основі. Якщо ж фермерське господарство як юридична особа бажає орендувати земельну ділянку, у цьому випадку надання в оренду відбуватиметься на конкурентних засадах.

Отже, розпорядження про надання в оренду земельних ділянок фермерському господарству можуть бути скасовані за рішенням суду. Разом з тим, органи земельних ресурсів не мали погоджувати таку документацію та реєструвати договори оренди, а тому також мають нести відповідальність.

Фермерським господарством «Шейко В.Г.» в 2012 році було направлено клопотання до Барвінківської районної державної адміністрації про надання дозволу на розробку проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок площею 2,3318 га та 3,1579 га пасовища та 14,0 га та 4,3 га ріллі. Розпорядженнями голови Барвінківської районної державної адміністрації від 16.09.2011 №245 та від 09.12.2011 № 362 фермерському господарству надано дозвіл на розробку проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок для ведення фермерського господарства.

За кошти ФГ був виготовлений проект землеустрою щодо відведення вище названих земельних ділянок. Управлінням Держкомзему у Барвінському районі Харківської області було видано позитивний висновок № 33 від 03.07.2012 року, яким погоджено проект землеустрою без зауважень і будь-яких обмежень у використанні мною зазначених земельних ділянок.

У подальшому розпорядженням голови Барвінківської районної державної адміністрації від 20.07.2012 р. № 363 був затверджений проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок ФГ з метою оформлення права оренди для ведення фермерського господарства.

На підставі цього розпорядження були укладені чотири договори оренди від 01.08.2012 р., які зареєстровані 06.09.2012 року Управлінням Держземагенства у Барвінківському районі Харківської області.

При передачі земельних ділянок в оренду були складені акти прийому-передачі земельних ділянок, акти встановлення та погодження меж земельних ділянок. Орендна плата сплачується згідно з договорами своєчасно.

22 грудня 2013 р. прокуратурою Барвінківського району Харківської області в інтересах держави в особі Головного управління Держземагенства у Харківській області був поданий позов до господарського суду про визнання незаконними та скасування розпоряджень голови Барвінківської РДА № 245 від 16.09.2011., від 09.12. 2011 р. № 362 та № 363 від 20.07.2012 р., а також визнання недійсним договорів оренди землі від 06.09.2012 р., скасування їх державної реєстрації, мотивуючи тим, що передача земельних ділянок проводилася без проведення земельних торгів (аукціонів).

Будь-ласка, дайте відповідь на такі запитання:

1. Чи справді суд вправі визнати договори оренди недійсними?
2. Чи була затверджена на той момент процедура проведення торгів і хто її повинен проводити?
3. Якщо суд прийме рішення про скасування договорів, а фермерським господарством на площах, де рілля, посіяна озима пшениця, то чи має право він на збирання врожаю?

Валентин ШЕЙКО,
голова
фермерського господарства

смт Барвінкове
Харківської області

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

РОЗПОРЯДЖЕННЯ
від 16 травня 2014 р. № 523-р
Київ

Деякі питання надання адміністративних послуг органів виконавчої влади через центри надання адміністративних послуг

1. Відповідно до частини сьомої статті 12 Закону України «Про адміністративні послуги» затвердити перелік адміністративних послуг органів виконавчої влади, які надаються через центр надання адміністративних послуг, згідно з додатком.

2. Місцевим державним адміністраціям, при яких утворено центри надання адміністративних послуг, забезпечити:

1) у місячний строк з дня набрання чинності цим розпорядженням:

включення адміністративних послуг, наведених у затвердженому цим розпорядженням переліку, до переліків адміністративних послуг, які надаються через такі центри;

розміщення актуальної та повної інформації про адміністративні послуги, які надаються через центри надання таких послуг, з урахуванням пунктів 12, 13, 15 і 20 Примірного регламенту центру надання адміністративних послуг, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2013 р. № 588 (Офіційний вісник України, 2013 р., № 66, ст. 2396), та поширення зазначеної інформації у місцевих засобах масової інформації;

2) взаємодію з органами виконавчої влади, які є суб'єктами надання адміністративних послуг, для належної організації надання таких послуг через центри їх надання, у тому числі здійснення адміністраторами прийому заяв суб'єктів звернень, видачі їм оформлених результатів надання адміністративних послуг або рішень про відмову в їх наданні;

3) проведення за участю представників зазначених органів навчальних заходів для адміністраторів з метою належної організації надання адміністративних послуг через центри їх надання;

4) визначення дати, з якої адміністративні послуги, наведені в затвердженому цим розпорядженням переліку, надаються через відповідні центри, але не пізніше ніж з відповідної дати, зазначеної в пункті 5 цього розпорядження. Заяви про надання адміністративних послуг, що надіслані суб'єктами звернення поштою до такої дати, але надійшли після неї, не пізніше одного робочого дня після їх надходження передаються відповідним центрам надання адміністративних послуг, про що суб'єкти звернення повідомляються в установленому законодавством порядку.

