Наш передплатний індекс 48783

ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

12 2013

З Новим роком
та Різдвом Христовим!

ДП «КРИВБАСПРОЕКТ»



Шановні працівники землевпорядної служби, читачі «Землевпорядного вісника»!

Відходить у минуле 2013 рік. Традиційно в цей час ми підсумовуємо досягнуте, окреслюємо плани на майбутнє.

Цей рік був напруженим у землевпорядній сфері, але й водночас успішним. Землевпорядники виконали поставлені Урядом та Президентом України завдання, шукали шляхи подолання проблем, започатковуючи нові сторінки у розвитку земельних відносин в Україні.

2013 рік став знаковим для Держземагентства України. Тривала напружена законотворча робота, у результаті якої прийнято низку розроблених фахівцями базових законів, постанов та інших нормативно-правових актів, які регулюють питання у сфері земельних відносин. Ці документи спрямовані на кардинальне спрощення і здешевлення процесів реєстрації земель, зниження навантаження на бюджети всіх рівнів, ліквідацію земельних комісій, зменшення кількості погоджувальних органів.

Цього року Держземагентство України впровадило нову автоматизовану Національну кадастрову систему, аналогів якої за своєю інфраструктурою, обсягом даних та кількістю операцій не має жодне міністерство чи відомство країни. Також запущено публічну кадастрову карту, яка стала найбільш відвідуваним державним веб-ресурсом країни і найбільшою електронною картою Європи, — сьогодні її щодня переглядає 10 користувачів на хвилину.

Найближчим часом передбачається спростити користування відомостями Державного земельного кадастру громадянами. Для оформлення заяв та отримання відомостей про земельні наділи використовуватиметься потенціал мережі Internet та пошти.

Держземагентство України розпочало роботу над глобальним проектом — створенням національної інфраструктури геопросторових даних. Ми впевнені: подальша побудова такої системи на всю територію країни стане потужним важелем для розвитку української економіки та залучення інвестицій.

Уперше в історії України повністю завершено проведення нормативної грошової оцінки земель усіх населених пунктів країни. Це дало змогу суттєво збільшити надходження до державного та місцевих бюджетів.

Також землевпорядники розпочали широкомасштабні роботи з інвентаризації сільськогосподарських земель державної власності.

У 2013 році здійснено перехід від ліцензування землевпорядної діяльності до персональної сертифікації інженерів-землевпорядників та інженерів-геодезистів, що дало можливість збільшити якість проведених робіт.

Крім того, успішно завершено десятирічний Проект Світового банку «Видача державних актів на право власності на землю у сільській місцевості та розвиток системи кадастру», запущено новий офіційний веб-сайт land.gov.ua зі спеціальним програмним модулем для проведення торгів щодо продажу земельних ділянок комунальної та державної власності.

У новому році важливо продовжити розпочату справу і досягти вагоміших результатів. Першочергове завдання — реалізовувати низку визначених Президентом України, Кабінетом Міністрів України, Міністерством аграрної політики та продовольства України рішень з перспективних питань розвитку землевпорядної галузі.

Переконаний, спільними зусиллями фахівців, висококваліфікованих спеціалістів нам вдасться сформувати повноцінний обіг земель сільськогосподарського призначення, продовжити роботи з удосконалення автоматизованої системи Державного земельного кадастру, проведення інвентаризації, встановлення меж населених пунктів.

Вирішення цих основних завдань сприятиме ринковим економічним перетворенням, завершенню земельної реформи, підвищенню добробуту нашого народу, зміцненню Української держави. А Ваші знання, досвід, мудрість, професіоналізм, наполегливість стануть запорукою ефективної реалізації державної політики у сфері земельних відносин.

Тож щиро вітаю вас з Новим роком та Різдвом Христовим. Бажаю вам у родинному колі з думками про минуле і мріями про майбутнє зустріти ці новорічно-різдвяні свята у доброму настрої та хорошому душевному і фізичному здоров'ї.

Нехай світло Віфлеємської зірки зігріє й окрилить ваші душі й серця!

Нехай кожен день буде для вас світлим і радісним, а родинне тепло і затишок допомагають вам у повсякденному житті!

Бажаю вам і вашим родинам міцного здоров'я, миру, злагоди, благополуччя, невичерпної енергії та великого оптимізму.

З повагою
Голова Держземагентства України Сергій ТИМЧЕНКО

Землевпорядний вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

12 2013

РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

Сергій ТИМЧЕНКО,
Голова Держземагентства України
(голова редакційної колегії)

Євген БЕРДНІКОВ, заступник Голови Держземагентства

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

Володимир КУРИЛО, д. юр. н., д-р Навчально-наукового інституту земельних ресурсів та правознавства

Андрій МАРТИН, канд. 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**

Євген БЕРДНІКОВ, Жанна МАТВІЄНКО, Наталія РАДКЕВИЧ
Новини законопроектної діяльності

4 **З ЧИМ ВХОДИМО У 2014-й?**

Євген БЕРДНІКОВ
Концептуальні начала побудови Національної інфраструктури геопросторових даних

7 **ПІД ЗАВІСУ 2013 РОКУ**

7 *Наталя СІГІТОВА*
Чимало завдань, висунутих Земельним кодексом, ми заклали у свою регіональну програму ще раніше

12 *Сергій ПРОНЬ*
Рік, що минає, був і насиченим, і визначальним...

14 *Роман ПАПІРОВСЬКИЙ*
Наша робота не була даремною

17 **ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ ДОСЛІДЖЕНЬ**

Олександр ДЕМИДОВ
Питання організаційно-технічного регулювання щодо рекультивації промислово порушених земель

21 **ДИСКУСІЙНА ТРИБУНА**

Анатолій СОХНИЧ, Олеся КУЛЬБАКА
Особливості зміни вартості земельних ресурсів у процесі економічного проектування

24 **ОХОРОНА ЗЕМЕЛЬ**

Сергій КОЛЬЦОВ, Олександр ТІТКОВ, Анатолій КОВАЛЕНКО
Еколого-економічне обґрунтування зрошуваних сівозмін

27 **АНАЛІЗ І ПРОПОЗИЦІЇ**

Анна КРАВЧЕНКО
Сучасні проблеми формування екологобезпечного сільськогосподарського землекористування

35 **ГОРТАЮЧИ СТОРІНКИ**

Ніна СОЛОВ'ЯНЕНКО
Оцінка земель в Україні: історичні та методичні аспекти

40 **УКРДЕРЖРЕЄСТР ІНФОРМУЄ**

Щодо реєстрації прав, які виникли до 1 січня 2013 року

41 **ЖУРНАЛ У ЖУРНАЛІ**

ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

62 **ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ**

НОВИНИ ЗАКОНОПРОЕКТНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ



Євген БЕРДНІКОВ,
заступник Голови Держземагентства України

Жанна МАТВІЄНКО,
начальник Відділу взаємодії з Верховною Радою України та Адміністрацією Президента України Держземагентства України

Наталія РАДКЕВИЧ,
головний спеціаліст Відділу взаємодії з Верховною Радою України та Адміністрацією Президента України Держземагентства України

У період з 1 по 30 листопада 2013 року:

І. На пленарному засіданні Верховною Ради України VII скликання 5 листопада 2013 року розглянуто у першому читанні та прийнято за основу законопроект **«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)*, внесений народним депутатом України Г.М. Калетніком.

Законопроект спрямований на скасування плати за внесення відомостей до Державного земельного кадастру, зокрема, підчас здійснення державної реєстрації земельної ділянки, державної реєстрації обмежень у використанні земель, відомостей (змін до них) про землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць та земельну ділянку.

ІІ. Суб'єктами законодавчої ініціативи внесено до Верховної Ради України VII скликання 9 проектів законів України, які стосуються регулювання земельних відносин.

1. Законопроект «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо врегулювання деяких питань державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно)» *(реєстр. № 3554 від 06.11.2013)*, внесений народним депутатом України О.Д. Парасківим, спрямований на вдосконалення механізму державної реєстрації речових прав. Автором запропоновано внести зміни до низки законів України, зокрема, до статті 50 Закону України «Про землеустрій» з метою забезпечення можливості використання в проектах землеустрою щодо відведення земельних ділянок замість правовстановлюючих документів (у разі їх відсутності) на об'єкти нерухомості, які побудовані до 12.03.2011, копії дозволу відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування на початок виконання будівельних робіт, або рішення суду, що підтверджує право власності особи на будівельні матеріали об'єкта нерухомості, або довідки відповідного органу місцевого самоврядування, якою підтверджується виконання будівельних робіт до 12 березня 2011 року саме особою, яка здійснює відведення земельної ділянки. Крім того, Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» доповнено новою статтею 27-1, якою запропоновано врегулювати питання видачі нового правовстановлюючого документа на земельну ділянку, на яку був виданий Державний акт на право власності або користування, однак у подальшому втрачений, зіпсований, пошкоджений, або в якому виявлені описки (помилки). На думку автора, це забезпечить вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, належний рівень захисту речових прав фізичних та юридичних осіб на земельні ділянки, гарантованих Конституцією України.

2. Законопроектом «Про внесення змін до деяких законів України щодо державного регулювання у сфері земельних відносин» *(реєстр. № 3563 від 07.11.2013)*, внесеним народним депутатом України М.Г. Кучеруком, запропоновано зміни до статей 5 та 5-1 Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» та статті 26 Закону України «Про землеустрій» з метою зменшення кількісного складу сертифікованих інженерів-геодезистів та інженерів-землевпорядників у штаті юридичних осіб до одного, уточнення рівня професійної підготовки, технічного та технологічного забезпечення суб'єктів господарювання, а також представницького складу Кваліфікаційної комісії у галузі геодезії. На думку автора, такі

зміни дозволять обмежити державне регулювання господарської діяльності, встановить рівні умови виконання робіт у сфері земельних відносин, надасть можливість захисту прав споживачів, сприятиме підвищенню якості наданих послуг та стимулюватиме розвиток вільної конкуренції даної сфери підприємництва України.

3. Законопроектом «Про внесення змін до деяких законодавчих актів (щодо удосконалення правового регулювання правовідносин, пов'язаних із постійним користуванням земельними ділянками)» *(реєстр. № 3620 від 14.11.2013)*, внесеним народним депутатом України Д.С. Омельяновичем, пропонується внести зміни до статей 79-1, 92, 134, 141, 143 та пункту 6 розділу X Земельного кодексу України з метою: узгодження термінології норм Земельного Кодексу України, які регулюють питання постійного користування земельними ділянками, з Господарським кодексом України; доповнення переліку випадків, коли надання земельної ділянки здійснюватиметься без проведення земельних торгів, випадком переоформлення землекористувачем або його правонаступником права постійного користування земельною ділянкою на право оренди; визначення порядку та умов збереження та переоформлення на право довгострокової оренди права постійного користування землею при реорганізації суб'єкта цього права, а також щодо осіб, які до прийняття цього Кодексу отримали це право, але згідно з цим Кодексом вже не мають можливості мати землю на такому праві. На думку автора, ухвалення даного проекту закону дозволить врегулювати питання переходу, припинення, переоформлення права постійного користування земельними ділянками при реорганізації суб'єктів такого права, а також захистить права фізичних та юридичних осіб, які набули зазначене право до 2002 року.

4. Законопроектом «Про внесення змін до Податкового кодексу України (щодо забезпечення надходжень від використання земельних ділянок до місцевих бюджетів» *(реєстр. № 3622 від 14.11.2013)*, внесеним народними депутатами України народними депутатами України М.В. Опанащенком та І.О. Рибаковим, пропонується внести зміни до статті 168 Податкового кодексу України з метою запровадження норми, відповідно до якої податок на доходи від надання в оренду земельної ділянки сільськогосподарського призначення, земельної частки (паю), майнового паю перераховуватиметься до відповідного бюджету за місцезнаходженням таких земельних ділянок сільськогосподарського призначення, земельних часток (паїв), майнових паїв. Автори зазначають, що після прийняття даного законопроекту органи місцевого самоврядування будуть зацікавленні у контролюванні легального оформлення орендних відносин та сплаті орендних платежів за договорами оренди земельних ділянок (паїв) відповідно до місцезнаходження таких земель.

5. Законопроектом «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо надання в оренду земельних ділянок під водними об'єктами» *(реєстр. № 3643 від 19.11.2013)*, внесеним народним депутатом України Дмитруком М.І., вносяться зміни до статей 135, 136 Земельного кодексу України щодо узгодження положень Земельного та Водного кодексів України в частині набуття на земельних торгах права оренди на земельну ділянку під водним об'єктом. Для цього пропонується за результатами земельних торгів укладати договір оренди водного об'єкта (у разі продажу права оренди на земельну ділянку під водним об'єктом). Також передбачається при підготовці лота до проведення земельних торгів включити розроблення паспорта водного об'єкта (у разі продажу права оренди на земельну ділянку під водним об'єктом).

6. Законопроектом «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо делегування органам місцевого самоврядування повноважень у проведенні державної реєстрації права оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення» *(реєстр. № 3677 від 22.11.2013)*, внесеним народним депутатом України Міщенком С.Г., пропонується внести зміни до статей 9, 30 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та статті 38 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» з метою делегування органам місцевого самоврядування здійснення функції державного реєстратора щодо реєстрації права оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, крім випадків, коли орган місцевого самоврядування виступає стороною відповідного договору. На думку автора, прийняття проекту закону сприятиме полегшення умов для реєстрації права оренди земельних ділянок сількогосподарського призначення, насамперед для громадян, які проживають у сільській місцевості, та через похилий вік та нестабільний стан здоров'я не можуть самостійно їздити у районні центри.

7. Законопроектом «Про внесення змін до частини першої статті 208 Земельного кодексу України (щодо уточнення переліку об'єктів, у разі використання земельних ділянок на громадські потреби, коли не відшкодовуються втрати сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва)» *(реєстр. № 3687 від 22.11.2013)*, внесеним народними депутатами України народними депутатами України Благодирем Ю.А. та Литвином В.М., пропонується внести зміни до статті 208 Земельного кодексу України, відповідно до яких передбачити звільнення від відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва органів місцевого самоврядування у випадку відведення місць чи об'єктів для видалення твердих та побутових відходів, зумовлених потребами територіальних громад. Автори вважають, що таке звільнення зменшить видаткову частину місцевого бюджету, що в свою чергу спростить процедуру виділення таких земельних ділянок для потреб територіальної громади.

8. **Законопроектом «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення вимог стосовно охорони довкілля під час вирішення питань вилучення (викупу), надання, зміни цільового призначення земельних ділянок»** *(реєстр. № 3688 від 25.11.2013)*, внесеним Кабінетом Міністрів України, пропонується внести зміни до статей 20 та 97 Земельного кодексу України та статті 54 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» з метою посилення вимог щодо збереження цінних природоохоронних територій та охорони довкілля під час вирішення питань вилучення (викупу), надання, зміни цільового призначення земельних ділянок. Для цього передбачається заборонити зміну цільового призначення земель природних заповідників, ботанічних садів, зоологічних та дендрологічних парків загальнодержавного значення, а також заповідних зон біосферних заповідників та національних природних парків для цілей, не пов'язаних з їх збереженням та використанням, крім випадків, коли за умови обґрунтування неможливості реалізації альтернативних варіантів вирішення питання відповідні земельні ділянки вилучаються і передаються у постійне користування для розміщення об'єктів національної безпеки і оборони.

9. **Законопроектом «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення та функціонування індустріальних парків»** *(реєстр. № 3700 від 27.11.2013)*, внесеним Кабінетом Міністрів України, передбачається внесення змін до статей 66-1 та 93 Земельного кодексу України в частині врегулювання земельних відносин під час облаштування індустріальних парків з урахуванням особливостей, встановлених Законом України «Про індустріальні парки». Зокрема, пропонується уточнити, що: індустріальні парки створюються на земельних ділянках площею не менше 15 гектарів і не більше 700 гектарів у порядку встановленому Законом України «Про індустріальні парки»; у разі створення індустріального парку на землях державної чи комунальної власності земельна ділянка надається керуючій компанії на строк не менше 30 років і не більше 50 років, з урахуванням особливостей, встановлених Законом України «Про індустріальні парки».

Також вноситься низка змін до Закону України «Про індустріальні парки», яким зокрема встановлюється, що земельна ділянка із земель державної чи комунальної власності, вільна від забудови, у межах індустріального парку надається керуючій компанії на умовах оренди (суборенди) у встановленому земельним законодавством України порядку, земельні ділянки приватної власності у межах індустріального парку можуть передаватися ініціатором його створення керуючій компанії та/або учасникам у формах та в порядку, що передбачені законодавством, а вільна від забудови земельна ділянка у межах індустріального парку надається учаснику, з яким керуючою компанією укладається договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку, відповідно до концепції індустріального парку.



Євген БЕРДНІКОВ,
заступник Голови
Держземагентства України

1. Історичні аспекти створення законодавчих основ НІГД

У 2007 році Державна служба геодезії, картографії і кадастру вперше розробила Концепцію проекту Закону України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних», яку 21 листопада 2007 року Кабінет Міністрів України затвердив своїм розпорядженням № 1021-р.

Ця концепція була досить «загальним» документом і не давала визначення Національній інфраструктурі геопросторових даних (далі — НІГД), не формулювала основних принципів і шляхів її побудови, проте визнавала необхідність розробки окремого закону, який врегулює ці питання, а також визнала за необхідне:

- формувати галузеві бази геопросторових даних відповідно до єдиних технічних регламентів і стандартів, що гармонують з міжнародними стандартами, на основі єдиних державних наборів геопросторових даних і сучасних інформаційних технологій в єдиному інформаційному просторі України, інтегрованому в європейський і світовий інформаційний простір;
- сформувати ринок гоінформаційних ресурсів, забезпечивши до нього доступ широкого кола споживачів за допомоги телекомунікаційних технологій і глобальних інформаційних мереж;



Концептуальні начала побудови національної інфраструктури геопросторових даних

- оптимізувати суспільні витрати, пов'язані зі створенням, зберіганням і використанням геоінформаційних ресурсів;

- забезпечити отримання доходу від створення НІГД у вигляді додаткових платежів за надання геоінформаційних послуг і використання даних, спеціалізованого програмного забезпечення, зменшення обсягів дублювання робіт і витрат на конвертацію даних.

У 2008-2009 роках перший законопроект «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» був підготовлений Урядом і внесений до Верховної Ради України. Однак уже на початку 2010 року його відкликали, оскільки старий склад Кабінету Міністрів після виборів припинив повноваження, і після цього проект нормативного акта вже не вносився через високу ступінь узагальненості і декларативності його норм, нерозвиненості понятійного апарату, відсутності чіткого визначення складу і цілей НІГД і засобів їх досягнення згідно з вимогами європейської директиви INSPIRE (далі — INSPIRE).

Уперше про НІГД в українському законодавстві згадали у 2010 році, коли 11 лютого в Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» було внесено зміни, згідно з якими «створення, розвиток і забезпечення функціонування НІГД» віднесено в числі інших «загальнодержавних топографо-геодезичних і картографічних робіт» до компетенції спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади з питань топографо-геодезичної і картографічної діяльності.

У 2011 році для створення в Україні НІГД відкрилися нові перспективи:

1. Державна служба геодезії, картографії і кадастру була включена до складу Держземагентства України, що дозволило консолідувати в одних руках максимальну повноту геодезичної, картографічної і земельної інформації, а також нормопроектні напрацювання двох відомств.

2. 7 липня 2011 року Верховною Радою України було прийнято Закон «Про державний земельний кадастр» (набув чинності з 1.01.2013 р.), що вперше визначив державний земельний кадастр як єдину державну геоінформаційну систему відомостей про землі, їх кількісні, якісні, деякі економічні і правові характеристики на єдиній геодезичній і картографічній основі, яка законодавчо визнавалася також основою для формування і ведення містобудівного кадастру і кадастрів інших природних ресурсів (лісового, водного, кадастру надр тощо). Цей закон і прийняте в його розвиток історичне законодавство дозволяють нам сьогодні успішно будувати електронний земельний кадастр і відпрацьовувати автоматизовані форми взаємодії з іншими державними кадастрами, реєстрами й інформаційними системами міністерств та відомств, в тому числі з державним реєстром прав на нерухомість.

Перші результати вже можна побачити на публічній кадастровій карті України.

2. Сучасний стан і перспективи побудови НІГД

Нині готується Указ Президента України, в якому одним із найважливіших напрямів реформ у 2014 році має стати розробка і внесення до Верховної Ради України законопроекту «Про національну інфраструктуру геопросторових даних».

Держземагентство вже приступило до розробки нової версії цього законопроекту, яка повністю базується на принципах INSPIRE.

У ньому ми визначили НІГД як систему міжгалузевої інтеграції геопросторових даних, що включає у себе організаційну структуру, технічні і програмні засоби, набори і сервіси геопросторових даних (у тому числі метаданих), мережеві сервіси і технології, технічні регламенти і стандарти, що необхідні для виробництва, оновлення, обробки,

зберігання, постачання і використання геопросторових даних.

Таким чином, ми розглядаємо НІГД не як «супербазу», в яку з часом має перерости державний земельний кадастр, а як «супер-інтегратор» інтероперабельних геопросторових даних, які будуть створюватися різними органами державної влади і місцевого самоуправління, зацікавленими приватними структурами самостійно на єдиній геодезичній і картографічній основах за єдиними стандартами і технічними регламентами в рамках закріплених безпосередньо в тексті закону профільних наборів даних, що складаються із базової і спеціальної частин. При цьому доступ до таких даних буде здійснюватися через сервіси національного геопорталу: у межах базових наборів — вільно (тобто безоплатно і без персоніфікації користувачів) за допомоги інтернет-сервісів на основі загальнопоширених програмних засобів, а доступ до спеціальних наборів даних для користувачів буде платним і персоніфікованим, що забезпечить можливість самоокупності й подальшого розвитку НІГД.

До всіх даних, що включаються в НІГД, будуть пред'являтися вимоги їх легальності, документальності, повноти, достовірності, актуальності, однорідності та інтероперабельності.

Визначаючи в законі склад базових і спеціальних наборів геопросторових даних для кожної групи їх виробників, ми керуємося, з одного боку, великим масивом актів національного законодавства в найрізноманітніших галузях, що встановлюють повноваження тих чи інших органів державної влади і місцевого самоврядування у відповідних сферах, а, з іншого боку, вимогами INSPIRE, в рамках структури яких ми й будемо розміщувати наші галузеві дані. Це дасть нам можливість, з одного боку, максимально використовувати національний ресурс відповідно до систем спеціального законодавства в різних галузях, що історично склалося. А з іншого боку, забезпечити можливість безперешкодної інтеграції консолідованих на національному рівні геопросторових даних до європейських і глобальних інформаційних систем і просторів.

При цьому право власності на базові набори даних планується визнати за державою, а на спеціальні — за їх виробниками (тобто державою, комунальними структурами або приватними юридичними і фізичними особами).

Для нас важливо ще на етапі написання законопроекту бути впевненими у відповідності правових і системних підходів, що формуються нами, основним началам європейської технічної політики у сфері побудови НІГД, і вже відразу після прийняття закону почати розробляти стандарти і технічні регламенти, які б відповідали всім перспективним європейським вимогам у цій сфері.

Після цього, а багато в чому і паралельно з цим, упродовж короткого терміну після прийняття закону (3-5 років) нам потрібно буде вирішити два об'ємних і складних організаційно-технічних завдання:

1) забезпечити, щоб усі виробники геопросторових даних, починаючи з єдиної, визначеної в законі, дати, забезпечували у межах своєї компетенції і під свою відповідальність створення всіх видів передбачених законом базового і спеціального наборів геопросторових даних виключно згідно з вимогами, встановленими розробленими на основі закону стандартами і технічними регламентами, і їх повне відображення в НІГД.
2) забезпечити збір, обробку, в тому числі переведення в електронну (цифрову) форму, і трансформацію всіх існуючих на сьогодні і тих, що створюються до вказаної у законі дати, геопросторових даних відповідно до змісту встановлених законом базових і спеціальних наборів даних і їх повне відображення в НІГД.

Очевидно, що виконання цих завдань потребує не лише колосальних організаційних зусиль з боку держави в особі державного оператора НІГД, яким передбачається визначити Держземагентство України, але й великих обсягів недержавних інвестицій (оскільки у держави цих грошей просто нема), які, на наш погляд, можуть бути залучені через створення потужного адміністратора НІГД на началах приватно-державного партнерства.

При цьому Держземагентство як державний оператор НІГД буде здійснювати функції організатора і координатора створення і функціонування НІГД, стандартизатора і міжгалузевого інтегратора геопросторових даних, моніторинг виконання передбачених законом функцій виробниками геопросторових давних, а також функцію зовнішніх контактів і інтеграції НІГД в європейські і глобальні інформаційні системи і простори.

3. Перспективи європейського співробітництва України у сфері побудови НІГД

Сьогодні Україна гостро потребує розвитку європейського співробітництва з метою вивчення передового досвіду законодавчого регулювання побудови НІГД, підготовки технічних регламентів і стандартів, визначення оптимальної організаційної структури НІГД, її технічних і програмних засобів, створення геопорталів і веб-сервісів, а також організації міжгалузевої взаємодії.

Технічна допомога Європейського союзу в особі його спеціалізованих інституцій змогла б суттєво прискорити і підвищити якість НІГД, що створюється в Україні.

"Чимало завдань, висунутих Земельним кодексом, ми заклали у свою регіональну програму ще раніше"

РЕЗУЛЬТАТИ РАДУЮТЬ



Землевпорядники Донеччини задоволені підсумками своєї роботи у році, що минає. Президент України відзначив область за вагомий внесок у процес реформування земельних відносин, зокрема, за розробку схем землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць.

Протягом багатьох років Донеччина займає лідируючі позиції у сфері землевпорядкування та охорони земель. Тут першими в Україні ще у 2002 році виконали у повному обсязі нормативну грошову оцінку земель населених пунктів, у 2013-му завершили повторну, а деякі населені пункти оцінили вже втретє.

Про нинішні досягнення і завдання на новий рік ведемо мову з начальником Головного управління Держземагентства у Донецькій області Наталією СІГІТОВОЮ.

— Наталю Володимирівно, як підкреслив на засіданні колегії облдержадміністрації очільник області Андрій Шишацький, такими успіхами ви завдячуєте програмному підходу. Будь ласка, докладніше про це.

— Програми розвитку земельних відносин і охорони земель діють в усіх містах і районах області з 2000 року, тобто ще до прийняття нового Земельного кодексу. Отже, чимало завдань, які виникли із введенням в дію цього документа, ми заклали у

свої програми набагато раніше і поетапно їх виконуємо. Тому коли інші області робили першу грошову оцінку земель населених пунктів, ми вже завершували другу (строк дії її, як відомо, 5-7 років).

Варто сказати, що після проведення повторної грошової оцінки міст обласного значення базова вартість одного квадратного метра збільшилася в 2,6-3,4 раза, у селищах і селах — майже в 4,7 раза. Отже, це економічно вигідний захід для місцевих бюджетів. Там, де оцінка виконана повторно, істотно збільшилася ставка земельного податку й орендної плати, виросла ціна продажу земельних ділянок і, як наслідок, збільшилися надходження до місцевих бюджетів.

У Програму розвитку земельних відносин і охорони земель в Донецькій області включені всі важливі заходи, які відповідають пріоритетним напрямам державної політики. Крім уже згаданої оцінки землі, це й інвентаризація земель державної та комунальної власності, і встановлення водоохоронних зон та прибережних захисних смуг уздовж водних об'єктів, і заходи з охорони земель, і ведення Державного земельного кадастру. За цей рік ми зареєстрували понад 48 тисяч земельних ділянок і видали понад 40 тисяч витягів з Державного земельного кадастру, що більш як удвічі перевищує показники 2012 року.



У нас є причини піклуватися про охорону земель: саме розташування області сприяє вітровій ерозії, надмірна розораність сільгоспугідь, інтенсивне освоєння родовищ корисних копалин. Техніко-економічні обґрунтування використання земель першими в Україні зробили дві області — Донецька і Одеська. А сьогодні законодавство вимагає при наданні ділянки за межами населеного пункту обов'язково мати такі схеми. Невідповідність місця розташування земельної ділянки схемам є підставою для відмови в передачі такої земельної ділянки.

Уже років три поспіль наші місцеві органи влади чимало коштів виділяють на інвентаризацію земель. Якщо землі сільгосппризначення державної власності в Україні за кошти держбюджету почали інвентаризувати тільки в цьому році, то ми взялися за цю роботу ще торік — за кошти місцевих бюджетів.

Ще одна велика справа — встановлення прибережної захисної смуги уздовж Азовського моря. Наприкінці минулого року ми приступили до розробки цього проекту, а до кінця наступного року плануємо завершити усі роботи. У Маріуполі прибережна смуга вже встановлена. У Першотравневому районі за межами населених пунктів, а також в межах села Урзуф і селища Бабах-Тарама, роботи практично завершуються. Наступного року залишилося встановити «прибережку» в усіх населених пунктах Першотравневого та Новоазовського районів. На все це кошти виділяються із фонду охорони навколишнього природного середовища.

Але морське узбережжя — це лише початок. У планах дій до 2020 року, які фінансуватимуться все з того ж фонду, — розробка проектів для встановлення прибережних захисних смуг уздовж усіх великих річок — Сіверський Донець, Вовча, Самара, Мокрі Яли, Сухі Яли.

«Ми ніколи не відведемо наступну ділянку для розробки родовища, якщо не виконаний проект рекультивації відпрацьованої»

— Що включає в себе програма охорони земель? На що звертаєте найбільшу увагу?

— В області понад двісті тисяч гектарів (в тім числі трохи більше 15 тис. га — державної власності) деградованих і малопродуктивних земель, які необхідно законсервувати — чи-то шляхом залуження, чи-то через заліснення (лісів у нас менше, ніж по Україні в цілому). За час дії програми законсервовано 1200 гектарів, більше половини їх засаджено лісами, і понад 700 га малопродуктивних угідь повернуто в активний сільськогосподарський обіг.

Ми ніколи не відведемо наступну ділянку для розробки родовища, якщо не виконаний проект рекультивації відпрацьованої ділянки. Це суворо контролюється. Площа порушених земель, які підлягають відновленню, перевищує 25 тис. га, з них відпрацьованих — 5,5 тисячі. Кожна використана ділянка має свій проект рекультивації — або це відновлені сільськогосподарські угіддя, або новостворений водний об'єкт, або знову ж таки зелені насадження.

Досі на території регіону є чимало покинутих колгоспних садів. Вони вже давно списані, не плодоносять, а родюча земля простоює. Ми їх корчуємо, а потім плануємо виставляти ці ділянки на аукціон.

— До речі, про аукціони. Чи маєте вже досвід їх проведення?

— Готуємося! Є проектна документація на чотири ділянки сільгосппризначення — інвестиційно привабливі, в хороших районах. Сподіваємося, претен-

денти на них будуть. Скільки ще можемо виставити на аукціон? Це залежить від фінансування. Адже треба зробити проект відведення землі, оцінку ділянки, дати оголошення... В середньому проект нам коштував 22 тисячі гривень плюс 600 гривень за оцінку земельної ділянки. Найближчим часом заплановано перші аукціони в Донецьку і Харцизьку.

— До чого ще, так би мовити, не дійшли руки?

— До розробки проектів, а потім і встановлення на місцевості меж особливо цінних земель — історико-культурного, оздоровчого та рекреаційного призначення. Територія області всіяна скіфськими курганами, а межі їх в натурі ніхто не виносив. Тому той, хто користується такою ділянкою, може навіть не знати, що горбик у полі — це курган, і розорати його так, що й сліду не лишиться. На жаль, область дуже постраждала під час війни — багато історико-культурних об'єктів було втрачено назавжди, тому нам треба надзвичайно дорожити тим, що збереглося. У програму ця робота закладена, але коштів на неї, на жаль, поки що немає.

