



Процес погодження землевпорядної документації спроститься

На початку червня народні депутати розглянули два законопроекти, які стосувалися внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо спрощення процедури відведення земельних ділянок).

Автор першого з них, народний депутат Анатолій Денисенко, зняв свій проект на користь альтернативного, який доповів народний депутат Денис Омелянович. Цей проект спрямований на виправлення помилок у чинному земельному законодавстві, спрощення процедури відведення земельних ділянок та погодження землевпорядної документації, які були допущені при прийнятті у жовтні минулого року закону про адміністративну реформу.

Процедуру надання земельних ділянок буде вдосконалено

Народні депутати розглянули ще один законопроект, який стосувався вдосконалення чинного законодавства у сфері землеустрою — про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення процедури відведення земельних ділянок.

Законопроектом вносяться зміни до статей 118 і 123 Земельного кодексу та статті 53.5 Кодексу України про адміністративні правопорушення. Прийняття законопроекту дасть можливість юридичним та фізичним особам спростити пи-

Доповідач запропонував виключити із Земельного кодексу положення стосовно функціонування комісії з питань погодження документації та землеустрою і встановити, що замість п'яти органів влади, які передбачені зараз, проекти відведення земельної ділянки погоджуються з одним або двома органами.

За словами народного депутата, пропозиція щодо повернення у законодавче поле безпідставно виключених із Земельного кодексу та Закону «Про Державний земельний кадастр» положень, за якими погодження проектів відведення земельних ділянок та державна реєстрація земельних ділянок здійснюється виключно за місцем розташування земельної ділянки, прискорить і зробить значно дешевшим для пересічних громадян процес погодження відведення земельних ділянок.

Верховна Рада 296-ма голосами прийняла законопроект за основу.

тання отримання дозволу на розроблення документації із землеустрою від органів виконавчої влади чи місцевого самоврядування в частині додатку до заяви, а саме графічного плану. Згідно із проектом, це може бути схема розташування, викопіювання з опорного плану та зведених планів та карт тощо, а не викопіювання з кадастрового плану, чи, як в чинній редакції закону, оскільки такі викопіювання без участі відповідних органів отримати неможливо, а за це потрібно платити певну суму грошей.

«Запровадження принципів мовчазної згоди надасть можливість громадянам та юридичним особам замовити документацію із земле-

Передбачається запровадження норм державного геодезичного нагляду

Парламентарії розглянули два законопроекти, які стосувалися внесення змін до законів «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» та «Про землеустрій» (щодо запровадження норм державного нагляду у сфері землеустрою). За основу у першому читанні 324-ма голосами був прийнятий законопроект народного депутата Станіслава Мельника.

Цим проектом пропонується визнати порядок здійснення державного геодезичного нагляду, згідно з яким нагляд за топографо-геодезичною і картографічною діяльністю здійснює спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Проектом також пропонується доповнити закон новою статтею про технічне, технологічне забезпечення топографо-геодезичної і картографічної діяльності, якою встановлюється вимога до технічного і технологічного забезпечення виконавців топографо-геодезичних і картографічних карт.

устрою через місяць з моменту заяви до відповідного органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування у разі, якщо протягом зазначеного періоду таким органом не буде прийняте відповідне рішення про надання або відмову у наданні земельної ділянки. Адже, як показує практика, деякі місцеві органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування розглядають земельні питання по зверненню простих громадян роками — і люди втрачають надію скористатися своїм конституційним правом», — наголосив доповідач народний депутат Станіслав Мельник.

За результатами голосування за законопроект 268-ма голосами був прийнятий у першому читанні.

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

ЗАВЕРШУЮЧИ ЗЕМЕЛЬНУ РЕФОРМУ

Леонід НОВАКОВСЬКИЙ

Сучасні проблеми регулювання земельних відносин в Україні

7

ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ ЗА КОРДОНОМ

Віталій СЬОМОЧКІН, Олександр ІСАЧЕНКО

Сучасні проблеми і напрямки земельних перетворень у Російській Федерації

12

ПРОДОВЖУЄМО ТЕМУ

Наталія СІПІТОВА

Доглядати за лісопосадками мають ті, чий урожай вони стережуть від суховіїв

15

НА ПРИКЛАДІ ОБЛАСТІ

Тетяна КОЛЯДИНСЬКА, Володимир ЗВІРКО

На Волині орендарі водних об'єктів дбають не лише про рибу

18

ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ ДОСЛІДЖЕНЬ

Ігор ЯЦУК, Вікторія ПАНАСЕНКО

Прогнози Вернадського щодо землекористування та сучасний стан ґрунтів України

22

БОРИМОСЯ РАЗОМ!

Юрій КОЛМАЗ

Опустелювання — одна з найтривожніших проблем сучасності

25

ДИСКУСІЙНА ТРИБУНА

Анатолій СОХНИЧ, Олеся КУЛЬБАКА

Формування ціни на землю в умовах дії правил СОТ

29

ОБҐРУНТУВАННЯ ВЧЕНИХ

Валентина ДРУТАК

Земельна політика щодо створення системи еколого-економічного адміністрування землекористування в Україні

33

АНАЛІЗ І ВИСНОВКИ

Валентин БОРОВИЙ, Олександр ЗАРИЦЬКИЙ

Роль земельно-кадастрової інвентаризації в зонуванні населених пунктів

37

ЖУРНАЛ У ЖУРНАЛІ

ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

53

ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

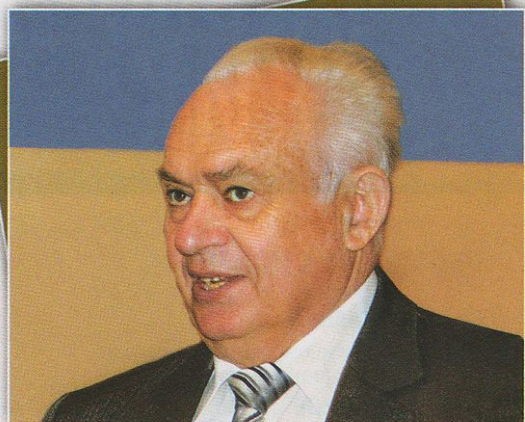
ДОВІДКОВО

У КРАЇНА ПОСІДАЄ 43 МІСЦЕ СЕРЕД КРАЇН СВІТУ ЗА СВОЇМ ЗЕМЕЛЬНО-РЕСУРСНИМ ПОТЕНЦІАЛОМ. ЦЕЙ ПОТЕНЦІАЛ ХАРАКТЕРИЗУЄТЬСЯ ВИСОКИМ БІОПРОДУКТИВНИМ РІЗНОМАНІТЯМ, В ЯКОМУ ЗНАЧНА ПИТОМА ВАГА ЧОРНОЗЕМНИХ ҐРУНТІВ СТВОРЮЄ СПРИЯТЛИВІ УМОВИ ДЛЯ РОЗВИТКУ ПРОДУКТИВНОГО ЗЕМЛЕРОБСТВА. В УКРАЇНІ, ЗОКРЕМА, СКОНЦЕНТРОВАНО 8,7% СВІТОВИХ ЗАПАСІВ ЧОРНОЗЕМІВ, А В СТРУКТУРІ ҐРУНТОВОГО ПОКРИВУ 67,7% ПЛОЩІ УГІДЬ ПРЕДСТАВЛЕНО ЧОРНОЗЕМАМИ ТА ЛУЧНО-ЧОРНОЗЕМНИМИ ҐРУНТАМИ, ТИПОВІ АНТРОПОГЕННО НЕПОРУШЕНІ ВІДМІНИ ЯКИХ ХАРАКТЕРИЗУЮТЬСЯ ВИСОКИМ РІВНЕМ ПРИРОДНОЇ РОДЮЧОСТІ.