3. Органам виконавчої влади, які є суб'єктами надання адміністративних послуг, наведених у затвердженому цим розпорядженням переліку, забезпечити:

1) у місячний строк з дня набрання чинності цим розпорядженням:

внесення необхідних змін до затверджених інформаційних та технологічних карток адміністративних послуг (у тому числі для документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності);

розміщення інформації про дату, перелік і порядок надання адміністративних послуг через центри їх надання з урахуванням частини другої статті 6 Закону України «Про адміністративні послуги» на власних офіційних веб-сайтах та у місцях прийому суб'єктів звернень;

2) взаємодію з органами, які утворили центри надання адміністративних послуг, для належної організації надання таких послуг через центри їх надання, у тому числі здійснення адміністраторами прийому заяв суб'єктів звернень, видачі їм оформлених результатів надання адміністративних послуг або рішень про відмову в їх наданні;

3) надання на підставі запитів адміністраторів інформації, необхідної для виконання покладених на них завдань;

4) надання адміністративних послуг суб'єктам звернень у встановлені законом строки на підставі відповідних документів, одержаних від адміністраторів;

5) передання в користування (оренду) в разі потреби органам, які утворили центри надання адміністративних послуг, необхідного обладнання, програмного забезпечення, паролів доступу до такого програмного забезпечення, баз даних у встановленому законодавством порядку;

6) участь своїх представників у навчальних заходах для адміністраторів з метою належної організації надання адміністративних послуг через центри їх надання;

7) визначення дати, з якої адміністративні послуги, наведені у затвердженому цим розпорядженням переліку, надаються через відповідні центри, але не пізніше ніж з відповідної дати, зазначеної в пункті 5 цього розпорядження;
8) недопущення із зазначеної дати прийому заяв суб'єктів звернень (у тому числі тих, що надійшли поштою) щодо адміністративних послуг, які надаються через центри їх надання, видачі суб'єктам звернень оформлених результатів надання адміністративних послуг або рішення про відмову в їх наданні. Заяви про надання адміністративних послуг, що надіслані суб'єктами звернення поштою до такої дати, але надійшли після неї, не пізніше одного робочого дня після їх надходження передаються відповідним центрам надання адміністративних послуг, про що суб'єкти звернення повідомляються в установленому законодавством порядку;
9) своєчасне внесення змін до нормативно-правових актів, що регулюють питання надання адміністративних послуг у відповідних сферах, з метою організації надання адміністративних послуг через центри їх надання.

4. Рекомендувати органам місцевого самоврядування керуватися цим розпорядженням у своїй діяльності із забезпечення функціонування центрів надання адміністративних послуг.

5. Це розпорядження набирає чинності з дня опублікування, крім пунктів 31, 32, 47-51 затвердженого ним переліку, які набирають чинності з 1 вересня 2014 р., пунктів 1-8, 11-21, 24-30, які набирають чинності з 1 жовтня 2014 р., і пунктів 9, 10, 22, 23, 33-46, які набирають чинності з 1 січня 2015 року.

Прем'єр-міністр України **А. ЯЦЕНЮК**

Додаток
до розпорядження Кабінету Міністрів України
від 16 травня 2014 р. № 523-р

ПЕРЕЛІК
адміністративних послуг органів виконавчої влади, які надаються через центр надання адміністративних послуг

Найменування адміністративної послуги	Правові підстави для надання адміністративної послуги
1. Державна реєстрація юридичної особи або фізичної особи, яка має намір стати підприємцем	Закон України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців»
2. Видача витягу, виписки, довідки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців	
3. Державна реєстрація змін до установчих документів юридичної особи	—»—
4. Включення до Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців відомостей про створення відокремленого підрозділу юридичної особи або про його закриття	—»—
5. Державна реєстрація змін до відомостей про фізичну особу-підприємця, які містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців	—»—
6. Видача юридичним особам дублікатів оригіналів їх установчих документів та змін до них	—»—
7. Державна реєстрація припинення юридичної особи в результаті її ліквідації, злиття, приєднання, поділу або перетворення	—»—
8. Державна реєстрація припинення підприємницької діяльності фізичною особою-підприємцем за її рішенням	Закон України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців»
9. Державна реєстрація: права власності на нерухоме майно інших речових прав на нерухоме майно (крім державної реєстрації іпотеки нерухомого майна)	Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»
10. Видача витягу, інформаційної довідки та виписки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно	—»—
11. Реєстрація громадського об'єднання	Закон України «Про громадські об'єднання»
12. Прийняття повідомлення про утворення громадського об'єднання	—»—
13. Видача дубліката оригіналу свідоцтва про реєстрацію громадського об'єднання та/або статуту	—»—
14. Внесення до Реєстру громадських об'єднань відомостей про відокремлений підрозділ громадського об'єднання	—»—