Чому ми винесли в пріоритети встановлення меж захисних прибережних смуг? Їх необхідно було мати ще перед розпаюванням. Тоді б ми бачили, де пляжі, де парки, де сквери. Тут просто так собі дерева розсипалися чи це парк? Усе треба визначити на місці і надати статус, внести у кадастр, що є «робочим місцем» землевпорядника. Адже погоджуючи проект надання тої чи іншої земельної ділянки, він має бачити, що на ній можна робити, а чого не можна. Встановлення меж земель рекреаційного призначення насамперед пов'язано з мораторієм на зміну цільового призначення землі. Кажуть: от за кордоном отримати земельну ділянку можна швидко і без проблем. Чому так? Тому що у них вся ця інформація є, а ми її поки що тільки формуємо.

Так само необхідні і схеми планування адміністративних одиниць. Треба наперед знати, де прокладатимуть дорогу, де буде логістичний центр, де завод, де кладовище, і резервувати землю під ці та інші об'єкти — залишати її у державній власності і надавати тільки в оренду. Така схема розвитку області є, але це швидше стратегічний документ, у ньому нема конкретного плану розвитку територій окремих адміністративно-територіальних одиниць.

«Кошти від втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва доцільно витрачати і на потреби інших населених пунктів, а не тільки тих, де їх заробляють»

— Треба так розуміти, що основна причина того, чому ці роботи не виконуються, — відсутність коштів?

— Так, справа в грошах, але мова не лише про їх відсутність, а насамперед про раціональне використання. Відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, на жаль, на ці цілі витрачати не можна. А у нас в області, станом на 1 жовтня, залишок таких коштів добігав 54 мільйонів гривень. Більша їх частина зосереджена в Добропільському, Ясинуватському, Артемівському, Костянтинівському, Волноваському районах, а також у містах Краматорську і Донецьку. Тобто, ці гроші не працюють. Накопичуються вони у тих районах, де розробляються родовища корисних копалин і де отримують відшкодування за втрачену ріллю. Згідно з законом, левова частка компенсацій (60%) залишається місцевим бюджетам, тобто міським, сільським, селищним радам (25% йде обласним, 15% — районним радам), і витрачається на чітко визначені цілі, в тому числі й на виконання низки проектних робіт, регіональних програм і схем з охорони земель, а також на інвентаризацію земель державної і комунальної власності, проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

Ми пропонуємо розширити цей список і дозволити ще одну статтю витрат: на встановлення меж особливо цінних земель — історико-культурного, рекреаційного, оздоровчого призначення, що, безумовно, посприяло би їх збереженню.

Крім того, підготували і направили в Держземагентство і в Адміністрацію Президента пропозиції про внесення змін до Бюджетного кодексу України про перерозподіл надходжень від втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва. А саме: 100% направляти у бюджети міст Києва і Севастополя, 50% — у бюджет Автономної Республіки Крим і обласні бюджети, 50% — у бюджети міст республіканського значення Автономної Республіки Крим і обласного значення, 50% — у районні бюджети, а надходження в бюджети міст районного значення, селищ і сіл — виключити. Ми вважаємо, що ці кошти доцільно витрачати й на потреби інших населених пунктів, а не тільки тих, де їх заробляють. Тим більше, що ці ради уже не можуть освоїти накопичені суми. На жаль, питання на законодавчому рівні поки що не вирішене.

Шукаємо законний вихід із ситуації. Як варіант: консолідація коштів на рівні районних і місцевих бюджетів шляхом передачі у вигляді міжбюджетних трансфертів із сільських, селищних і міських бюджетів. Поки що маємо таку практику тільки в чотирьох районах — Шахтарському, Ясинуватському, Артемівському і Костянтинівському.

Виправити помилки в Державному земельному кадастрі обіцяють за державний кошт

— Загальновідомо, що на кадастровій карті люди виявляють чимало накладок: земельні ділянки, на які вони мають державні акти, наповзають на сусідні, або дорога опинилася на їхньому городі. До вас із цим часто звертаються?

— Звертаються, і ми, виходячи із конкретної ситуації, допомагаємо вирішити проблему.

Річ у тому, що Центр Державного земельного кадастру, який починав створювати єдину державну геоінформаційну систему відомостей про землі, користувався застарілими картами, де погрішність в 1 мм відповідає 10 метрам на місцевості. Крім того, вони не завжди відображали реальну ситуацію: на карті ще було поле, насправді ж там давно вже житловий мікрорайон, деякі помилки виникли при перенесенні даних з державного реєстру земель, зокрема, внаслідок перерахунку місцевих систем координат в єдину державну.

Коли ми цього року отримали свіжі ортофотоплани (залети дворічної давності), то побачили усі ці помилки. І якщо їх не усунути, люди не зможуть отримати кадастрові номери на свої земельні ділянки.

Інша проблема: держакти, видані до 2004 року (перші, рожеві), в кадастрову систему не потрапили. Їх там нема, а ділянки у приватній власності...

— Отже, люди сидять собі з цими актами (адже вони дійсні), кадастровий номер не поспішають робити, бо він потрібен при продажу чи отриманні спадщини. І от коли цей момент настане, то вони можуть несподівано для себе виявити, що у їхньої земельної ділянки давно вже інший власник...

— На жаль, можлива така ситуація, причому зовсім без злого наміру. Тому я би радила без ажіотажу зареєструвати земельну ділянку та отримати кадастровий номер, щоб почуватися впевнено.

— За чий кошт виправлятимуть усі ті помилки?

— Згідно з дорученням Президента України, уряд має передбачити на наступний рік у держбюджеті витрати, щоб профінансувати виготовлення землевпорядної документації і проведення державної реєстрації земельних ділянок і прав на них для соціально незахищених категорій громадян — власників ділянок, які отримали державні акти до 2004 року, а також щоб виправити виявлені в Державному земельному кадастрі технічні помилки.

— А другі держакти? Вони вже внесені в систему?

— Так. Але, сама система ще розвивається та удосконалюється. Укрдержреєстр почав формувати базу з цього року. Того, що було до них (тобто, що робило БТІ, центр Державного земельного кадастру та територіальні органи Держземагентства) — система не містить. Тому, якщо ви хочете внести зміни у договір оренди, наприклад, вам спочатку треба буде зареєструвати право власності, внести відомості про основний договір (який уже був зареєстрований в установленому порядку), а потім уже вносити зміни — ось така потрійна операція...

Але щоб наша кадастрова система була повноцінною і ефективною, туди треба внести й інформацію про землі лісогосподарських підприємств, і про землі, які належать Міністерству оборони. При відведенні земельних ділянок дуже важливо знати, де їхні межі. Поки що, на жаль, інвентаризація лісогосподарських земель практично не проводиться (проінвентаризовано менше 4% від загальної площі), землі Міністерства оборони — трохи більше 20%. Отже, звірятися поки що можемо тільки з ортофотопланами. Але що то за ліс — на знімку не видно. Коли перевіряємо, часом виявляється, що то й не ліс зовсім, а самосів на пасовищі, якого тут не повинно бути...

Щодо земель Міністерства оборони, то насамперед треба визначитися, що їм потрібно, а що ні, і оформити на ту землю, яка потрібна, відповідну документацію. Адже заробляти на оренді військовики не можуть, бо, згідно із законом, не мають права здати в оренду землю, яка перебуває у них у постійному користуванні.



Проект встановлення меж міста Маріуполя парламент розглядав шість років

— Як і раніше, актуальною залишається проблема встановлення меж міст обласного значення. Вони були визначені ще в 60-70 роки минулого століття і за цей час істотно змінилися і не відповідають дійсності. Це стримує розвиток населених пунктів, реалізацію генеральних планів, формування справедливої системи оподаткування і впливає на якість управління земельними ресурсами. На сьогодні встановлено межі трьох міст обласного значення — Артемівська, Авдіївки і Маріуполя. Розробляються проекти для Донецька, Вугледара, Красного Лиману, Тореза, Костянтинівки, Краматорська, Макіївки. Але це лише чверть міст обласного значення, в решті 18 містах до роботи ще не приступали. Загалом цього року планувалося встановити межі 97 населених пунктів, наразі можна нарахувати не більше десятка таких, де це вдалося зробити.

— Як це пояснити?

— Процедуру встановлення меж для сіл і селищ торік законодавець спростив. А от щодо міст обласного значення, то ситуація залишається складною — через недостатнє правове регулювання, особливості адміністративно-територіального устрою, необхідність розробляти генеральні плани, через непросту процедуру узгодження і затвердження проектів землеустрою і, зрештою, через відсутність необхідного фінансування. До слова, проект встановлення меж міста Маріуполя перебував на розгляді у парламенті з 2005 року і лише у грудні 2011-го був затверджений.

Донецькі міста особливі. От, наприклад, два мікрорайони Маріуполя тривалий час знаходились у Новоазовському районі, тобто на його землях. А саме місто має у своєму складі три селища міського типу із селищними радами, одній із них підпорядковуються ще селище і село. Місто Харцизьк має у своєму підпорядкуванні ще два окремі міста зі своїми міськрадами, дві селищні ради, а загалом на його території вісім селищ міського типу, три селища і три села. У Донецьку подібна картина. Селища виникали біля шахт, а потім об'єднувалися в міста. Тому вони у нас дуже великі, некомпактні, із землями сільгосппризначення, такі собі міста-райони. Процес узгодження меж дуже складний.

ФАКТИ

- Загальна площа Донецької області — 2651,7 тис. га.
- Сільськогосподарські угіддя займають 2041,5 тис. га (77,0% від загальної площі), з них 1652,6 тис. га (62,3%) ріллі.
- Станом на 1.07.2013 року:
  - у державній власності перебуває 1081,2 тис. га (40,8 %) землі;
  - у власності фізичних і юридичних осіб — 1557,3 тис. га (58,7 %);
  - у колективній власності — 13 тис. га (0,5 %);
  - у комунальній власності — 0,2 тис. га.
- Розпайовано 1459,77 тис. га земель у 427 господарствах (55,05 % від земельного фонду області).
- Укладено 176 872 договорів оренди земельної частки (паю) та земельних ділянок (75,3% від загальної кількості отриманих сертифікатів (станом на 1.11.2013 р.).
- В оренду власниками земельних паїв передано 973,91 тис. га, або 66,7% від площі розпайованих земель.
- Середній розмір орендної плати сягає 461,19 грн за 1 гектар, або 3,0 % від грошової оцінки сільськогосподарських угідь.

«Наша служба не може з кабінету міряти землю. А тролейбуси в поле не ходять...»

— Наталю Володимирівно, нещодавно ви увійшли до складу комітету з розвитку АПК та природокористування при Донецькій торгово-промисловій палаті. Які у нього завдання?

— Вести діалог між підприємцями і владою, підтримувати нові економічні структури в АПК, надавати практичну допомогу галузевим об'єднанням. І що для мене особливо важливо — давати пропозиції до законодавчих актів. Я сподіваюся, що з допомогою Торгово-промислової палати ми зможемо відстояти важливі законопроекти, корисні для вітчизняного товаровиробника.

— Що ви собі бажаєте у Новому році?

— Щоб в усіх відділах був автотранспорт! Наша служба не може з кабінету міряти землю. А тролейбуси в поле не ходять... Службовий транспорт для землевпорядника — не розкіш, а нагальна необхідність. Це, якщо хочете, і його імідж. Свого часу землеміра надзвичайно поважали, до революції в наше Костянтинівське училище приймали тільки дітей дворян. Професію передавали із покоління в покоління. Хотілося б, щоб і праця нинішніх землевпорядників, які багато роблять для реалізації земельної реформи, теж була престижною.

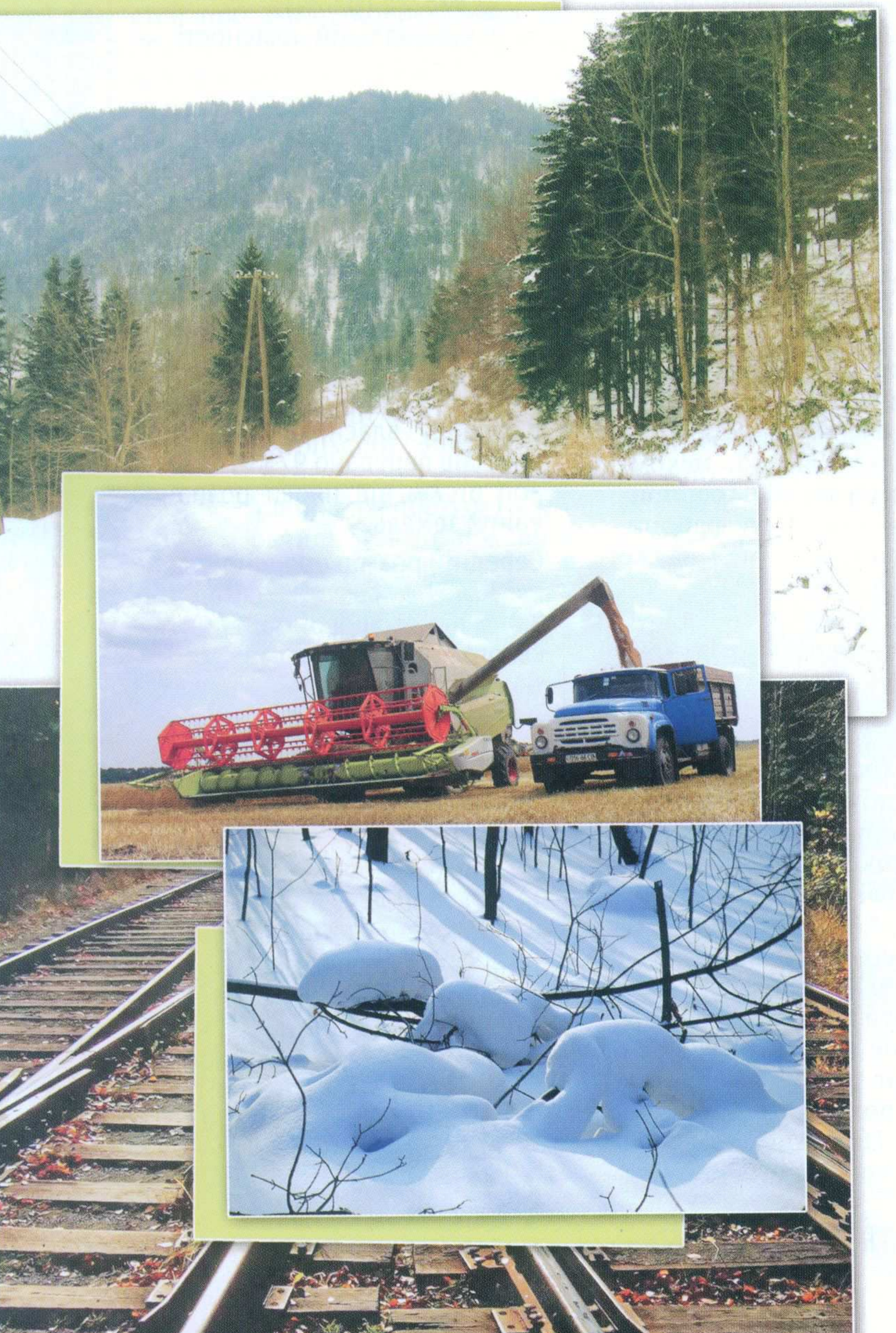
Інтерв'ю провели
Тетяна КОЛЯДИНСЬКА,
Володимир ЗВІРКО

Донецьк





"РІК, ЩО МИНАЄ, БУВ І НАСИЧЕНИМ, І ВИЗНАЧАЛЬНИМ..."



Нерідко журналістам доводиться займатися несподіваними справами, до яких дуже важко прилаштувати формулу «хто на що вчився». Позаминулої осені в Андріяшівці — найбільшому селі Роменського району Сумської області — виник серйозний конфлікт між двома сусідами. Причина була банально-тривіальною: межа. Не знайшовши виходу з лабіринту на території села, одна зі сторін звернулася за допомогою до преси. Дорогою до села я заїхав до райвідділу земельних ресурсів у Ромнах, і молодий керівник цієї місцевої державної установи Сергій Пронь, відклавши всі справи, поїхав разом із журналістом до Андріяшівки. Коли маєш таку потужну, хоч і одноосібну «групу підтримки», залишається лише одне: із задоволенням спостерігати за роботою професіонала. За якихось дві години Сергій Пронь владнав проблему, яку аж два роки безрезультатно «розгрібала» вся місцева керівна верхівка, починаючи від сільського голови і закінчуючи землевпорядником.

Ось чому вибір адреси для теми під умовною назвою «Земельні підсумки вже фактично минулого року» аж ніяк не є випадковим. Погодилися з ним і в головному управлінні Держземагентства на Сумщині: Роменський район входить тут до групи лідерів за всіма найважливішими показниками. Про деякі напрямки цієї роботи у 2013 році Сергій Пронь розповів кореспонденту «Землевпорядного вісника». На початку року два відділи Держземагентства в Ромнах — районний та міський — об'єднали в одне управління і Сергій Пронь очолив цю реорганізовану структуру.

«Здійснивши інвентаризацію земель у межах населених пунктів, ми вб'ємо двох зайців — зекономимо час та кошти»

— Сергію Петровичу, 2013-й рік вже фактично минув. Якими основними моментами він запам'ятався?

— Можу сказати, що він був для нашої структури і насиченим, і визначальним. Фактично завершилася земельна реформа, розпочата ще у 1990 році. 1 січня вступив у силу Закон України «Про Державний земельний кадастр». Тоді ж почали діяти важливі зміни, внесені до деяких законодавчих актів. Насамперед, маю на увазі розмежування земель на державну і комунальну власність. Вперше за 23 роки земельної реформи проведено інвентаризацію земель сільськогосподарського призначення, що перебувають у державній власності. Повністю ця робота ще не завершена, але і в нашому Роменському районі, і на Сумщині загалом виконано її левову частину. У Роменському районі планувалося проінвентаризувати 3600 га, а фактично виконано роботи на площі 4900 га. Дякую за цю важливу роботу і колегам, і партнерам із проектних організацій. На сьогодні документи на всі ці ділянки вже практично готові, а інформація про кожну з них внесена до Національної кадастрової системи та відображена в публічній Кадастровій карті. У 2012 — 2013 роках у районі активно проводилася нормативно-грошова оцінка землі. У деяких сільрадах діє вже нова грошова оцінка, а в деяких вона вступить у дію з 1 січня 2014 року. Перед цим ми визначали ціну землі ще у 1998 — 1999 роках, тож настала пора її осучаснити.

— Якими будуть наслідки переоцінки землі?

— Думаю, надходження від використання землі до бюджетів сільських рад зростуть у 2 — 3 рази. Причому, власники присадибних ділянок цих змін практично не відчують. Якщо раніше хтось платив 5 грн на рік, то тепер платитиме приблизно 10. Але гривня до гривні, і бюджети сільських рад матимуть додаткові кошти для вирішення місцевих проблем.

— Роменський район має певну специфіку, яка відбивається в тому числі й на земельних відносинах. Тут чималі площі зайняті під видобуток енергоносіїв — нафти та газу...

— У зв'язку з цим 5 сільських рад — Анастасіївська, Біловодська, Ріпкінська, Коржівська та Пустовійтівська — проводять інвентаризацію земель, виведених із сільськогосподарського призначення. Зараз на деяких з них розміщені свердловини, на інших — бензозаправки та схожі об'єкти. Тож, згідно зі статтею 209 Земельного кодексу України, підраховуємо втрати сільськогосподарського виробництва. Якщо це була рілля — 100 тис. грн на кожному гектарі, якщо сінокоси чи пасовища — 40 тис. грн за гектар. Ми вирішили використати ці кошти, аби зробити інвентаризацію земель населених пунктів. Розмежувати їх на землі житлової, громадської забудови, промисловості та інші. Це дозволить оперативно і без проблем виготовити правовстановлюючі документи на земельні ділянки під об'єктами комунальної власності: школами, лікарнями, фельдшерсько-акушерськими пунктами. Тож, здійснивши інвентаризацію земель у межах населених пунктів, ми вб'ємо двох зайців — зекономимо час та кошти. Плануємо завершити цю роботу вже до кінця нинішнього року.

«На початок грудня в районі вже було проведено розрахунки з 90 відсотками власників земельних паїв»

— Для багатьох людей у сфері земельних відносин актуальним є таке питання, як розрахунки орендарів із орендодавцями за використання їхніх паїв. Ви на цю ситуацію якось впливаєте?

— Ми здійснюємо її моніторинг. Але інформація надходить «у телефонному режимі»: які цифри називають, тим доводиться й вірити. Я вважаю, що цю інформацію треба ввести до системи державної статистичної звітності. Щоб керівник сільгосппідприємства звітував офіційно й документально і відповідав як перед людьми, так і перед державою. Кінцеві терміни розрахунків між орендарями та орендодавцями землі прописуються у договорах. Як правило, це або 1 грудня, або 31 грудня. Але станом на початок грудня в районі вже було проведено розрахунки з 90 відсотками власників земельних паїв.

Нині існує значний попит на землю, тож орендарі поводять себе цивілізовано. Щоправда, був один випадок — у Зарудянській сільській раді. Ми навіть виїжджали туди на сходку. Орендар — крупний товаровиробник, після збільшення нормативної грошової оцінки вартості землі на коефіцієнт 1, 756 не підвищив на стільки ж плату за паї. Але як тільки люди підготували колективне звернення до суду, з ними відразу ж розрахувалися. Зараз на цьому ринку конкуренція! Людям від того — тільки користь. Менш як за 5% землю в оренду ніхто не віддає. Гектар землі в Роменському районі коштує приблизно 20 тис. грн. 5 відсотків від цієї цифри — це тисяча гривень. За 5-гектарний пай селянин одержує 5 тис. грн на рік. А багато які сім'ї мають по кілька паїв.

«У 2013 році в районі з'явилося два нових фермерських господарства»

— У 2013-му в Роменському районі проводилися земельні аукціони? Свого часу Сумська область вважалася лідером з організації такої форми землевпорядної роботи.

— Ми провели два аукціони, на яких були передані в оренду земельні ділянки несільськогосподарського призначення. Вони знаходяться у Ромнах. Щодо ріллі, то у зв'язку зі змінами законодавства ця робота дещо пригальмувалася. Загалом, починаючи з 2008 року, крізь аукціони в районі «пропустили» дуже багато земельних ділянок, що використовуються для сільськогосподарського виробництва. У 2011 році були передані в оренду ділянки, за які користувачі й досі платять 25 — 26 відсотків від нормативно-грошової оцінки вартості землі. Аукціон починався з 4%, аукціонний крок становив 0,5%, і ось уявіть лише собі, якою запеклою була боротьба, коли з 4% орендна плата зросла до 26%. Але зараз в районі залишилися лише невеличкі за площею ділянки, які не такі привабливі для крупних товаровиробників. Тож у 2013 році в нашому районі з'явилося два нових фермерських господарства. Один фермер взяв в оренду 50, другий — 70 га ріллі. У головному управлінні Держземагентства в Сумській області лежить ще дві заяви від громадян, які хочуть організувати фермерські господарства і на території Роменського району взяти в обробіток землю.

«У кожного з нас ніби дві сім'ї: та, що чекає з роботи і, власне, сама робота, рідний трудовий колектив»

— Сергію Петровичу, здається, наша розмова виходить надто діловою, але ж «на носі» Новий рік, і оминути його своєю увагою ми аж ніяк не можемо. Ви вже досить давно очолюєте колектив одного зі структурних підрозділів Держземагентства. Що значить новорічне свято для вашого товариства? Як і де ви його відзначаєте? Чи маєте традиції, яких дотримуєтесь, незважаючи ні на що?

— Новий рік — це, як відомо, сімейне свято, а у кожного з нас ніби дві сім'ї: та, що чекає з роботи і, власне, сама робота, рідний трудовий колектив. Напередодні кожного новоріччя у нас «повна мобілізація», і це — одна із традицій. Явка кожного обов'язкова! За винятком хіба що якогось «форс-мажору». Святкуємо стандартно, але, як правило, у сільській місцевості, обов'язково з національним колоритом, і це — наша друга традиція. Цього разу відзначатимемо новорічне свято у знаменитій Пустовійтівці, на батьківщині останнього кошового отамана Запорізької Січі Петра Калнишевського. Тож зрозуміло, що козацький дух на тому святі буде присутній обов'язково. Маємо ще одну новорічну традицію. У Пустовійтівці у нашого трудового колективу є підшефний дитсадок, який називається «Золота рибка». Відвідуємо завжди діточок і на День Святого Миколая, і на Новий рік, вручаємо їм солодощі та подарунки.

Володимир ЧЕРНОВ
Сумська область

На фото автора: Сергій Пронь

● ПЛЮСІВ ДОДАЛОСЯ

Залишається лише докласти максимум зусиль

— Аграрії переконані, що жодна криза не зможе становити загрози для українського села, якщо земельний ресурс використовуватиметься ефективно й раціонально у тісному поєднанні з іншими складовими економіки АПК. Яким же ресурсним потенціалом володіє, зокрема, Тернопільщина?

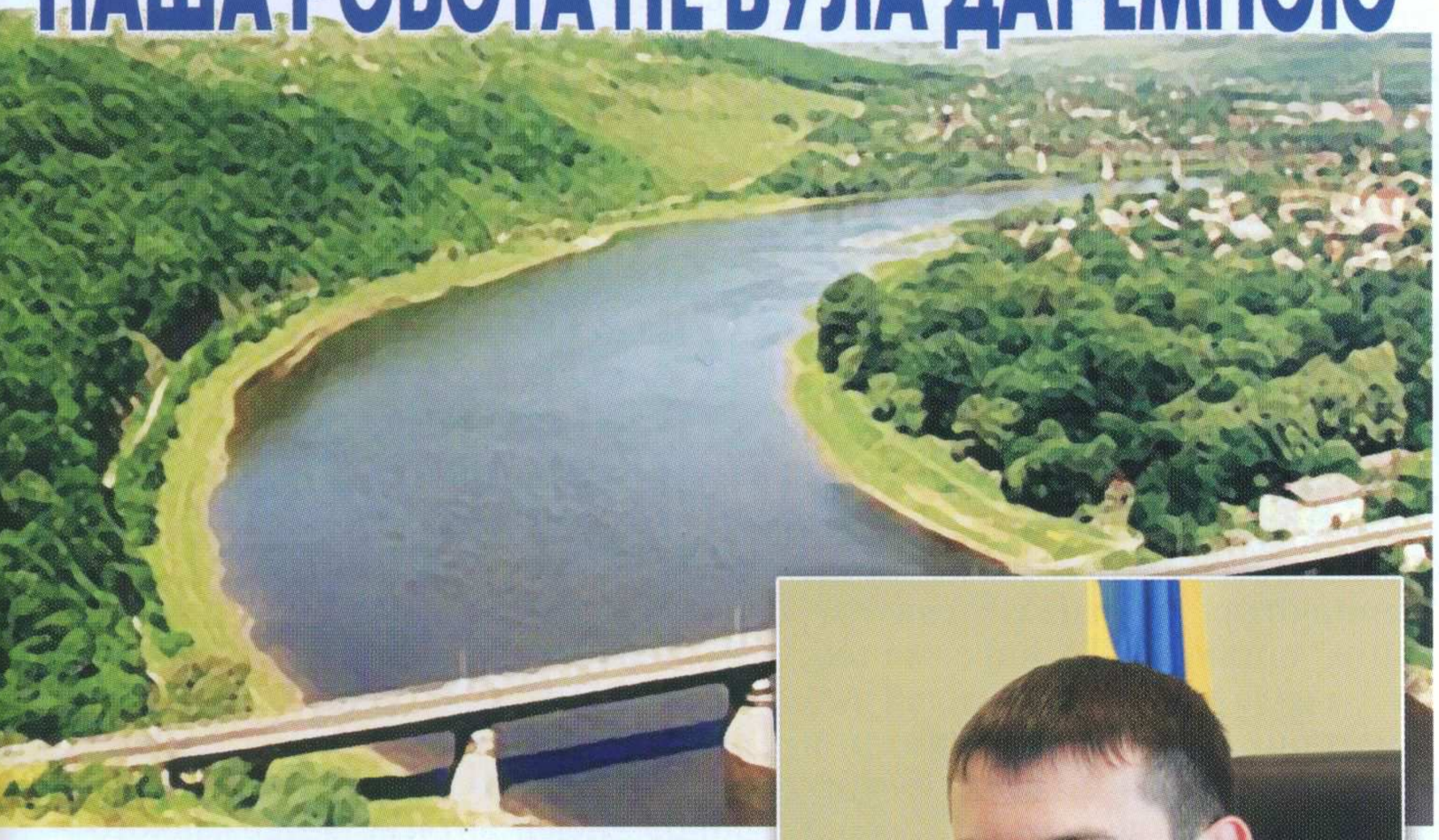
— Почну з того, що Тернопільська область займає площу 1 млн 382 тис. га, що становить 2,3% території України. При цьому 76% території Тернопільщини — це власне сільськогосподарські угіддя.

Утім, загальна картина вимальовується, коли буде завершено інвентаризацію усіх земель. А поки що, у 2013-му, ми завершуємо проведення інвентаризації землі сільськогосподарського призначення державної власності (46,5 тисяч гектарів). Паралельно тривали роботи з інвентаризації земель населених пунктів (виконані вже на 77%) і несільськогосподарського призначення за межами міст і сіл (93%).

Враховуючи аграрну специфіку, стан використання орних земель залишається одним із ключових питань нашого краю. Зазначу, що пайовики, майже половина з яких — селяни пенсійного віку, передали в оренду 465,5 тисяч гектарів землі, або 68,7% від розпайованої. Уклали із суб'єктами господарювання 253,8 тисячі договорів різного терміну дії, але переважно до 6-10 років.

Така тенденція спостерігалася і цього року. Інтерес до земельних ресурсів в області зростає і все більше сільгосптоваровиробників хочуть працювати на землі, тому можемо сподіватися на залучення додаткових інвестицій,

"НАША РОБОТА НЕ БУЛА ДАРЕМНОЮ"





Начальник Головного управління Держземагентства у Тернопільській області Роман ПАПІРОВСЬКИЙ в інтерв'ю нашому кореспонденту — про справи року, що минає, і про те, які висновки зробив для себе на порозі 2014-го...

надходження до бюджетів, підвищення рівня соціального захисту селян — власників земельних часток (паїв), а це не може не тішити. Можемо спостерігати позитивну динаміку, адже середній розмір орендної плати збільшився порівняно з минулорічним і становить 456 гривень за 1 гектар.

— Тобто помітне бажання орендарів якомога довше господарювати на земельних ділянках пайовиків. Тож більшою має бути і їхня відповідальність за збереження родючості ґрунтів...

— Майже 400 землекористувачів використовують понад 100-гектарні площі для товарного сільськогосподарського виробництва. Упродовж року наші фахівці разом із представниками райдержадміністрацій, головами сільських і селищних рад на різних нарадах, також у засобах масової інформації роз'яснювали аграріям необхідність розроблення проектів землеустрою щодо еколого-економічного обґрунтування сівозмін, упорядкування угідь.

Скажу, що ця робота не була даремною. На сьогодні зі згаданих майже 400 господарників 277 отримали дозволи на складання проектів сівозмін. Половина з них уклала договори на виготовлення проектів, а 5 уже мають ці документи на руках. Зміни, внесені в жовтні цього року постановою Кабміну до Порядку розроблення таких проектів, суттєво спрощують, здешевлюють і прискорюють цю процедуру. Це, безумовно, позначиться на темпах робіт, залишається лише докласти максимум зусиль.