ЗА ДАНИМИ ПРОДОВОЛЬЧОЇ ТА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ООН — ФАО, УКРАЇНА ЗА ПЛОЩЕЮ РІЛЛІ ПОСІДАЄ 9 МІСЦЕ СЕРЕД КРАЇН СВІТУ, А ЗА ПЛОЩЕЮ РОЗОРАНИХ ЗЕМЕЛЬ НА 100 ОСІБ НАСЕЛЕННЯ (71 га) — ЧЕТВЕРТЕ МІСЦЕ — ПІСЛЯ АВСТРАЛІЇ, КАНАДИ ТА АРГЕНТИНИ. ПОТЕНЦІАЛ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ НАШОЇ ДЕРЖАВИ ЗДАТНИЙ ЗАБЕЗПЕЧИТИ ПРОДОВОЛЬСТВОМ КІЛЬКІСТЬ НАСЕЛЕННЯ, ЩО ПЕРЕВИЩУЄ У РАЗІ ЧИСЕЛЬНІСТЬ ВЛАСНИХ ЖИТЕЛІВ. ЦЕ ДОЗВОЛЯЄ НЕ ЛИШЕ ВИРІШИТИ ПИТАННЯ ВЛАСНОЇ ПРОДОВОЛЬЧОЇ БЕЗПЕКИ, А Й СУТТЄВО ЗБІЛЬШИТИ ЕКСПОРТНИЙ ПОТЕНЦІАЛ УКРАЇНИ. В УМОВАХ ЕКОНОМІЧНОЇ КРИЗИ ЗРОСТАННЯ ЕКСПОРТУ ПРОДОВОЛЬСТВА ВІДІГРАЄ БЕЗЗАПЕРЕЧНУ ПОЗИТИВНУ РОЛЬ У РОЗВИТКУ ЕКОНОМІКИ ДЕРЖАВИ Й ОБУМОВЛЮЄ НЕОБХІДНІСТЬ КАРДИНАЛЬНОГО ЗРОСТАННЯ РІВНЯ ЕФЕКТИВНОСТІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ, ПОДАЛЬШОГО РЕФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН.

Леонід НОВАКОВСЬКИЙ,

академік Національної академії аграрних наук, доктор економічних наук, професор, голова Науково-експертної ради з проблем земельних відносин Комітету Верховної Ради України з питань аграрної політики та земельних відносин



СУЧАСНІ ПРОБЛЕМИ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

«Ми не мали конкретних програм ні земельної, ні аграрної реформ»

Історія розвитку земельних відносин засвідчує, що суть реформ, шляхи їх здійснення ніколи не мали однозначної оцінки. Навіть офіційні джерела, як відомо, трактували реформу 1861 року не як засіб відміни кріпацтва, а як шлях подальшого обезземелювання селянства. Столипінська реформа оцінювалася переважно з точки зору руйнації общинного землекористування та хуторизації країни. Те, що внаслідок зазначених реформ селяни України отримали у власність, в порядку викупу, понад 10 млн десятин землі, майже не згадувалося.

Однак, коли в 1917 році, під лозунгом «землю — селянам», цю власність селян було експропрійовано, стали наголошувати, що революція звільнила селян Росії від необхідності сплати викупних платежів за землю та орендної плати на суму майже 700 млн рублів золотом щорічно. Про те, що Декрет про землю забороняв конфіскацію земель рядових селян і рядових козаків, в засобах масової інформації не повідомлялося.

Конституція України, прийнята 28 червня 1996 року, закріпила три форми власності на землю, які має весь цивілізований світ — приватну, державну та комунальну. Майже 70% сільськогосподарських угідь у процесі реформи передано громадянам України у власність. Це здійснено на безоплатній основі. На початок реформи, яку ми розпочали 15 березня 1991 року, землю у користуванні мали 6 млн громадян. Сьогодні землю у власності або користуванні мають понад 25 млн громадян України, тобто практично кожна сім'я.

Однак, лише зміна форми власності на землю не може змінити ефективність землекористування, віддачу землі, рівень родючості. Цьому повинна сприяти обґрунтована, виважена і зрозуміла державна аграрна політика. Ми ж не мали конкретних програм ні земельної, ні аграрної реформ. Фрагментарні рішення таких надзвичайно складних питань не завжди були безпомилковими. Особливо це стосується парцеляції земель та охорони земельного фонду.

«Єдиний цивілізований шлях для обігу земель — це прозорий, зрозумілий, регульований ринок»

Нині, коли Президент України оприлюднив свою Програму економічних реформ на 2010-2014 роки, складовою частиною якої є реформування сільськогосподарства та земельних відносин, знову постало питання щодо прискорення запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення. Воно, як відомо, пов'язане з мораторієм на купівлю-продаж земель, що використовуються для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, який продовжено до 1 січня 2016 року.

Сьогодні здаються в оренду 4,6 млн паїв, або 17,4 млн га. 1,2 млн га становлять невитребовані паї. Майже стільки ж — відумерла спадщина. Частина площ не використовуються зовсім і вважаються землями запасу. Відсутня актуалізована планово-картографічна база в межах адмінрайонів або колишніх територій сільрад щодо розташування і належності

ділянок власникам, орендодавцям, земель резервного фонду і запасу, невитребованих паїв та ділянок відумерлої спадщини.

Подрібнене розосереджене землекористування вимагає негайної консолідації, утворення земельних масивів, які б забезпечили привабливість інвестицій в аграрний сектор та належні умови господарювання. Без запровадження регульованого державою обігу земель сільськогосподарського призначення завдання щодо консолідації земель і збільшення інвестицій в аграрний сектор реалізувати неможливо. Ми не можемо говорити про націоналізацію частини земель, про примусове відчуження земельних ділянок у громадян, про надмірне одержавлення земель. Єдиний цивілізований шлях для цього — це прозорий, зрозумілий, регульований ринок землі.

Нам вкрай важливо забезпечити умови для припинення руйнації поселенської мережі, обезлюднен-

ня сіл, вжити заходів щодо працевлаштування сільського населення, формування землекористувань із урахуванням раніше існуючої їх структури на відповідних територіях та виробничого напрямку у господарюванні. Необхідно розробити і гарантувати для фермерських господарств стабільні умови їх функціонування з тим, щоб вони беззаперечно підтримували як ідею запровадження ринку, так і обмеження, в яких він повинен існувати. Цьому слугуватиме підготовлений проект Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення».

Вжито й низку інших заходів щодо прискорення запровадження ринку сільськогосподарських земель. Закон щодо проведення земельних торгів у формі аукціону набув чинності 19 серпня 2012 року, а закон щодо розмежування земель державної та комунальної власності, яким передбачено створення земельного банку і передача до його статутного капіталу земель сільськогосподарського призначення державної власності, почав діяти з 1 січня 2013 року. Також внесено зміни до Закону України «Про банки і банківську діяльність» та інших.