Найменування адміністративної послуги	**Правові підстави для надання адміністративної послуги**
15. Прийняття повідомлення про зміни до статуту громадського об'єднання, зміни у складі керівних органів громадського об'єднання, зміну особи (осіб), уповноваженої представляти громадське об'єднання, зміну місцезнаходження зареєстрованого громадського об'єднання	Закон України «Про громадські об'єднання»
16. Прийняття повідомлення про зміну найменування громадського об'єднання, мети (цілей), зміну особи (осіб), уповноваженої представляти громадське об'єднання, утворене шляхом прийняття повідомлення про утворення	—»—
17. Внесення до реєстру громадських об'єднань запису про рішення щодо саморозпуску або реорганізації громадського об'єднання, а також про припинення діяльності громадського об'єднання	Закон України «Про громадські об'єднання»
18. Державна реєстрація друкованого засобу масової інформації з місцевою сферою розповсюдження	Закон України «Про друковані засоби масової інформації (пресу) в Україні»
19. Перереєстрація друкованого засобу масової інформації з місцевою сферою розповсюдження	—»—
20. Видача дубліката свідоцтва про державну реєстрацію друкованого засобу масової інформації з місцевою сферою розповсюдження	—»—
21. Визнання недійсним свідоцтва про державну реєстрацію друкованого засобу масової інформації з місцевою сферою розповсюдження на підставі повідомлення засновника	—»—
22. Оформлення та видача або обмін паспорта громадянина України для виїзду за кордон (у тому числі термінове оформлення)	Закони України «Про порядок виїзду з України і в'їзду в Україну громадян України», «Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус»
23. Оформлення та видача проїзного документа дитини	Закон України «Про порядок виїзду з України і в'їзду в Україну громадян України»
24. Оформлення та видача паспорта громадянина України	Закон України "Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус»
	постанова Верховної Ради України від 26 червня 1992 р. № 2503-XII «Про затвердження положень про паспорт громадянина України та про паспорт громадянина України для виїзду за кордон»
25. Оформлення та видача паспорта громадянина України у разі обміну замість пошкодженого, втраченого або викраденого	Закон України «Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус»
	постанова Верховної Ради України від 26 червня 1992 р. № 2503-XII "Про затвердження положень про паспорт громадянина України та про паспорт громадянина України для виїзду за кордон»
26. Вклеювання до паспорта громадянина України фотокартки при досягненні громадянином 25- і 45-річного віку	постанова Верховної Ради України від 26 червня 1992 р. № 2503-XII "Про затвердження положень про паспорт громадянина України та про паспорт громадянина України для виїзду за кордон»
27. Реєстрація місця проживання особи	Закон України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні»
28. Зняття з реєстрації місця проживання особи	—»—
29. Реєстрація місця перебування особи	—»—
30. Оформлення та видача довідки про реєстрацію місця проживання або місця перебування особи	—»—
31. Реєстрація декларації відповідності матеріально-технічної бази вимогам законодавства з охорони праці*	Закон України «Про охорону праці»
32. Відомча реєстрація великотоннажних та інших технологічних транспортних засобів, що не підлягають експлуатації на вулично-дорожній мережі загального користування*	Закон України «Про дорожній рух»
33. Державна реєстрація земельної ділянки з видачею витягу з Державного земельного кадастру	Закон України «Про Державний земельний кадастр»

Найменування адміністративної послуги	Правові підстави для надання адміністративної послуги
34. Внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про земельну ділянку	Закон України «Про Державний земельний кадастр»
35. Внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту, з видачею витягу	—»—
36. Внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про землі в межах територій адміністративно-територіальних одиниць з видачею витягу	—»—
37. Державна реєстрація обмежень у використанні земель з видачею витягу	—»—
38. Внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель, встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, з видачею витягу	—»—
39. Виправлення технічної помилки у відомостях з Державного земельного кадастру, допущеної органом, що здійснює його ведення, з видачею витягу	—»—
40. Надання відомостей з Державного земельного кадастру у формі: 1) витягу з Державного земельного кадастру про: землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць обмеження у використанні земель земельну ділянку 2) довідки, що містить узагальнену інформацію про землі (території) 3) викопіювань з кадастрової карти (плану) та іншої картографічної документації	—»—
41. 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)	Земельний кодекс України
42. Видача відомостей з документації із землеустрою, що включена до Державного фонду документації із землеустрою	Закон України «Про землеустрій»
43. Видача довідки з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями	—»—
44. Видача витягу з Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників	—»—
45. Видача витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки	Закон України «Про оцінку земель»
46. Видача витягу з Державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів	Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність»
47. Видача фізичним особам висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи діючих об'єктів	Закон України «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення»
48. Реєстрація декларації відповідності матеріально-технічної бази суб'єкта господарювання вимогам законодавства з питань пожежної безпеки	Кодекс цивільного захисту України
49. Реєстрація декларації (внесення змін до декларації) про початок виконання підготовчих робіт*	Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»
50. Реєстрація декларації (внесення змін до декларації) про початок виконання будівельних робіт*	—»—
51. Реєстрація декларації (внесення змін до декларації) про готовність об'єкта до експлуатації*	Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»
52. Видача (переоформлення, видача дублікатів, анулювання) документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності**	Закони України «Про Перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності», «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності»

* Надання послуг здійснюється через центри надання адміністративних послуг, утворені при Київській міській держадміністрації, міських радах (їх виконавчих органах) населених пунктів, які є адміністративними центрами областей.

** Надання послуг регіональних та місцевих дозвільних органів здійснюється в дозвільних центрах, утворених відповідно до Закону України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності», які є складовою частиною центрів надання адміністративних послуг.