Маємо працювати спільно

— Тим часом, документація, що стосується інших питань, виявляється застарілою. Скажімо, щодо водоохоронних зон. Отже, відкриваються нові напрями робіт.

— Попри те, що область одна чи не з найменших, однозначно, ті питання, які потребують врегулювання, аналогічні тим, що в усіх інших регіонах, — десь більшою мірою, десь меншою...

Справді, така документація розроблялася ще в 70-80-х роках минулого століття, тому є потреба її поновити. Точніше — встановити межі водоохоронних зон на площі майже 212 тисяч гектарів. Поки що такі роботи велися в Борщівському, Підгаєцькому, Теребовлянському і Чортківському районах. Водночас за відповідними документаціями по землях водного фонду — 15,3 тисячі гектарів на території області повинні перейти у прибережні захисні смуги. Нині вони займають незначну площу — 2 тисячі гектарів. Причина — відсутність фінансування, яке, як передбачав Національний план дій на 2013 рік, мало здійснюватися за рахунок бюджетів усіх рівнів.

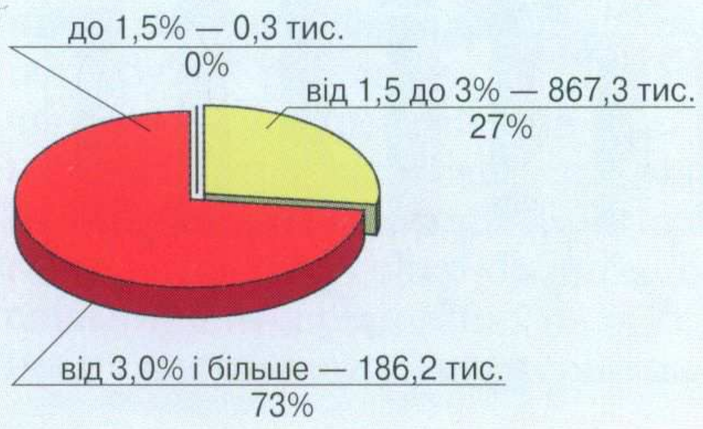
— Тернопільщина не бідна і на «голубі» ниви. Чи адекватна їхня бюджетна віддача?

— В області обліковується більше тисячі ставків і штучних водосховищ загальною площею майже 11 тисяч гектарів. Суб'єктами господарювання, які мають

Укладено договорів оренди за строками їх дії (станом на 01.10.2013 р.)



Укладено договорів з відсотком орендної плати (станом на 01.10.2013 р.)



відповідні правовстановлюючі документи, використовується лише 4,7 тис. га з них. Причини такої ситуації різні, тому до їх вивчення треба підходити індивідуально. Зауважу, що передача в оренду решти водних об'єктів поповнила б державний бюджет щонайменше на 3,8 мільйона гривень. Тому питання ефективного використання водного фонду не знімаємо з порядку денного.

Тернопільщина відома й своїм унікальним природно-заповідним фондом, який налічує майже 600 об'єктів. Оскільки кожен із них повинен мати свою «прописку», розробляємо документацію щодо встановлення меж їх земельних ділянок, які перебувають у державній власності. Зокрема, така документація цього року виготовлена для ДП «Кременецьке лісове господарство». Вона виокремлює загальнозоологічні заказники місцевого значення «Воронуха» і «Скит» на площі 833,8 га. Також цього року встановили межі орнітологічного заказника «Канали», що в Козівському районі. Правовстановлюючі документи на земельні ділянки отримали природний заповідник «Медобори» і Кременецький ботанічний сад.

Цю роботу продовжуватимемо надалі, особливо щодо організації територій новоутворених національних парків. Звісно, тут потрібна мобілізація й активна позиція інших органів виконавчої влади, зокрема, у сфері охорони навколишнього природного середовища — ми маємо працювати спільно.

Головне завдання — реагувати та дослуховуватися до громадян

— Отже, банк даних із землеустрою поповнюватиметься свіжою інформацією. Як вона класифікується, зберігається?

— Іще в першому півріччі були сформовані повні електронні реєстри документації із землеустрою та оцінки земель в розрізі районів (зберігаються в архівах територіальних органів). Ту інформацію, яка налічує понад 190 тисяч документацій, Головне управління об'єднало в єдиний реєстр і передало до Держземагентства України для створення загальнодержавного електронного реєстру. Але це лише один з етапів роботи, адже продовжують надходити нові документи, банк даних поповнюється.

Хоча, принагідно зазначу: первинну нормативну грошову оцінку земель усіх 1058 населених пунктів області ми повністю завершили, як було передбачено Національним планом дій на 2013 рік. За попередніми підрахунками надходження від плати за землю до бюджетів усіх рівнів збільшаться на 25-40%, а це за нинішньої економічної ситуації є одним з найважливіших та найстабільніших джерел формування дохідних частин місцевих бюджетів.

Також, зазначу, що продовжується наповнення даними кадастру. На сьогодні в області повністю проскановано наявні планово-картографічні матеріали з проектів формування територій сільських, селищних, міських рад, які мають офіційний статус; технічної документації зі складу ґрунтів; проектів роздержавлення і приватизації земель сільськогосподарських підприємств; проектів (схем) поділу колективної власності на земельні паї; технічної документації з нормативної оцінки земель населених пунктів.

Крім цього, в області здійснено перетворення та векторизацію графічної частини документації із землеустрою в електронний (цифровий) вигляд, сформовано реєстри державних актів усіх форм та видів.

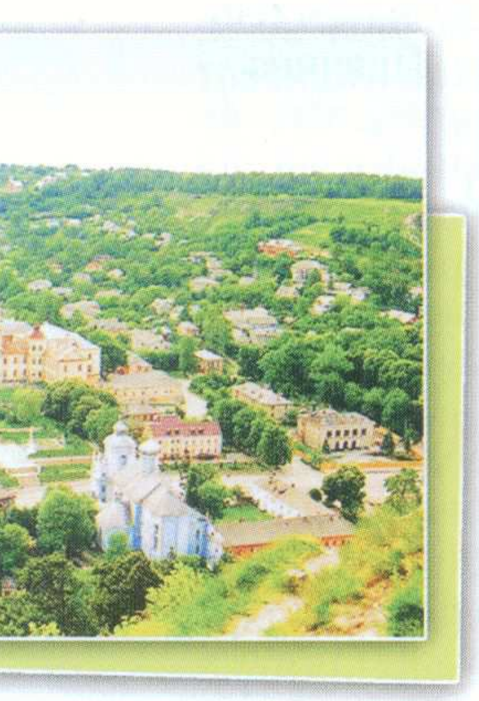
З початку цього року кадастрові реєстратори області зареєстрували 45 тисяч земельних ділянок та надали 33 тисячі витягів із Державного земельного кадастру.

Загалом за цей же період від громадян прийнято понад 80 тисяч заяв із питань ведення Державного земельного кадастру. Все це доводить той факт, що Національна кадастрова система успішно діє, значно спрощує процедуру реєстрації земельних ділянок, що у свою чергу дуже заощаджує час власників земельних ділянок та землекористувачів, які звертаються за наданням адміністративних послуг до органів земельних ресурсів. Наповнення бази Державного земельного кадастру продовжується. Головне завдання — реагувати та дослуховуватися до громадян.

Недавно на засіданні колегії голова Держземагентства України Сергій Тимченко відмітив, що у Тернопільській області державні кадастрові реєстратори швидко опрацьовують заяви щодо державної реєстрації земельних ділянок — цей показник сягає 99,6% від поданих заяв. І нам це приємно.

Однозначно, це лише невелика частина тих питань, які нам доводиться вирішувати. Є й ті, які на часі потребують врегулювання як на місцевому рівні, так і на законодавчому. Сподіваюся, що у 2014 році таких питань помітно зменшиться.

Розмову вів
Зенон МИХЛИК
м. Тернопіль





Питання організаційно-технічного регулювання ЩОДО РЕКУЛЬТИВАЦІЇ промислово порушених земель

УДК 502:349.4:349.6

Олександр ДЕМИДОВ,
директор
департаменту землеробства
Міністерства аграрної політики
та продовольства України

Проблеми раціонального землекористування пов'язуються з нормами щодо охорони земель, системи їх обліку, у т. ч. порушених промисловістю, рекультивація яких необхідна згідно з вимогами ДСТУ (ГОСТ) «Охорона природи. Рекультивація земель. Терміни і визначення». Перехід від знеособленого використання земель до ідентифікованого землекористування суб'єктами господарювання вимагає суттєвого удосконалення механізмів організаційно-технічного регулювання кількісного обліку виокремлення земельних ресурсів. Зокрема, це стосується порушених промисловістю земель з урахуванням екологічного стану земельних ділянок і їх розподілу між землекористувачами згідно з Класифікацією видів економічної діяльності суб'єктів господарювання — землекористувачів.

Ключові слова: *аналіз, вид, землекористування, землі, ідентифікація, облік, рекультивація, порушені промисловістю, природокористування, система.*

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Проблеми раціонального використання землі як головного природного ресурсу країни насамперед пов'язуються з охороною земель, відновленням їх продуктивності, захистом від водної і вітрової ерозії. Земельним кодексом визначено зміст поняття «охорона земель», а саме: це — «*система правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського і лісогосподарського призначення, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів*» [1] (ст. 162). Серед цих заходів є, зокрема, організація обліку земельних ресурсів, моніторингу і аналізу, для чого й виникає «необхідність диверсифікації об'єктів природокористування залежно від видів економічної діяльності підприємств та інших юридичних і фізичних осіб» [2]. Простіше кажучи — ідентифікація природокористувачів, точніше — землекористувачів, у т. ч. користувачів порушеними промисловістю землями, які потребують рекультивації та залучення в господарський обіг. І це — не простий процес, оскільки вимагає насамперед від суспільства, органів влади, наукових організацій спільних дій, спрямованих на здійснення рекультивації з використанням досягнутого практичного досвіду, фінансової спроможності та біохімічної здатності відновлюваних земельних угідь.

У наукових дослідженнях зазначається, наприклад, що в Україні «Вилучення земель для добування корисних копалин призвело до порушення стійкого біокліматичного режиму, розповсюдження процесів ерозії, підтоплення, засолення та ін.» [3]. І хоча цей процес продовжується, заходи з рекультивації порушених промисловістю земель усе ще мають локальний і спорадичний характер. При здійсненні цих заходів маємо керуватися чинною «Концепцією» [4], а також Декларацією з навколишнього природного середовища і розвитку, підписаною Україною ще в 1992 році на Міжнародному саміті в Ріо-де-Жанейро (1992 р.) [5].

МЕТА ДОСЛІДЖЕННЯ — проаналізувати систему обліку земельних ресурсів в Україні, висвітлення в ньому розподілу їх за власниками і землекористувачами у межах відповідних видів економічної діяльності, у поєднанні з системою їх надання у власність чи у постійне користування. Зокрема, у складі облікової категорії земельних ресурсів «землі забудовані, які потребують належної реабілітації з урахуванням норм, що встановлені ДСТУ (ГОСТ) «Охорона природи. Рекультивація земель. Терміни і визначення» [6].

«КРИВБАСПРОЕКТ»

АНАЛІЗ ОБЛІКУ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ В УКРАЇНІ

Використовуємо дані Державного земельного кадастру щодо розподілу земельних ділянок за власниками і землекористувачами, щоб мати уявлення про інформацію щодо використання земельних ресурсів в Україні так званими землевласниками і землекористувачами (табл. 1).

Пишу «так званих», бо у складі ДЗК немає відображення їх поділу за видами економічної діяльності, який встановлено державним класифікатором «Класифікація видів економічної діяльності» [7].

Наведені дані показують, що в Україні діють більше 25 млн суб'єктів господарювання, 10674,3 тис. га ще не розподілені (землі запасу), у т. ч. 33 тис. га із них — це відпрацьовані розробки та інші, які не експлуатуються. При цьому, землі забудовані займають 2535,2 тис. га, з яких 153,5 тис. га — землі порушені промисловістю.

Як видно з таблиці, спостерігається певна недосконаліть системи обліку, що пов'язана з недооцінкою інформації про використання земельних ресурсів за видами економічної діяльності. Ми бачимо підкатегорію «Землі промисловості» практично за всіма переліченими «власниками і землекористувачами». Навіть сільськогосподарські підприємства у складі землекористування мають «землі промисловості» (2,2 тис. га), що не є переконливим щодо фактичного їх стану.

Наведені дані також свідчать про те, що переважна частина промислово порушених земель (103,6 тис. га) перебуває у межах землекористування підприємств промисловості, що й визначає їх пряму відповідальність за проведення рекультивації порушених ними земель. Окремо зазначимо, що згідно з чинним Порядком проведення інвентаризації земель[2] передбачається «*узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах,*

Таблиця 1[1]

СТАН ОБЛІКУ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ ЗА ЗЕМЛЕВЛАСНИКАМИ І ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧАМИ на 1 січня 2013 року

№ рядка	Власники землі та землекористувачі	Шифр рядка	Кількість власників землі та землекористувачів	Загальна площа земель, усього, тис. га	Забудовані землі, тис. га					
					Всього	у тому числі				
						Землі промисловості	землі під відкритими розробками, кар'єрами, шахтами та відповідними спорудами			
							всього (19+40+41)	у тому числі		
								під торфорозробками, які експлуатують	відкриті розробки та кар'єри, шахти, які експлуатують	інші (під відпрацьовані розробки та кар'єри, закриті шахти, відвали, териконі, які не експлуатують)
А	Б	В	1	2	34	37	38	39	40	41
1	Сільськогосподарські підприємства	1	19510	17185,7	13,9	2,2	2,1	0,6	0,7	0,8
2	Громадяни, яким надані землі у власність і користування	17	25076423	20623,6	441,9	5,2	0,1			0,1
3	Заклади, установи, організації	41	170641	711,6	291,7	7,0	0,7	0,3	0,2	0,2
4	Промислові та інші підприємства	59	52208	**563,4**	348,2	**179,3**	**103,6**	**4,5**	**81,1**	**18,0**
5	Підприємства та організації транспорту, зв'язку	66	13638	641,4	463,1	1,6	1,2		1,1	0,1
6	Частини, підприємства, організації, установи, навчальні заклади оборони	75	5507	401,1	132,0	4,0	0,3		0,3	
7	Організації, підприємства і установи природоохоронного, оздоровчого та іншого призначення	83	10520	503	28,9					
8	Лісогосподарські підприємства	88	804	8678,8	14,5	0,6	1,4	0,5		0,9
9	Водогосподарські підприємства	90	1017	256,7	28,8	0,8	0,2			0,2
10	Спільні підприємства, міжнародні об'єднання і організації	91	1203	100,4	2,6	1,1	0,4		0,2	0,2
11	Підприємства, що повністю належать іноземним інвесторам	92	307	14,9	0,7	0,2				
12	Землі запасу	93	X	10674,3	768,9	20,9	43,5	2,4	8,1	33,0
13	Всього земель, які входять до адміністративно-територіальних одиниць	99	25351793	60354,9	2535,2	222,9	153,5	8,3	91,7	53,5

[1] Державний земельний кадастр України (станом на 1 січня 2013 року) // Держземагентство України.

[2] Порядок проведення інвентаризації земель. Затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 23.05.2012 р. № 513.

Таблиця 2

РОЗПОДІЛ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ОБЛІКОВОЇ КАТЕГОРІЇ "ЗАБУДОВАНІ ЗЕМЛІ" ЗА ЗЕМЛЕВЛАСНИКАМИ І ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧАМИ ДНІПРОПЕТРОВСЬКОЇ ОБЛАСТІ (2013 р.)

Номер рядка	Власники землі, землекористувачі та землі державної власності, не надані у власність або користування	Загальна площа земель, усього, тис. га	Забудовані землі, тис. га					
			Всього	у тому числі				
				Землі промисловості	землі під відкритими розробками, кар'єрами, шахтами та відповідними спорудами			
					всього (гр. 39+40+41)	у тому числі		
						під торфо-розробками, які експлуатують	відкриті розробки та кар'єри, шахти, які експлуатують	інші (під відпрацьовані розробки та кар'єри, закриті шахти, відвали, терикони, які не експлуатують)
А	Б	2	34	37	38	39	40	41
1	Сільськогосподарські підприємства	993,7	0,3	0,1				
2	Громадяни, яким надані землі у власність і користування	1256,2	21,9	0,2				
3	Заклади, установи, організації	27,8	24,4					
4	Промислові та інші підприємства	82,3	67,7	26,0	32,9		29,6	3,3
...	...							
12	Землі запасу	572,7	39,2	1,2	1,9		0,1	1,8
13	Всього земель	3192,3	193,2	27,7	35,1		29,8	5,3
	%		100,0		18,2		15,4	2,7

Таблиця 3

СХЕМА ПОДІЛУ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ (УГІДЬ) ЗА СТАНДАРТНОЮ КЛАСИФІКАЦІЄЮ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ЄЕК ООН

Земельні ресурси (площа, га)	У тому числі за екологічним станом рослинністю						
	1. Землі сільсько-господарські	2. Землі лісові та інші залісені	3. Землі забудовані	4. Відкриті заболочені землі	5. Сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом	6. Відкриті землі без рослинного покриву	7. Води

які посвідчують право на земельну ділянку, та у Державному земельному кадастрі». Форми бланків державних актів затверджувалися декілька разів — у 1993 році Постановою Верховної Ради України, у 2002 та 2008 — Кабінетом Міністрів України.

АНАЛІЗ ОБЛІКУ ЗЕМЕЛЬ У ДНІПРОПЕТРОВСЬКІЙ ОБЛАСТІ

Розглянемо розподіл облікової категорії земельних ресурсів «забудовані землі» на прикладі Дніпропетровської області (табл. 2) з тим, щоб мати уявлення про стан самого обліку. Графа 37 — «землі промисловості» — є підтвердженням їх стану чи належності на правах власності, постійного користування або оренди? Чотири інші графи обліку (38 — 41) характеризують стан земельних ресурсів, у т. ч. земель промислових підприємств, що дає можливість оцінювати екологічну ситуацію у поєднанні з економічними чинниками, зокрема щодо програмування і здійснення рекультивації ППЗ як в Дніпропетровській області, так і в інших областях Степової зони України.

Відомості, наприклад, про те, що в області лише 2,7 % (5,3 тис. га) площі від забудованих земель — відпрацьовані розробки та кар'єри, закриті шахти, відвали, терикони, які не експлуатуються, — є мало достатніми для уявлення й про ті землі, що визначені як такі, що експлуатуються. Їх уже 29,8 тис. га (табл. 2).

Повертаючись до аналізу чинного порядку обліку землі, у складі облікових категорій «сільськогосподарські землі», «забудовані землі» та ін. (див. табл. 1, 2), не можна не відмітити відсутність відображення землекористувачів за їх видами економічної діяльності. Види ж економічної діяльності [7] — це найбільш важлива деталізація при здійсненні аграрного виробництва та обчислення її економічної ефективності, у т. ч. при використанні порушених земель. Останніх налічується більше 15 % у межах Дніпропетровської області.

За згаданою Стандартною класифікацією землекористування встановлено 7 (сім!) облікових категорій земельних ресурсів (угідь) на час обліку (див. таблицю 3). Ця норма, на жаль, Інструкцією з кількісного обліку земель [8] залишилася належно не врегульованою.

При цьому особливої уваги заслуговують земельні угіддя, які використовуються землекористувачами в якості продуктивної сили за відповідним цільовим призначенням.

ВИСНОВКИ І ПРОПОЗИЦІЇ

Питання організаційно-технічного регулювання щодо здійснення рекультивації промислово порушених земель безпосередньо має зв'язок із загальним станом кількісного обліку землекористування і його відображенням у системі статистичних спостережень, здійснюваних службами Держземагентства України. Зміст і відображення стану і використання земель у складі Державного земельного кадастру України і відповідних форм обліку на регіональних рівнях потребують удосконалення.

ДСТУ «Охорона природи. Рекультивація земель. Терміни та визначення», вміщуючи широкий огляд технічного і біологічного етапів рекультивації, не визначає її організаційно-технічний етап, хоча обсяги порушених земель добувною промисловістю в областях південно-східного регіону України накопичувалися впродовж багатьох десятиліть і їх рекультивація має набути державної ваги і системного регулювання, з необхідним матеріально-технічним забезпеченням у межах великих ділянок і територій.

Для усунення зазначених недоліків необхідно:

1. Розглянути питання щодо шляхів актуалізації розподілу земельних угідь, наданих у власність/постійне користування землекористувачам за обліковими категоріями, визначеними Стандартною класифікацією землекористування ЄЕК ООН, а також згідно з видами їх економічної діяльності (шифр) тих, що видані до 1 січня 2013 року, відображення їх у складі відповідного обліку.
2. У межах землекористувань суб'єктів господарювання в областях південно-східного регіону України, де порушені землі створюють загрози екологічній безпеці, спонукати органи державної влади та органи місцевого самоврядування до розроблення відповідних програм з їх реабілітації, поступового економічного освоєння і біологічного відновлення.
3. Удосконалити кількісний облік земель і відобразити в Державному земельному кадастрі України землекористувачів/землевласників за видами економічної діяльності, насамперед, у межах земельних угідь, які надані раніше та надаються нині для використання суб'єктам господарювання у якості продуктивної сили, у т. ч. за показниками «стан земельних угідь», «задоволення попиту».
4. Доопрацювати ДСТУ «Охорона природи. Рекультивація земель. Терміни та визначення» з тим, щоб належно описати зміст і послідовність здійснення організаційно-технічного етапу рекультивації залежно від еколого-економічної необхідності.

Виконання зазначених рекомендацій та усунення інших недоліків у питаннях землекористування, у т. ч. щодо здійснення рекультивації порушених земель, має і буде сприяти реальному реформуванню в агропромисловому секторі економіки України у напрямах, що визначені Програмою економічних реформ України на 2010-2014 роки.

Література

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768 25 жовтня 2001 року. Із змінами. / [Електронний ресурс] Режим доступу: //http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page7
2. Фурдичко О.І. Екологічні проблеми природокористування в науці і практиці лісогосподарського виробництва/ Фурдичко О.І.// Вісник НАН України. — 2012. — № 4. — С. 39.
3. Травлєєв А.П. Програма кластера «Родючість ґрунтів» і виконання її окремого розділу «Лісова рекультивація порушених земель в умовах Західного Донбасу». /А.П. Травлєєв, В.М. Звєрковський, Н.А. Білова, О.В. Котович, В.М. Вернигора // Міжвузівський збірник наукових праць «Питання степового лісознавства та лісової рекультивації земель». Міністерство освіти і науки, молоді і спорту України. Дніпропетровський національний університет ім. Олеся Гончара. Вип. 40. — Дніпропетровськ. Видавництво ДНУ, 2011. — С.3.
4. Концепція рекультивації земель, порушених за відкритого та підземного видобутку корисних копалин // Міністерство аграрної політики та продовольства України. Національна академія аграрних наук України. Національний науковий центр «Інститут ґрунтознавства та агрохімії імені О.Н. Соколовського». Дніпропетровський національний університет ім. О. Гончара. Дніпропетровський державний аграрний університет. Авторський колектив: Балюк С.А., Стеревська Л.В., Травлєєв А.П., Зверковський В.М., Кобець А.С., Узбек І.Х., Волох П.В., Грицан Ю.І., Демидов О.В., Момот Г.Ф., Лехцієр Л.В. — Харків, 2012. — 50 с.
5. Программа действий. Повестка дня на 21 век и другие документы конференции в Рио-де-Жанейро в популярном изложении //Встреча на высшем уровне «Планета Земля». — Публикация Центра «За наше общее будущее». 1993. Составитель Майкл Китинг. Geneva, Switzerland. — С. 17.
6. ГОСТ 17.5.1.01-83. Охрана природы. Рекультивация земель. Термины и определения /[Електронний ресурс] Режим доступу: // http://www.stroyoffis.ru/gost_ohrana_pr/gost_17_5_1_01_83/gost_17_5_1_01_83.php
7. Класифікація видів економічної діяльності — 2010. Чинний від 2012-01-01. (ДК 009:2010) / [Електронний ресурс] Режим доступу: // http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1041.42130.0
8. Інструкція з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель. Державний комітет України по земельних ресурсах. /[Електронний ресурс] Режим доступу: // http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0788-98

ВОПРОСЫ ОРГАНИЗАЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РЕКУЛЬТИВАЦИИ ПРОМЫШЛЕННО НАРУШЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ

О. Демидов

Проблемы рационального землепользования связываются с нормами, касающимися охраны земель, системы их чёта, в т. ч. нарушенных промышленностью, рекультивация которых необходима, исходя из требований ДСТУ (ГОСТ) «Охрана природы. Рекультивация земель. Термины и определения». Переход от обезличенного использования земель к идентифицированному землепользованию субъектами хозяйственной деятельности требует существенного усовершенствования механизмов организационно-технического регулирования количественного учёта земельных ресурсов. В частности, это касается нарушенных промышленностью земель с учётом экологического состояния земельных участков и их распределения между землепользователями согласно Классификации видов экономической деятельности субъектов хозяйственной деятельности — землепользователей.

Ключевые слова: *анализ, вид, землепользование, земли, идентификация, учёт, рекультивация, нарушенные промышленностью, природопользование, система.*

ISSUES OF ORGANIZATIONAL AND TECHNICAL REGULATION OF INDUSTRIAL THE RECULTIVATION OF DISTURBED LANDS

A. Demidov

The problems associated with land management standards relating to the protection of lands, of them the couple, including violation of the trade, where redevelopment is necessary, based on the requirements of DSTU (State Standard) «Environmental Protection. Restoration of lands. Terms and definitions». The transition from the impersonal use of the land to an identified land use business entities requires a substantial improvement of mechanisms of organizational and technical regulation of the quantitative treatment of lands. Specifically, it concerns the breaking industrial land in view of the ecological state of the land and its distribution between users according to the classification of economic activities of business entities — land users.

Keywords: *analysis, mode, land use, land identification, registration, recultivation, disturbed, industry, natural resources, the system.*



ОСОБЛИВОСТІ ЗМІНИ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ у процесі економічного проектування

Анатолій СОХНИЧ,
доктор економічних наук, професор, Заслужений діяч науки і техніки України, завідувач кафедри управління земельними ресурсами Львівського національного аграрного університету
Олеся КУЛЬБАКА,
здобувач Придніпровської державної академії будівництва і архітектури

Розробка техніко-економічних проектів у сучасних умовах неможлива без проведення економічного аналізу стану відповідних земельних ресурсів. Основою цього аналізу є визначення вартості земельних ресурсів та прогнозування її стабільності у визначених часових межах. Це дозволить більш адекватно планувати обсяги та строки повернення вкладених інвестицій в умовах перехідного періоду.

Велика кількість соціально-економічних чинників впливають так чи інакше на стан земельних ресурсів. Передусім — це геологічні та кліматичні чинники, за ними за значимістю можна виділити політико-соціальні, далі — організаційно-правові. Кожний з них характеризується своїми специфічними показниками і надто важко розробити таку єдину математичну модель, яка б дала можливість насамперед порівнювати їх між собою. Зрозуміло, що вкрай складно порівняти, наприклад, політичну активність робочої сили із рівнем їх банківської закредитованості на виділеній території.

На перший погляд здається, що об'єднати всі значущі чинники неможливо, але, як виявилось, єдиним інтегральним показником ефективності земельних ресурсів є їх ринкова вартість. А вартість у першу чергу визначається вартістю землі. Земля об'єднує на прилеглих територіях матеріальні, виробничі та людські ресурси, які є складовими споживання та виробництва товарів та послуг, без чіткого визначення вартості головного об'єкта управління — землі. Будь-яка вартість характеризується якістю управління. Тому управління земельними ресурсами відбувається за економічними критеріями, головним з яких є максимальна ефективність за умови виконання низки певних соціальних та екологічних вимог.

Зважаючи на те, що вартість землі залежить від багатьох нестабільних у часі чинників, у процесі економічного моделювання, яке є основою будь-якого техніко-економічного проекту, проектанти закладають у розрахунки, як правило, директиву чи приблизну ринкову ціну землі. Відомо, що вартість землі, прямо чи опосередковано, завжди закладена у вартість усіх без винятку товарів та послуг, тому вкрай важливим є прогнозування зміни вартості земельних ресурсів на різноманітних етапах виконання техніко-економічних проектів. Враховуючи той факт, що вартість землі постійно збільшується в процесі розвитку ринкової економіки, ігнорувати цей об'єктивний процес в економічному плануванні вже неможливо.

Важливо зазначити, що в бізнес-планах тепер недостатньо враховувати лише кошти на оренду чи купівлю землі, а також кошти на підтримання її у відповідній якості. Це передусім стосується екологічних аспектів. Виконання екологічного законодавства потребує щороку все більше коштів через традиційне подорожчання трудових та природних ресурсів та через підвищення уваги державних контролюючих органів до екобезпечного виробництва товарів та послуг. Це, в свою чергу, різко знижує ефективність виробництва, і бажання виробників мінімізувати екологічне оподаткування набуло масового характеру. Всім зрозуміло, що екологічні відрахування визначаються залежно від базової вартості землі, що знаходиться у користуванні, тому увага до процедури її оцінки останнім часом є значною.

Враховуючи вищесказане, можна констатувати, що, користуючись застарілим та недосконалим законодавством, в Україні масово знижують вартість землі та базові затрати на її утримання. Частково це пов'язано з залишками радянської традиції, коли земля була безкоштовна, загальнодержавна і навіть мінімальні екологічні вимоги можна було безкарно не виконувати. В умовах переходу до ринкової економіки відбувається прискорене залучення земельного ресурсу до економіки країни і першим важливим кроком до цього є

прийняття Верховною Радою України низки заходів щодо процедур запровадження ринку землі та створення централізованого реєстру земельної власності.

Відповідно до статті 116 Земельного кодексу України набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність (за плату або безоплатно) або надання їх у користування органами виконавчої влади чи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Безоплатно у власність земельні ділянки можуть отримати лише громадяни України один раз по кожному цільовому призначенню і в межах норм, передбачених статтею 121 цього ж Кодексу. У всіх інших випадках мова йде про оплатну передачу земельних ділянок громадянам та юридичним особам.

Процедура приватизації — довготривалий процес, що вимагає наявності вільних коштів у розмірі не менше 160 млрд грн, яких на цей момент у вигляді не пов'язаних кредитів на українському фінансовому ринку практично не існує. Відсутність зазначеної суми на початку процесу торгівлі землею об'єктивно призведе до падіння ринкової вартості землі і, як наслідок, різко знизить надходження коштів від приватизації до державної скарбниці. А це, в свою чергу, призведе до зриву запланованих державою соціальних програм. Особливо важливим наслідком такого розвитку подій є зубожіння широких верств населення і малопередбачувані соціально-політичні наслідки для України.

Таким чином, бачимо, що недооцінка або переоцінка вартості землі може призвести у ринковій економіці до негативних наслідків, в тому числі і до соціальних заворушень, як це вже мало місце в деяких бідних країнах. А це може відкинути Україну на десятки років назад в економічному розвитку і загальмувати розвиток всієї європейської економіки. Цим самим доведено, що вартість землі — це один із ключових показників, які визначають майбутнє держави та континенту. Розробка будь-якого бізнес-проекту абсолютно неможлива без визначення науково обґрунтованої вартості земельних ресурсів.

У кожній країні визначення ціни на земельні ресурси проводиться, як правило, спираючись на їх ринкову вартість з деякими елементами державного регулювання.