З прийняттям Конституції України створено необхідну правову базу для формування земельного законодавства. З 1 січня 2002 року набув чинності новий Земельний кодекс України, на підставі якого розроблено і прийнято низку нових законодавчих актів. Проте повноцінного правового поля для регулювання земельних відносин до цього часу не створено.

Конституція України визнала землю основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Однак чинне законодавство до цього часу повністю не визначило механізмів і інструментів цієї особливої охорони. Що ж стосується заходів по охороні земельного фонду, то, крім прийняття Закону України «Про охорону земель», суттєвих змін не відбулося. Державної програми використання і охорони земель досі

«Повноцінного правового поля для регулювання земельних відносин досі не створено»

не затверджено. Централізація частини коштів земельного податку на охорону земель, що передбачалася Законом України «Про плату за землю», відмінена. Суттєво скорочено обсяги державного фінансування землевпорядних і землеохоронних робіт.

Як відомо, одним із основних принципів забезпечення обґрунтованості регулювання земельних відносин є цільове використання земель. Віднесення земель до певної категорії і переведення їх з однієї категорії в іншу є важливим фактором організації раціонального та екологічно безпечного землекористування, захисту державою прав на землю.

Однак за останні роки необґрунтована, хаотична, а в низці випадків і незаконна зміна цільового призначення призвели до зайняття навколо великих міст значних площ особливо цінних орних земель під забудову, приватизації лісів під коледжне будівництво тощо.

За чинним Кодексом зміна цільового призначення трактується як самодостатній фактор, що не пов'язується з передачею, вилученням (викупом), наданням земель, створенням природоохоронних та історико-культурних об'єктів. Затвердження проектів землеустрою сьогодні можна трактувати дво-яко: або як пов'язане з наданням і

вилученням земель, або ж як самостійну дію щодо зміни цільового призначення земель.

На практиці, у випадках намірів порушення законодавства саме спочатку розробляють проекти зміни цільового призначення земель, а потім — проекти надання або передачі земель вже іншої, зміненої ка-

тегорії. При цьому уникають сплати втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, необхідності погодження з Верховною Радою України зайняття особливо цінних земель, впроваджують схеми спекулятивного обігу ділянок з перевищенням у 50-100 разів вартості перепродажу земель.

Зміна цільового призначення повинна відбуватися лише виключно і одночасно з затвердженням проектів землеустрою про передачу, надання, вилучення (викуп) земель або організацію природоохоронних, оздоровчих, історико-культурних об'єктів. І це слід чітко зафіксувати в земельному законодавстві.

Напрями регулювання земельних відносин, які потребують розробки законодавчих актів

Удосконалення земельного законодавства в сучасних умовах необхідно зосередити на розробці законодавчих актів у таких напрямках регулювання земельних відносин:

1. Встановлення порядку використання земель окремих категорій земельного фонду, зокрема:

- а) наповнення конкретними правовими нормами щодо статусу пріоритетності земель сільськогосподарського призначення; про використання земель сільськогосподарських підприємств, установ і організацій, а також земель садівницьких товариств та для індивідуального садівництва;
- б) про порядок використання земель житлової та громадської забудови (індивідуальне житлове будівництво, багатоквартирні житлові будинки, житлово-будівельні та гаражно-будівельні кооперативи, визначення прибудинкових територій, земельно-господарський устрій);
- в) порядок використання земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення; земель промисловості, зв'язку.

2. Визначення правових засад щодо обмежень прав на землю, зокрема правового режиму земель в охоронних зонах, зонах санітарної охорони, санітарно-захисних зонах, зонах особливого режиму використання земель.

3. Набуття права на землю, зокрема, продаж земельних ділянок на конкурентних засадах, а саме:

а) обіг земель сільськогосподарського призначення;

б) удосконалення порядку продажу земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам, юридичним особам, іноземним державам, іноземним юридичним особам.

Потребують розвитку окремі положення щодо охорони земельного фонду, а саме: рекультивація порушених земель, режим і порядок використання техногенно забруднених земель, порядок консервації земель. Ці питання повинні бути врегульовані відповідними законодавчими актами.

Нам слід перебудувати систему контролю за використанням і охороною земель. Державний контроль, що здійснюється, є неефективним. Кількість порушень законодавства постійно зростає. Земельні органи часто-густо самі порушують закони. Держава не має надійного впливу на порушників — державних службовців, як це має місце в країнах Європейського Союзу та Америки, і нам слід піднести на належний рівень здійснення контролю громадськими організаціями. У США, наприклад, зазначений контроль провадять близько 3 тис. громадських організацій. Наші громадяни, як правило, не мають належної інформації про перерозподіл земель, відведення ділянок, їх обіг та оцінку. Тому прийняття законів про громадський контроль, а також про самоврядний контроль за землекористуванням є дуже актуальним у сучасних умовах.

Окремо — про Державний земельний кадастр

Серед складових частин управління землекористуванням особливе місце належить державному земельному кадастру. Сучасна автоматизована система земельного кадастру нам потрібна не лише як інформаційна база для регулювання земельних відносин, а як засіб захисту прав громадян, юридичних осіб, територіальних громад і держави на землю.

7 липня 2011 року прийнято Закон України «Про Державний земельний кадастр» (ВВР, 2012, № 8, ст. 61), який набув чинності з 1 січня 2013 року.

Цим Законом, зокрема, встановлено, що документи, якими було посвідчено право власності чи право постійного користування земельною ділянкою, видані до набрання ним чинності, є дійсними.

Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» визначено процедуру та вимоги щодо ведення кадастру, деталізовано та уточнено низку норм Закону про Державний земельний кадастр. Однак в Порядку є й деякі проблеми, зокрема:

- Документи кадастру у паперовій формі, викопіювання з кадастрової карти (плану) та іншої кадастрової документації, кадастрові плани земельних ділянок створюються шляхом роздрукування їх електронної (цифрової) форми за допомогою програмного забезпечення.

З точки зору довіри населення до таких документів у паперовій формі та захисту прав на землю не існує однозначного трактування цієї норми як з боку фахівців, так і практиків.

- Згідно з Порядком ідентифікатором земель у межах державного кордону, земель у межах адміністративно-територіальних одиниць, обмежень у використанні земель є їх обліковий номер.

У Законі про кадастр існування облікового номера не передбачено.

- Ідентифікатором земельної ділянки у кадастрі є її кадастровий номер. Однак відповідно до Порядку кадастровий номер земельної ділянки не відображає її приналежність до будь-якої адміністративно-територіальної одиниці, як це було раніше.

Кадастровий номер земельної ділянки тепер включає: номер кадастрової зони, номер кадастрового кварталу, номер земельної ділянки в межах кадастрового кварталу.

Як співвідноситимуться «старі» і «нові» кадастрові номери між собою і чи потрібно буде витратити кошти громадянам на присвоєння нових кадастрових номерів замість існуючих — у Положенні не встановлено.

- Поземельна книга в паперовій формі відкривається шляхом роздрукування за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру відповідної Поземельної книги в електронній (цифровій) формі.