ДЕРЖАВНЕ АГЕНТСТВО ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ

НАКАЗ
від 23 травня 2014 року № 153
Київ

Про запровадження роботи гарячої лінії Голови Держземагентства України Сергія Рудика

Відповідно до підпункту 1 пункту 3 Положення про Державне агентство земельних ресурсів України, затвердженого Указом Президента України від 08 квітня 2011 року № 445, з метою забезпечення реалізації конституційного права громадян на звернення, підвищення ефективності роботи Державного агентства земельних ресурсів України, його територіальних органів та державних підприємств, що належать до сфери його управління, зі зверненнями громадян, а також для об'єктивного та вчасного розгляду звернень громадян згідно із вимогами законодавства України

НАКАЗУЮ:

1. Запровадити в Держземагентстві України роботу гарячої лінії Голови Держземагентства України Сергія Рудика.

2. Затвердити Положення про гарячу лінію Голови Держземагентства України Сергія Рудика, що додається.

3. Визначити відповідальним за організацію та координацію роботи гарячої лінії Голови Держземагентства України Сергія Рудика радника Голови Держземагентства України Хохбу О. Т.

4. Керівникам структурних підрозділів центрального апарату Держземагентства України та начальникам Головних управлінь Держземагентства України в областях, містах Києві та Севастополі призначити відповідальних осіб та забезпечити:

4.1. Належну взаємодію відповідальних осіб з гарячою лінією Голови Держземагентства України Сергія Рудика.

4.2. Оперативний та кваліфікований розгляд питань, порушених у телефонних зверненнях.

5. Управлінню справами створити належні умови та забезпечити відповідальних осіб робочими місцями, оргтехнікою та канцелярським приладдям для прийому дзвінків за телефоном гарячої лінії Голови Держземагентства України Сергія Рудика.

6. Визначити Управління інформаційних технологій та технічного захисту інформації відповідальним за програмно-технічне забезпечення роботи гарячої лінії Голови Держземагентства України Сергія Рудика.

7. Раднику Голови Держземагентства України Хохбі О. Т організувати щомісячне інформування Голови Держземагентства України про результати розгляду звернень, що надходять до гарячої лінії Голови Держземагентства України Сергія Рудика.

8. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

В. о. Голови **А.М. Кадомський**

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Держземагентства України
від 23.05.2014 № 153

ПОЛОЖЕННЯ
про гарячу лінію Голови Держземагентства України Сергія Рудика

1. Це Положення розроблено відповідно до статті 40 Конституції України, Закону України «Про звернення громадян», Указу Президента України від 07 лютого 2008 року № 109 «Про першочергові заходи щодо забезпечення реалізації та гарантування конституційного права на звернення до органів державної влади та органів місцевого самоврядування», постанови Кабінету Міністрів України від 18 січня 2012 року № 21 «Про затвердження Положення про Національну систему опрацювання звернень до органів виконавчої влади та типового положення про контактний центр Автономної Республіки Крим, області, м. Києва і Севастополя» та Положення про Державне агентство земельних ресурсів України, яке затверджене Указом Президента України від 08 квітня 2011 року № 445 з метою підвищення ефективності роботи Держземагентства України зі зверненнями громадян, об'єктивного та вчасного їх розгляду згідно з вимогами законодавства України, вирішення їх пропозицій, заяв і скарг.

2. Гаряча лінія Голови Держземагенства України Сергія Рудика (далі — «гаряча лінія») функціонує при Відділі розгляду звернень та прийому громадян Держземагенства України.

Робота «гарячої лінії» організовується та координується Радником Голови Держземагенства України.

3. Ефективність функціонування «гарячої лінії» забезпечується взаємодією структурних підрозділів Держземагентства України, його територіальних органів, а також державних підприємств, що належать до сфери управління Держземагентства України.

4. Посадові особи центрального органу Держземагентства України, його територіальних органів, а також державних підприємств, що належать до сфери управління Держземагенства України можуть залучатись до роботи «гарячої лінії».

5. «Гаряча лінія» працює в приміщенні Держземагентства України, за адресою: м. Київ, вул. Народного ополчення, 3, щоденно, крім вихідних та святкових днів, з 9.00 до 17.00, в п'ятницю — з 9.00 до 16.45 за телефоном 0-800-301-071.

6. Діловодство за зверненнями громадян, що надійшли на «гарячу лінію», ведеться відповідно до Інструкції з діловодства за зверненнями громадян в органах державної влади і місцевого самоврядування, об'єднаннях громадян, на підприємствах, в установах, організаціях незалежно від форм власності, в засобах масової інформації, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 14 квітня 1997 року № 348, а також регламентів та національних стандартів на організаційно-розпорядчу документацію.

Обробка персональних даних звернень громадян, які надійшли на «гарячу лінію», здійснюється відповідно до Закону України «Про захист персональних даних».

7. Звернення надходять у режимі реального часу за допомогою багатоканальної телефонної лінії.

8. Кожне звернення реєструється, для чого операторами заповнюється Реєстраційна електронна картка звернення громадянина (далі — Картка) за формою, що наведена в додатку.

9. Кожному зверненню присвоюється індивідуальний номер.

10. За бажанням заявника його персональні дані не вносяться до картотеки, а звернення реєструється як анонімне та надсилається виконавцям для відповідного реагування.

11. Звернення, в яких порушено питання інформативного, довідкового та консультативного характеру, а також ті, які не потребують додаткового вивчення, розглядаються і вирішуються операторами невідкладно. При цьому результати опрацювання звернень заносяться операторами до Карток.