Україна, як і багато інших країн, пішла своїм шляхом і на базі фінансово-олігархічної економіки почала створювати «свій велосипед», який у багатьох своїх частинах відмінний від тих позитивних напрацювань, які є надбанням високо розвинутих країн Заходу. Важливо зазначити, що такі масштабні економічні перетворення, які пов'язані з передачею державних земель у приватну власність, на сьогодні проводяться тільки в Україні, причому під егідою Міжнародного валютного фонду. Ситуація ускладнюється тим, що українська економіка все ще знаходиться у стадії переходу від тоталітарної економіки до ринкової, та ще й в умовах довготривалої світової економічної кризи.

Земельне законодавство України не є єдиним, узгодженим у деталях через хронічне лобіювання своїх економічних інтересів різноманітними вітчизняними та закордонними фінансово-промисловими групами. Держава зацікавлена у продажу землі за завищеними цінами, а фінансово-промислові групи і населення зацікавлені купити землю за зниженими цінами, і в цьому постійному протиборстві, при ігноруванні наукової думки, формується така ціна землі, яка у майбутньому і буде визначальним чинником розвитку економіки.

Оскільки економіка країни на сьогодні є надто слабкою, а державна скарбниця переобтяжена міжнародними борговими зобов'язаннями, то держава не буде довго чекати на багатого платоспроможного покупця, тим більше що закордонних покупців свідомо виключено (згідно з Законом) із цього списку, і продасть найбільш привабливі землі за мізерну ціну. Така низька ціна автоматично знизить до мінімуму величину орендної плати за користування землею, що абсолютно не буде влаштовувати власників землі. В результаті величезні масиви української сільськогосподарської землі будуть виведені із обробітку і заростатимуть бур'янами, чекаючи підвищення ціни на неї. Це сьогодні через свою необізнаність орендодавці здають свої паї в оренду за десяток мішків низькоякісного збіжжя, а пізніше вони зрозуміють, що вартість використаного гумусу є на декілька порядків вищою і значно підвищать орендну плату, що не буде влаштовувати орендаря.

Експорт гумусу в опосередкованому вигляді набув сьогодні масового характеру через експорт палет-брикетів, який концентрує в собі екстрагований рослинними відходами гумус та затрати дешевої робочої сили, які були використані в процесі збору та переробки рослинної сировини. Як бачимо, заводи по виробництву палет є фактично завуальованим інструментом по безмитному і без згоди власника вивозу за межі країни її основного цінного продукту — гумусу. Орендар фактично в подвоєному темпі вивозить, експлуатує земельний пай, експортуючи гумус у вигляді сільськогосподарської продукції, як правило, гумусовиснажуючої (рапс, соняшник, соя, кукурудза), та додатково — у вигляді палет, при цьому майже не вносячи необхідних мінеральних добрив для компенсації якісних втрат. Питання не в тому, що гумус експортується з країни, це нормальне явище — є попит, є і пропозиція. Питання в тому, за яку ціну він експортується, хто отримує надприбутки і чому вітчизняному селянину, власнику орендованого паю, про це абсолютно нічого невідомо. Експортна вартість палет вкрай низька, що є наслідком недосконалого експортного законодавства та ігнорування контролю якості грунтів як з боку власника паю, так і з боку держави. Всім зрозуміло, що таке «хижацьке» ставлення до української землі буде припинено, але поки що невідомо коли і ким.

А ціна на землю, як підказує багаторічний досвід, змінюється надто повільними темпами. За цей час економіка України не раз пройде через фінансові кризи та банкрутство банківської сфери. Сотні мільярдів гривень збитків — це надто значна сума для нашої бідної країни, щоб ігнорувати наукові висновки фахівців земельної сфери.

Дослідження і прогнозування ціни на землю у сфері розробки економічних проектів практично у всіх сферах діяльності людини є беззаперечно актуальними. Практики і науково обґрунтованих досліджень у цій царині сьогодні обмаль, і не тому, що держава не виділяє на ці дослідження достатньо коштів, а тому, що це надто складне і багатофакторне завдання. Абсолютно беззаперечно можна стверджувати, що ті наукові підходи в прогнозуванні ціни на землю, які склалися за останні десятиліття, вже не виконують і не можуть в майбутньому виконувати роль динамічного реєстратора цінових змін у процесі формування економічних проектів.

Одним із головних «каменів спотикання» у земельній науці сьогодні є неоднозначність у визначенні поняття «земельна ділянка». Адже це не тільки поверхневий шар землі з нульовою глибиною, а й усе те, що розташовано під ним (водні ресурси, корисні копалини, рукотворні об'єкти тощо), та все, що розташовано над ним — повітряний простір, споруди, ландшафтні масиви, гори, ліси, болота, водний простір з 200-мильною зоною від межі сухопутного державного кордону — і їх потрібно розглядати комплексно. Всі ці складові є визначальними при знаходженні ціни на одиницю земельної площі. Так, в свою чергу, і вартість землі є домінантною складовою у визначенні ціни, наприклад, нерухомості, сільськогосподарської продукції чи корисних копалин.

Глибока кореляція із вартістю землі присутня при визначенні ціни будь-якого товару чи послуги. Залежно від призначення землі її ціну визначають різні складові. Для земель сільськогосподарського призначення важливим є величина наявного гумусу у поверхневому родючому прошарку ґрунту, його фізико-хімічний та мікробіологічний склад, а для земель, призначених під забудову, — наявність гумусу знижує ціну на землю, бо важливим тут є наближеність землі до центру міста, дорожньо-транспортних та енергетичних комунікацій.

Зазначимо, що чим більше за чисельністю населення місто наближене до земельної ділянки, тим більша її вартість. Для створення заповідних територій цінність землі визначається ландшатною різноманітністю та наявністю відповідної флори та фауни на цій території.

Важливим є те, що на ціну землі впливає мета її купівлі, зокрема:

- виробництво сільськогосподарської продукції;
- забезпечення банківських активів;
- проведення спекулятивних операцій;
- добування корисних копалин;
- будівництво підприємств;
- будівництво житла;
- створення рекреаційних зон;
- спорудження інфраструктури об'єктів (аеропорти, автомагістралі залізничні колії, газо- та нафтопроводи тощо);
- накопичення довгострокових ліквідних ресурсів.

Якість гумусу характеризується великою кількістю специфічних параметрів, які мають свої показники та різноманітну точність їх вимірювання. Кількість таких параметрів може доходити до 40, тому з урахуванням відхилень від номінального значення для того, щоб охарактеризувати тільки, наприклад, наявність гумусу в ґрунті, потрібно зафіксувати й оцінити більш як 120 фізично-хімічно-біологічних величин. Причому, ці параметри не є сталими, а змінюються у часі й просторі. Таким чином, процедура оцінки землі тільки за одним показником, наприклад, «наявність гумусу», потребує аналізу близько 3-4 тис. параметрів. Звичайно, що оперувати такою кількістю параметрів надто складно і вартістно.

Неможливо не тільки їх обробляти, але й надійно зберігати. Тому останнім часом на перший план у питаннях визначення ціни на землю виступає створення інтерактивних обчислювальних систем та земельних інформаційних банків земельної інформації і одним із найвідоміших з них є земельний кадастр. Некоректна поверхнева оцінка землі без застосування новітніх методів аналізу призвела до узаконення директивних цін на земельні наділи (паї) в Україні, які далекі від економічно обгрунтованих. Ціна в межах від 2000 до 4000 тис. грн за 1 га в одних регіонах є надто завищеною, а в інших заниженою. Використання у землевпорядних проектах директивної ціни породило економічну проблему, яка виражається в тому, що сотні тисяч людей, отримуючи земельні наділи в безпосередній близькості до великих міст, побережжя моря, прикордонних зон за зниженою директивною вартістю, потім продають ці наділи за ринковою ціною, яка часто в сотні разів виявляється вищою. Це дає цій частині населення величезні кошти, які не є зароблениими й автоматично призводять до корупції, інфляції та безробіття. Ця частина населення займається тільки спекулятивними оборудками і не створює своїми руками ніякої добавленої вартості. Про науково обгрунтовані ціни навіть не йдеться. Звичайно, що продаж землі проводиться за кримінальними схемами, бо закон забороняє купівлю-продаж землі. Ці групи людей не платять ніяких податків до державної скарбниці, бо їхній «бізнес» не є офіційно зареєстрованим.

Очікується, що після дозволу купувати та продавати землю ця тенденція «кримінальних оборудок» може опанувати все населення країни і цей малоочікуваний керівництвом держави процес викличе величезні збитки для державної скарбниці та значне збільшення державного боргу.

УДК 631.582:631.67:631.95.003.1

ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ ЗРОШУВАНИХ СІВОЗМІН

Сергій КОЛЬЦОВ,
кандидат сільськогосподарських наук, старший науковий співробітник лабораторії агромеліоративного моніторингу НААН України

Олександр ТІТКОВ,
доктор сільськогосподарських наук, завідувач кафедри ґрунтознавства, меліорації та екології Південного філіалу Національного університету біоресурсів і природокористування України «Кримський агротехнологічний університет»

Анатолій КОВАЛЕНКО,
кандидат сільськогосподарських наук, доцент кафедри землеробства, загальної та агрономічної хімії

СТАТТЯ ҐРУНТУЄТЬСЯ НА РЕЗУЛЬТАТАХ ДОСЛІДЖЕНЬ ЕФЕКТИВНОСТІ ТЕХНОЛОГІЙ ВІДТВОРЕННЯ РОДЮЧОСТІ ҐРУНТУ В ЗРОШУВАНИХ СІВОЗМІНАХ.

Ключові слова: агропідприємство, біопродуктивність, відтворення родючості ґрунту, гуміфікація, дефляція, ефективність, затоплювання рисових чеків, зрошувані системи, мінералізація, органічна речовина, сидерат, солонець лучний освоєний, рисова та фермерська сівозміна.

Постановка проблеми

Територія землекористування АР Крим належить до підзони південного Степу з високими температурами повітря і невеликою кількістю атмосферних опадів. Тут майже щороку бездощові періоди тривають більше 40 днів. У чорноземному степу літні опади чергуються з посухою протягом 20 днів. Восени, взимку і навесні панують північно-східні вітри, в тому числі 29 днів зі швидкістю 15 м/с. Вони призводять до атмосферної і ґрунтової посухи, суховіїв, дефляції ґрунту. За умови цих негативних факторів навіть високий рівень агротехніки сухого землеробства не забезпечує сталих урожаїв більшості культур.

У вирішенні проблеми *національної продовольчої безпеки* велику роль відіграють зрошувані сівозміни. Основні інтенсивні культури на зрошуваних землях агропідприємств: люцерна, рис, кукурудза, коренеплоди, соя, озима пшениця [7]. У 2012 році врожайність зерна рису на площі 15,5 тис. га становила 6,58 т/га, кукурудзи на площі 5,8 тис.га — 7,43 т/га. Проте за останні 20 років площа зрошуваної ріллі зменшилася на 59%, тому що в перші роки реформування аграрного сектора зруйновано значну частину зрошуваних систем. До того ж дрібнотоварні та економічно слабкі господарства неспроможні раціонально використовувати зрошувані землі із-за великих витрат на водні ресурси, добрива, паливно-мастильні матеріали тощо. Площа посіву рису зменшилася на 2,3 тис. га (15%). Сьогодні на рисових системах, крім провідної культури, вирощують озимі, зернові, овочеві культури, ріпак, соняшник, картоплю тощо.

Загальнодержавного значення в інтенсивному землеробстві набула також *проблема зберігання та розширеного відтворення родючості ґрунтів*. Внаслідок різкого зменшення поголів'я худоби при середній потребі органічних добрив 9,6 т/га ріллі в 2010 році лише на 10% посівної площі внесено по 0,8 т/га, на 69% — по 44 кг/га поживних речовин мінеральних добрив.

Для поповнення ґрунтів органічною речовиною потрібно:

- у сівозмінах вирощувати багаторічні бобові трави, сидерати;
- в господарствах без тваринництва залишати на полі всю подрібнену при збиранні солому озимих зернових.

Ця технологія порівняно з внесенням гною заощаджує на гектарі 80 л дизельного палива [5].

Аналіз основних досліджень, публікацій

За висновками деяких вчених, в інтенсивному землеробстві прискорюється мінералізація органічної речовини [4,6,8]. Цей процес та ерозія супроводжуються значними втратами поживних речовин, погіршенням фізичних і хімічних властивостей ґрунту. Тому землеробство завжди має бути ґрунтоохоронним, зберігати і підвищувати родючість ґрунтів, зменшувати негативний вплив на довкілля.

В умовах інтенсифікації зрошуваного землеробства проблема безвід'ємного балансу гумусу вирішується шляхом побудови відповідних сівозмін з урахуванням використання теплового періоду і водозабезпечення [1], добору дощувальної техніки і технологій вирощування культур [2,3,7].

Особливе місце в меліоративній практиці належить рисовим сівозмінам, які впливають на ґрунтові процеси, меліоративний стан території зрошення. Сьогодні перспективною є розробка нових екологічних і економічно вигідних технологій вирощування рису в системі «ґрунт-рослина-врожай» [4]. При побудові сівозмін важливо обґрунтувати вплив на родючість ґрунту не тільки рису, його питомої ваги, але й попередників, включаючи сидерати, які вповільнюють темпи мінералізації [9].

Мета статті — проаналізувати ефективність зрошуваних сівозмін і технологій вирощування культур у зберіганні та розширеному відтворенні родючості ґрунтів.

Виклад основного матеріалу

Простежимо, які технології впроваджують агропідприємства різних форм власності задля розширеного відтворення родючості ґрунту в сівозмінах на прикладах конкретних господарств.

Територія землекористування фермерського господарства «Промінь» відноситься до зони високого чорноземного степу. Кормова зернотрав'янопросапна шестипільна сівозміна з середнім розміром поля 10 га розташована на чорноземі південному міцелярно-карбонатному слабодефльованому слабо гумусному легко глинистому на жовто-палевому лесі з вмістом гумусу в орному шарі 2,73%. Схема чергування культур наведена в таблиці 1.

Для раціональнішого використання теплового періоду після збирання зеленої маси озимого жита запроектовано вирощування капусти середньої. Коефіцієнт використання вегетаційного періоду культурами сівозміни становить 82 відсотки.

Господарство має середньонапірний комплект іригаційного обладнання КИ-50 «Радуга» (на 50 га) та комплект синхронно-імпульсного дощування КСИД-10 для обслуговування 16% сівозмінної площі зі складним рельєфом.

Таблиця 1

Балансові розрахунки гумусу в фермерській сівозміні, т

Чергування культур	Валовий збір	Внесено гною	Вихід рослинних решток	Залишено соломи на полі	Утворено гумусу від				Втрати гумусу		
					гною	рослинних решток	соломи	всього	мінералізація	від дефляції	всього
Люцерна на сіно	110	–	137,5	–	–	34,375	–	34,375	4,8	0,071	4,871
Люцерна на зелену масу	220	–	55	–	–	13,750	–	13,750	4,8	0,027	4,827
Озиме жито (зелена маса)+ післяукісно	350	–	87,5	–	–	11,375	–	11,375	9,92	0,009	9,929
капуста середня	300	–	15	–	–	1,500	–	1,500	12,8	0,164	12,964
Цукрові буряки	475	200	14,25	–	11,8	1,425	–	13,225	12,72	0,191	12,911
Картопля рання	130	–	6,5	–	–	0,650	–	0,650	12,88	0,164	13,044
Озима пшениця. Літній чистий посів люцерни	45	–	58,5	23,5	–	11,700	5,875	17,575	10,80	0,082	10,882
Всього								**92,450**			**69,428**

Таблиця 2

ВПЛИВ ПОПЕРЕДНИКІВ РИСУ НА БІОПРОДУКТИВНІСТЬ, т/га (в перерахунку на абсолютно суху речовину)

Показники	Попередники				
	дворічна люцерна	рис	рис	озиме жито (сидерат)	рис
Наземна маса, в тім числі	24,1	15,6	11,9	23,0	12,7
Зерно	–	7,3	4,8	–	5,1
Сіно	13,6	–	–	–	–
Солома	–	4,5	4,1	–	4,4
Стерня	10,5	3,8	3,0	–	3,2
Коренева маса	28,4	36,6	23,0	17,4	27,7
Вся біомаса	52,5	52,2	34,9	40,4	40,4
Включається в біологічний кругообіг	38,9	44,9	30,1	40,4	35,3
Мінералізація	42,0	41,8	27,9	32,3	32,3
Частка на гуміфікацію	10,5	10,4	7,0	8,1	8,1
Новоутворений гумус	2,4	2,4	1,6	1,9	1,9

У господарстві 20 корів. Заготівля гною становить 200 т на рік. Розрахункові дані таблиці 1 свідчать: внесення під цукрові буряки гною (20 т/га) та залишення на полі подрібненої соломи озимої пшениці (23,5 т) сприяють збільшенню частки гумусу на розширене відтворення родючості ґрунту з 89 до 384 кг/га сівозмінної площі, тобто в 4,3 рази порівняно з вирощуванням культур у сівозміні без застосованих видів органіки.

У рисосійних господарствах з ґрунтами солонцевого ряду дуже низької природної продуктивності сівозміну оцінюють протягом ротації як за рівнем родючості ґрунту, так і додержанням екологічних вимог щодо якості продукції провідної культури. Рівень родючості ґрунту під рисом залежить від кількості свіжої біомаси.

В останні роки превалює тенденція побудови короткоротаційних сівозмін, наприклад: ярий ячмінь з підсівом люцерни — люцерна — рис+сидерат — рис. За нашими даними [4, 8], солонець лучний освоєний найбільш збагачується на біомасу під люцерною дворічного використання (таблиця 2).

При цьому в шарі ґрунту 0-20 см зростає кількість агрономічно цінних, водотривких структурних агрегатів діаметром від 0,25 до 10 мм. Посилюється здатність протистояти розмиву при затоплюванні рисових чеків, стабілізується щільність, яка не перевищує критичної (більше 1,32 г/см3).

Також важливим резервом збільшення біомаси в ґрунті є сидерати. Вини запобігають ґрунтовтомі, вповільнюють темпи мінералізації органічної речовини, зокрема в міжвегетаційний період (від збирання рису до початку холодів, а навесні — до затоплення чеків), та втратам 85-99 кг/га азоту від вимивання. Посів озимого жита на зелене добриво проводять у рис, що достигає (вересень-жовтень), з метою одержати до посіву другої культури рису біомасу і заробити її важкою дисковою бороною на глибину 10 см.

Дворічна люцерна та озиме жито на зелене добриво залишають у середньому 39,6 т/га біомаси, що в перерахунку на гумус дорівнює 1845 КДж енергії, яку необхідно залучати до приходної статті енергетичного балансу. Це підвищить коефіцієнт енергетичної ефективності в 1,4 рази.

Свіжа органіка не тільки збагачує ґрунт на гумус, а й покращує фізико-хімічні властивості. На жаль, ці показники поки що не враховуються при економічній оцінці, тому що біомаса (корені, стерня) залишаються на полі як побічний продукт, який не має ринкової вартості.

Одна тонна зеленого добрива забезпечує одержання 126 кг зерна рису. В постійних цінах 2010 року це становить 265 грн. Такого ефекту неможливо досягти навіть при застосуванні високих доз (180-200 кг/га д.р.) азотних мінеральних добрив, які до того ж погіршують екологію рисових систем і прилеглих морських заток.

Базові агропідприємства Красноперекопського району ТОВ «Дніпровський» та «Осавіахім», СТОВ «Штурм Перекопу», які впроваджують у виробництво рекомендації науки, на площах посіву рису від 468 до 2240 га збирають по 5,5-7,6 т/га зерна.

Висновки

В інтенсивному зрошуваному землеробстві зберігання та розширене відтворення родючості ґрунтів неможливе без поповнення їх органікою (гній, рослинні рештки), тобто джерелом органічного вуглецю, необхідного для накопичення запасів гумусу.

За екологічними, економічними та енергетичними критеріями в умовах зрошення доцільно проектувати короткоротаційні сівозміни із 33-50% посівів багаторічних бобових трав і сидератів. Так, дворічна люцерна та озиме жито на зелене добриво в рисовій сівозміні до сівби провідної культури накопичують запаси біомаси, які дозволяють зменшити дозу азотних мінеральних добрив і покращити екологічний стан довкілля.

Література

1. Андрусенко И.И., Коваленко А.М., Жуйкова Е.О. Разработка полевых севооборотов с различным уровнем насыщения зерновыми культурами для поливных земель юга Украины // Орошаемое земеделие. — К.: Урожай, 1989. — Вып. 34. — С. 3-6.
2. Кольцов А.В. Техноогия возделывания риса в Крыму. — Симферополь: КМТ, 1997. — 132 с.
3. Кольцов А.В., Титов А.А., Сычевский М.Е. и др. Агроэкологическая обстановка и перспективы развития рисосеяния на юге Украины. — Симферополь: КМТ, 1994. — 225 с.
4. Кольцов С.А. Органическое вещество и агрофизическое состояние рисовых почв Крымского Присивашья. — Симферополь: ИТ «АРИАЛ», 2010. — 176 с.
5. Научное обоснование основных направлений развития агропромышленного комплекса Крыма в условиях рыночного производства / Под ред. Е.В. Николаева. — Симферополь: Таврия, 2004. — 312 с.
6. Носко Б.С., Черняк Г.Я. Расширенное воспроизводство плодородия почв в интенсивном земледелии в условиях Украины // Земледелие. — 1988. — № 1. — С. 27–28.
7. Орошаемое полеводство: Справ.изд. / Сост. Е.В. Николаев. — Симферополь: Таврия, 1984. — 192 с.
8. Титков А.А. Оросительные мелиорации южных степей Украины. — Симферополь: ИТ «АРИАЛ», 2011. — 812 с.
9. Титков А.А., Кольцов А.В. Эволюция рисовых ландшафтно-мелиоративных систем Украины. — Симферополь: СОНАТ, 2007. — 308 с.

ECOLOGICAL AND ECONOMIC JUSTIFICATION OF THE IRRIGATED CROP ROTATIONS

S. Koltsov, A. Titkov, A. Kovalenko

The role of organic substance at the protection and expanded reproduction of the soil fertility is shown by example of forage and special paddy crop rotation.

Keywords: *agribusiness, biological productivity, the soil fertility reproduction, humification, deflation, flooded rice culture in checks, mineralization, organic substance, irrigated systems, green manure, the undeveloped meadowsolonetz, rice and foragerotations.*

SergiyKoltsov, Ph.D, senior researcher, laboratory of agroforestry monitoring NAASU, e-mail: koltsov.sa@mail.ru

Alexander Titkov, D.Sc., chair, department of soil science, land reclamation and ecology of NUBiNM of Ukraine «Crimean Agrotechnological University»

AnatoliyKovalenko, Ph.D, docent, department of agriculture, general chemistry and agronomy of NUBiNM of Ukraine «Crimean Agrotechnological University».

ЭКОЛОГО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ОРОШАЕМЫХ СЕВООБОРОТОВ

С. Кольцов, А. Титков, А. Коваленко

На примере фермерского кормового и специального рисового севооборотов показана роль органического вещества в сохранении и расширенном воспроизводстве плодородия почв.

Ключевые слова: *агропредприятие, биопродуктивность, воспроизводство плодородия почв, гумификация, дефляция, затапливаемая культура риса в чеках, минерализация, органическое вещество, орошаемые системы, сидерат, солонец луговой освоенный, рисовый и фермерский севообороты.*

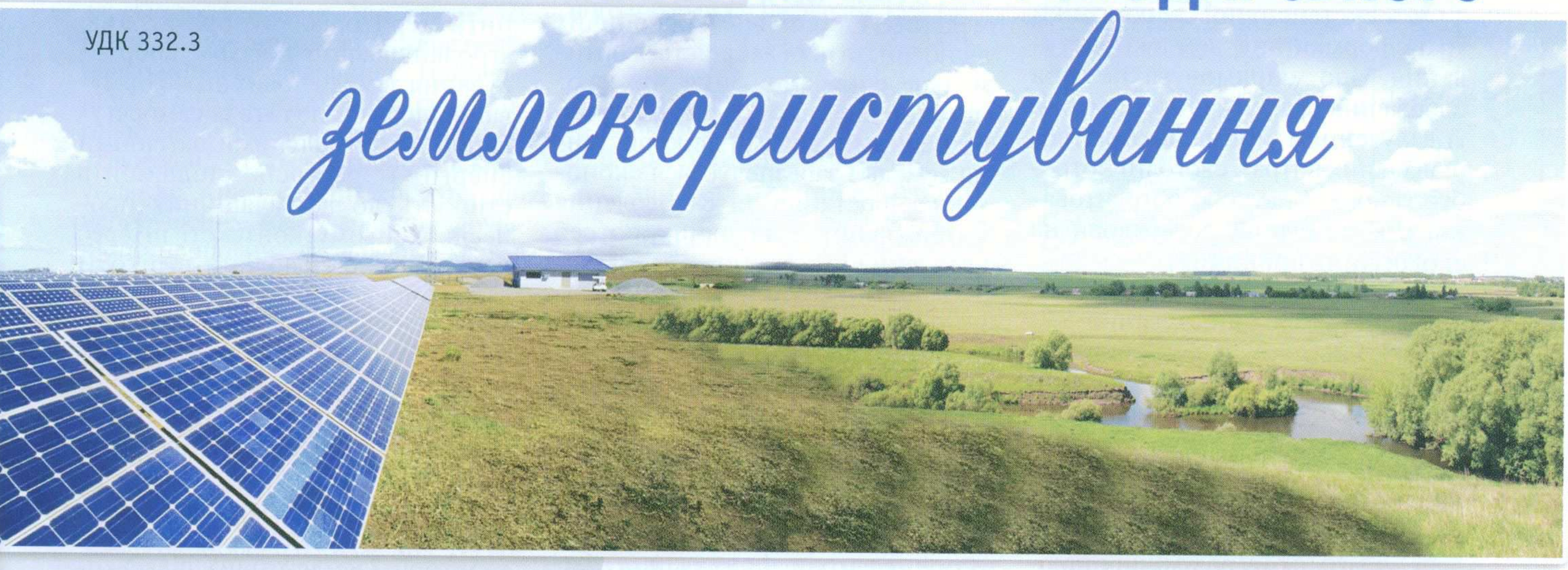
Кольцов Сергей Александрович, кандидат сельскохозяйственных наук, старший научный сотрудник лаборатории агромелиоративного мониторинга НААНУ, Email: koltsov.sa@mail.ru

Титков Александр Александрович, доктор сельскохозяйственных наук, заведующий кафедрой почвоведения, мелиорации и экологии ЮФ НУБиП Украины «Крымский агротехнологический университет»

Коваленко Анатолий Петрович, кандидат сельскохозяйственных, доцент кафедры земледелия, общей и агрономической химии.

СУЧАСНІ ПРОБЛЕМИ ФОРМУВАННЯ ЕКОЛОГОБЕЗПЕЧНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО *землекористування*

УДК 332.3



Анна КРАВЧЕНКО,
аспірант,
Національний університет біоресурсів і природокористування України

Висвітлено теоретичні основи формування сталих агроландшафтів. Відмічено найбільш небезпечні процеси, що спричиняють деградацію земельних ресурсів. Визначено головний принцип формування високоефективної системи сільськогосподарського землекористування.

Ключові слова: стійкість агроландшафту, екологобезпечне землекористування, ландшафтоутворювальні фактори, раціональне землекористування.

Гострота проблем, пов'язаних з раціональним використанням земельних ресурсів, нині турбує кожного члена українського суспільства. Пріоритетність у використанні, відтворенні та охороні мають землі сільськогосподарського призначення, які, на жаль, найбільше піддаються антропогенному впливу. Як відомо, розораність земель в Україні є найвищою в Європі. Більше чверті ріллі Європи припадає на Україну, хоч частка її території менша 6 відсотків. Таке використання земельних ресурсів не відповідає вимогам раціонального природокористування. Співвідношення площ ріллі, природних кормових угідь, лісових насаджень, що склалося, негативно впливає на стійкість агроландшафту. Теорія і практика екстенсивного використання природних ресурсів, у тому числі земельних, не виправдала себе. Такого рівня розораності угідь немає в жодній із розвинутих країн світу. За цих умов у нашій державі особливо небезпечних масштабів набула деградація ґрунтів, відбувається природне або антропотехногенне спрощення агроландшафтів, погіршення якісних характеристик ґрунтів.

Питання раціонального використання землі завжди були актуальними. Але нині найважливішою проблемою є забезпечення сталого розвитку землекористування, сутність якого полягає у досягненні гармонійної рівноваги між населенням, споживанням та здатністю землі підтримувати життя.

У наукову розробку щодо формування ландшафтів найвагоміший внесок зробили такі вчені як Н.Й. Балаж, С.Ю. Булигін, О.О. Світличний, А.В. Тараріко. А у розвиток теоретико-методологічних досліджень і розробку практичних рекомендацій з питань формування сільськогосподарського землекористування багато внесли В.А. Голян, Д.С. Добряк, В.М. Кривов, О.В. Лазарєва.

Мета статті — за допомогою наявних фондових матеріалів обґрунтувати і узагальнити теоретичні основи формування сталих агроландшафтів, спираючись на це, запропонувати економіко-екологічний підхід до формування системи екологобезпечних сільськогосподарських землекористувань.

Екологобезпечне землекористування як частина системи раціонального землекористування

Сформоване під тягарем екстенсивної економіки трансформаційне землекористування, що спрямовувалося на одержання максимальної вигоди із залученням мінімально відтворювальних витрат, сьогодні потребує глибокої науково обґрунтованої реконструкції, перебудови на екологічних принципах.

Втілення у життя принципу екологізації землекористування зумовлює необхідність розробки широкої системи регламентацій щодо використання землі як засобу виробництва та її охорони як елементу довкілля. Адже соціально-економічні цілі того чи іншого власника землі або землекористувача, які в їхньому розумінні є пріоритетними, виявляться марними, якщо при цьому буде загублено навколишнє середовище, в якому вони знаходяться. Тому дуже важливо, щоб заходи, спрямовані на екологізацію землекористування, нині стали складовою земельної реформи, були пріоритетними в умовах нових земельних відносин.