Положення не містить гарантій щодо неможливості несанкціонованого втручання з метою зміни позазначених Поземельної книги в електронній (цифровій) формі.

- Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється під час її формування за результатами складання документації із землеустрою після її погодження та до прийняття рішення про її затвердження органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування шляхом відкриття Поземельної книги на таку земельну ділянку.

Це положення є спірним, оскільки відсутність рішення відповідного органу щодо відведення ділянки не дає підстав для її державної реєстрації.

Зміни в земельному законодавстві: які проблеми залишилися?

Протягом вересня-грудня 2012 року до Земельного кодексу України, Законів України «Про землеустрій», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про Державний земельний кадастр», «Про оренду землі», «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» та інших законодавчих актів внесено

суттєві зміни. З 1 січня 2013 року втратив чинність Закон України «Про розмежування земель державної та комунальної власності». Набули чинності норми Закону про Державний земельний кадастр та постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру».

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 6.09.2012 р. № 5245-VI змінено правові норми складу земель державної та комунальної власності, порядку передачі земельних ділянок у власність і користування та повноважень відповідних органів щодо такої передачі, розмежування земель державної та комунальної власності тощо.

З дня набрання чинності цим Законом (1 січня 2013 року) землі державної та комунальної власності в Україні визнано розмежованими.

У Земельному кодексі виключено пункти 10-12 розділу X «Перехідні положення», згідно з якими рішення про розмежування земель приймалися відповідними сільськими, селищними, міськими радами в межах населених пунктів, а за межами населених пунктів — органами виконавчої влади.

Розпорядження земельними ділянками державної та комунальної власності здійснюється за цим Законом лише після державної реєстрації права власності держави або територіальної громади на відповідні земельні ділянки.

Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування не можуть розпоряджатися землями державної та комунальної власності, оскільки не здійснена державна реєстрація права на ці землі.

Із-за відсутності в державному та місцевих бюджетах необхідних коштів на виконання робіт із реєстрації права на землю держави та територіальних громад на розгляд Верховної Ради України внесено відповідні законопроекти, один з яких прийнято у першому читанні та остаточно 14 травня ц.р. Згідно з цим Законом право держави або територіальної громади на землю реєструється одночасно з реєстрацією права громадян і юридичних осіб на відповідні земельні ділянки.

Складна ситуація склалася і щодо передачі у власність та надання у користування земель сільськогосподарського призначення державної власності. За двома різними Законами (№5245-VI від 6.09.2012 р. і № 5462-VI від 16.10.2012 р.) ці функції мають належати Держзем-агентству і його територіальним органам, а також Мінагрополітики.

Частиною четвертою статті 122 Земельного кодексу України (після внесення змін) встановлено, що «центральный орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальні органи передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, крім випадків, визначених частиною восьмою цієї статті, у власність або у користування для всіх потреб».

Закон не визначив конкретних повноважень Держзем-агентства та його територіальних органів (районні, міжрайонні, міські районні управ-

ління (відділи), міські управління (відділи), головні управління в областях, містах Києві та Севастополі) щодо розпорядження землями сільськогосподарського призначення. За Конституцією України право власності на землю набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону (ст. 14).

У зв'язку з законодавчою неврегульованістю питання Мінагрополітики своїм наказом від 25 січня 2013 р. № 40 було змушене покласти виконання цих повноважень на головні управління Держземагентства в областях, містах Києві та Севастополі. Однак питання щодо реалізації повноважень органів земельних ресурсів із зазначених питань потребують внесення змін і до статей 123 і 149 Земельного кодексу України.

Ускладнилося питання відведення земельних ділянок під будівництво об'єктів та для інших потреб. Для погодження землепорядної документації у нас нещодавно існували Комісії при райдержадміністраціях та в міських радах. Це обмежувало намагання чиновників різних відомств мати безпосередні контакти з майбутніми власниками і користувачами земельних ділянок. Згідно із Законом від 2.10.2012 р. № 5395-VI вище згадані Комісії було ліквідовано. А вже через 14 днів був прийнятий інший Закон (від 16.10.2012 р. № 5462-VI) і склад Комісій було розширено за рахунок включення представників інших відомств.

Це призвело до того, що розроблені до нового року проекти відведення земельних ділянок не були остаточно погоджені та затверджені. З нового року процес підготовки нової землевідвідної документації загальмовано. Зазначене вкрай негативно позначилося на ході інвестиційного процесу в державі, викликало обурення громадян і юридичних осіб — замовників проектів відведення земельних ділянок.

Під виглядом подальшого спрощення процедури відведення земель поданими до Верховної Ради законопроектами передбачено перенести погодження землевідвідних проектів з місцевого рівня (територіальні органи земельних ресурсів, містобудування та архітектури, охорони навіколишнього середовища, санітарного нагляду, культурної спадщини тощо) на рівень центральних органів виконавчої влади.

Ці законопроекти обговорено у профільному Комітеті Верховної Ради України і розглянуто у першому читанні Верховною Радою України 4 червня ц.р. Підтримано законопроект, згідно з яким погодження землепорядної документації та реєстрація права на земельні ділянки провадитимуться на місцевому рівні.

На сесії Верховної Ради розглянуто і проект Закону України «Про внесення змін до Прикінцевих положень Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» для усунення реальних ускладнень, що стосуються фізичних і юридичних осіб, котрі після 1 січня 2013 року мали намір оформити у власність чи користування земельні ділянки із земель державної або комунальної власності. З аналогічними проблемами, не маючи змоги задовольнити прохання людей, стикнулися органи місцевого самоврядування, а в низці випадків — і органи державної влади у зв'язку з майже повною відсутністю планів зонування або детальних планів територій населених пунктів.

Станом на 1 грудня 2012 року в Україні розроблено та затверджено всього 33 плани зонування, зокрема, в АР Крим, м. Севастополі, Волинській, Дніпропетровській, Донецькій, Запорізькій, Київській, Миколаївській, Полтавській, Рівненській, Харківській, Херсонській, Хмельницькій, Чернівецькій та Чернігівській областях.

У 12 областях — Вінницькій, Житомирській, Закарпатській, Івано-Франківській, Кіровоградській, Луганській, Львівській, Миколаївській, Одеській, Сумській, Тернопільській та Черкаській — жодного плану зонування досі не розроблено взагалі.

Вище зазначене обумовило необхідність відтермінування строку розробки цих документів до 1 січня 2015 року.

Закон України від 2.10.2012 р. № 5394-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів (щодо дерегуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та землеоціночних робіт)» запровадив додаткові іспити для громадян, кваліфікація яких підтверджена державою при закінченні відповідних вищих навчальних закладів, в тому числі і фахівців у сфері геодезії та картографії, ліцензування, діяльності яких скасовано Законом України від 19 жовтня 2010 року.

За законом професійною землепорядною та топографо-геодезичною і картографічною діяльністю можуть займатися громадяни, які мають спеціальну вищу освіту, отримали кваліфікацію інженера-землепорядника або інженера-геодезиста, склали кваліфікаційний іспит та одержали сертифікат. Зокрема, професійною топографо-геодезичною діяльністю можуть займатися громадяни, які мають спеціальну вищу освіту, отримали кваліфікацію інженера-геодезиста або інженера-землепорядника, склали кваліфікаційний іспит та одержали сертифікат.