12. Звернення, які потребують додаткового вивчення та детального опрацювання пересилаються відповідним структурним підрозділам Держземагентства України, його територіальним органам та організаціям, що належать до сфери управління Держземагентства України, до компетенції яких належить розгляд порушених у зазначених зверненнях питань.

До того ж оператори повідомляють заявників щодо необхідності додаткового вивчення порушених ними питань, та заносять відповідну інформацію до карток.

13. Структурні підрозділи Держземагентства України у межах компетенції, опрацьовують звернення та готують письмові відповіді заявникам за підписом керівництва Держземагентства України.

Територіальні органи Держземагентства України та підприємства, що належать до сфери його управління опрацьовують звернення та надають письмові відповіді заявникам за підписом керівника.

14. Звернення, реєструються в системі електронного документообігу «ДОК ПРОФтм Степ 2.0» в картотеці «гаряча лінія».

Для звернень громадян, які надійшли на «гарячу лінію», реєстраційний індекс складається з ГЛ-474/ 0/12-14, де ГЛ — «гаряча лінія», 474 — номер за порядком, 0 — номер у листуванні між документами, 12 — картотека, 14 — рік.

Під час реєстрації документів в автоматизованій системі використовується штрих-код, який включає реєстраційний індекс і дату документа та розташовується на першій сторінці у спеціально відведеному місці.

Резолюція створюється окремо від електронного документа та може оформлюватися з використанням електронного цифрового підпису.

Виконавцям звернення громадян надсилається через систему електронного документообігу «ДОК ПРОФтм Степ 2.0».

Інформація про результати розгляду звернень вноситься до Системи електронного документообігу разом з електронною копією листа, яким поінформовано заявника.

15. Відповідь на звернення, що надійшло на «гарячу лінію» надається у строк не більш ніж 14 календарних днів.

16. Після надання остаточної відповіді заявнику звернення знімається з контролю.

17. Посадові особи територіальних органів Держземагентства України, а також державних підприємств та організацій, що належать до сфери управління Держземагенства України, які забезпечують роботу «гарячої лінії» здійснюють постійний моніторинг звернень, що надходять на «гарячу лінію», аналізують результати їх розгляду та щомісячно до 5 числа, що настає за наступним звітним місяцем надають відповідний звіт Раднику Голови Держземагентства України.

В. о. Голови **А.М. Кадомський**

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

НАКАЗ
від 28 травня 2014 р.
№ 845/5

Зареєстровано
в Міністерстві юстиції України
29 травня 2014 р.
за № 568/25345

Про заходи щодо державної реєстрації прав на землі сільськогосподарського призначення

Відповідно до пунктів 3, 9 Положення про Міністерство юстиції України, затвердженого Указом Президента України від 06 квітня 2011 року № 395, з метою забезпечення та захисту прав і законних інтересів власників, користувачів земель сільськогосподарського призначення, сталого розвитку агропромислового комплексу та забезпечення державної реєстрації прав на землі сільськогосподарського призначення

НАКАЗУЮ:

1. Встановити, що державна реєстрація прав на землі сільськогосподарського призначення проводиться державними реєстраторами прав на нерухоме майно (далі — державні реєстратори) структурних підрозділів територіальних органів Міністерства юстиції України, що забезпечують реалізацію повноважень Державної реєстраційної служби України (далі — структурні підрозділи), за місцем розташування земельної ділянки, а також державними реєстраторами інших структурних підрозділів, які діють у межах відповідної області.

2. Структурні підрозділи, державні реєстратори яких проводитимуть державну реєстрацію прав на землі сільськогосподарського призначення в межах області, визначаються керівником реєстраційної служби головного управління юстиції у відповідній адміністративно-територіальній одиниці, виходячи з виробничої необхідності, значного навантаження або тимчасової відсутності державних реєстраторів, шляхом прийняття відповідного наказу.

3. Реєстраційні, облікові справи або документи, що були видані, оформлені або отримані державним реєстратором (у разі коли реєстраційна справа відкрита за місцем розташування земельної ділянки), державні реєстратори інших структурних підрозділів, які діють у межах відповідної області, у строки та/або графіки, визначені керівником реєстраційної служби головного управління юстиції у відповідній адміністративно-територіальній одиниці, передають структурному підрозділу за місцем розташування такої земельної ділянки відповідно до Порядку передачі документів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 20 січня 2012 року № 111/5, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 26 січня 2012 року за № 118/20431 (із змінами).

4. Затвердити Зміни до деяких наказів Міністерства юстиції України, що додаються.

5. Державній реєстраційній службі України (Онищенко Г. В.) забезпечити:

використання іменної печатки державного реєстратора до її знищення у зв'язку зі звільненням посадової особи, яка відповідно до покладених на неї службових повноважень виконує функції державного реєстратора, або її переведенням на іншу посаду;

закріплення за особою, яка відповідно до покладених на неї службових повноважень виконує функції державного реєстратора, номерної печатки державного реєстратора з дня призначення такої особи на посаду шляхом видання керівником реєстраційної служби Головного управління юстиції адміністративно-територіальної одиниці відповідного наказу.