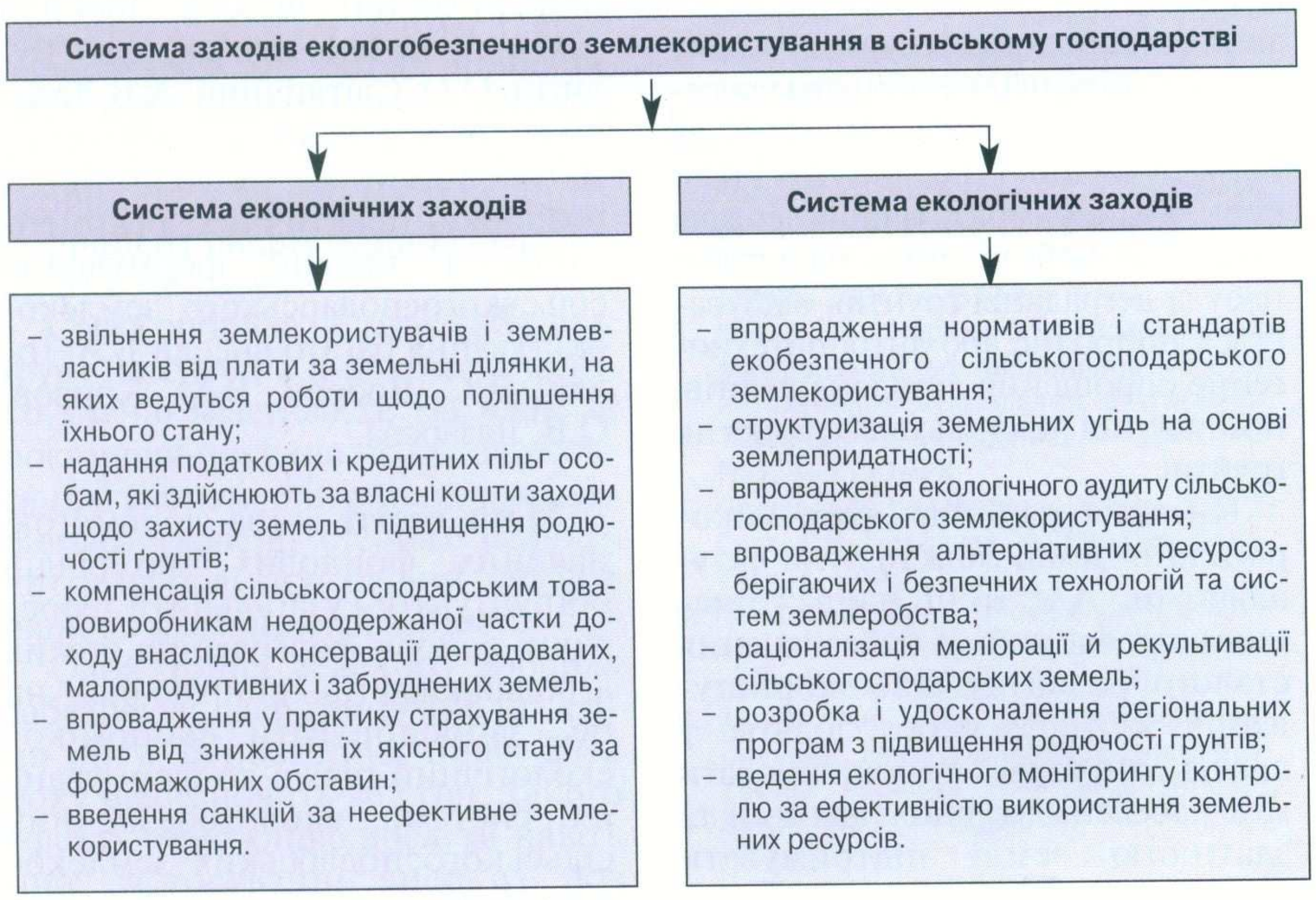
Екологобезпечне землекористування є частиною системи раціонального землекористування, яке, в свою чергу, є системою земельних і суспільно-виробничих відносин, за якої досягається оптимальне співвідношення між економічно доцільними й екологічно безпечними видами використання земель і забезпечується економічне зростання та задоволення матеріальних і духовних потреб населення [4].

Сформовану сукупність економічних та екологічних заходів щодо регулювання взаємозв'язків між природою і суспільством у використанні землі в економічній сфері — одночасно як предмет, засіб праці та природний ресурс — показано на рис. 1 [1, 3].

Наведені екологічні та економічні заходи формування збалансованого сільськогосподарського землекористування повинні враховувати специфіку місцевих ґрунтово-кліматичних особливостей та принципи землепридатності.

Рис. 1

ЕКОНОМІКО-ЕКОЛОГІЧНІ ЗАХОДИ ЩОДО ЕКОЛОГОБЕЗПЕЧНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ



Сьогодні, в ході завершення земельної реформи, різко постало питання формування екологічно стійких землеволодінь та землекористувань і на їх основі створення високопродуктивних агроландшафтів. Необхідно здійснити територіальну організацію агроландшафтів шляхом впорядкування земель нових агроформувань, що забезпечить їх саморегуляцію з мінімальними затратами енергії і ресурсів, підвищить стійкість до деградаційних процесів. У цьому контексті інтерес науковців до проблеми стійкості агроландшафтів значно підвищився. Забезпечення їх сталого функціонування на необмежено тривалу перспективу є сучасним соціальним завданням і в цьому полягає актуальність проблеми.

Пряме відношення до створення високопродуктивного агроландшафту має організація території (землеустрій) сільськогосподарських підприємств. В Україні в цілому порушено оптимальне співвідношення ріллі, пасовищ, лісів, водних просторів унаслідок значної розораності сільськогосподарських угідь. Тому головним напрямом у використанні та охороні земель є створення стійких екосистем (рілля, луки, пасовища тощо) в складі агроландшафтів у конкретних природно-сільськогосподарських районах, зонах та провінціях. Це може бути здійснено тільки на основі сучасного землеустрою, з контурно-меліоративною організацією території (КМОТ). На сучасному етапі землеустрій стає суттєвим засобом управління взаємовідносинами між суспільством і природою, який комплексно впливає на компоненти агроландшафту; визначає форми використання земельного фонду та співвідношення земельних угідь; становить каркас майбутнього збалансованого, стійкого агроландшафту (лісосмуги, шляхи, гідротехнічні споруди, інші рубежі).

АР Крим: непорушених господарською діяльністю природних ландшафтів майже не залишилося

Територія АР Крим характеризується високим рівнем господарського освоєння, що вказує на інтенсивний вплив техногенезу на навколишнє середовище. Найбільшою є питома вага земель сільськогосподарського призначення. Аналіз структури сільськогосподарських угідь АР Крим свідчить про те, що непорушених господарською діяльністю природних ландшафтів майже не залишилося.

За даними Республіканського комітету по земельних ресурсах, земельний фонд республіки налічує 2608,1 тис. га (табл. 1).

Сільськогосподарські землі займають площу 1801,8 тис. га, або 69,1% земельного фонду республіки. Більше 50% площі сільгоспугідь — це орні землі і багаторічні насадження. На долю останніх припадає лише 3,4% усіх земель. За період з 1992 по 2001 роки площа багаторічних насаджень скоротилася на 3,6 тис. га та становила 89,4 тис. га. Однак останніми роками насаджуються сади і виноградники, тому їхні площі зросли.

Ліси і лісовкриті території у Криму становлять лише 11,5% земельного фонду, заболочені землі — 5%.

Максимальне використання землі у сільському господарстві припадає на рівнинну частину півострова, мінімальне — на гірську, а в лісовому господарстві — навпаки [5].

Сільськогосподарські землі АР Крим схильні до дії багатьох негативних явищ. Так, 19,3% загальної площі угідь розміщено на еродованих ґрунтах, з яких на долю слабо-, середньо- і сильнозмитих доводиться відповідно 8,3; 7,8 та 3,2 відсотка. Орні землі, які схильні до ерозії, становлять 12,6% від загальної площі всіх сільськогосподарських угідь.

Дефляційні процеси охоплюють майже половину орних земель республіки (48,7%, у т.ч. слабо- і середньодефльовані ґрунти становлять відповідно 31,3 та 17,3 відсотка). Ці негативні процеси спостерігаються переважно у рівнинній частині Криму.

Усі повнопрофільні ґрунти широко застосовуються у землеробстві. Їхня розораність у рівнинній частині півострова становить 80-90% від загальної площі сільгоспугідь, у східному передгір'ї та на Керченському півострові — 31-45%, у гірській частині південного узбережжя не більше 15% [5].

Боротьба з ерозією — важлива складова формування екологічно сталих агроландшафтів

Інтенсивність ерозійних втрат ґрунту для сільськогосподарських земель в Україні у середньому становить понад 10 т/га/рік, досягаючи на окремих ділянках 50-100 т/га на рік і більше [2]. Унаслідок цього прискорена (антропогенна) ерозія, пов'язана з нераціональною господарською діяльністю людини, є реальною загрозою для ґрунтів України. Саме така ерозія мається на увазі, коли говорять про проблему ерозії ґрунтів як про одну з основних екологічних проблем людства [9].

Серед усіх видів деградації ерозія є основним, наймасштабнішим процесом зниження продуктивності земельних ресурсів і деградації ландшафтів. Тому головна проблема, що має бути розв'язана при формуванні екологічно сталих агроландшафтів — це послаблення або припинення процесів ерозії [10].

Незважаючи на сучасне екстенсивне ведення землеробства, деградаційні процеси ґрунтового покриву України продовжують зростати через невизначеність у співвідношенні між сільгоспугіддями, незбалансованістю біогеохімічних речовин і енергії в агроландшафтах, недосконалістю протиерозійних систем охорони ґрунтів та відсутністю агроґрунтового моніторингу. З метою недопущення подальшої деградації ґрунтів виникла гостра потреба в їхньому захисті.

Погіршення стану агроландшафтів, зниження родючості ґрунтів необхідно компенсувати значними матеріальними та енергетичними ресурсами. Важко, а то й неможливо організувати конкурентоспроможне стале сільськогосподарське виробництво в умовах інтенсивного прояву водної та вітрової ерозій.

Таблиця 1

СТРУКТУРА ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ АВТОНОМНОЇ РЕСПУБЛІКИ КРИМ (станом на 1.01.2009 р.; без м. Севастополя)

Категорії земель за видами використання	Площа, тис. га	% від площі всіх земель
Всього земель	2608,1	100
Сільськогосподарські землі	1801,1	69,1
В тому числі:		
– орні землі	1250,7	48,0
– багаторічні насадження	89,4	3,4
– пар	13,6	0,5
– сіножаті	2,1	0,1
– пасовища	446,0	17,1
Всього сільськогосподарських угідь	1801,8	69,1
Ліси та інші лісовкриті території	298,7	11,5
В тому числі захисні лісові насадження	31,6	1,2
Землі під промисловими об'єктами	5,9	0,2
Землі під транспортними об'єктами	16,6	0,6
Відкриті заболочені землі	4,9	0,2
Відкриті землі без рослинного покриву	124,6	4,8
Землі, зайняті водою (річки, струмки, канали, озера, водосховища тощо)	216,7	8,3

Отже, ерозія й інші деградаційні процеси агроландшафтів, виснаження родючості ґрунтів, забруднення водних джерел, у тому числі малих річок, зниження продуктивності й нестабільність функціонування аграрних виробничих систем — це взаємопов'язані питання.

Економіко-екологічний підхід — головний принцип формування оптимальної та високоефективної системи сільськогосподарського землекористування

Виходячи із вищезазначеного, випливає завдання щодо створення такої системи сільськогосподарського землекористування, яка ґрунтується на екологічних основах, законах природного середовища та ландшафтної екології. Суть нового підходу в сільськогосподарському землекористуванні полягає у наближенні функцій агроекосистем до функцій природних екосистем, у використанні того досвіду, що нагромаджувався самою природою, а це ландшафти з екологічною стабільністю та сталістю.

Оскільки впорядкування і використання земельних ресурсів здійснюються через систему землеустрою,

розв'язувати екологічні питання необхідно вдосконаленням цієї системи з орієнтацією на адаптивність і біологізацію її на ландшафтній основі.

Екологічний підхід означає, що земля та інші природні ресурси повинні використовуватись із встановленням і збереженням рівноваги у системі землекористування й бути екологічними та ландшафтними. При правильному впорядкуванні території він розв'язує сучасні проблеми екологічної кризи, а саме:

- локалізує ерозійні процеси;
- знижує інтенсивність посухи (опустелення території);
- забезпечує умови щодо стабілізації та підвищення родючості ґрунтів;
- створює сталі екологічні системи, які поліпшують агросередовище для рослинного і тваринного світу [7].

Систему землекористування потрібно змінювати як в організаційному, так і в соціальному плані. Подальше ігнорування економічних та екологічних законів, чинників і вимог, а також не повне врахування природних і господарських особливостей та зв'язків між природною і виробничою системою тільки поглибить системну економіко-екологічну кризу в аграрній сфері. Необхідно розробляти принципово нові наукові основи та економіко-екологічні принципи формування ефективної системи сільськогосподарського землекористування.

Фундаментальною основою при цьому мають бути взаємоузгодженість, органічне поєднання економічного та екологічного підходів і методів комплексної економіко-екологічної оцінки ефективності й результативності окремих елементів функціонування системи ефективного сільськогосподарського землекористування. Саме економіко-екологічний підхід є, за суттю, головним принципом формування оптимальної та високоефективної системи сільськогосподарського землекористування.

Економіко-екологічний підхід відповідає вимогам основного економічного принципу господарювання в ринкових умовах — досягнення максимальної економічної вигоди при мінімальних затратах ресурсів, часу і коштів, а також наріжного еколого-економічного принципу — забезпечення раціонального використання земельних ресурсів та зводить до мінімуму не тільки шкоду, яка завдається навколишньому природному середовищу тими чи іншими формами землекористування, але й обмежує втручання в природні процеси, що відбуваються в самих земельних ресурсах. Іншими словами, такий підхід повинен забезпечити зрештою і екологічність, і економічність народногосподарських, і науково-технологічних рішень [8].

ВИСНОВКИ

Таким чином, основними напрямами подальшого розвитку земельних відносин в Україні має стати забезпечення сталого, екологобезпечного, невиснажливого та раціонального землекористування з одночасним удосконаленням структури угідь і доведення рівня їхньої сільськогосподарської освоєності, розораності та лісистості до оптимальних розмірів. Важливе значення має також переведення землекористування на модель сталого й екологобезпечного за рахунок запровадження науково обґрунтованих структур агроландшафтів, сільськогосподарських угідь і посівних площ; адаптованих ґрунтозахисних та екологобезпечних технологій і систем обробітку ґрунтів, що дають змогу підвищувати їхню родючість, запобігати виснаженню й деградації земельних ресурсів. Здійснення цих заходів та підходів забезпечить еколого-економічне ресурсозберігаюче землекористування як у АР Крим, так і в Україні.

Література

1. Балаж Н.Й. Теоретико-методологічні підходи до екологізації землекористування / Н.Й.Балаж // Вісник ЛДАУ. Землевпорядкування і земельний кадастр. — Львів, 2005. — № 8. — С. 47-54.
2. Булигін С.Ю. Формування екологічно сталих агроландшафтів / С.Ю.Булигін. — К.: Урожай, 2005. — 300 с.
3. Голян В.А. Еколого-економічні проблеми землекористування в Україні / В.А. Голян, А.І. Крисак // Актуальні проблеми економіки. — 2007. — №1 (67). — С. 117-124.
4. Добряк Д.С. Проблеми екологізації землекористування / Д.С. Добряк, С.О. Осипчук, С.П. Погурельський // Землевпорядкування. — 2001. — № 2. — С. 31-36.
5. Драган Н.А. Почвенные ресурсы Крыма / Н.А. Драган. — Симферополь: Доля, 2004. — 209 с.
6. Экзогенные геологические опасности. Тематический том / под ред. В.М. Кутепова, А.И. Шеко. — М.: КРУК, 2002. — 348 с.
7. Кривов В.М. Екологічно безпечне землекористування Лісостепу України. Проблема охорони грунтів / В.М. Кривов. — 2-ге вид., допов. — К.: Урожай, 2008. — 304 с.
8. Лазарєва О.В. Методичні аспекти формування економіко-екологічного механізму управління землекористуванням / О.В. Лазарєва // Економіка АПК. — 2006. — № 12. — С. 62-65.
9. Світличний О.О. Основи ерозієзнавства: підручник / О.О. Світличний, С.Г. Чорний. — Суми: Унів. кн., 2007. — 266 с.
10. Тарарико А.В. Почвозащитная контурно-мелиоративная система земледелия / А.В. Тарарико, В.А. Вергунов. — К.: УкрИНТЭИ, 1992. — 72 с.

СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ ФОРМИРОВАНИЯ ЭКОЛОГИЧЕСКИ БЕЗОПАСНОГО СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

А. Кравченко

Освещены теоретические основы формирования устойчивых агроландшафтов. Отмечены наиболее опасные процессы, которые являются причиной деградации земельных ресурсов. Определен главный принцип формирования высокоэффективной системы сельскохозяйственного землепользования.

Ключевые слова: *устойчивость агроландшафта, экологически безопасное землепользование, ландшафтообразующие факторы, рациональное землепользование.*

***

Кравченко Анна Владимировна, аспирантка, Национальный университет биоресурсов и природопользования Украины, e-mail:lady-1707@bigmir.net

MODERN PROBLEMS OF FORMATION ECOLOGICALLY SAFE USE AGRICULTURAL LANDSCAPES

Kravchenko Anna

Theoretical bases of forming of steady landscapes are presented. The most dangerous processes which are reason of degradation of the land resources are marked. Main principle of forming of the high-efficiency system of agricultural land-tenure is certain.

Key words: *agricultural landscapes sustainable, land use is environmentally safe, landscapes form factors, rational of use landscapes.*

***

Kravchenko Anna, post-graduate researcher, National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine, e-mail: lady-1707@bigmir.net.

ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ: історичні та методичні аспекти



Землеоціночні роботи в Україні мають давню історію. За часів Російської імперії, до складу якої входила Україна, такі роботи проводилися з метою оподаткування. Початок цих робіт відноситься до писцевих описів земель, ще за часів царювання Івана Грозного. Зі скасуванням кріпосного права з розвитком капіталізму почалися масові переділи земель, купівля-продаж, оренда, внаслідок чого виникла необхідність оцінки земель, яка б відповідала вимогам того часу.

Російським вченим-ґрунтознавцем В.В. Докучаєвим були розроблені генетична класифікація ґрунтів і методика оцінки земель, науковий напрям якої включав природно-історичний і статистико-економічний методи. Суть першого полягала в класифікації ґрунтів та їх оцінці за природними властивостями, з проведенням масових обстежень і лабораторних аналізів.

Було виділено типи ґрунтів і складена шкала бонітування Нижегородської губернії. В.В. Докучаєв оцінював ґрунти не тільки як природне тіло, але й як засіб виробництва, для чого він і запропонував другий метод — статистико-економічний, за яким на всіх оцінюваних ґрунтах визначався чистий дохід від використання земель. Бонітування ґрунтів з їх економічною оцінкою дозволяло визначати дохідність земель.

У Галичині велись австро-угорський, польський і чеський кадастри, але докучаєвський метод, незважаючи на певні недоліки, точніше враховував якість ґрунтів.

За радянської влади земельно-кадастрові роботи зводилися лише до реєстрації землекористувань та обліку закріплених за ними земель. Оскільки була відсутня приватна власність на землю громадян, яким наділи (присадибні ділянки) надавалися лише у вторинне користування (залежно від їх участі в господарській діяльності колгоспів і радгоспів), оцінка землекористувань не мала юридичного та правового значення.

Планування сільськогосподарського виробництва велося за погектарним принципом, тому більше практичне значення і застосування мали дані обліку кількості земель за видами угідь. Однак уже на початку 50-х років керівники

господарств, землі яких були розміщені на гірших землях, не могли виконувати щораз вищі планові показники. Тож перед земельним кадастром постало завдання доповнити дані обліку кількості земель відомостями про їх якість.

У 1960-1961 роках в Україні були проведені ґрунтові, агрохімічні, меліоративні і геоботанічні обстеження, в результаті яких дано характеристику сільськогосподарських угідь за генетичним типом ґрунту, забезпеченістю поживними речовинами, кислотністю, еродованістю, засоленістю, солонцюватістю та іншими природними чинниками, які впливають на родючість. Для виконання цих робіт були залучені ґрунтознавці, землевпорядники, агролісомеліоратори землевпорядних експедицій Міністерства сільського господарства, фахівці спеціалізованих експедицій науково-дослідних і навчальних закладів. Вагомий внесок у цю справу зробили вчені Українського науково-дослідного інституту агрохімії і ґрунтознавства ім. О. Н. Соколовського, фахівці інституту «Укрземпроект» (нині ДП «Головний науково-дослідний і проектний інститут землеустрою»), якими були складені ґрунтові нариси всіх областей та ґрунтова карта України. За короткий час вони отримали необхідну інформацію про природний стан сільськогосподарських угідь.

Водночас виникла необхідність визначення порівняльної цінності ґрунтів за одержаними природними властивостями (природною родючістю), а також їх оцінки за економічною родючістю.

З 1962 року в Україні розпочалися дослідні роботи з так званого пробного земельного кадастру, яким були поглиблені методичні підходи оцінки та визначені основні умови проведення землеоціночних робіт.

Питання оцінки земель висвітлювалися в наукових працях відомих вчених С. Д. Черемушкіна, академіка АНУРСР П.Н. Першина, Г.С. Николенка та інших. Ними систематизовано викладення питань методології економічної оцінки земель та узагальнено досвід з проведення землеоціночних робіт. Характерним для цих робіт було визнання більшістю авторів того, що оцінка землі виражає сутність диференціальної земельної ренти.

Але були протиріччя думок і висновків. З одного боку, оцінка землі без відповідного обліку інтенсивності землеробства, а з іншого — становлення оцінки землі як системи показників, які відображають різницю у продуктивності землеробської праці на різних за якістю землях.

Тому в перших дослідженнях з даної тематики і було поставлено завдання використати попередній досвід землеоціночних робіт та розробити методику їх проведення, яка б відповідала вимогам часу.

Групою вчених сектору земельного кадастру Українського науково-дослідного інституту економіки і організації сільського господарства ім. О.Г. Шліхтера під керівництвом кандидата економічних наук Б.З. Харченка були проведені дослідні роботи на тему: «**Методика обґрунтування і практичного застосування оцінки земель» (1966-1967 рр.)**.

Основними методичними положеннями наукових досліджень стали:

- визначення вихідних показників оцінки земель;
- розробка шкал оцінки земель;
- застосування оцінки землі для аналізу сільськогосподарського виробництва (визначення величини диференціальної ренти та використання її при аналізі господарської діяльності і плануванні обсягів державних закупівель сільськогосподарських продуктів);
- кадастрові (розрахункові) ціни на продукцію рослинництва;
- використання оцінки земель при внутрігосподарському плануванні.

Важлива умова об'єктивності оцінки землі як засобу сільськогосподарського виробництва — це вибір критерію оцінки та вартісних показників. За методичними підходами оцінка земель визначалася декількома показниками — чистим доходом, валовим продуктом, урожайністю основних сільськогосподарських культур та окупністю витрат (відношення валової продукції до витрат).

У 1968-1970 роках у цьому ж інституті проведені науково-дослідні роботи з питань оцінки на тему: «**Економічні основи земельного кадастру УРСР**». Основними науковими дослідженнями стали:

- обґрунтування шкал економічної оцінки землі по Черкаській, Київській і Львівській областях;
- застосування багатомірного статистичного аналізу в оцінці землі для одержання вихідних оціночних показників;
- застосування оціночних показників у практичній роботі з планування й організації сільськогосподарського виробництва;
- методика оцінки багаторічних насаджень;
- методика оцінки земель з меліоративною мережею (особливості методики оцінки зрошуваних і осушених земель);
- методика оцінки природних кормових угідь;
- математичне забезпечення розробки алгоритмів і програм на ЕОМ «Мінськ-22» для визначення вихідних показників економічної оцінки землі.

Метою і завданням цих досліджень були: розробка таких математичних методів обробки вихідної інформації та визначення показників економічної оцінки землі, які б забезпечили прискорення землеоціночних робіт, одержання найбільш об'єктивних значень у відмінностях природної родючості ґрунтів в умовах послідовної інтенсифікації землеробства. Методи досліджень одразу апробувалися на практиці.

За цей період була завершена розробка **Методики економічної оцінки земель**, затвердженої у березні 1974 року Колегією Міністерства сільського господарства УРСР і Президією Південного відділення ВАСГНІЛ.

За підготовку Методики відповідали академік ВАСГНІЛ, директор УНДІЕОСГ ім. О.Г. Шліхтера І.І. Лукінов та заступник Міністра сільського господарства УРСР І.М. Кравченко.

Цією методикою було передбачено, що земля, як головний засіб сільськогосподарського виробництва, оцінюється за трьома показниками: окупністю витрат; валовим продуктом; диференціальним доходом, який є інтегральним показником економічної оцінки землі.

Ці три показники були об'єднані в єдину по республіці систему показників з урахуванням відмінностей у рівнях інтенсивності землеробства.

Економічна оцінка орних земель була розроблена у двох аспектах:

- загальна оцінка (всього продукту землеробства);
- оцінка за ефективністю вирощування зернових культур.

Для обчислення валового продукту землеробства при загальній економічній оцінці земель були розроблені республіканські розрахункові (кадастрові) ціни на всі види продукції землеробства. В основу цих розрахункових цін покладено дані собівартості продукції землеробства на гірших землях за останні 5 років.

За цією Методикою оцінка земель проводилася за принципом «від загального до часткового»: спочатку визначалися вихідні оціночні показники по республіці в цілому і по областях, потім по кадастрових (оціночних) районах, по ґрунтах і групах ґрунтів у межах кадастрових районів (шкали оцінки земель), далі по адміністративних районах і господарствах.

Порівняльна оцінка земель виражалася в абсолютних величинах, кадастрових гектарах і балах.

Для використання даних загальної економічної оцінки земель у планово-економічних розрахунках була розроблена система взаємопов'язаних відносних і абсолютних показників, яка передбачала розділення валового продукту землеробства на такі складові частини:

- основний продукт, рівний виробничим витратам плюс мінімальний чистий дохід у розмірах, необхідних для розширеного відтворення на відносно гірших землях;
- додатковий продукт I, розрахований на основі окупності витрат, прийнятих при єдиному середньореспубліканському рівні інтенсивності землеробства;
- додатковий продукт II, визначений при тій же оцінці по окупності витрат, але як різниця між фактичними витратами і їх середньореспубліканським рівнем.

У сумі ці два додаткових продукти складали диференціальний дохід, тобто додатковий чистий дохід при даних витратах понад мінімально необхідного; останній визначався у розмірі 60% від витрат при обчисленні продукції в кадастрових цінах, або 10-12 % від витрат при обчисленні продукту у діючих закупівельних цінах.

Відповідно до затвердженої методики були розроблені інструкція, інструментарій і алгоритми для розробки програм обробки багаторічних статистичних даних та обчислення на їх основі вихідних показників оцінки земель.

В інструктивних матеріалах така система розрахунків для визначення вихідних показників оцінки землі — вихід продукції з одиниці площі і витрати на її виробництво — на основі масових статистичних даних за п'ять і більше років.

Показники оцінки землі по ґрунтах і групах ґрунтів визначалися за допомогою лінійного рівняння множинної регресії на основі даних всієї сукупності господарств кадастрового району, а також на основі малих вибірок.

У 1974-1975 роках було виконано завдання Уряду республіки з оцінки орних земель всіх колгоспів, радгоспів і інших державних господарств.

Економічна оцінка ріллі проведена на основі п'ятирічних статистичних даних 11 тис. господарств, згрупованих у 189 кадастрових (землеоціночних) районах. По кожному господарству розроблена система оціночних показників, причому такі показники як оцінка по валовому продукту і сумарному диференціальному доходу — визначені з врахуванням досягнутого кожним господарством рівня інтенсивності землеробства.

У липні 1975 року результати землеоціночних робіт були розглянуті і схвалені Колегією Міністерства сільського господарства Української РСР і Президією Південного відділення ВАСГНІЛ.

Тим самим доведено, що землеоціночні роботи у масштабах республіки можна провести в короткі строки за порівняно невеликих витрат. Це стало можливим завдяки прийнятій новій технології землеоціночних робіт та використання електронно-обчислювальної техніки. На цих роботах протягом півтора року були зайняті 75 спеціалістів і наукових співробітників інституту «Укрземпроект» і сектора земельного кадастру УНДІЕОСГ ім. А.Г. Шліхтера, в той час, як при виконанні такого ж обсягу землеоціночних робіт традиційними методами потрібно було б 700-800 спеціалістів протягом 3-4 років.

У 1976-1977 роках була розроблена технологія оцінки меліорованих земель, одночасно проведена експериментальна оцінка зрошуваних земель всіх 100 радгоспів Кримської, Херсонської і Дніпропетровської областей, а також оцінка осушених земель 40 радгоспів Київської області.

У результаті робіт з економічної оцінки орних земель отримано єдину систему показників, за якою визначалися відмінності в якості земель із урахуванням досягнутого рівня інтенсивності землеробства. На основі цієї системи можна було отримувати достовірні дані про можливості сільськогосподарського виробництва на різних землях з урахуванням витрат на одиницю площі.

Згідно з постановою Ради Міністрів СРСР від 10 червня 1977 р. № 501 «**Про порядок ведення державного земельного кадастру**» і відповідною постановою Ради Міністрів Української РСР у 1980 році завершена економічна оцінка землі по всіх господарствах Української РСР у двох аспектах:

- загальна оцінка ріллі, багаторічних насаджень, сінокосів, пасовищ і сільськогосподарських угідь в цілому;
- оцінка орних земель за ефективністю вирощування основних сільськогосподарських культур (зернових без кукурудзи, кукурудзи на зерно, цукрових буряків, соняшнику, картоплі і льону-довгунцю).

З питання застосування оцінки земель на практиці — загальносоюзна методика містила тільки загальні принципи — потрібні були наукові розробки з використання великого і цінного матеріалу, отриманого в результаті проведених землеоціночних робіт.

У зв'язку з цим до тематичного плану УНДІЕОСГ ім. А.Г. Шліхтера на одинадцяту п'ятирічку (1981-1985) була включена тематика: «**Розробити пропозиції по удосконаленню методів застосування даних економічної оцінки земель в планово-економічних розрахунках і проведення землеоціночних робіт**», яка виконувалася науковцями інституту під керівництвом завідувача сектору земельного кадастру, кандидата економічних наук М. М. Федорова.

Основою для розробки цієї теми були Програми МСГ СРСР — О.СГ.26 і О. СГ. — 132, Комплексна програма «Родючість» АН УРСР і Програма ВАСГНІЛ з прискорення розвитку НТП в сільському господарства.

Мета такого дослідження — розробка пропозицій з удосконалення методів застосування даних оцінки земель у планово-економічних розрахунках (при аналізі, плануванні, розміщенні і спеціалізації сільськогосподарського виробництва, а також вирівнювання економічних умов господарювання колгоспів і радгоспів з врахуванням нових показників, отриманих у результаті землеоцінних робіт, виконаних за загальносоюзною методикою).

Науково-дослідні роботи виконувались у координації з Державним науково-дослідним інститутом земельних ресурсів (ДІЗР, м. Москва), із Всесоюзним науково-дослідним інститутом планування і нормативів сільського господарства (ВНДІПіНСГ, м. Ростов-на-Дону), з Кущовим інформаційно обчислювальним центром Південного відділення ВАСГНІЛ (розроблені технічні і робочі проекти для ЕОМ «ЕС-1022» і ЕОМ «ЕС-1035»); інститутом «Укрземпроект».

Усього було розроблено і впроваджено у виробництво 12 методичних рекомендацій, вказівок і положень з методики економічної оцінки земель та її застосування у сільськогосподарській практиці.

За результатами досліджень низка наукових розробок впроваджені у сільськогосподарське виробництво. Рекомендації по застосуванню показників економічної оцінки земель у плануванні і аналізі сільськогосподарського виробництва щорічно включалися в республіканський план впровадження науково-технічних досягнень у виробництво. Мінсільгосп УРСР підтверджував (на той період часу) економічний ефект від їх впровадження.

З урахуванням досвіду землеоціночних робіт в Українській РСР і союзних республіках науковцями УНДІЕОСГ ім. А.Г. Шліхтера разом зі спеціалістами інституту «Укрземпроект» та іншими науково-дослідними інститутами розроблені «Методичні вказівки по проведенню економічної оцінки земель (в умовах Української РСР)», за якими здійснена оцінка землі у всіх сільськогосподарських підприємствах України.

Новизною розроблених «Вказівок...» було те, що вперше в практиці землеоціночних робіт передбачено широке використання матеріалів бонітування ґрунтів при визначенні показників оцінки; введено пряме обчислення показників економічної оцінки землі по продуктивності безпосередньо на агровиробничих групах ґрунтів, а не розрахунковим шляхом через окупність витрат, як це проводилось у попередніх турах оцінки; передбачено визначення показника оцінки по окупності витрат, виходячи з вартості валової продукції (урожайності) і виробничих витрат, визначених на кожній агрогрупі.