«Інженер-землепорядник», що не є сертифікованим інженером-землепорядником, може брати участь у складенні документації із землеустрою та технічної документації з оцінки земель як стажер.

Згідно з положеннями статті 6 Закону України «Про вищу освіту» освітньо-кваліфікаційні рівні включають: молодший спеціаліст; бакалавр; спеціаліст; магістр. Відповідно до існуючих у вищій освіті спеціальностей виділяють як «землепорядкування», так і «землепорядкування та кадастр» за освітньо-кваліфікаційним рівнем спеціаліст, магістр.

Спеціальність інженер-землепорядник у освітньо-кваліфікаційному рівні відсутня.

Ці та інші недоліки цього Закону обумовили подання на розгляд Верховної Ради законопроекту, який передбачав внесення ряду змін. Однак він не був підтриманий сесією при розгляді питання 4 червня ц.р.

Віталій СЬОМОЧКІН,
кандидат економічних наук,
професор, ФДБОУ ВПО
«Державний університет
із землеустрою», м. Москва

Олександр ІСАЧЕНКО,
кандидат економічних наук,
доцент, ФДБОУ ВПО
«Державний університет
із землеустрою», м. Москва

РОЗГЛЯНУТО СУЧАСНІ ПРОБЛЕМИ І НАПРЯМКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ПЕРЕТВОРЕНЬ У РОСІЙСЬКІЙ ФЕДЕРАЦІЇ, ВИЗНАЧЕНО ПЕРСПЕКТИВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ НА ОСНОВІ ЗОНУВАННЯ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ У ПРОЦЕСІ КОМПЛЕКСНОГО ЗЕМЛЕУСТРОЮ.

Ключові слова: землеустрій, зонування земель, землі сільськогосподарського призначення, класифікація земель, придатність земель.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Економічна спроможність Російської держави, яка володіє потужним земельно-ресурсним потенціалом, головним чином залежить від ключових принципів розвитку новітніх земельних відносин, що забезпечують поступальність процесу їх становлення, заснованих на рівноправності всіх форм власності на землю.

Однак, вжиті за час земельної реформи заходи щодо реалізації програмних рішень держави у сфері створення нової системи землекористування в країні, не тільки не забезпечили ефективного використання земель, а й істотно його ускладнили, оскільки, зруйнувавши раніше сформовану систему землекористування, органи державної влади нічого не запропонували взамін. Характерними також були необґрунтованість та поспішність процесу перерозподілу земель, реорганізації сільськогосподарських підприємств і організацій та процес приватизації земель.

Через відсутність науково-обґрунтованого вилучення значних площ продуктивних угідь зі складу земель сільськогосподарського призначення практично зруйнована територіальна організація використання земель, збалансованість і компакт-

ність багатьох землекористувань. Як наслідок — утворилися землеволоніння та землекористування нерациональних розмірів, подекуди зустрічаються далекоземелля, черезсмужжя, ламаність меж, знизилася ефективність використання земельних ресурсів.

Проведений перерозподіл земель у Російській Федерації не забезпечив автоматичного зростання виробництва сільськогосподарської продукції. Крім того, в результаті збільшення кількості осіб, підприємств і організацій, наділених правом розпоряджатися землею, і випереджальних темпів переділу землі повсюди почали порушуватися правила землекористування та охорони земельних угідь, активізувалися процеси деградації земель, скорочуються обсяги їх меліорації [5].

Мета дослідження — визначити сучасні проблеми та напрями земельних перетворень у Російській Федерації, а також сформувані необхідні рекомендації з удосконалення землеустрою, економічного стимулювання рационального землекористування, які можуть бути корисними країнам ближнього зарубіжжя.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Поспішність і невідповідність впровадження у життя земельної реформи у Російській Федерації спричинили порушення сформованого ладу використання земель: зменшення (головним чином припинення) внесення мінеральних та органічних добрив, осушення, зрошення, а також зменшення поверхневого або докорінного поліпшення ріллі та кормових угідь, впровадження прогресивних і ефективних агротехнологій.

Повсюдно були порушені системи землеробства, зазнали змін сівозміни, погіршилася структура і збалансованість сільськогосподарського виробництва, зникли усталені зв'язки з



АНАЛІЗ ОСНОВНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Аналізом розвитку земельних відносин, створенням відповідних умов екологічно безпечного та економічно ефективного використання земель займаються Д.С. Добряк, В.М. Другак, С.М. Волков, О.І. Ковалів, Л.Я. Новаковський, А.Я. Сохнич, А.М. Третьак, О.І. Фурдичко та ін. Однак, дискусійні питання залишаються, вони стосуються сучасних проблем і напрямів земельних перетворень у Російській Федерації та Україні.

переробниками і реалізаторами сільськогосподарської продукції. Значно скоротилися площі оброблюваної ріллі, натомість зросло навантаження на ту, що використовується.

Майновий розподіл основних виробничих фондів господарств був проведений формально, без врахування перспектив організації їх територій, що призвело до неефективного використання або, іншими словами, їх втрати.

Незважаючи на проведену приватизацію земель, у більшості господарств землі спільної часткової власності перебувають у спільному (колективному) користуванні та фактично не використовуються. Досі не визначені місця розташування і площі земельних ділянок різних форм власності, особливо спільної часткової, не вирішено питання переда-

чі у власність сільськогосподарським організаціям, селянським (фермерським) господарствам несільськогосподарських угідь, розташування між ділянками продуктивних земель у межах земельних ділянок, наданих їм у власність. Не визначено місце розташування сільськогосподарських земельних ділянок малопритатних і непридатних для використання в сільському господарстві і які доцільно використовувати для інших потреб. Грамотне вирішення всіх цих питань знизить податковий тиск на сільськогосподарських товаровиробників і розширить містобудівні можливості муніципальних утворень [3, 5].

Загальноновизнано, що нині землі сільськогосподарського призначення використовуються неефективно, більша їх частина фактично вибула з

продуктивного обігу. Зокрема, за даними Росреєстру РФ, за останні три роки близько 15 млн га земель сільськогосподарських організацій вибули з обігу через деградацію і відсутність умов використання.

Крім того, не визначені перспективи використання:

сільськогосподарських угідь фонду перерозподілу земель — 12 млн га з 46 млн га; сільськогосподарських угідь, які перебувають в інших категоріях земель, — 24 млн га; земель збанкрутілих сільськогосподарських організацій — 16,9 млн га, які враховані в кадастрових документах як землі, що використовуються виробниками сільськогосподарської продукції, у той час як ці сільгоспвиробники вже виключені з відповідних реєстрів юридичних та фізичних осіб). Не мають систематизованого обліку значні площі сільськогосподарських угідь спільної часткової власності, які є невитребуваними і використовуються частково з порушенням земельного законодавства РФ [2, 4, 5].

Неефективність управління землями сільськогосподарського призначення та їх використання є наслідком неупорядкованості землекористувань, відсутності професійно розроблених проектів землеустрою, ненормованої господарської діяльності, низької ефективності адміністративних і відсутності економічних механізмів стимулювання раціонального використання сільськогосподарських земель. Однією з причин такої ситуації в аграрному секторі, що склалася у використанні земель сільськогосподарського призначення, слід вважати відсутність науково-обґрунтованої адекватної державної земельної політики, яка враховує особливості розвитку сільських територій у регіонах РФ.