6. Державному підприємству «Інформаційний центр» Міністерства юстиції України (Богданов Л.В.) вжити відповідних заходів, необхідних для реалізації цього наказу, у тому числі шляхом забезпечення безперешкодного доступу та роботи державних реєстраторів з Державним реєстром речових прав на нерухоме майно без обмежень у межах відповідної адміністративно-територіальної одиниці — області.

7. Департаменту взаємодії з органами влади (Мартиненко С.В.) подати цей наказ на державну реєстрацію відповідно до Указу Президента України від 03 жовтня 1992 року № 493 «Про державну реєстрацію нормативно-правових актів міністерств та інших органів виконавчої влади».

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

9. Контроль за виконанням цього наказу покласти на першого заступника Міністра Ємельянову І.І.

Міністр **Павло ПЕТРЕНКО**

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства юстиції
України
від 28 травня 2014 року № 845/5

ЗМІНИ
до деяких наказів Міністерства юстиції України

1. У додатках 1-21 до наказу Міністерства юстиції України від 26 грудня 2011 року № 3601/5 «Про затвердження форм рішень державного реєстратора прав на нерухоме майно та вимог до їх оформлення», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 27 грудня 2011 року за № 1538/20276 (із змінами):

1) слова «найменування органу державної реєстрації прав або» виключити;
2) виноску 3 після слів «найменування нотаріальної контори, назва нотаріального округу» доповнити словами «(у разі коли державним реєстратором є нотаріус як спеціальний суб'єкт, на якого покладаються функції державного реєстратора)».

2. У наказі Міністерства юстиції України від 22 листопада 2011 року № 3360/5 «Про затвердження зразка та опису печатки державного реєстратора прав на нерухоме майно», зареєстрованому в Міністерстві юстиції України 22 листопада 2011 року за № 1332/20070 (із змінами):

1) у заголовку слова «зразка та опису печатки» замінити словами «зразків та описів печаток»;
2) пункт 1 викласти в такій редакції:
«1. Затвердити такі, що додаються:
1) Зразок іменної печатки державного реєстратора прав на нерухоме майно;
2) Опис іменної печатки державного реєстратора прав на нерухоме майно;
3) Зразок номерної печатки державного реєстратора прав на нерухоме майно;
4) Опис номерної печатки державного реєстратора прав на нерухоме майно.»;
3) пункт 2 викласти в такій редакції:
«2. Начальникам головних управлінь юстиції Міністерства юстиції України в Автономній Республіці Крим, в областях, містах Києві та Севастополі забезпечити виготовлення номерних печаток державних реєстраторів прав на нерухоме майно в міру призначення посадових осіб, які відповідно до покладених на них службових повноважень виконують функції державного реєстратора прав на нерухоме майно.»;
4) у пунктах 3, 4 слово «печатки» в усіх відмінках та числах замінити словами «іменні печатки» у відповідних відмінках та числах.

Заступник директора
Департаменту
взаємодії з органами влади **С.В. Мартиненко**

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства юстиції
України
від 28 травня 2014 року № 845/5

ЗРАЗОК
іменної печатки державного реєстратора прав на нерухоме майно



Заступник директора
Департаменту
взаємодії з органами влади **С.В. Мартиненко**

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства юстиції
України
від 28 травня 2014 року № 845/5

ОПИС
іменної печатки державного реєстратора прав на нерухоме майно

Іменна печатка державного реєстратора прав на нерухоме майно (далі — державний реєстратор) має форму правильного кола діаметром 45 мм, краї печатки обрамлено бортиком завтовшки 2 мм.

По зовнішньому колу іменної печатки зліва направо центровим способом розміщуються:

у верхньому рядку — напис «Державний реєстратор прав на нерухоме майно»;

у нижньому рядку — повне найменування реєстраційної служби, наприклад «Реєстраційна служба Кам'янсько-Дніпровського районного управління юстиції Запорізької області», або повне найменування нотаріальної контори, назва нотаріального округу, наприклад «Перша київська державна нотаріальна контора», «Приватний нотаріус Варвинського районного нотаріального округу Чернігівської області», напис закінчується семикутною зірочкою.

На нижньому стику напису «Державний реєстратор прав на нерухоме майно» розміщується напис із прізвищем, іменем та по батькові державного реєстратора, який з обох боків виділено семикутними зірочками.

Усі написи виконано спеціальним шрифтом (Arial).

У центрі іменної печатки розміщується зображення Державного Герба України, яке обрамляється колом діаметром 24 мм (товщина лінії — 0,1 мм).

Для підвищення захищеності вільна від зображення частина кола заповнюється складним малюнком. Частина кола між бортиком і написом на зовнішньому колі заповнюється захисним растровим зображенням.

Іменна печатка виготовляється з гуми.

Для іменної печатки використовується штемпельна фарба синього кольору.

Заступник директора
Департаменту взаємодії
з органами влади **С.В. Мартиненко**

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства юстиції
України
від 28 травня 2014 року № 845/5

ЗРАЗОК
номерної печатки державного реєстратора прав на нерухоме майно



Заступник директора
Департаменту взаємодії
з органами влади **С.В. Мартиненко**

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства юстиції
України
від 28 травня 2014 року № 845/5

ОПИС
номерної печатки державного реєстратора прав на нерухоме майно

Номерна печатка державного реєстратора прав на нерухоме майно (далі — державний реєстратор) має форму правильного кола діаметром 45 мм, краї печатки обрамлено бортиком завтовшки 2 мм.