За результатами досліджень підготовлено методичні документи, які впроваджувалися у сільськогосподарському виробництві. Це «Методичні вказівки по проведенню економічної оцінки земель (в умовах Української РСР)» (К., 1988), «Тимчасові вказівки по внутрігоспосподарській оцінці земель Української РСР» (К., 1988), «Вказівки для збору вихідної економіко-статистичної інформації для оцінки земель в господарствах Української РСР» (К., 1987), «Методичні рекомендації з економічної оцінки земель під кормовим культурами та її впровадженні» (К., 1986), «Методика розрахунку контрольних цифр по закупках сільськогосподарської продукції» (М., 1986).

Згідно з методикою, за якою проведено землеоціночні роботи, показник економічної оцінки земель

за диференціальним доходом виражає загальну величину ефективності використання земель з одночасним урахуванням їх якості і рівня інтенсивності землеробства.

Саме цей показник є співставним на всіх землях, незалежно від умов виробництва. Він є інтегральним показником оцінки з точки зору господарського використання земель, а тому може бути найбільш прийнятним для обчислення диференціального рентного доходу.

Показник економічної оцінки земель за диференціальним доходом забезпечує об'єктивність визначення розмірів рентного доходу, що підтверджує правомірність використання його при удосконаленні економічного механізму господарювання на землях різної якості та регулюванні земельних відносин.

Крім основного показника економічної оцінки земель, яким є диференціальний доход, розроблено й інші важливі її показники, а саме: продуктивність угідь (урожайність сільськогосподарських культур або вартість валової продукції рослинництва в кадастрових цінах, у карбованцях на гектар); окупність витрат (відношення продукції в натуральних та вартісних показниках до виробничих витрат, у центнерах на 100 карбованців витрат і вартість продукції у карбованцях на величину витрат у карбованцях, тобто безрозмірний показник (коефіцієнт).

Землеоціночні показники були визначені для ріллі в цілому (в т.ч. осушення, зрошення, богар), земель під багаторічними насадженнями, сіножатями та пасовищами.

Оцінку ріллі за ефективністю виробництва сільськогосподарських культур проведено по зернових (без кукурудзи та рису), кукурудзі на зерно, соняшнику, цукровому буряку, картоплі, льонудовгунцю та кормових культурах.

Визначення показників оцінки за групами ґрунтів та складання оціночних шкал на орні землі здійснювалося в розрізі 224-х кадастрових (землеоціночних) районів, які включають повністю адміністративні райони області, або ділять територію останніх на окремі частини.

Кадастрове районування території України проводилося з метою створення масивів інформації в умовах однорідності ґрунтового покриву по агрогрупах ґрунтів, єдиної по господарствах спеціалізації та інтенсивності землеробства, а також з метою локалізації (в цих же межах) впливу кліматичних факторів на показники господарювання.

Показники оцінки земель розроблені на основі даних обліку земель станом на 1.11.87 р., матеріалів ґрунтових обстежень (експлікацій агровиробничих груп ґрунтів), бонітування ґрунтів та даних річних звітів колгоспів і радгоспів республіки про підсумки виробничої діяльності в землеробстві за 1980-1986 рр., зокрема: дані про урожайність сільськогосподарських культур, багаторічних насаджень, продуктивності природних кормових угідь та виробничі витрати.

Ситуація змінилася з 1992 року, коли Земельним кодексом України запроваджена приватна власність на землю. Відповідно до Положення про ведення державного земельного кадастру (постанова КМУ від 12.01.1993 р. №15, яка втратила чинність у 2012 р.) в Україні через кожні п'ять років мало здійснюватися поновлення даних економічної оцінки земель. Проте відсутність державних коштів не дало можливості дотримуватися цього Положення. До того ж, розбалансованість економіки нашої держави зумовила порушення фінансової системи бухгалтерського обліку, що, по суті, спотворило показники виробничих витрат у землеробстві, які мають використовуватися при економічній оцінці земель.

Разом з тим, практика використання відносних показників економічної оцінки земель хоч і свідчить про їх стійкість у часі, проте не повною мірою задовольняє її вимоги. Тому удосконалення методики економічної оцінки земель найбільш доцільно вести у напрямі їх грошової оцінки.

Цим була визначена тема досліджень «**Удосконалення методики економічної оцінки земель та застосування її в практиці» (1991-1995 рр.**), методологія і методичні підходи якої розроблені кандидатом М.М. Федоровим, член-кореспондентом УААН, доктором економічних наук В.Я. Месель-Веселяком, кандидатом економічних наук І.І. Розумним (Інститут землеустрою УААН).

Потреба в грошовій оцінці земель викликана входженням економіки нашої держави в ринкові відносини. Грошова оцінка земель необхідна для забезпечення економічного регулювання земельних відносин при передачі землі у власність, спадкуванні, даруванні та обміні земельної ділянки, визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, орендної плати за земельні ділянки, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель, проведенні аукціонів з продажу права оренди земельних ділянок і паїв, одержанні банківського кредиту під їх заставу.

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

Ніна СОЛОВ'ЯНЕНКО

Київ

Далі буде

ЩОДО РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ, ЯКІ ВИНИКЛИ до 1 січня 2013 року

Щодо деяких питань, пов'язаних з набранням чинності наказу Міністерства юстиції України від 23 вересня 2013 року № 1990/5 «Про впорядкування відносин у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 24 вересня 2013 року за № 1635/24167 (далі Наказ), яким внесено зміни до наказу Міністерства юстиції України від 2 квітня 2013 року № 607/5 «Про заходи щодо взаємодії органів державної реєстрації прав та їх посадових осіб», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 2 квітня 2013 року за № 534/23066, Укрдержреєстр інформує.

Відповідно до частини першої статті 5 Цивільного кодексу України акти цивільного законодавства регулюють відносини, які виникли з дня набрання ними чинності.

Пунктом 6 Наказу визначено, що він набирає чинності з дня його офіційного опублікування, тобто з 01 жовтня 2013 року.

Згідно зі змінами дія наказу Міністерства юстиції України від 2 квітня 2013 року № 607/5 «Про заходи щодо взаємодії органів державної реєстрації прав та їх посадових осіб», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 2 квітня 2013 року за № 534/23066, не поширюється на випадки внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі Державний реєстр прав) відомостей про речові права на нерухоме майно, реєстрація яких проведена до 1 січня 2013 року відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення.

Змінами, внесеними Наказом, також визначається, що рішення щодо державної реєстрації прав приймаються державними реєстраторами прав на нерухоме майно (далі — державний реєстратор) Укрдержреєстру, а записи про таку реєстрацію вносяться до Державного реєстру прав державними реєстраторами органу державної реєстрації прав, який прийняв заяву.

У зв'язку з цим зазначаємо, що заяви про державну реєстрацію права власності та/або речових прав на нерухоме майно, реєстрація яких проведена до 1 січня 2013 року відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, реєстрацію яких в базі даних про реєстрацію заяв і запитів здійснено з 1 жовтня 2013 року підлягають розгляду державними реєстраторами органу державної реєстрації прав, якими прийнято такі заяви.

У свою чергу, відповідні заяви, реєстрацію яких в базі даних про реєстрацію заяв і запитів здійснено до 1 жовтня 2013 року, підлягають розгляду державними реєстраторами Укрдержреєстру.

У разі одночасного подання заяв про державну реєстрацію права власності та іншого речового права на нерухоме майно, у випадку, якщо державну реєстрацію іншого речового права проведено до 1 січня 2013 року, заява про державну реєстрацію права власності розглядається державним реєстраторам Укрдержреєстру, а заява про державну реєстрацію іншого речового права на нерухоме майно державним реєстратором органу державної реєстрації прав, який прийняв такі заяви.

З 1 жовтня 2013 року незалежно від дати подання заяви на проведення державної реєстрації прав державний реєстратор Укрдержреєстру, діючи в межах та у спосіб, визначений законодавством, уповноважений приймати рішення щодо державної реєстрації прав. Проведення таких дій як: внесення запису про державну реєстрацію, у тому числі перенесення відомостей з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек, Державного реєстру обтяжень рухомого майна до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, скасування державної реєстрації речових прав або скасування записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на підставі такого рішення здійснює державний реєстратор органу державної реєстрації прав, яким прийнято відповідну заяву.

У разі прийняття рішення про державну реєстрацію прав державний реєстратор Укрдержреєстру оформляє його у паперовому вигляді, підписує, засвідчує в установленому законодавством порядку печаткою та надсилає органу державної реєстрації прав, який прийняв відповідну заяву.

При цьому відомості, отримані державним реєстратором Укрдержреєстру під час проведення державної реєстрації прав за результатом пошуку у Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державному реєстрі іпотек, Державному реєстрі обтяжень рухомого майна та Реєстрі прав власності на нерухоме майно, для цілей долучення до реєстраційної чи облікової справи оформляються у паперовому вигляді державним реєстратором органу державної реєстрації прав, яким прийнято заяву, засвідчуються його підписом з проставленням напису «Сформовано за допомогою Державного реєстру прав» та печатки державного реєстратора.

ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

• ЖУРНАЛ У ЖУРНАЛІ •

документи • роз'яснення • коментарі • відповід

42 ВІДКРИТА ЛЕКЦІЯ

Тетяна КОВАЛЕНКО
Договір ренти земельної ділянки

47 ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО УКРАЇНИ РЕКОМЕНДУЄ

Рекомендаційні роз'яснення щодо порядку визначення розміру орендної плати під час укладання договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності під час реалізації територіальними органами Держземагентства (відповідно до положень) повноважень з передачі (надання) в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності для сільськогосподарських потреб

49 ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО УКРАЇНИ РОЗ'ЯСНЮЄ

49 Щодо порядку присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, право на яку посвідчено державним актом на право постійного користування

50 Щодо порядку виключення з обліку землекористування в Державному земельному кадастрі у разі відчуження будівель, споруд, розташованих на таких земельних ділянках

51 РАДАМ НА ЗАМІТКУ

51 Приватні земельні ділянки, які не використовуються, рада може лише викупити

53 Інформацію щодо укладених договорів оренди на території ради за межами населеного пункту можна отримати в Укрдержреєстрі

54 ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

54 Кожен спадкоємець реєструє право на свою частку земельної ділянки окремо

54 Як відремонтувати частину будинку за відсутності іншого співвласника, якщо земельна ділянка не приватизована?

55 Держземагентство може передати у власність земельну ділянку за проектом землеустрою, розробленим за рішенням райдержадміністрації до 2013 року

56 Як продати на торгах право оренди земель водного фонду

57 Як погоджувати проект відведення земельної ділянки, розміщеної в межах населеного пункту, який не є містом та не входить до території певного району?

58 Виправити помилку в державному акті можна за рішенням суду

60 Земельна ділянка приватизується користувачами за фактичною площею, що не перевищує гранично допустимих розмірів

60 Якщо громадяни користувалися земельними ділянками та сплачували податок, вони можуть отримати їх безоплатно у власність

ДОГОВІР РЕНТИ земельної ділянки



Тетяна КОВАЛЕНКО,
кандидат юридичних наук,
доцент юридичного факультету
Київського національного університету ім. Т. Шевченка

Договір ренти є відносно новим для нашої держави та вперше був передбачений у Цивільному кодексі України від 16 січня 2003 р. (далі — ЦК України). Лише в 2007 р. приписи щодо договору ренти земельної ділянки були законодавчо закріплені у чинному Земельному кодексі України (далі — ЗК України). Укладення договорів ренти земельної ділянки здійснюється відповідно до глави 56 ЦК України з урахуванням вимог ЗК України. Крім цього, до таких договорів застосовуються загальні вимоги до правочинів (глава 16 ЦК України «Правочини»), договорів (розділ ІІ «Загальні положення про договір» ЦК України), а також спеціальні вимоги до змісту угод про перехід права власності на земельні ділянки, закріплені у ст. 132 ЗК України.

У тлумачному словнику української мови рента розглядається як дохід з капіталу, землі або майна, який власники одержують регулярно, не займаючись підприємницькою діяльністю[1]*. В юридичній літературі ренту розглядають у широкому та вузькому значеннях. Так, Р.А. Майданик зазначає, що «у широкому значенні рента є узагальненим поняттям договору ренти, видом самостійного цивільно-правового зобов'язання, з властивими йому загальними та особливими ознаками. У вузькому значенні «рента» — це форма виплати у вигляді певної грошової суми або іншого надання, передбаченого договором ренти»*[2].

Згідно зі ст. 731 ЦК України договір ренти — це двосторонній правочин, за яким одна сторона (одержувач ренти) передає другій стороні (платникові ренти) у власність земельну ділянку, а платник ренти взамін цього зобов'язується періодично виплачувати одержувачеві ренти плату у формі певної грошової суми або в іншій, передбаченій угодою сторін, формі.

Крім цього, такий договір може мати певний строк дії або бути безстроковим, у тому числі пожиттєвим, укладається у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню.

При вирішенні питання щодо укладення договору ренти у земельній сфері необхідно враховувати передбачені чинним земельним законодавством обмеження щодо набуття у власність чи відчуження земельних ділянок. Зокрема, на період до 1 січня 2015 р. громадяни і юридичні особи можуть набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення, в тому числі й на підставі договору ренти, загальною площею до 100 га. До набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 р., не допускається укладення договорів ренти 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.

---

[1] Новий тлумачний словник української мови / укладачі: В. В. Яременко, О. М. Сліпушко. — Т. 3 «П-Я». — К.: Аконіт, 2006. — С. 115.

[2] Аномалії в цивільному праві України: навч.-практ. посіб. / [відп. ред. Р. А. Майданик]. — К.: Юстініан, 2007. — С. 298.

Відмінність договору ренти від інших договорів

Договір ренти земельної ділянки є різновидом договорів про передачу землі у власність. Тому він має низку спільних ознак з іншими договорами цієї ж групи — купівлі-продажу, міни, дарування, довічного утримання (догляду). В результаті виконання договору ренти земельної ділянки, так само як і договору купівлі-продажу, дарування, міни тощо, відбувається перехід права власності на землю від однієї сторони договору до іншої.

Разом з тим, договір ренти земельної ділянки має особливі ознаки, які відрізняють його від інших договорів, спрямовані на перехід права власності на землю, а саме:

- земельна ділянка, яка передається під виплату ренти, відразу переходить у власність платника ренти, який вправі її відчужувати, але тільки за згодою одержувача ренти (ст. 735 ЦКУ), а одержувач ренти взамін відчуженої земельної ділянки набуває довгострокове право вимоги рентних платежів від платника ренти;
- відносини ренти можуть мати досить тривалий в часі характер (безстроково або на час життя);
- обтяження рентою земельної ділянки, права на яку були передані за договором. Так, відповідно до п. 2 ч. 2 ст. 735 ЦК України у разі відчуження нерухомого майна іншій особі до неї переходять обов'язки платника ренти. Це обтяження земельної ділянки рентним зобов'язанням зберігає свою силу до закінчення дії договору.
- ознакою договору ренти земельної ділянки є особливий порядок розрахунків між сторонами у випадку розірвання цього договору (ст. 741 ЦК України);
- особливий довірчий характер відносин між сторонами, адже право власності на землю переходить до платника ренти відразу у момент укладення договору, а рентні платежі будуть виплачуватися протягом тривалого часу у майбутньому, але при цьому одержувач ренти набуває право застави на таку земельну ділянку.

На відміну від договору купівлі-продажу земельної ділянки, відповідно до якого виплачується її ціна, як правило, еквівалентна ринковій ціні, за договором ренти замість ціни земельної ділянки виплачується періодична рента, яка переважно не є еквівалентною оцінці предмета договору ренти. Від договору дарування договір ренти відрізняється тим, що особа, яка здійснила відчуження землі у власність іншої особи, має право вимагати зустрічне задоволення — сплату рентних платежів. При сплаті рентних платежів у натуральній формі натуральний обмін є нееквівалентним обміном майновими благами, що зумовлене умовами договору натуральної ренти, яка має виплачуватися до тих пір, поки відбувається користування земельною ділянкою на праві власності. Це свідчить про те, що договір натуральної ренти не є різновидом договору міни, а лише зовні схожий на нього[3].

На відміну від довічного утримання рента автоматично не припиняється зі смертю відчужувача земельної ділянки — фізичної особи (за виключенням укладення строкового, зокрема довічного договору ренти). Крім цього, відчужувачем земельної ділянки за договором ренти може бути не лише фізична, але й юридична особа. У договорі довічного утримання можуть бути визначені всі види матеріального забезпечення, а також нематеріальне забезпечення. Водночас за договором ренти передбачена лише виплата рентних платежів, а за її прострочення платник ренти виплачує відсотки. Набувач за договором довічного утримання не має права до смерті свого підопічного відчужувати майно, платник же ренти має право відчужувати майно, передане йому під виплату ренти, але тільки за згодою її одержувача. У разі відчуження нерухомого майна іншій особі до неї переходять обов'язки платника ренти. Таким чином, договір ренти земельної ділянки є самостійним та особливим договором, спрямованим на перехід права власності на землю.

Права та обов'язки сторін договору ренти земельної ділянки

Відповідно до ст. 731 ЦК України основним обов'язком одержувача ренти є передача іншій стороні у власність земельної ділянки, а основним обов'язком платника ренти — здійснення обумовлених договором рентних виплат у розмірі, формі та у терміни, передбачені договором. Відповідно, у платника ренти виникає право вимагати передачі йому у власність земельної ділянки одержувачем ренти; а у одержувача — право вимагати від платника ренти здійснення рентних платежів.

Договором ренти може бути встановлено, що одержувач ренти передає земельну ділянку у власність платника ренти за плату або безоплатно. Залежно від платності або безоплатності передачі у власність земельної ділянки до договору ренти застосовуватимуться положення відповідно договорів купівлі-продажу чи дарування. Тобто, крім рентних платежів, при оплатній передачі земельної ділянки

[3] Апанасюк М. Види договору ренти // Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право». — 2012. — Вип. 20. — Ч. 1. — Т. 2. — С. 9-12.

платнику ренти необхідно ще сплатити кошти у розмірі ціни цієї ділянки.

Приписами цивільного законодавства передбачено можливість переходу прав та обов'язків сторін за договором до їх правонаступників (у випадку смерті фізичної особи чи реорганізації юридичної особи). Так, за умови прийняття спадщини спадкоємці набувають прав та обов'язків в тому ж обсязі, в якому вони були у спадкодавців, крім випадків пожиттєвого договору ренти, за яким договірне рентне правовідношення припиняється зі смертю фізичної особи, на час життя якої укладено цей договір.

Якщо укладено договір **безстрокової ренти**, її платник має право відмовитися від договору. У цьому випадку він має заявити про свій намір у письмовій формі не пізніше ніж за три місяці. Договором не може бути обмежено право платника ренти на відмову від договору (ч. 1 ст. 739 ЦК України). Одержувач ренти має право вимагати розірвання договору ренти у випадку: якщо платник прострочив виплату ренти більш ніж на рік, порушив свої зобов'язання щодо забезпечення виплати ренти чи визнаний неплатоспроможним, а також в інших, передбачених договором випадках.

Зміст договору ренти земельної ділянки

Під цим розуміємо сукупність умов (пунктів), визначених і погоджених сторонами, та умов, які є обов'язковими (істотними) відповідно до законодавства.

Договір ренти складається з:

- предмету договору;
- умов, визначених істотними цивільним та земельним законодавством;
- умов, які є необхідними для договорів ренти;
- умов, щодо яких за заявою однієї зі сторін має бути досягнуто згоди.

Договір ренти обов'язково повинен включати найменування сторін; предмет договору; умови, на яких земельна ділянка передається під виплату ренти; форму та розмір ренти; строки виплати ренти; відповідальність платника за прострочення ренти; право платника безстрокової ренти на відмову від договору ренти; право одержувача безстрокової ренти на розірвання договору ренти; ризик випадкового знищення або пошкодження земельної ділянки, що передається під виплату ренти. Якщо відчужується земельна ділянка платником ренти, в тексті договору відчуження такої земельної ділянки, крім істотних умов договору відчуження, обов'язково зазначається про перехід обов'язків платника ренти до нового набувача, а також інші істотні умови договору ренти.

Крім того, договір ренти земельної ділянки повинен містити:

- документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;
- відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;
- відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо);
- договірну ціну;
- права та обов'язки сторін;
- момент переходу права власності на земельну ділянку.

Розглянемо більш детально деякі умови договору ренти.

Предметом договору ренти є земельна ділянка — частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами (ч. 1 ст. 79 ЗК України). Земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування та державної реєстрації права власності на неї. Згідно з вимогами ст. 132 ЗК України договір відчуження земельної ділянки, у тому числі ренти, повинен містити інформацію щодо місця розташування земельної ділянки, її площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму, кадастрового номера тощо.

Рента (рентні платежі) може виплачуватися у грошовій, натуральній (шляхом передання речей) або відробітковій (шляхом виконання робіт або надання послуг) формах. Ці форми також можуть поєднуватися. Форма виплати ренти та її розмір встановлюються договором. У випадку встановлення натуральної чи відробіткової форми сплати рентних платежів необхідно зазначити в договорі грошовий еквівалент таких платежів. Рента виплачується після закінчення кожного календарного кварталу, якщо інше не встановлено договором. Тобто, сторони в договорі можуть встановити періодичність сплати рентних платежів на свій розсуд, інакше буде діяти загальне правило про щоквартальну виплату ренти.

Рентні платежі необхідно відрізняти від ціни договору ренти. Так, до ціни договору ренти включається перший платіж, який сплачує платник ренти її одержувачеві при оплатній передачі останнім права власності на земельну ділянку. Інші платежі і є рентою (рентними платежами) у вузькому розумінні цього терміну, як періодичні виплати в сумі та формах, передбачених договором.

Строк договору ренти земельної ділянки

Договір ренти земельної ділянки може бути безстроковим, якщо ним встановлено обов'язок платника ренти виплачувати її безстроково, або строковим, за умови, якщо договором встановлено обов'язок виплачувати ренту протягом певного строку. Частина 2 ст. 731 ЦК носить диспозитивний характер, надаючи сторонам договору ренти свободу у виборі такого його різновиду, який найбільше відповідає їх приватним інтересам.

Особливості договору безстрокової ренти такі:

- обов'язок виплачувати ренту, який не обмежується будь-яким строком, зокрема й строком життя або існування її одержувача, та переходить у порядку правонаступництва у випадку смерті громадянина чи реорганізації юридичної особи;
- ризик випадкового знищення або пошкодження земельної ділянки, переданої безоплатно, несе платник ренти, а у разі передання її за плату платник має право вимагати припинення зобов'язання щодо виплати ренти або зміни умов її виплати;
- особлива процедура припинення зазначеного зобов'язання, що є характерною.

Особливості договору строкової ренти такі:

- договір є підставою виникнення обов'язку щодо сплати рентних платежів протягом певного чітко визначеного строку;
- випадкове знищення або випадкове пошкодження земельної ділянки, переданої під виплату ренти на певний строк, не звільняє платника ренти від обов'язку виплачувати її до закінчення строку виплати ренти на умовах, встановлених договором ренти.

У законодавстві не встановлено жодних обмежень строків договору ренти. Разом з тим слід розуміти, що договір ренти земельної ділянки — це довгостроковий договір. Договір ренти, яким передбачено одноразову виплату рентних платежів або короткий строк (наприклад, декілька місяців), має ознаки удаваного правочину, зокрема, прихованого договору купівлі-продажу чи міни земельної ділянки.

Забезпечення виконання зобов'язань за договором ренти земельної ділянки

Способами забезпечення виконання зобов'язань щодо виплати рентних платежів є застава та страхування. Це обумовлюється тим, що одержувач ренти передає платнику у власність земельну ділянку відразу, і, отримуючи протягом тривалого періоду від нього рентні платежі, повинен бути впевнений, що такі платежі будуть здійснюватися.

Так, відповідно до положень ч. 1 ст. 735 ЦК України у разі передання під виплату ренти земельної ділянки одержувач ренти набуває право застави, зокрема іпотеки, на таку ділянку. Іпотека, як речове забезпечення, є найбільш надійним забезпеченням виконання зобов'язань платника ренти. Іпотекодавцем за такою угодою буде платник ренти — власник земельної ділянки, яку він набув у власність під виплату ренти; іпотекодержателем — одержувач ренти. Якщо платник ренти (іпотекодавець) не виконує свій обов'язок із виплати рентних платежів, земельна ділянка, що передана під виплату ренти (предмет іпотеки), відчужується. З вартості відчужуваної ділянки задовольняються вимоги кредитора (одержувача ренти) щодо погашення заборгованості зі сплати періодичних рентних платежів.

Виплата ренти може бути забезпечена шляхом встановлення обов'язку платника ренти застрахувати ризик невиконання ним своїх обов'язків за договором (ч. 3 ст. 735 ЦК).

За прострочення виплати ренти платник ренти сплачує одержувачу ренти проценти в розмірі, встановленому договором, або на підставі ч. 2 ст. 625 ЦК — три проценти річних від простроченої суми, якщо інший розмір процентів не встановлено договором або законом. Оскільки законодавством не обмежено розмір процентів — це підвищує надійність такого забезпечення, тобто сторони самостійно в договорі мають право визначити проценти за прострочення виплати. Тому, для правильного обчислення процентів необхідно при укладенні договору ренти провести грошову оцінку рентних платежів натуральної чи відробіткової форми. В договорі повинен бути встановлений розмір відсотків, підстави та умови їх стягнення.

Форма договору ренти земельної ділянки

У цивільному та земельному законодавстві передбачено, що договір ренти земельної ділянки укладається у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню. При посвідченні договору про відчуження земельної ділянки нотаріус витребовує витяг з Державного земельного кадастру. Право власності на земельну ділянку підтверджується документами, оформленими відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у редакції від 11 лютого 2010 року.

Порядок переходу права власності на земельну ділянку за договором ренти

Набуте на підставі договору ренти право власності на земельну ділянку підлягає державній реєстрації в порядку, передбаченому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії, зокрема укладення договору ренти земельної ділянки, проводиться нотаріусом, яким вчинено таку дію.

Припинення договору ренти земельної ділянки

Договір ренти земельної ділянки може припинятися як на загальних підставах припинення зобов'язань (глава 50 «Припинення зобов'язання» ЦК України), так і на підставах, спеціально передбачених главою 56 «Рента» ЦК України. Порядок та особливості припинення договору ренти земельної ділянки залежать від виду такого договору. В ст. 739 ЦК України передбачений спеціальний порядок припинення договору безстрокової ренти земельної ділянки. Зокрема, платник безстрокової ренти має право відмовитися від договору. Умова договору, відповідно до якої платник безстрокової ренти не може відмовитися від договору ренти, є нікчемною. Договором можуть бути встановлені умови здійснення платником безстрокової ренти права відмови від нього. Сторони можуть передбачити підстави відмови, термін, протягом якого необхідно попередити про відмову, розрахунки між сторонами, процедуру повернення земельної ділянки тощо. Договір ренти припиняється після спливу трьох місяців від дня одержання одержувачем ренти письмової відмови платника від договору за умови повного розрахунку між ними. У цьому випадку зобов'язання платника зі сплати рентних платежів припиняється внаслідок належного виконання. За строковим договором ренти її платник не може відмовитися від його виконання за винятками, встановленими законодавством.

Право вимагати припинення рентних відносин має також одержувач платежів. У ст. 740 ЦК України визначені особливості розірвання безстрокового договору ренти земельної ділянки. Так, одержувач безстрокової ренти має право вимагати розірвання договору в разі, якщо:

1) платник прострочив її виплату більш як на один рік;
2) платник порушив свої зобов'язання щодо забезпечення виплати ренти;
3) платник визнаний неплатоспроможним або виникли інші обставини, які явно свідчать про неможливість виплати ним ренти у розмірі і в строки, що встановлені договором.

Одержувач безстрокової ренти має право вимагати розірвання договору також в інших випадках, встановлених цим договором, зокрема на прохання платника, за обставин непереборної сили, у випадку псування платником земельної ділянки тощо. Розірвання договору безстрокової ренти припиняє обов'язок платника щодо подальшої сплати рентних платежів та всі інші договірні обов'язки.

Сторони в договорі можуть передбачати наслідки розірвання договору ренти, а також встановити порядок розрахунків між ними. Якщо договором ренти не встановлені правові наслідки його розірвання, розрахунки провадяться залежно від того, чи земельна ділянка була передана у власність платника за плату або безоплатно. Якщо земля була передана безоплатно, у разі розірвання договору ренти одержувач ренти має право вимагати від платника виплати річної суми ренти. Якщо земля була передана у власність платника ренти за плату, одержувач ренти має право вимагати від нього виплати річної суми ренти та вартості переданого майна. Отже, залежно від того, який час до розірвання договору сплачувалася рента, сумарні платежі за договором можуть бути як меншими, так і більшими, ніж дійсна вартість майна.

В юридичній літературі обґрунтовується позиція, що рентне зобов'язання може бути припинено й за особливих підстав, зокрема, якщо право на одержання ренти перейде до таких спадкоємців за заповітом як держава Україна, Автономна Республіка Крим, територіальна громада, іноземна держава, інші суб'єкти публічного права. Оскільки закон не встановлює правових наслідків на такий випадок, то відповідний обов'язок з платника ренти має зніматися, питання ж щодо права власності на майно, передане під виплату ренти, порушуватися не може[4].

Переваги та недоліки договору ренти земельної ділянки

За договором ренти платник набуває право власності на земельну ділянку, проте його повноваження власника дещо обмежені — здійснювати право розпорядження земельною ділянкою він може лише за згодою одержувача ренти. Ця особливість ренти є як її мінусом для платника ренти, так і суттєвою перевагою для одержувача рентних платежів. Власник земельної ділянки, яка відчужується за договором ренти, може отримати частину вартості ділянки відразу у момент укладення договору, а решту — протягом строку його дії. Це зручно як для платника, так і для одержувача ренти.

Можливість отримання рентних платежів у порядку спадкування робить договір ренти більш привабливим для спадкоємців порівняно з іншими договорами. Наприклад, за договором ренти літня людина передає у власність платнику ренти свою земельну ділянку, що виключає можливість заповіту, однак літня людина отримує від платника ренти одноразовий внесок та щомісячну ренту, розмір якої встановлений у договорі, а також зберігає за собою право заперечити проти відчуження земельної ділянки платником ренти.

Договір ренти земельної ділянки має певні переваги і для платника ренти. Хоча платник за договором ренти, як і за договором оренди земельної ділянки, сплачує періодичні платежі (ренту), проте, на відміну від оренди, він стає власником землі відразу з моменту його укладення. Позитивною стороною такого договору є можливість встановлення різних форм рентних платежів — грошової, натуральної (зерном, сіном тощо), відробіткової (орати город, молотити зерно тощо), або поєднання цих форм.

[4] Пучковська І. Й. Загальна характеристика договору ренти // Проблеми законності. — 2009. — Вип. 104. — С. 93.

РЕКОМЕНДАЦІЙНІ РОЗ'ЯСНЕННЯ

щодо порядку визначення розміру орендної плати під час укладання договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності під час реалізації територіальними органами Держземагентства (відповідно до положень) повноважень з передачі (надання) в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності для сільськогосподарських потреб

1. Ці рекомендаційні роз'яснення визначають рекомендований порядок визначення розміру орендної плати під час укладання договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності під час реалізації територіальними органами Держземагентства (відповідно до положень) повноважень з передачі (надання) в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності для сільськогосподарських потреб.