Побудова стійкої системи землекористування та землеволодіння і її функціонування неможливе без науково-обґрунтованих цільових програм розвитку сільських територій у різних регіонах країни, про що також свідчить досвід розвинених зарубіжних країн. Для обґрунтованого і реалістичного формування політики у сфері земельних відносин та створення умов ефективного управління земельними ресурсами та їх використання необхідно розробити концепцію землеустрою та відповідну документацію із землеустрою у розрізі суб'єктів РФ, в яких негайно слід встановити пріоритети і головні напрями розвитку сільських територій та використання їх земельних ресурсів.

Для підвищення ефективності управління земельними ресурсами в агропромисловому комплексі РФ вкрай необхідно:

використовувати ті що залишилися професійні кадри і за 2-3 роки відтворити землевпорядну службу, включаючи федеральні, регіональні та місцеві органи державної влади з управління земельними ресурсами у складі Міністерства сільського господарства; розробити і здійснити Федеральну цільову програму «Реалізація державної земельної політики та землеустрою в Російській Федерації на 2014-2020 роки»; внести доцільні зміни у Федеральний закон від 18.06.2001 № 78-ФЗ «Про землеустрій» у частині, що стосується підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення, землевпорядного (сільськогосподарського) зонування території та розробки відповідних регламентів дозволеного використання.

Такі заходи вкрай необхідні й актуальні, оскільки за останні 22 роки кадастрова вартість земель у РФ зменшилася на третину, або близько 7 трлн рублів. Більш ніж на 145 млн га земель помітно зменшилися врожаї. Отже, близько 220,3 млн га, що становить близько третьої частини сільськогосподарських угідь РФ, слід розглядати як землі, якими управляють неефективно, як реальні резерви.

Безумовно, головна роль у вирішенні таких серйозних проблем повинна належати землеустрою, який є державним механізмом регулювання земельних відносин і в провідних країнах світу визначає науково-обґрунтовані напрями використання земель усіх категорій на перспективу.

Особливо важливо відзначити необхідність першочергового проведення подібних робіт із землеустрою в сільськогосподарському секторі економіки Російської Федерації, бо він визначає розвиток сільських територій та умови життя 30% всього населення країни і її продовольчу безпеку.

Вважаємо, що подальший розвиток земельних перетворень має бути спрямований також й на усунення вже допущених прорахунків і недоліків, наведення порядку у використанні земель та їх охороні, комплексного реформування земельних відносин з урахуванням багатопільового використання земель як засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як основи здійснення господарської та іншої діяльності інших об'єктів господарювання, ствердження пріоритету охорони земель як системоутворюючої компоненти навколишнього середовища перед господарською вигодою.

Грунтуючись на результатах наукових досліджень і нашому практичному досвіді вважаємо, що пропонувані третіми особами зміни в земельне законодавство, фінансові заходи і вилучення невикористовуваних ділянок на користь місцевої влади — не вирішать усі проблеми їх ефективного використання, а лише приведуть до можливості корупційних дій з їхнього боку.

Побороти недоліки й вирішити фактичні проблеми можна лише шляхом цілеспрямованої земельної політики, комплексу землепорядних робіт, до проведення яких нещодавно почали активно готуватися в Міністерстві сільського господарства РФ, спираючись на рекомендації фахівців проектних землепорядних організацій і вчених Державного університету із землеустрою (Москва).

Згідно з методикою, яка розроблена фахівцями Державного університету із землеустрою під науковим керівництвом академіка РАСГН, професора С.М. Волкова, питання організації території сільськогосподарських земель мають вирішуватися на основі землепорядного зонування сільських територій, що забезпечують більш жорсткий підхід до встановлення регламентів використання конкретних земельних ділянок у сільському господарстві, можливостей їх використання для розвитку територій муніципальних утворень та інших цілей.

Автори методики виходили з того, що головною метою держави в сучасних умовах є створення зба-

лансованої системи землеволодіння та землекористування, спрямованої на реалізацію конституційних прав держави, муніципальних утворень, фізичних та юридичних осіб, на формування і функціонування земельних ділянок як засобів виробництва і їх охорону як природних об'єктів [1,5].

Подальший розвиток сільських територій країни значним чином залежить від обґрунтованості прийнятих рішень щодо перспектив організації використання земель сільськогосподарського призначення власне муніципальних районів. Для вирішення всього кола проблем необхідна розробка регіональних комплексних програм розвитку, на підставі яких повинні і можуть бути розроблені схеми та проекти землеустрою, що забезпечують обґрунтований перерозподіл земель конкретних територіальних утворень.

Слід вже зрозуміти, що на цьому етапі здійснення земельних реформ усі наступні дії обов'язково повинні включати в себе цілеспрямовані заходи по землепорядкуванню, які мають обов'язково фінансуватися державою. Без цього — неможливо

професійно визначити ефективні напрямки перспективного використання земель, землеволодіння. Безумовно, що конкретні заходи повинні базуватися на розробках регіональних комплексних програм розвитку, обліку природно-господарського та ресурсного потенціалу кожної території. Державні кошти, які необхідні для цього, — поступово окупляться, а результати обстежень і проектування однозначно сприятимуть поверненню в обіг значних площ земель сільськогосподарського призначення невикористовуваних впродовж тривалого часу в межах усіх регіонів РФ.

Саме такий підхід рекомендується авторами методики до реалізації при розробці проектів комплексного землеустрою, здійснення яких справді дозволяє організувати раціональне використання земельного фонду з залученням максимального обсягу земельних ресурсів у господарський оборот і визначенням найбільш ефективних режимів землекористування і землеволодіння для різних за призначенням і розташуванням територіальних зон.

До основних розділів рекомендованої методики проведення комплексного землеустрою сільських територій у межах муніципальних районів належать:

- інвентаризація земель сільськогосподарського призначення муніципального району; проведення ґрунтових, геоботанічних та інших видів обстежень і вишукування; оцінка якості земель;
- землепорядне зонування території з визначенням регламентів використання земель сільськогосподарського призначення (в складі схем землеустрою муніципальних утворень або в якості самостійного виду робіт, щоб розподілити землі сільськогосподарського призначення за їх придатністю використання у різних галузях сільського господарства);
- розробка схем і проектів землеустрою;
- встановлення видів і параметрів дозволеного використання та охорони земельних ділянок, призначених для ведення сільського господарства;
- пропозиції по перерозподілу земель сільськогосподарських організацій у складі муніципального району на основі правових та землепорядних регламентів, встановлених для різних територіальних зон;
- контроль (нагляд) за проведенням землеустрою і здійсненням передпроектних і проектних пропозицій [1,3,5].

Перераховані види робіт були успішно виконані вченими Державного університету із землеустрою в процесі апробації методики комплексного землеустрою на основі зонування земель сільськогосподарського призначення в південних районах Московської області. Це дозволило нам зробити висновки стосовно послідовності та змісту етапів проведення комплексного землеустрою.