По зовнішньому колу номерної печатки зліва направо центровим способом розміщуються напис «Державний реєстратор прав на нерухоме майно» та порядковий номер печатки, які розділено семикутними зірочками.

По внутрішньому колу розміщується повне найменування реєстраційної служби Головного управління юстиції в областях, місті Києві, наприклад «Реєстраційна служба Головного управління юстиції у Харківській області», напис закінчується семикутною зірочкою.

Усі написи виконано спеціальним шрифтом (Arial).

У центрі номерної печатки розміщується зображення Державного Герба України, яке обрамляється колом діаметром 24 мм (товщина лінії — 0,1 мм).

Для підвищення захищеності вільна від зображення частина кола заповнюється складним малюнком. Частина кола між бортиком і написом на зовнішньому колі заповнюється захисним растровим зображенням.

Номерна печатка виготовляється з гуми.

Для номерної печатки використовується штемпельна фарба синього кольору.

Заступник директора
Департаменту взаємодії
з органами влади **С.В. Мартиненко**

ВИЩИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД УКРАЇНИ

Інформаційний лист від 20.05.2014 № 01-06/646/2014

Господарські суди України

Про доповнення Інформаційного листа Вищого господарського суду України від 15.03.2011 № 01-06/249 «Про постанови Верховного Суду України, прийняті за результатами перегляду судових рішень господарських судів»

На доповнення Інформаційного листа Вищого господарського суду України від 15.03.2011 № 01-06/249 «Про постанови Верховного Суду України, прийняті за результатами перегляду судових рішень господарських судів» доводимо до відома правові позиції Верховного Суду України, викладені у постановах, прийнятих за результатами перегляду судових рішень господарських судів у порядку, передбаченому розділом XII-2 Господарського процесуального кодексу України, у спорах, що виникають:

1) з договору фінансового лізингу:

— у зв'язку з розірванням договору фінансового лізингу право власності на предмет лізингу від

лізингодавця до лізингоодержувача не перейшло, тому позовні вимоги щодо стягнення з останнього такої складової частини лізингового платежу як відшкодування вартості цього майна, яке залишилося у власності лізингодавця, є безпідставними (постанова від 29.10.2013 № 7/5005/2240/2012);

2) у сфері земельних правовідносин:

— нормативна грошова оцінка земель є основою для визначення розміру орендної плати, а зміна нормативної грошової оцінки земельної ділянки є підставою для перегляду розміру орендної плати, встановленої умовами договору (постанова від 03.12.2013 № 5009/3430/12);

3) у зв'язку із застосуванням відповідальності за порушення грошових зобов'язань:

— оскільки умовами договору передбачено стягнення пені за несвоєчасне виконання зобов'язання покупцем, а нарахована на підставі договору сума процентів за користування чужими грошовими коштами за кожен день прострочення невиконаного зобов'язання за своєю правовою природою також є пенею, то таке подвійне стягнення пені за несвоєчасне виконання зобов'язання покупцем не узгоджується з приписом статті 61 Конституції України, відповідно до якої ніхто не може бути двічі притягнений до юридичної відповідальності одного виду за одне й те саме правопорушення (постанова від 24.12.2013 № 8/5025/1402/12);

4) у вирішенні питань, пов'язаних із застосуванням позовної давності:

— положення договору, в якому сторони встановили, що позовна давність за вимогами про стягнення неустойки (пені) починає перебіг не з моменту прострочення платежу, а з дати, що визначається шляхом зворотного відрахунку шести місяців від дати звернення з претензією або позовом, суперечить вимогам частини шостої статті 232 Господарського кодексу України (далі — ГК України), частини другої статті 260, статті 261 Цивільного кодексу України (далі — ЦК України), оскільки порядок обчислення позовної давності не може бути змінений за домовленістю сторін (постанови від 28.01.2014 №5002-33/4081-2012, № 5002-11/4112-2012);

5) з договору поставки:

— обов'язок постачальника поставити товар за договором поставки не є грошовим зобов'язанням, а тому у випадку порушення строку поставки товару застосування до таких правовідносин положень Закону України «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань» є безпідставним. У разі якщо належні до сплати суми штрафних санкцій за прострочення поставки товару у строки, встановлені договором, надмірно великі порівняно із збитками кредитора, суд має право зменшити розмір стягуваних санкцій на підставі частини першої статті 233 ГК України, частини третьої статті 551 ЦК України та пункту 3 частини першої статті 83 Господарського процесуального кодексу України (постанова від 03.12.2013 № 908/43/13-г);

6) з конкуренційних правовідносин:

— штраф та пеня, застосовані Антимонопольним комітетом України на підставі Закону України «Про захист економічної конкуренції», не пов'язані з невиконанням чи неналежним виконанням грошового зобов'язання або зобов'язання щодо сплати податків і зборів та не є заходами, спрямованими на забезпечення виконання цих зобов'язань відповідно до приписів статті 1 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом», а отже, передбачений останнім мораторій на сплату сум таких штрафу та пені не поширюється (постанова від 24.12.2013 № 922/770/13-г).