Ці рекомендаційні роз'яснення можуть використовуватися до моменту набрання чинності рішення про затвердження нормативної грошової оцінки земельної ділянки, проведеної відповідно до Закону України «Про оцінку земель» з урахуванням пункту 271.2 статті 271 Податкового кодексу України.

2. Нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення (сільськогосподарських угідь) було масово проведено в Україні єдиний раз станом на 1 липня 1995 року відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 (у деяких областях відбувалося коригування матеріалів оцінки у 1996–1997 роках).

На момент проведення зазначеної оцінки на законодавчому рівні не було визначено вимог щодо оформлення її результатів у вигляді певної технічної документації та не було встановлено форму надання відомостей про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки.

3. Законом України «Про оцінку земель», який набрав чинності 13 січня 2004 року, передбачено, що дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформлюються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель (стаття 20 Закону) і використовуються для визначення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності (стаття 5 Закону).

4. Статтею 5 Цивільного кодексу України передбачено, що акти цивільного законодавства регулюють відносини, які виникли з дня набрання ними чинності та не мають зворотної дії у часі. А стаття 8 вказаного Кодексу передбачає, що якщо цивільні відносини не врегульовані цим Кодексом, іншими актами цивільного законодавства або договором, вони регулюються тими правовими нормами цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, що регулюють подібні за змістом цивільні відносини.

Таким чином, матеріали нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення 1995–1997 років можуть бути застосовані для визначення розміру орендної плати під час укладання договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності при реалізації територіальними органами Держземагентства повноважень з передачі (надання) в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності для сільськогосподарських потреб до моменту набрання чинності рішення про затвердження нормативної грошової оцінки земельної ділянки, проведеної відповідно до Закону України «Про оцінку земель» з урахуванням пункту 271.2 статті 271 Податкового кодексу України.

5. Розмір орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення до моменту набрання чинності рішення про затвердження нормативної грошової оцінки земельної ділянки, проведеної відповідно до Закону України «Про оцінку земель» з урахуванням пункту 271.2 статті 271 Податкового кодексу України, рекомендовано розраховувати за алгоритмом, визначеним у додатку 1 до постанови Кабінету Міністрів України від 13 грудня 2006 р. № 1724 «Деякі питання оренди земель», з урахуванням листа Міністерства аграрної політики та продовольства України від 03.04.2013 № 37-13-5-13/6651.

У графах 4 та 5 Розрахунку розміру орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності, грошова оцінка яких не проведена, наведеному у додатку 1 до постанови Кабінету Міністрів України від 13 грудня 2006 р. № 1724 додатку 1, слід вказувати нормативну грошову оцінку 1 гектара відповідного сільськогосподарського угіддя, визначену за матеріалами нормативної грошової оцінки земель 1995–1997 років з урахуванням індексації такої оцінки станом на 01.01.2013 на коефіцієнт 3,2, який визначається виходячи з добутку коефіцієнтів індексації за 1996 рік — 1,703, 1997 рік — 1,059, 1998 рік — 1,006, 1999 рік — 1,127, 2000 рік — 1,182, 2001 рік — 1,02, 2005 рік — 1,035, 2007 рік — 1,028, 2008 рік — 1,152, 2009 рік — 1,059, 2010 рік — 1,0, 2011 рік — 1,0, 2012 рік — 1,0, та коефіцієнта 1,756 (для ріллі, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 31 жовтня 2011 року № 1185).

6. Під час укладення договору оренди земельної ділянки (відповідно до пункту 5 Типового договору оренди землі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 березня 2004 р. № 220) рекомендувати:

6.1. За наявності технічної документації з нормативної грошової оцінки земельної ділянки, проведеної відповідно до Закону України «Про оцінку земель», рішення про затвердження якої не набрало чинності відповідно до пункту 271.2 статті 271 Податкового кодексу України, зазначати нормативну грошову оцінку земельної ділянки, вказану у витязі з такої технічної документації із зазначенням дати набрання чинності.

6.2. За відсутності технічної документації з нормативної грошової оцінки земельної ділянки, проведеної відповідно до Закону України «Про оцінку земель», зазначати, що нормативна грошова оцінка земельної ділянки буде визначена після її проведення відповідно до Закону України «Про оцінку земель» з урахуванням пункту 271.2 статті 271 Податкового кодексу України.

У цьому випадку, відповідно до статті 15 Закону України «Про оренду землі» у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови, наприклад щодо обов'язковості проведення протягом певного строку нормативної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до Закону України «Про оцінку земель», порядку перегляду розміру орендної плати та відшкодування різниці у розмірі орендної плати, що діяла до проведення такої оцінки (у разі її збільшення за такою оцінкою) шляхом доповнення договору оренди земельної ділянки відповідними додатковими пунктами.

Нижче наводиться приклад можливої редакції деяких зазначених додаткових пунктів.

«n. 1. Орендарю земельної ділянки протягом десяти днів з дати підписання Сторонами договору оренди земельної ділянки замовити за власний рахунок проведення нормативної грошової оцінки земельної ділянки та протягом шести місяців з дати підписання Сторонами договору подати Орендодавцю витяг із затвердженої технічної документації з нормативної грошової оцінки земельної ділянки разом з проектом додаткової угоди щодо внесення змін до договору оренди земельної ділянки в частині зазначення нормативної грошової оцінки земельної ділянки, проведеної відповідно до Закону України «Про оцінку земель», та розміру орендної плати, визначеного на її основі, із зазначенням дати набрання чинності додатковою угодою, яка відповідає даті набрання чинності рішенням про затвердження нормативної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до пункту 271.2 статті 271 Податкового кодексу України.

n. 2. Сторони дійшли згоди, що:
— у разі якщо розмір орендної плати, визначений за даними затвердженої технічної документації з нормативної грошової оцінки земельної ділянки, проведеної відповідно до Закону України «Про оцінку землі», буде меншим за розмір орендної плати, розрахований під час укладання цього договору, то грошова сума різниці між зазначеними розмірами орендної плати поверненню Орендарю не підлягає.
— у разі якщо розмір орендної плати, визначений за даними затвердженої технічної документації з нормативної грошової оцінки земельної ділянки, проведеної відповідно до Закону України «Про оцінку землі», буде більшим за розмір орендної плати, розрахований під час укладання цього договору, то грошова сума різниці між зазначеними розмірами підлягає сплаті Орендарем на казначейський рахунок відповідного місцевого бюджету у десятиденний строк з дня набрання чинності додаткової угоди.

n. 3. Невиконання Орендарем умов пунктів n. 1. та/або n. 2. договору є підставою для його дострокового розірвання за рішенням суду в порядку, встановленому законом. У разі дострокового розірвання договору оренди земельної ділянки орендна плата, сплачена Орендарем, не повертається.»

Орендодавець може передбачити у договорі інші види відповідальності Орендаря за невиконання вказаної умови договору.

7. З метою забезпечення захисту інтересів держави та органів місцевого самоврядування при виконанні пункту 6 цих Рекомендацій Орендодавець може передбачити у договорі, що орендна плата за перший рік користування земельною ділянкою, визначена відповідно до пункту 5 цих Рекомендацій, сплачується Орендарем єдиним платежем протягом десяти днів з дати державної реєстрації права оренди такої земельної ділянки (з урахуванням індексації нормативної грошової оцінки відповідно до пункту 289.2 статті 289 Податкового кодексу України).

ЩОДО ПОРЯДКУ ПРИСВОЄННЯ КАДАСТРОВОГО НОМЕРА ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ,

право на яку посвідчено державним актом на право постійного користування

Відповідно до пункту 10 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» (далі — Закон), документи, якими було посвідчено право власності чи право постійного користування земельною ділянкою, видані до набрання чинності цим Законом, є дійсними.

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

Разом з тим, юридична особа в результаті реорганізації, коли відбувається передання всього свого майна, прав та обов'язків іншим юридичним особам — правонаступникам (злиття, приєднання, поділ, перетворення), або в результаті ліквідації припиняється, про що йдеться в статті 104 Цивільного кодексу України.

Таким чином, така реорганізація юридичної особи є юридичним фактом припинення її діяльності.

Статтею 92 Земельного кодексу України чітко визначено коло набувачів права постійного користування земельною ділянкою.

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

Отже, виходячи з ситуації, що склалася, керуючись положеннями статті 123 Земельного кодексу України, надання у користування земельної ділянки у випадку реорганізації юридичної особи, здійснюється на підставі дозволу органу місцевого самоврядування та технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Положеннями статті 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр» визначено основні моменти щодо здійснення державної реєстрації земельної ділянки. Так, згідно з частиною 9 цієї статті при здійсненні державної реєстрації земельної ділянки їй присвоюється кадастровий номер.

На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику безоплатно видається витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. Витяг містить усі відомості про земельну ділянку, внесені до Поземельної книги. Складовою частиною витягу є кадастровий план земельної ділянки.

Відповідно до пункту 110 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051 (далі — Порядок), для державної реєстрації земельної ділянки державному кадастровому реєстраторові, який здійснює таку реєстрацію, подаються:

- заява про державну реєстрацію земельної ділянки;
- оригінал погодженої відповідно до законодавства документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки;
- електронний документ;
- документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації земельної ділянки.

Статтею 26 Закону України «Про землеустрій», встановлено, що розробниками документації із землеустрою є:

- юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників;
- фізичні особи — підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками.

Згідно зі статтею 125 Земельного кодексу України право користування виникає з моменту державної реєстрації такого права.

Право постійного користування та право оренди підлягає державній реєстрації згідно зі статтею 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі — Закон).

Зауважимо, що право постійного користування та право оренди земельною ділянкою є похідним речовим правом і реєструється після державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку.

Також зазначаємо, що відповідно до частини 3 статті 4^1 цього ж Закону державна реєстрація права держави чи територіальної громади на земельні ділянки, які сформовані із земель державної чи комунальної власності, здійснюється після затвердження в порядку, встановленому Земельним кодексом України, документації із землеустрою, за якою здійснено таке формування, одночасно із державною реєстрацією похідного речового права на такі земельні ділянки.

ЩОДО ПОРЯДКУ ВИКЛЮЧЕННЯ З ОБЛІКУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

в Державному земельному кадастрі у разі відчуження будівель, споруд, розташованих на таких земельних ділянках

Відповідно до частини 3 статті 142 Земельного кодексу України припинення права постійного користування земельною ділянкою у разі добровільної відмови землекористувача здійснюється за його заявою до власника земельної ділянки.

Статтею 79[1] цього ж Кодексу передбачено, що земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї.

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

Разом з тим, згідно з пунктом 3 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 06.09.2012 року № 5245-VI землями комунальної власності відповідних територіальних громад вважаються: землі, розташовані в межах відповідних населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок державної власності.

Відповідно до статті 122 Земельного кодексу України сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб.

Пунктом 2 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера. У разі якщо відомості про зазначені земельні ділянки не внесені до Державного реєстру земель, їх державна реєстрація здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за заявою їх власників (користувачів земельної ділянки державної чи комунальної власності). Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється відповідно до положень статті 24 цього ж Закону.

На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику безоплатно видається витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. Витяг містить усі відомості про земельну ділянку, внесені до Поземельної книги. Складовою частиною витягу є кадастровий план земельної ділянки.

При здійсненні державної реєстрації земельної ділянки їй присвоюється кадастровий номер.

Відповідно до пункту 110 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051 (далі — Порядок), для державної реєстрації земельної ділянки Державному кадастровому реєстраторові, який здійснює таку реєстрацію, подаються:

- заява про державну реєстрацію земельної ділянки;
- оригінал погодженої відповідно до законодавства документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки;
- електронний документ;
- документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації земельної ділянки.

Згідно зі статтею 26 Закону України «Про землеустрій», розробниками документації із землеустрою є:

- юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників;
- фізичні особи — підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками.

Право постійного користування земельною ділянкою є похідним речовим правом і реєструється після державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку (ст. 4 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Отже, враховуючи вищевикладене, для добровільної відмови від права постійного користування, необхідно спочатку здійснити державну реєстрацію земельної ділянки в порядку, викладеному вище, та отримати витяг з Державного земельного кадастру. Потім необхідно зареєструвати право власності (первинне право) на земельну ділянку, після цього зареєструвати право постійного користування і тільки потім зареєструвати відмову від права.

Згідно з частиною п'ятою статті 4[1] Закону України «Про реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» при наданні у постійне користування земельних ділянок державної чи комунальної власності, право держави чи територіальної громади на які не зареєстровано відповідно до цього Закону, державна реєстрація права власності здійснюється одночасно з державною реєстрацією права постійного користування такими земельними ділянками.

Департамент
Державного земельного кадастру

РАДАМ НА ЗАМІТКУ

ПРИВАТНІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ, ЯКІ НЕ ВИКОРИСТОВУЮТЬСЯ, РАДА МОЖЕ ЛИШЕ ВИКУПИТИ



Просимо дати роз'яснення щодо можливості вилучення земельних ділянок у їх власників. Річ у тім, що деякі власники земельних ділянок понад 5 років тому отримали акти на земельну ділянку чи то для будівництва, чи то під особисте селянське господарство, а на них нічого не робиться: не будуються будівлі і не обробляються для вирощування сільськогосподарських культур. Земельні ділянки позаростали бур'янами. На деяких із них залишені будівельні матеріали (блоки чи панелі), очевидно, для видимості, що там щось буде будуватися. Деякі з цих ділянок виставлені на продаж.

Звернення сільської ради до власників навести порядок на своїх земельних ділянках позитивних результатів не дає. Тому ми звертаємося до Вас із запитанням, як можна вилучити такі земельні ділянки. Можливо, прийняти якийсь закон чи постанову уряду, де б регламентувалися строки освоєння земельних ділянок і їх раціональне використання.

Олександр КОЛПАЧОВ,
сільський голова

с. Підгірці
Обухівського району
Київської області

До 2002 року в Україні діяв Земельний кодекс (в редакції 1992 року), яким передбачалася можливість припинення права користування і права власності на земельні ділянки, якщо власники не використовували їх за цільовим призначенням.

Статтями 27 та 28 цього Кодексу було визначено підстави припинення права власності та права користування, а саме:

*«**Стаття 27. Припинення права користування землею***

Право користування земельною ділянкою чи її частиною припиняється у разі:

1) добровільної відмови від земельної ділянки;

2) закінчення строку, на який було надано земельну ділянку;

3) припинення діяльності підприємства, установи, організації, селянського (фермерського) господарства;

4) систематичного невнесення земельного податку в строки, встановлені законодавством України, а також орендної плати в строки, визначені договором оренди;

5) нераціонального використання земельної ділянки;

6) використання земельної ділянки способами, що призводять до зниження родючості ґрунтів, їх хімічного і радіоактивного забруднення, погіршення екологічної обстановки;

7) використання землі не за цільовим призначенням;

8) невикористання протягом одного року земельної ділянки, наданої для сільськогосподарського виробництва, і протягом двох років — для несільськогосподарських потреб;

9) вилучення земель у випадках, передбачених статтями 31 і 32 цього Кодексу.

Пункт 5 частини першої цієї статті не поширюється на право користування землею громадян, які ведуть селянське (фермерське) господарство, протягом трьох років з часу надання земельної ділянки.

Право користування землею може бути також припинено у випадках, зазначених у статті 114 цього Кодексу.

Право користування орендованою землею припиняється також при розірванні договору оренди землі.

Припинення права користування землею у випадках, передбачених пунктами 1-8 частини першої та частиною третьою цієї статті, провадиться у межах населених пунктів відповідною Радою народних депутатів, за межами населених пунктів — сільською, селищною, районною, міською, в адміністративному підпорядкуванні якої є район, Радою народних депутатів, а у випадку, передбаченому пунктом 9 частини першої цієї статті, — за рішенням Ради народних депутатів, що має право вилучати земельні ділянки.

Припинення права користування землею у випадках, передбачених пунктами 5-9 частини першої цієї статті, в разі незгоди землекористувача провадиться у судовому порядку.

Право тимчасового користування землею припиняється шляхом розірвання договору.

Стаття 28. Припинення права колективної та приватної власності на землю

Право колективної та приватної власності на земельну ділянку чи її частину припиняється у разі:

1) добровільної відмови від земельної ділянки;

2) відчуження (продажу) земельної ділянки Раді народних депутатів;

3) викупу земельної ділянки для державних або громадських потреб;

4) припинення у випадках, передбачених пунктами 4, 6-8 статті 27 цього Кодексу.

Право власності на землю може бути також припинено у випадках, зазначених у статті 114 цього Кодексу.

Припинення права власності на земельну ділянку у випадках, передбачених пунктами 1-3 частини першої цієї статті, провадиться за рішенням відповідної Ради народних депутатів. У разі незгоди власника земельної ділянки у випадку, передбаченому пунктом 3, а також при вилученні земельної ділянки відповідно до пункту 4 частини першої цієї статті, припинення права власності на землю провадиться в судовому порядку».

Тобто використання земельної ділянки способами, що призводять до зниження родючості ґрунтів, їх хімічного і радіоактивного забруднення, погіршення екологічної ситуації; використання землі не за цільовим призначенням та невикористання протягом одного року земельної ділянки, наданої для сільськогосподарського виробництва, і протягом двох років — для несільськогосподарських потреб — були підставами для припинення як права користування земельною ділянкою, так і права власності на неї.

Статтею 29 цього ж Кодексу був встановлений порядок припинення власності на землю та права користування земельною ділянкою. Зокрема, цим порядком передбачалося, що:

«Припинення права власності на землю або права користування земельною ділянкою у разі добровільної відмови власника землі або землекористувача провадиться за його заявою на підставі рішення відповідної Ради народних депутатів.

У разі виявлення випадків використання землі не за цільовим призначенням, нераціонального використання або способами, що призводять до зниження родючості ґрунтів і забруднення, систематичного невнесення платежів за землю органи державного контролю за використанням і охороною земель або фінансові органи письмово попереджають власників землі і землекористувачів про необхідність усунення цих порушень у місячний строк.

Якщо порушення за цей час не будуть усунуті, на винних накладається адміністративне стягнення у встановленому порядку і надається додатково місячний строк для усунення порушень. Якщо порушення і в цей строк не будуть усунуті, вказані органи передають відповідній місцевій Раді народних депутатів або власнику землі, який надав земельну ділянку в користування, акт і свій висновок про необхідність припинення права на земельну ділянку.

Місцеві Ради народних депутатів на підставі одержаних матеріалів через уповноважені ними органи звертаються з позовом до суду, арбітражного суду про припинення права власності на земельну ділянку».

У 1996 році Верховною Радою прийнято Конституцію України, якою щодо права приватної власності зазначено таке:

«Право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом.

Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним.

Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану.

Конфіскація майна може бути застосована виключно за рішенням суду у випадках, обсязі та порядку, встановлених законом.

Використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі».

Відповідно до цього були скореговані норми земельного законодавства і у 2002 набув чинності новий Земельний кодекс України, за яким за вищезазначеними підставами можливо припинення тільки права користування земельною ділянкою.

Щодо права власності на земельну ділянку, то нині підставами його припинення є:

а) добровільна відмова власника від права на земельну ділянку;

б) смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця;

в) відчуження земельної ділянки за рішенням власника;

г) звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора;

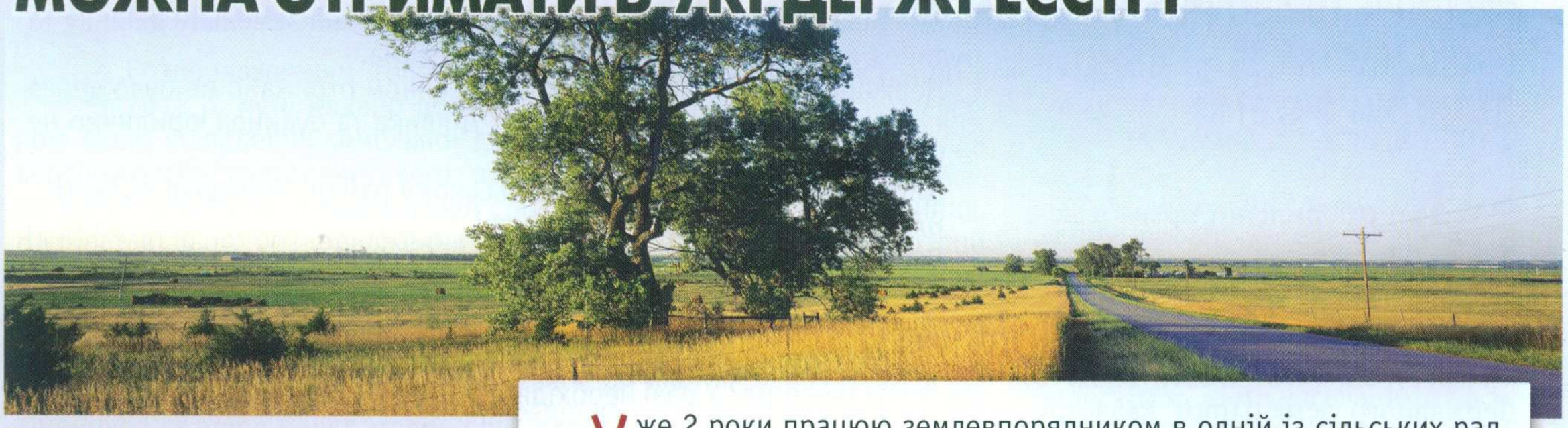
ґ) відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;

д) конфіскація за рішенням суду;

е) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених цим Кодексом.

Отже, приватну земельну ділянку, яка не використовується власником, рада може тільки викупити.

ІНФОРМАЦІЮ ЩОДО УКЛАДЕНИХ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ НА ТЕРИТОРІЇ РАДИ ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ **МОЖНА ОТРИМАТИ В УКРДЕРЖРЕЄСТРІ**



Уже 2 роки працюю землевпорядником в одній із сільських рад Вінницької області і у своїй роботі зіткнулася з договорами оренди. Оскільки сільська рада не є орендодавцем земель за межами населеного пункту, часто буває проблематично зробити копію договору орендованих земельних ділянок, які знаходяться за межами населеного пункту. Але ж все одно питають про сплату із землевпорядника, а орендаря буває знайти дуже складно, а то і неможливо. І взагалі, не питаючи думки сільської ради, землю надають таким людям, які не є справними платниками. Згідно з чинним законодавством, договір складають у трьох примірниках: орендарю, орендодавцю і організації, яка здійснила реєстрацію. Але було б добре, щоб внесли зміни і щоб четвертий примірник робили ще і для сільських рад, на території яких орендують земельні ділянки. Адже добитися, щоб дали копію договору майже неможливо. Порадьте, як бути?

Олеся МИХАЙЛЕНКО

Тульчинський район
Вінницької області

Відповідно до пункту 290.1 статті 290 Податкового кодексу України (далі — ПКУ) плата за землю (земельний податок та орендна плата за державні чи комунальні землі) зараховується до відповідних місцевих бюджетів у порядку, визначеному Бюджетним кодексом України (БКУ) для плати за землю.

Згідно з положеннями статті 69 БКУ плата за землю, яка включає земельний податок та орендну плату за земельні ділянки як державної, так і комунальної форми власності, зараховуються до бюджетів місцевого самоврядування.

Що ж до самої орендної плати, то статтею 15 Закону України «Про плату за землю» вона віднесена до істотних умов договору оренди земельної ділянки.

Укладення договору оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування — орендодавця, прийнятого у порядку, передбаченому Земельним кодексом України або за результатами аукціону.

У п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності, а з 2013 року після реєстрації права оренди, орендар зобов'язаний надати копію договору відповідному органу доходів і зборів (абзац п'ятий ч. другої ст. 25 Закону). Саме на Міністерство доходів і зборів України покладено функції контролю за виплатою орендної плати щодо державних і комунальних земель.

Якщо укладається договір оренди державної земельної ділянки, орендодавцем виступає орган виконавчої влади. Надання копії договору оренди земельної ділянки місцевій раді, до чийого бюджету буде перерахована орендна плата, чинним законодавством не передбачено.

Разом з тим, відповідно до частини третьої статті 28 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» органи місцевого самоврядування на підставі письмового запиту мають право отримати інформаційну довідку з Державного реєстру прав. Таким чином, місцева рада має право письмово звернутися до територіального органу реєстраційної служби та отримати безкоштовно інформацію щодо укладених договорів оренди на території ради за межами населеного пункту.

На запитання відповідають Алла КАЛЬНІЧЕНКО, юрист редакції та Олена ЮРЕЦЬ, здобувач кафедри земельного та аграрного права Національного університету «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»

ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

КОЖЕН СПАДКОЄМЕЦЬ РЕЄСТРУЄ ПРАВО НА СВОЮ ЧАСТКУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ОКРЕМО

Право власності на земельну ділянку було посвідчено державним актом на землю в 2006 році на батька. Після його смерті нотаріально було оформлено право власності на земельну ділянку та будинок в рівних частинах на доньку та сина.

Державні акти на землю дочкою та сином отримано не було через складності процедури оформлення. Ділянка та будинок юридично не поділені на частини.

Ділянка знаходиться в Бориспільському районі Київської області.

Власники зареєстровані в м. Києві.

Яка процедура оформлення присадибної земельної ділянки у випадку прийняття спадщини в рівних частинах на двох спадкоємців?

Куди треба звертатися для отримання документів, що посвідчують право власності на 1/2 частину земельної ділянки, окремо кожного з двох спадкоємців? У разі необхідності поділу ділянки на рівні частини підкажіть процедуру та установи, які роблять такий поділ та документальне оформлення.

Світлана ПИЛИПЕНКО

При оформленні права власності на успадковану земельну ділянку декількома співвласниками спочатку необхідно звернутися до районного управління земельних ресурсів та отримати витяг з Державного земельного кадастру щодо цієї ділянки. Якщо успадкована земельна ділянка внесена до бази даних Державного земельного кадастру, такий витяг спадкоємцям буде надано, якщо ж у базі даних відсутня інформація про цю ділянку, спадкоємцям необхідно буде звернутися до землевпорядної організації та замовити технічну документацію з встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Метою цієї документації є внесення відомостей про неї саме до Державного земельного кадастру та на підставі цього надання витягу з цього кадастру спадкоємцям щодо успадкованої ділянки.

Наступним кроком має бути реєстрація права спільної часткової власності на земельну ділянку спадкоємців у Державному реєстрі речових право на нерухоме майно. Для цього необхідно або самим звернутися до районного відділу Державної реєстраційної служби України із заявою про реєстрацію такого права, або ж звернутися до нотаріуса, який видав свідоцтва про право на спадщину спадкоємцям, оскільки нотаріус також може зареєструвати право власності спадкоємців на земельну ділянку.

Звертаємо увагу на те, що з цього року кожному із спадкоємців видається витяг з Державного реєстру речових прав і правовстановлюючим документом для них вважається свідоцтво про право на спадщину з долученим до нього витягом з Державного реєстру речових прав на свою частку.

У зв'язку із зверненнями громадян до міської ради із заявою на приватизацію земельних ділянок виконком Хоростківської міської ради просить надати роз'яснення з такого питання: чи можливо і як виготовити технічну документацію на землю власнику 3/4 частин житлового будинку (документація необхідна йому для проведення капітального ремонту будинку), якщо власник іншої 1/4 частини цього будинку помер понад 15 років тому і спадкоємці не спадкують житла, а будинок руйнується?

Ганна ОЛІЙНИК,
міський голова

м. Хоростків
Густинського району

ЯК ВІДРЕМОНТУВАТИ ЧАСТИНУ БУДИНКУ ЗА ВІДСУТНОСТІ ІНШОГО СПІВВЛАСНИКА, ЯКЩО ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА НЕ ПРИВАТИЗОВАНА?

Якщо спадкоємці не заявили своє право на спадкове майно (1/4 будинку) у визначений Цивільним кодексом України термін (6 місяців) та не з'являються впродовж 15 років та не здійснюють будь-яких дій щодо утримання майна в належному стані, таке майно за зверненням міської ради до суду визнається відумерлим (переходить у комунальну власність).

Наступним кроком може бути викуп 1/4 будинку, право власності на яке перейшло до міської ради, або ж якщо ця частина будинку перебуває в аварійному стані і ремонт є недоцільним — його знесення. У такому випадку має бути проведене обстеження та оформлення відповідного висновку.

В обох випадках необхідно буде визнати і оформити право власності громадянина вже не на 3/4, а на весь будинок.

ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО МОЖЕ ПЕРЕДАТИ У ВЛАСНІСТЬ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ЗА ПРОЕКТОМ ЗЕМЛЕУСТРОЮ, РОЗРОБЛЕНИМ ЗА РІШЕННЯМ РАЙДЕРЖАДМІНІСТРАЦІЇ ДО 2013 РОКУ

Розпорядженням голови Бродівської райдержадміністрації у 2012 р. мені надано дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для передачі у власність для ведення особистого селянського господарства із земель запасу за межами населених пунктів Ражнівської сільської ради Бродівського району. На підставі цього розпорядження я звернулася до проектної організації з приводу розробки проекту землеустрою. Розроблений проект землеустрою у грудні 2012 року подала на погодження до місцевого відділу Держземагентства. Але там відмовили мені у його погодженні, мотивуючи тим, що в складі проектної організації, до якої я звернулася, немає сертифікованого інженера-землевпорядника.

У січні 2013 року в складі проектної організації було сертифіковано інженера-землевпорядника і я повторно звернулася до місцевого відділу Держземагентства для погодження цього проекту землеустрою. Мені повідомили, що з 1 січня 2013 року змінилося законодавство і розпорядження голови райдержадміністрації втратило чинність, і що мені необхідно звернутися до обласного управління Держземагентства для отримання наказу на розроблення проекту землеустрою, оскільки землями сільськогосподарського призначення на сьогодні розпоряджаються територіальні органи Держземагентства.

Прошу вас надати роз'яснення, чи можна погоджувати проект землеустрою, який розроблений згідно з розпорядженням райдержадміністрації, і яким чином сьогодні я маю оформити право власності на земельну ділянку із земель запасу?

Любомира РОГОЦЬКА

м. Броди
Львівської області

Законом України від 02.10.2012 р. № 5394-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та землеоціночних робіт», що набрав чинності 03.12.2012 року, було запроваджено сертифікацію інженерів-землевпорядників та інженерів-геодезистів, що виконують відповідно роботи із землеустрою та оцінки земель (крім експертної грошової оцінки земельних ділянок), а також топографо-геодезичні та картографічні роботи.

Відповідно до Розділу II Прикінцевих та перехідних положень вищезазначеного Закону встановлено, що до 1 січня 2015 року суб'єкти господарювання, які до набрання чинності цим Законом у встановленому законом порядку отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою і мають у своєму складі інженера-землевпорядника, якого включено до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників згідно з вимогами цього Закону, є розробниками документації із землеустрою.

Відповідно до внесених змін до частини 4 статті 186-1 Земельного кодексу України Законом від 02.10.2012 р. №5395-VI, набрав чинності з 06.12.2012 року, розробник подає на погодження до відповідного територіального органу центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних ресурсів, оригінал проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Отже, надати проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальному органу Держземагентства України повинен розробник документації із землеустрою, який має у своєму складі інженера-землевпорядника, якого включено до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників.

До кінця 2012 року на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для безоплатної передачі у приватну власність для ведення особистого селянського господарства із земель запасу за межами населених пунктів дозвіл надавала районна державна адміністрація. З 2013 року повноваження щодо розпорядження сільськогосподарськими землями державної власності перейшли до органів земельних ресурсів. Однак, зазначене рішення було надане райдержадміністрацією в межах повноважень, а, отже, визнати його таким, що втратило чинність немає підстав, оскільки законодавством це прямо не передбачено. Навпаки, статтею 58 Конституції України встановлено, що закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи. Враховуючи наведене, дозвіл, на підставі якого ви уклали договір із землевпорядною організацією на розробку проекту відведення, є чинним, а от затвердження такого проекту та прийняття рішення про передачу у приватну власність такої земельної ділянки вже має приймати Головне управління Держземагентства у Львівській області.