На першому етапі, під час підготовчих робіт, необхідно проводити інвентаризацію земель, головною метою якої є: встановлення фактичних меж земельних ділянок і використання земель за видами угідь, розмірами та правовим статусом, які використовуються сільськогосподарськими організаціями, а також встановлення розмірів та фактичного стану меж угідь земельних масивів, які є земельними частками (паями).

Інвентаризація сільськогосподарських угідь та уточнення меж земельних ділянок передбачає:

- уточнення місця розташування земельних ділянок, меж контурів і складу сільськогосподарських угідь (коригування планово-картографічної основи), а також земельних ділянок, зайнятих виробничими центрами;
- уточнення меж земельних ділянок, переданих у власність, користування та оренду громадянам та юридичним особам, а також включеним до фонду перерозподілу земель;
- обчислення площ земельних угідь;
- уточнення правового статусу земель, що перебувають у фактичному використанні та власності сільськогосподарських організацій і громадян;
- виявлення невикористовуваних земель;
- складання акта інвентаризації земельних угідь.

На другому етапі необхідно здійснювати зонування земель на рівні муніципального утворення (муніципального району), яке є необхідним елементом забезпечення єдиного підходу щодо організації використання сільськогосподарських земель в межах Російської Федерації (в рамках сільськогосподарського регламенту).

Результати зонування земель муніципального району дозволяють:

виділити особливо цінні та цінні, а також непридатні або малопридатні для виробництва продукції сільськогосподарства землі федерального, регіонального та місцевого значення; встановити відповідність фактичного стану земель їх цільовим призначенням; визначити перелік обмежень і регламентувати використання земель з урахуванням цих обмежень; удосконалити розміщення, спеціалізацію і концентрацію виробництва основних сільськогосподарських культур; розробити заходи з охорони земель сільськогосподарського призначення [5].

Важливо відзначити, що зонування сільськогосподарських земель на рівні муніципального району передбачає проведення таких робіт:

класифікації земель за їх придатністю для використання в сільськогосподарському виробництві та поділу земель на класи і розряди залежно від вирощуваних культур та їх потенційної продуктивності; виділенню зон за цінністю земель для сільськогосподарського виробництва; створенню картографічних матеріалів щодо зонування сільськогосподарських земель муніципального району; встановлення меж зон і регламентів використання земель та їх затвердженню компетентними органами.

Одним з головних питань при апробації методики використання зонування стало встановлення регламентів — видів дозволеного використання для земельних ділянок, що входять у різні зони. Землевпорядним (сільськогосподарським) регламентом визначається режим дозволеного використання земельних ділянок у складі земель сільськогосподарського призначення у межах територіальної зони (класу земель) [1, 5].

Регламент (види дозволеного використання для земельних ділянок) встановлюється з урахуванням:

ступеня придатності конкретних земельних ділянок для їх подальшого використання у сільському господарстві; можливості поєднання в межах однієї територіальної зони декількох видів дозволеного використання земельних ділянок з встановленням для територіальних зон (класів земель) показників питомих ваг допустимої (дозволеної) там площі забудови земель; рекомендацій зональної структури сільськогосподарських угідь і посівів сільськогосподарських культур; класифікатора територіальних зон (складу класів земель); виділення цінних та особливо цінних земель; визначення граничних (мінімальних і максимальних) розмірів земельних ділянок; визначення обмежень та обтяжень щодо використання земельних ділянок, сервітутів.

Для землевпорядного регламенту поширюється рівною мірою на всі земельні ділянки, розташовані в межах територіальної зони (класу земель).

Один з розділів регламенту — встановлення для територіальних зон показників максимальної питомої ваги допустимої (дозволеної) площі забудованих земель.

При встановленні граничного рівня забудованих земель у зонах необхідно керуватися таким:

регламентується тип забудови: виробничі приміщення, що обслуговують сільськогосподарське виробництво і житлові приміщення для сільськогосподарського персоналу; за наявності в безпосередній близькості (на відстані до 0,5 км) земель існуючого або ліквідованого населеного пункту показник питомої ваги забудови знижується вдвічі; будівлями не рахуються об'єкти меліоративного будівництва: зрошувальні та осушувальні системи, протиерозійні споруди, теплиці; основний принцип встановлення допустимої (дозволеної) площі забудови земель — чим вища якість (клас земель), тим нижчий показник питомої ваги забудованих площ: від 1-3% за найкращими землями, до 50% по гірших і непридатним для сільськогосподарського використання земель [1, 5].

Із набранням чинності Федерального закону Російської Федерації від 29.12.2010 р. № 435 «Про внесення змін в окремі законодавчі акти РФ у частині вдосконалення обігу земель сільськогосподарського призначення» та обов'язком

учасників часткової власності, які отримали при приватизації сільськогосподарських угідь у власність земельні частки, визначити в натурі (на місцевості) межі сільськогосподарських земельних ділянок, які перебувають у спільній частковій власності. Відповідно до вимог землеустрою нагальним завданням в аграрному секторі є активізація землевпорядних робіт і, зокрема, складання проектів перерозподілу сільськогосподарських угідь (проектів розмежування земель, що використовуються на різному праві), якими має передбачатися:

визначення землевласників і користувачів земельних ділянок незалежно від виду використання та їх площі; уточнення розміру земельної частки; визначення (уточнення) меж земель фонду перерозподілу; земель, які є власністю сільськогосподарської організації і земель, що перебувають у спільній частковій власності; визначення на землях, що знаходяться у спільній частковій власності, меж земель, які передані в користування сільськогосподарським організаціям або іншим юридичним особам і громадянам власниками земельних часток, а також меж невитребуваних земельних часток; складання схем розподілу масивів сільськогосподарських угідь, які передаються (переданих) у спільну дільову (пайову) власність.

Додатково можуть також вирішуватися питання із:

закріплення певних масивів сільськогосподарських угідь за конкретними власниками земельних часток; встановлення послідовності виділення земельних часток (паїв) в натурі у масивах сільськогосподарських угідь; передачі у власність громадян та юридичних осіб угідь, які вибули з сільськогосподарського використання; передачу у власність земельних ділянок під об'єктами нерухомості, отриманими в рахунок майнових паїв.

Слід особливо зазначити, що відновлення та ефективне функціонування системи землеустрою, її стабільність повинні забезпечуватися державним рішенням таких стратегічних завдань:

побудовою оновленого земельного законодавства, що визначає в першу чергу роль і місце держави і кожного конкретного суб'єкта земельних відносин у пропонованій системі використання землі від земельної ділянки до всього земельного фонду країни; відновленням за державної підтримки раніше існуючої не одне сторіччя державної землевпорядної служби як самостійної структури виконавчої влади на всіх її рівнях.

Тільки після вирішення вище зазначених завдань державою та її структурами по всій вертикалі влади стане можливим реалізовувати і раніше розроблені законодавчі заходи з визначення долі невикористовуваних протягом багатьох років земельних ділянок.

ВИСНОВКИ

Набутий досвід показує, що тільки комплексне державне землепорядкування, яке здійснюватиметься в сучасних умовах, може забезпечувати пріоритет державних інтересів в організації землекористування і землеволодіння, що є базовою складовою умовою системи земельних відносин у будь-якій країні, де зацікавлені в розумному використанні наявних природних ресурсів на благо її громадян. Саме землеустрій дозволяє розкрити сповна земельно-ресурсний потенціал сільськогосподарського виробництва і продуктивних земель, врахувати вимоги агроекології та природокористування при підготовці заходів щодо організації використання землі [3, 4].