Голова
Вищого господарського суду України **Б. Львов**

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

© «Землевпорядний вісник», 2014

ЗАСНОВНИК
Державне агентство земельних ресурсів України

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

АДРЕСА РЕДАКЦІЇ:
04080, м. Київ-80, вул. Фрунзе, 105.
Тел.: 468-21-18, 468-21-30, 067-442-33-09.
E-mail: zemvisnuk@ukr.net

Формат 60x84/8. Друк офсетний. Зам. 4062040230. Наклад 6370 прим.
Підписано до друку 19.06.2014 р.
Віддруковано в ДП ВПЦ «Такі Справи». Адреса: м. Київ, вул. Виборзька, 84.

З професійним святом вас, колеги!

Десять років тому Указом Президента України з метою підняття престижу професії та враховуючи значний внесок працівників бухгалтерських служб у розвиток фінансово-господарської діяльності підприємств, установ і організацій, зростання національної економіки в Україні започатковано професійне свято — День бухгалтера.

Воно відзначається щорічно 16 липня.

Історія бухгалтерського обліку бере початок з XV століття. Його засновником вважають видатного італійського математика Луку Пачіолі, крилатий вислів якого: «Бухгалтер може спокійно спати тільки тоді, коли зведений дебет з кредитом», не втратив актуальності досі.

Важко уявити галузь національної економіки, де б не використовувалася праця, досвід та професійні знання бухгалтерів. Достовірна аналітична та бухгалтерська інформація, якою вони володіють, допомагає приймати реальні прогнозовані рішення щодо подальшого розвитку підприємств, установ та організацій.

Нині бухгалтер вже не асоціюється з людиною в окулярах і рахівницею. Переважно це фахівець з вищою освітою, який добре обізнаний з сучасними комп'ютерними програмами, знає особливості галузі, в якій працює, оперативно реагує на зміни в законодавстві.

Напередодні професійного свята слід зазначити, що функції бухгалтерів, які працюють у бюджетній сфері, постійно вдосконалюються.

26 січня 2011 року уряд затвердив Типове положення про бухгалтерську службу бюджетної установи. А Міністерство фінансів України у лютому 2011 року затвердило Порядок погодження призначення на посаду та звільнення з посади головного бухгалтера бюджетної установи.

Ці документи підвищують статус бухгалтерів та вимоги до їх призначення на посади.

Сьогодні загальна чисельність працівників бухгалтерських служб територіальних органів Держземагентства України та державних підприємств, що входять до його сфери управління, налічує понад 890 осіб. Без вашої належної роботи неможливо забезпечити подальший розвиток земельної галузі.

ШАНОВНІ БУХГАЛТЕРИ!

Прийміть найщиріші вітання з професійним святом — Днем бухгалтера та подяку за щоденну сумлінну працю і вірність професійному обов'язку. Бажаємо вам і вашим родинам мирного неба, міцного здоров'я, благополуччя, невичерпних сил та наснаги у вашій роботі, а також, щоб завжди був спокій у ваших душах!

Тетяна КАШТАЛЯН,
начальник
Управління фінансового забезпечення
Держземагентства України



Наш передплатний індекс 48783

Землевпорядний вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ



БУТИ З НАМИ НІКОЛИ НЕ ПІЗНО!

ПЕРЕДПЛАЧУЙТЕ ЖУРНАЛ З БУДЬ-ЯКОГО МІСЯЦЯ

Ні-ні, та й пролунає в редакції несподіваний телефонний дзвінок зі сходу України, як ось сьогодні з Донецька: «Запізнилися з передплатою... Ви ж знаєте, що у нас тут діється! Чи можна через редакцію замовити «Землевпорядний вісник» на липень?».

І радість пробивається крізь сльози від почутого. Комусь Донецька чи Луганська республіки потрібні, а комусь — Україна. Хтось сповнений агресії і жадоби до грошей, а хтось зберігає віру в те, що правда переможе і настануть мирні будні в єдиній країні, вселяючи і в нас надію. І це додає нашому творчому колективу снаги.

На жаль, ми не знаємо скільки наших читачів через важку ситуацію в Україні залишилося з нами на друге півріччя, бо державне підприємство по розповсюдженню періодичних видань «Преса» ще не повідомило нам результатів передплатної кампанії. Але, час од часу отримуючи ось такі дзвінки, хочеться сподіватися, що наша читацька аудиторія не набагато зменшилася.

Передплатна кампанія на друге півріччя завершилася. Але це аж ніяк не означає, що цьогорічні номери вже недоступні для тих, хто з якихось причин залишився без журналу. Передплатити «Землевпорядний вісник» на серпень та наступні номери до кінця року можна у будь-якому поштовому відділенні України.

ПЕРЕДПЛАТИТИ ВИДАННЯ З ЛИПНЯ МОЖНА ЧЕРЕЗ РЕДАКЦІЮ. ДО РЕЧІ, У НАС МОЖНА ПРИДБАТИ Й ПОПЕРЕДНІ ВИПУСКИ ЖУРНАЛУ.

Контактні телефони:

067-442-33-09, 468-21-30

Електронна та поштова адреси:

- zemvisnuk@ukr.net;
- 04080, м. Київ-80, вул. Фрунзе, 105

Веб-сайт: http://zemvisnuk.com.ua

НЕЗМІННИЙ ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС ЖУРНАЛУ **48783**