Після прийняття рішення про передачу земельної ділянки у приватну власність Вам необхідно буде звернутися до районного управління земельних ресурсів та отримати витяг з Державного земельного кадастру про реєстрацію ділянки, а потім звернутися до Укрдержреєстру та зареєструвати своє право та отримати свідоцтво про право власності на земельну ділянку.

У зв'язку з набранням чинності з 1.07.2013 р. Закону України «Про аквакультуру» та нової редакції ст. 51 Водного кодексу України, з метою правильного застосування норм чинного законодавства України щодо надання земельних ділянок водного фонду на умовах оренди для рибогосподарських потреб (рибництва) просимо надати роз'яснення з таких питань:

1. Чи має входити до складу водного об'єкта, крім водного дзеркала, землі під водою, прибережна захисна смуга? Якщо так, то чи її також необхідно включати до проекту землеустрою та складу лота для продажу на земельних торгах і зазначати в договорі оренди водного об'єкта?

2. У частині 24 статті 137 ЗКУ зазначено, що на земельних торгах укладається договір оренди землі, а фактично буде укладатися договір оренди водного об'єкта? Чи не буде це порушенням чинного законодавства?

3. Який код КВЦПЗ необхідно застосовувати при розробленні проекту землеустрою у разі, якщо ставок чи інший водний об'єкт у складі водного дзеркала, землі під водою та прибережної захисної смуги надаються для риборозведення (рибництва) та рекреаційних цілей (10.07 і 10.08 змішане цільове призначення)?

Ігор ІРЗА,
директор
ПП «Регіональний
інвестиційний
центр аукціонів»

м. Полтава

ЯК ПРОДАТИ НА ТОРГАХ ПРАВО ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДУ

Передусім слід розрізняти, що таке водні об'єкти, а що таке землі водного фонду.

Статтею 1 Водного кодексу України надається поняття водного об'єкта. Це природний або створений штучно елемент довкілля, в якому зосереджуються води (море, річка, озеро, водосховище, ставок, канал, водоносний горизонт).

Відповідно до статті 4 зазначеного Кодексу до земель водного фонду належать землі, зайняті:

- морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами, не зайнятими лісами;
- прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм, крім земель, зайнятих лісами;
- гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них;
- береговими смугами водних шляхів.

Отже, до земель водного фонду належать як землі під водними об'єктами (тобто дно морів, річок, озер, водосховищ, інших водних об'єктів), так і прибережні захисні смуги вздовж водних об'єктів.

Статтею 58 Земельного кодексу України до земель водного фонду віднесено також штучно створенні земельні ділянки в межах акваторії морських портів.

Для створення сприятливого режиму водних об'єктів уздовж морів, навколо озер, водосховищ та інших водойм встановлюються водоохоронні зони, розміри яких визначаються за проектами землеустрою.

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

Враховуючи зазначене, частина 24 статті 137 Земельного кодексу України не суперечить нормам законодавства щодо укладання договору оренди земельної ділянки (договору оренди земель водного фонду).

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

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

Наказом Держкомзему від 23 липня 2010 р. №548, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України від 1 листопада 2010 р. за №1011/18306, затверджено класифікацію видів цільового призначення земель.

Так, для рибогосподарських потреб КВЦПЗ — 10.07, для рекреаційних цілей КВЦПЗ — 10.08.

У зв'язку з цим орган місцевого самоврядування або орган виконавчої влади повинен передати земельну ділянку водного фонду на умовах оренди для рибогосподарських потреб або для рекреаційних цілей.

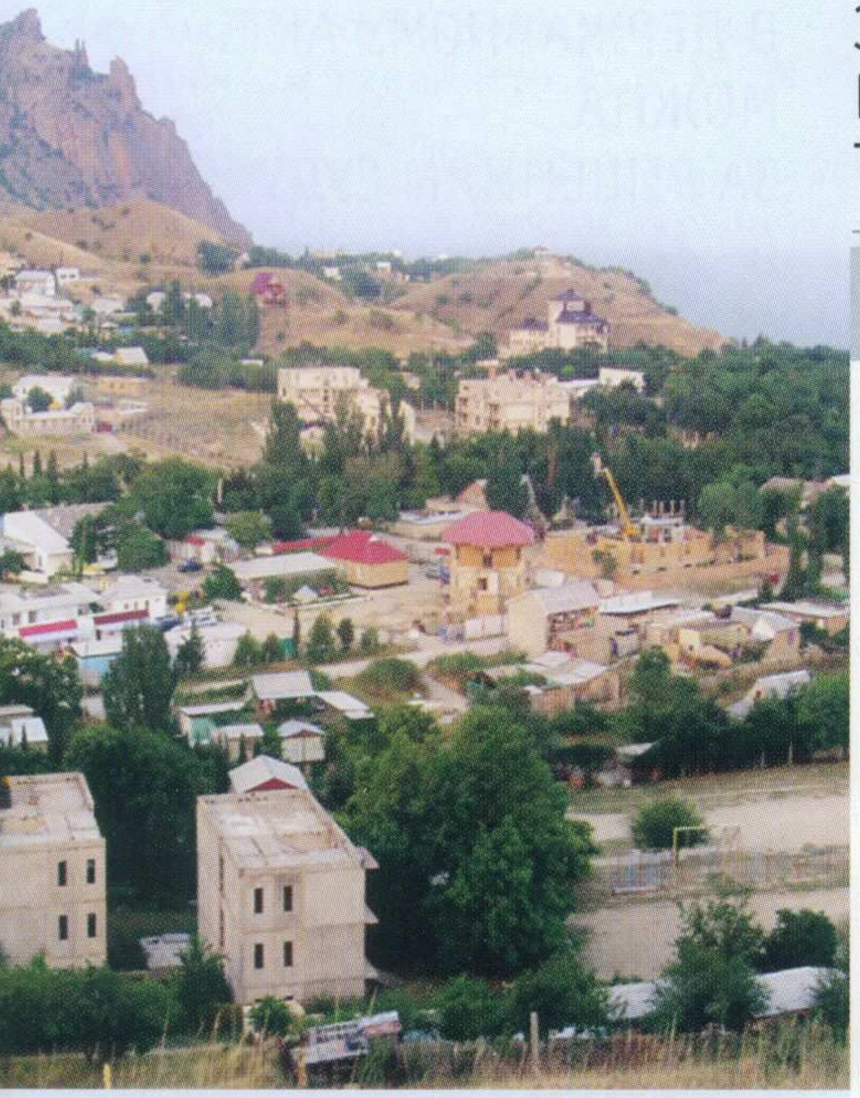
ЯК ПОГОДЖУВАТИ ПРОЕКТ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, РОЗМІЩЕНОЇ В МЕЖАХ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ, ЯКИЙ НЕ Є МІСТОМ ТА НЕ ВХОДИТЬ ДО ТЕРИТОРІЇ ПЕВНОГО РАЙОНУ?

Законом України від 2 липня 2013 року № 365-VII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у сфері земельних відносин щодо спрощення процедури відведення земельних ділянок» частину 2 статті 186-1 Земельного кодексу України викладено в новій редакції, згідно з якою «Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у межах населеного пункту або земельної ділянки за межами населеного пункту, на якій розташовано об'єкт будівництва або планується розташування такого об'єкта, подається також на погодження до структурних підрозділів районних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій у сфері містобудування та архітектури, а якщо місто не входить до території певного району, — до виконавчого органу міської ради у сфері містобудування та архітектури, а в разі, якщо такий орган не утворений, — до органу виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань містобудування та архітектури чи структурного підрозділу обласної державної адміністрації з питань містобудування та архітектури».

У зв'язку з викладеним виникає питання: чи випливає з положення ч. 2 ст. 186-1 ЗК України те, що проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок, на яких планується розташування об'єктів будівництва, у випадку, коли такі земельні ділянки знаходяться в межах населеного пункту, який не є містом та не входить до території певного району, потрібно погоджувати згідно ч. 1 ст. 186-1 ЗК лише з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин?

Сергій КУЗНЄЦОВ,
директор ТОВ
«Аукціонний центр землі,
нерухомості та бізнесу»

с. Пожарське
Симферопольського району
АР Крим



Станом на 1 жовтня 2013 року за адміністративно-територіальним поділом в Україні налічується:

- Автономна Республіка Крим;
- 24 області;
- 2 міста зі спеціальним статусом — Київ та Севастополь;
- 490 райони;
- 460 міст (з них 180 — міста обласного значення, 278 — районного значення);
- 885 селищ міського типу;
- 1188 селищ;
- 27212 сіл.

Кожний населений пункт базового рівня (село, селище, місто) включається до адміністративно-територіального утворення вищого рівня (району, міста). У деяких випадках села, селища і навіть міста включені до міст із спеціальним статусом. Наприклад, місто Севастополь.

Так, територія, яка підпорядкована міськраді Севастополя, розділена на 4 адміністративні райони. До складу двох із них (Гагарінського і Ленінського) входять тільки міські квартали, а двом іншим (Балаклавському та Нахімовському) підпорядковані також навколишні місто Інкерман, села та селища. Місто Севастополь — місто зі спеціальним статусом на рівні з областями.

Також є міста обласного значення, до яких включені села і селища. На території АР Крим до таких міст, наприклад, віднесене місто Ялта. До нього входять селища Лівадія, Гурзуф, Форос, до селищних рад яких у свою чергу входять селища Високогірне, Куйбишеве, Данилівка, Лінійне, Олива та інші.

Отже, якщо село, селище (не місто) **не входить до території певного району, воно має входити до території міста районного, обласного або республіканського значення**, а, отже, і погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, на якій планується забудова, здійснюється відповідним органом з питань містобудування та архітектури на рівні міста, до якого входить такий населений пункт.

Рішенням Одеської міської ради у 2002 році затверджено проект відведення земельної ділянки та передано мені у приватну власність земельну ділянку загальною площею 0,0715 га для індивідуального дачного будівництва.

У подальшому мені був виданий державний акт на право приватної власності на землю та у грудні 2002 року зареєстрований в книзі записів державних актів на право приватної власності на землю Одеською міською радою. Слід зазначити, що в державному акті цільове призначення земельної ділянки помилково вказано «для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель». Кадастровий номер у державному акті відсутній. Нині я бажаю змінити цільове призначення земельної ділянки, але виникають проблеми при виготовленні відповідної документації із землеустрою у зв'язку з існуванням розбіжностей у державному акті й рішенні органу місцевого самоврядування та й взагалі відмовою виготовляти документацію із землеустрою землевпорядною організацією.

Державний реєстратор прав також зазначила, що для державної реєстрації необхідні витяг з державного земельного кадастру, рішення міської ради про передачу земельної ділянки, але оскільки існують розбіжності, не зможе зареєструвати. Як мені бути? Куди звертатися? Як вийти з цієї ситуації?

Тетяна АВДЄЄВА

м. Одеса

ВИПРАВИТИ ПОМИЛКУ В ДЕРЖАВНОМУ АКТІ МОЖНА ЗА РІШЕННЯМ СУДУ



Згідно з підпунктом 3.3. **Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю право колективної власності на землю, право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі**, затвердженої наказом Держкомзему від 4 травня 1999 р. № 43 (із змінами) до 15.08.2003 р. державна реєстрація вище зазначених правовстановлюючих документів здійснювалася районною, міською, селищною, сільською радами. Слід зазначити, шо нині ця Інструкція втратила чинність на підставі наказу Мінагрополітики України від 3 липня 2013 р. №404, зареєстрованого в Мінюсті 25 липня 2013 р. за №1259/23791.

Отже, зазначений Вами у запиті державний акт на право приватної власності на землю був зареєстрований у встановленому на той час порядку.

Статтею 41 Конституції України передбачено, що кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом. Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним.

Відповідно до пунктів 9 та 10 Розділу VII Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» передбачено, що до 1 січня 2013 року державна реєстрація земельних ділянок, які передаються у власність із земель державної чи комунальної власності, здійснювалася з видачею державних актів на право власності на земельні ділянки. Реєстрація державних актів на право власності здійснюється у книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі.

Документи, якими було посвідчено право власності чи право постійного користування земельною ділянкою, видані до набрання чинності цим Законом, є дійсними.

Саме через це та неактуальність постанова Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 року № 449 «Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою», наказ Держкомзему від 22 червня 2009 року № 325 «Про затвердження Інструкції про заповнення бланків державних актів на право власності на земельну ділянку і на право постійного користування земельною ділянкою» (із змінами) втратили чинність. У зв'язку з цим відсутня можливість щодо видачі нового державного акта на право власності на земельну ділянку на Ваше ім'я.

Для підтвердження доказу того, що у державному акті на право приватної власності на земельну ділянку була допущена помилка щодо її цільового призначення і це не відповідає проекту землеустрою щодо відведення цієї ділянки та рішенню органу місцевого самоврядування, прийнятого у 2002 році, заявниці необхідно відповідно

до статті 256 Цивільно-процесуального кодексу України в порядку окремого провадження звернутися до районного суду міста Одеси.

При цьому згідно з Цивільно-процесуальним кодексом України, Пленумом Верховного суду України від 31.03.95 № 5 «Про судову практику в справах про встановлення фактів, що мають юридичне значення» необхідно надати докази та зіслатися на нормативні акти щодо неможливості іншим шляхом (окрім як шляхом звернення до суду) усунути допущені помилки у державному акті. Такими доказами можуть бути державний акт на право приватної власності на землю, виданий на Ваше ім'я, рішення Одеської міської ради 2002 року щодо затвердження проекту відведення земельної ділянки та передачі її у приватну власність загальною площею 0,0733 га для індивідуального дачного будівництва та інші документи. Суд має встановити юридичний факт неправильності запису у виданому Вам державному акті на право приватної власності на земельну ділянку в частині її цільового призначення (для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель).

Встановлення юридичного факту необхідно заявниці для подальшого виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), внесення даних про зазначену земельну ділянку до Державного земельного кадастру (проведення державної реєстрації), отримання витягу з державного земельного кадастру та звернення до відповідного структурного підрозділу Державної реєстраційної служби за місцем знаходження земельної ділянки для проведення державної реєстрації прав власності на земельну ділянку, яка зазначена в державному акті, при цьому обов'язково надати рішення суду, яким встановлений факт, що має юридичне значення.

Пунктом 2 розділу VII Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» визначається, що земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера.

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

У зв'язку з цим після отримання рішення суду необхідно звернутися до землевпорядної організації та замовити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Відповідно до Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та землеоціночних робіт» встановлено, що до 1 січня 2015 року суб'єкти господарювання, які до набрання чинності цим Законом у встановленому законом порядку отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою і мають у своєму складі інженера-землевпорядника, якого включено до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників згідно з вимогами цього Закону, є розробниками документації із землеустрою.

Після внесення даних про зазначену земельну ділянку до Державного земельного кадастру (проведення державної реєстрації), отримання витягу з державного земельного кадастру та звернення до відповідного структурного підрозділу Державної реєстраційної служби за місцем знаходження земельної ділянки для проведення державної реєстрації прав власності на земельну ділянку наступні дії здійснюються щодо зміни цільового призначення земельної ділянки.

Відповідно до статті 20 Земельного кодексу України зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки приватної власності, цільове призначення якої змінюється, розробляється на замовлення власника земельної ділянки без надання відповідного дозволу органу місцевого самоврядування.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки погоджується в порядку, встановленому статтею 186-1 цього Кодексу.

Орган місцевого самоврядування у місячний строк з дня отримання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, погодженого в порядку, встановленому статтею 186-1 цього Кодексу, приймає рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та зміну її цільового призначення.

Водночас слід зазначити, що види використання земельної ділянки в межах певної категорії (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 діяльності та документації із землеустрою.

Відповідно до пункту 4 статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» зміна цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування території та /або детального плану території, забороняється.

ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА ПРИВАТИЗУЄТЬСЯ КОРИСТУВАЧАМИ ЗА ФАКТИЧНОЮ ПЛОЩЕЮ, ЩО НЕ ПЕРЕВИЩУЄ ГРАНИЧНО ДОПУСТИМИХ РОЗМІРІВ

Шановна редакціє! Звертаємося з проханням допомогти мешканцям нашого мікрорайону розібратися, як їм приватизувати свої прибудинкові земельні ділянки. Проблема в тому, що ми фактично користуємося прибудинковими земельними ділянками з кінця 40-х років минулого століття відповідно до землевідводів 1948 та 1950 років. Першим з них загальна земельна ділянка відводилася під забудову мікрорайону, а другим — розподілялася між громадянами під індивідуальні житлові будинки.

У процесі приватизації своїх прибудинкових територій у мешканців виникло питання: чи можуть вони оформити право власності на всю земельну ділянку, якою фактично користуються від початку заселення мікрорайону і за яку сплачують податки вже багато років, якщо вона має площу дещо більшу від зазначеної в землевідводі, але не перевищує норми і не виходить за межі загального відводу землі під забудову мікрорайону?

Від жителів мікрорайону «Лиса гора»
Тетяна ДОЦЕНКО,
голова Комітету органу самоорганізації населення мікрорайону «Лиса гора»

м. Київ

Статтею 14 Конституції України встановлено, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

Земельним кодексом України передбачено, що безоплатна приватизація земельних ділянок у власність громадян провадиться у разі:

а) **приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян**;

б) одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;

в) одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених цим Кодексом (ст. 116, 121 Земельного кодексу).

Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами України визначений статтею 118 цього ж Кодексу. Зокрема, громадянин, зацікавлений у приватизації земельної ділянки, яка перебуває у його користуванні, подає заяву до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого

ЯКЩО ГРОМАДЯНИ КОРИСТУВАЛИСЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ ТА СПЛАЧУВАЛИ ПОДАТОК, ВОНИ МОЖУТЬ ОТРИМАТИ ЇХ БЕЗОПЛАТНО У ВЛАСНІСТЬ

У 1998-2000 роках землі запасу рішенням виконкому сільської ради за погодженням з обласною радою були надані громадянам для розширення особистих підсобних господарств в розмірі до 2 га. Акти на право власності не виготовлені. Після інвентаризації земель у 2013 році Держземагенство за-значені землі вирішило передати в оренду фермерським господарствам. Чи мають право користувачі цими землями узаконити їх?

Микола ПИВОВАРОВ,
сільський голова

Куп'янський район
Харківської області

До набрання чинності Земельним кодексом України в редакції 2001 року, тобто до 1.01.2002 року, приватизація земельних ділянок для ведення особистого підсобного господарства здійснювалася відповідно до статті 56 Земельного кодексу України (в редакції 1992 року). Цією статтею, зокрема, було передбачено, що для ведення особистого підсобного господарства громадянам за рішенням сільської, селищної, міської Ради народних депутатів передаються безплатно у власність земельні ділянки, в межах населених пунктів, у розмірах, вказаних у земельно-облікових документах, або надаються безплатно у власність у розмірі не більше 0,6 гектара.

За бажанням громадян їм додатково можуть надаватися земельні ділянки у користування.

Загальна площа цих ділянок не повинна перевищувати 1 гектара.

Збільшення розмірів земельних ділянок до 2 гектарів може провадитися за погодженням з обласною Радою народних депутатів.

Отже, до 2002 року сільська рада не мала права передати у приватну власність земельну ділянку для ведення особистого підсобного господарства площею понад 0,6 га.

самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу.

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

Пунктом 3 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» встановлено, що у разі якщо на земельній ділянці, право власності (користування) на яку не зареєстровано, розташований житловий будинок, право власності на який зареєстровано, кадастровий номер на таку земельну ділянку присвоюється за заявою власників такого будинку на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Забороняється вимагати для присвоєння земельній ділянці кадастрового номера інші документи. Такий кадастровий номер є чинним з моменту його присвоєння.

Отже, громадяни — власники житлових будинків, які бажають приватизувати земельну ділянку, на якій розташовані ці будинки, мають право звернутися до землевпорядної організації та замовити технічну документацію щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки. За цією документацією визначається точний розмір площі земельної ділянки з точністю до чотирьох цифр після коми та присвоюється кадастровий номер. Така технічна документація разом із заявою про приватизацію передається міській раді на розгляд та прийняття відповідного рішення. Приймаючи рішення про безоплатну передачу у власність громадян земельних ділянок, які перебувають у їх користуванні, Київська міська рада в цьому рішенні, крім адреси земельної ділянки, має вказати також точну її площу та кадастровий номер. Звертаємо увагу на те, що площа земельної ділянки, яка безоплатно передається громадянину України для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель та споруд в м. Києві, не повинна перевищувати 0,10 га.

Щодо можливої незначної розбіжності у площі земельної ділянки між фактичною і зазначеною у документах 1955 року, то таке є цілком природнім.

При розподілі 1955 року земельних ділянок під житлові будинки громадянам в межах забудови мікрорайону їх межі могли виноситися з певними технічними помилками, оскільки точність вимірювань на той час була дуже низькою, а, отже, площа таких земельних ділянок могла дещо відрізнятися від фактичних площ.

Нині проведення геодезичних вимірювань здійснюється електронними приладами, які дозволяють отримувати більш точний результат. Крім того, слід враховувати, що фактичні межі земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян — жителів мікрорайону, з точки зору раціонального використання історично склалися саме так, а також те, що земельний податок громадяни сплачують за фактичну площу земельної ділянки, яка не перевищує 0,10 га. Приватизація таких земельних ділянок має здійснюватися за їх фактичною площею.

Таким чином, ділянки, про які йдеться, могли передаватися лише у постійне користування. Правовстановлюючим документом щодо цих земельних ділянок мав бути державний акт на право постійного користування землею і отримати його необхідно було до кінця 2001 року, оскільки з набранням чинності Земельного кодексу України (в редакції 2001 року) громадянам земельні ділянки передавалися або у власність, або в оренду. Так, пунктом 1 Перехідних положень чинного Земельного кодексу встановлено, що рішення про надання в користування земельних ділянок, а також про вилучення (викуп) земель, прийняті відповідними органами, але не виконані на момент введення у дію цього Кодексу, підлягають виконанню відповідно до вимог цього Кодексу. Тобто громадяни вже мали б укласти договір оренди та користуватися наданими їм земельними ділянками.

Крім того, з 2002 року ці громадяни мали право отримати земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства у розмірі, що не перевищує різницю між 2 га та вже раніше приватизованою земельною ділянкою для ведення особистого підсобного господарства (ст. 5 ЗУ «Про особисте селянське господарство»).

Разом з тим, оскільки не приймалося рішення щодо припинення права користування та вилучення у громадян раніше наданих їм земельних ділянок, фактично ці земельні ділянки не можуть передаватися в користування іншим особам.

Відповідно до вимог закону, а саме, частини п'ятої статті 116 Земельного кодексу України, земельні ділянки, які перебувають у власності чи користуванні громадян або юридичних осіб, передаються у власність чи користування за рішенням органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування лише після припинення права власності чи користування ними в порядку, визначеному законом. А, отже, спочатку необхідно прийняти рішення про припинення прав користування громадян або визнати таким, що втратило чинність рішення про надання у користування земельних ділянок цим громадянам. При цьому, якщо громадяни фактично користувалися земельними ділянками та сплачували земельний податок, — вони мають першочергове право на узаконення такого користування, а саме — отримати їх безоплатно у власність.

Офіційні документи

ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо здешевлення вартості робіт з підготовки та проведення земельних торгів

Верховна Рада України постановляє:

1. Внести до Земельного кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 3 – 4, ст. 27) такі зміни:

1) в абзаці другому частини шостої статті 135 слова і цифри «не більш як 3500 неоподатковуваних мінімумів» замінити словами і цифрами «не більш як 2000 неоподатковуваних мінімумів»;

2) частину третю статті 137 викласти в такій редакції:

«3. Виконавець земельних торгів після отримання документів та матеріалів на лот публікує на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, а також, за бажанням організатора земельних торгів, у друкованих засобах масової інформації оголошення із зазначенням дати проведення торгів та переліку лотів»;

3) абзац перший статті 139 викласти в такій редакції:

«Організатор земельних торгів не пізніше п'яти робочих днів після проведення торгів розміщує на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, відеозапис торгів і повідомлення про їх результати за кожним лотом, а також, за бажанням організатора земельних торгів, публікує це повідомлення у друкованих засобах масової інформації, в яких було розміщено оголошення про їх проведення, із зазначенням».

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

Президент України **В. ЯНУКОВИЧ**

м. Київ
24 жовтня 2013 року
№ 661-VII

МІНІСТЕРСТВО АГРАРНОЇ ПОЛІТИКИ ТА ПРОДОВОЛЬСТВА УКРАЇНИ
МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ, БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ
МІНІСТЕРСТВО ЕКОЛОГІЇ ТА ПРИРОДНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ АГРАРНИХ НАУК УКРАЇНИ

НАКАЗ
21.10.2013 № 620/504/432/116

Зареєстровано
в Міністерстві юстиції України
1 листопада 2013 р. за № 1858/24390

Про визнання таким, що втратив чинність, наказу Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбуду України, Держкомлісгоспу України, Держводгоспу України, Української академії аграрних наук від 27 січня 2006 року № 19/16/22/11/17/12

Відповідно до пункту 16 Положення про державну реєстрацію нормативно-правових актів міністерств, інших органів виконавчої влади, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 грудня 1992 року № 731, НАКАЗУЄМО:

1. Визнати таким, що втратив чинність, наказ Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Державного комітету лісового господарства України, Державного комітету України по водному господарству, Української академії аграрних наук від 27 січня 2006 року № 19/16/22/11/17/12 «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах

населених пунктів)», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 05 квітня 2006 року за № 389/12263.

2. Департаменту землеробства Міністерства аграрної політики та продовольства України (Демидов О.А.) забезпечити подання цього наказу на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України.

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

4. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Міністра аграрної політики та продовольства України Давиденка В.М., заступника Міністра регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України Ісаєнка Д.В., заступника Міністра екології та природних ресурсів України — керівника апарату Сушка О.В., віце-президента Національної академії аграрних наук України Гадзала Я.М.

Міністр аграрної політики та продовольства України **М.В. Присяжнюк**

Міністр регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України **Г.П. Темник**

Міністр екології та природних ресурсів України **О.А. Проскуряков**

Президент Національної академії аграрних наук України **В.Ф. Петриченко**

ДЕРЖАВНЕ АГЕНТСТВО ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ

НАКАЗ
18.11.2013 № 488
Київ

Про затвердження графіків особистого прийому громадян керівництвом та структурними підрозділами Держземагентства України

Відповідно до Закону України «Про звернення громадян», Положення про Державне агентство земельних ресурсів України, затвердженого Указом Президента України від 08 квітня 2011 року № 445, Порядку організації та проведення особистого прийому громадян у Державному агентстві земельних ресурсів України та його територіальних органах, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 02.09.2013 № 517 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 17 вересня 2013 року за № 1604/24136, у зв'язку з введенням у дію нової структури центрального апарату Держземагентства України

НАКАЗУЮ:

1. Затвердити Графік особистого прийому громадян керівництвом Держземагентства України та Графік прийому громадян керівниками (працівниками) структурних підрозділів Держземагентства України, що додаються.

2. Відділу розгляду звернень та прийому громадян здійснювати постійний моніторинг та актуалізацію графіків прийому громадян.

3. Управлінню справами забезпечити розміщення цих графіків у громадській приймальні Держземагентства України (вул. Народного ополчення, 3, м. Київ).

4. Відділу взаємодії зі ЗМІ та громадськістю забезпечити розміщення цих графіків на офіційному веб-сайті Держземагентства України.

5. Визнати таким, що втратив чинність, наказ Держземагентства України від 18.03.2013 № 120 «Про затвердження графіків особистого прийому громадян керівництвом та структурними підрозділами Держземагентства України».

6. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

Голова **С. М. Тимченко**

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Держземагентства України
від 18.11.2013 № 497

ГРАФІК
особистого прийому громадян керівництвом Держземагентства України (вул. Народного ополчення, 3, м. Київ)

№ з/п	Посада	Дні та години прийому	Номер телефону
1	Тимченко Сергій Михайлович — Голова Держземагентства України	перший вівторок місяця з 10.00 до 12.00	244-82-47
2	Кадомський Артем Маркович — перший заступник Голови Держземагентства України	щопонеділка з 10.00 до 12.00	249-96-72
3	Бердніков Євген Сергійович — заступник Голови Держземагентства України	щосереди з 10.00 до 12.00	249-96-77

Начальник Відділу розгляду звернень та прийому громадян **О. В. Іськова**

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Держземагентства України
від 18.11.2013 № 497

ГРАФІК
особистого прийому громадян керівниками (працівниками)
структурних підрозділів Держземагентства України
(вул. Народного ополчення, 3, м. Київ, 03151, громадська приймальня)

Понеділок	Управління контролю та взаємодії з органами державної влади Відділ взаємодії з Верховною Радою України та Адміністрацією Президента України тел. 520-52-28	9.00 – 13.00
	Департамент землеустрою, використання та охорони земель тел. 249-96-87, 275-72-88	14.00 – 18.00
Вівторок	Відділ розгляду звернень та прийому громадян тел. 244-82-47	9.00 – 13.00
	Управління ринку та оцінки земель тел. 249-96-84, 275-73-66	14.00 – 18.00
Середа	Департамент державної експертизи та ліцензування тел. 520-52-27, 520-52-34	9.00 – 13.00
	Управління запобігання та протидії корупції тел. 275-65-88, 520-52-29	14.00 – 18.00
Четвер	Юридичний департамент тел. 520-52-31, 275-70-22	9.00 – 13.00
	Департамент землеустрою, використання та охорони земель тел. 249-96-87, 275-72-88	14.00 – 18.00
П'ятниця	Департамент державного земельного кадастру тел. 249-96-83, 249-96-85	9.00 – 13.00
	Відділ розгляду звернень та прийому громадян тел. 244-82-47	14.00 – 16.45

Начальник Відділу розгляду
звернень та прийому громадян **О. В. Іськова**

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», 2013

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. 0113312. Наклад 7240 прим.
Підписано до друку 16.12.2013 р.
Віддруковано у видавництві «Преса України». Адреса: м. Київ, просп. Перемоги, 50.
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК №310 від 11.01.2001.

Це моя земля, це моя Україна!

Землевпорядний вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

Наш передплатний індекс 48783



Щоб не бути у напрузі,
Всі візьміть журнал у друзі!

Синій кінь з криниці п'є,
Під вікном копитом б'є!
При здоров'ї, в теплій хаті
Зустрічайте світле свято!
Хай успішним буде рік,
Довгим й плідним буде вік.
Хай усе вам удається,
І повік не підкрадеться
Ані збоку, ані знизу
У ваш дім підступна криза.
Хай чекає в новім році
Успіх вас на кожнім кроці.
Щоби труд ваш шанували,
Все, що хочете, щоб мали.
Дні хай будуть пречудові,
А сни тільки кольорові,
Щастя завжди на порозі,
А удача у дорозі.

За столом хай рід збереться,
І в державі все втрясеться.
Досягти вам процвітання,
Професійного зростання
Радо «Вісник» допоможе:
Хто читає – переможе
Труднощі і негаразди.
Голови сільрад і ґазди,
Упорядники землі,
Хто у владі на чолі,
І великі, і малі
Бізнесмени на селі –
Щоб не бути у напрузі,
Всі візьміть журнал у друзі!
Багатійте день при дні
Й завжди будьте на коні!