Тому потрібно законодавчо визначити, що землеустрій є основним державним механізмом регулювання земельних відносин у країні, зафіксувавши відмінності повноважень землеустрою та державного кадастру нерухомості.

Статті прийнятих законів повинні визначати такі регламенти землекористування, які не давали б можливості приймати керівникам усіх структур виконавчої влади корупційні рішення.

Реалізація наведених вище положень — сформувати систему землепорядного забезпечення і систему сталого землекористування — вимагає проведення в короткі терміни таких першочергових видів землепорядних робіт:

- створення єдиної сучасної картографічної основи для цілей землеустрою, земельного кадастру, розробки схем і проектів організації і використання земель та їх охорони;
- проведення землепорядного зонування земель сільськогосподарського призначення за ступенем їх придатності до використання в сільському господарстві;
- розробка на основі зонування обґрунтованих проектів перерозподілу земель з метою створення юридичної основи для подальшого міжурядового і постановки земельних ділянок на кадастровий облік, які спільно з реєстрацією прав повинні бути закінчені в 2017 році.

Особливе місце в проектах перерозподілу земель має бути приділено трансформації земельних часток у реальні земельні ділянки, землеволодіння.

У результаті проявиться фактична державна підтримка сільських товаровиробників і стимулів раціонального та ефективного використання їх земель.

Напевно, подальший розвиток земельних перетворень у Російській Федерації багато в чому буде залежати від удосконалення способів і методів проведення землеустрою, адекватних поставленим державою завданням регулювання земельних відносин у країні.

Успішне проведення апробації методики землепорядного зону-

вання земель сільськогосподарського призначення та встановлення землепорядних регламентів використання земельних ділянок на конкретних об'єктах Московської області дозволяє нам стверджувати, що саме за такого підходу — підвищується обґрунтованість прийнятих передпроектних та проектних рішень з організації сільських територій конкретних муніципальних утворень [5].

Висловлюємо впевненість, що позитивний досвід проведення комплексного землеустрою співробітниками Державного університету із землеустрою незабаром стане широко затребуваний не тільки в Російській Федерації, але і в країнах ближнього зарубіжжя.

Література

1. Волков С.М. Визначення видів дозволеного використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення при плануванні сталого розвитку сільських територій. // Землепорядкування, кадастр і моніторинг земель. — 2011. № 7. С.34-39.
2. Волков С.М. Про підвищення ефективності управління земельними ресурсами в інтересах громадян і юридичних осіб. (Землепорядна оцінка підсумків президії Державної ради). // Землепорядкування, кадастр і моніторинг земель. — 2013. № 1. С.22-28.
3. Волков С.М., Ісаченко О.П. Проблеми здійснення землепорядних робіт. // Землеустрій і кадастр. — 2012. № 3. Київ. С.24-30.
4. Ковалів О.І., Ісаченко О.П. Неможливість завершення земельних реформ без здійснення відповідного державного землеустрою // Землеустрій і кадастр. — 2012. № 1, Київ. С.19-30.
5. Носов С.І., Сьомочкін В.М. Землепорядне зонування сільських територій — основа встановлення регламентів використання земель сільськогосподарського призначення муніципального району. // Стратегія збалансованого розвитку агроєкології України. Матеріали міжнародної конференції 28 березня 2013 року. Київ. Інститут агроєкології і природокористування. С.114-116.

СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ И НАПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРЕОБРАЗОВАНИЙ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Виталий Семочкин, Александр Исаченко

Рассмотрены современные проблемы и направления земельных преобразований, установление перспектив использования земель сельскохозяйственного назначения на основе зонирования сельских территорий в процессе комплексного землеустройства

Ключевые слова: землеустройство, зонирование, земли сельскохозяйственного назначения, классификация земель, пригодность земель.

MODERN PROBLEMS AND DIRECTIONS OF LAND REFORMS IN THE RUSSIAN FEDERATION

Vitaly Semochkin, Alexander Isachenko

Modern problems and directions of land reform in the Russian Federation are viewed. The prospects for the use of agricultural land based on the zoning of rural areas in integrated land management are assessed.

Keywords: land planning, zoning, agricultural land, land classification, land suitability.

Виталій Миколайович Сьомочкін, професор кафедри землепорядкування Федеральної державної бюджетної освітньої установи вищої професійної освіти "Державний університет по землеустрою" (м. Москва), член-кореспондент Російської академії природничих наук (РАПН).

Олександр Петрович Ісаченко, доцент кафедри землепорядкування Федеральної державної бюджетної освітньої установи вищої професійної освіти "Державний університет по землеустрою" (м. Москва), член-кореспондент Російської академії природничих наук (РАПН), почесний доктор Інституту агроєкології і природокористування Національної академії аграрних наук (НААН) України, експерт-дорадник з питань землеустрою, координатор міжнародних програм співробітництва з вузами ближнього зарубіжжя (в т.ч. з НУБіП України, ІАіП НААН України, ХНАУ), isachenko@bk.ru.

Кому віддати лісосмуги? На це запитання у нашому часописі відповідали вже дніпропетровські і кіровоградські фахівці («Землевпорядний вісник», № 9-10, 2012 рік). Про те, як зберегти полезахисні лісові насадження, що сьогодні виявилися нічийними, розмірковує начальник Головного управління Держземагентства у Донецькій області Наталя СІГІТОВА.



Наталя СІГІТОВА:

“ДОГЛЯДАТИ ЗА ЛІСОПОСАДКАМИ мають ті, чий урожай вони СТЕРЕЖУТЬ ВІД СУХОВІЇВ”

На Донеччині, за даними державного земельного кадастру, станом на 1 січня 2013 року під полезахисними лісосмугами та іншими захисними насадженнями перебувало 53 тис. гектарів. У тому числі майже 32 тис. га — це полезахисні лісосмуги. З них 6,1 тис. га передані у користування, зокрема, 5,1 тис. га — сільськогосподарським підприємствам, решта — 1 тис. га — промисловим підприємствам та громадянам, які використовують земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. 25,8 тис. га (майже 79%) перебуває в запасі сільських, селищних рад.

На жаль, переважна більшість лісосмуг у дуже неприглядному стані. Одні постраждали від вирубок. Інші від пожеж: підпалють стерню — лісосмуга згоріла... А якісь так позаростали, що тепер від них більше шкоди, ніж користі. Їх треба рятувати, бо якщо цього не зробити, будемо втрачати врожаї. Добре відомо, що ці насадження захищають поля від водної та вітрової ерозії, яка дуже загрожує нашому регіону, забезпечують снігозатримання, що в кінцевому результаті зберігає родючість ґрунтів і підвищує врожаї. Вчені називають різні цифри, але більшість сходиться на думці, що в середньому 10 відсотків урожайності залежить від того, в якому стані лісосмуга, чи правильно вона висаджена. Висадити правильно лісосмугу — це ціла наука: треба враховувати пориви вітру і чимало інших факторів.

— А що, досі аграрії не відчують цих проблем, якщо не беруться впорядковувати зелені посадки?

— Відчують і потерпають від них. Коли ми обговорювали цю тему на місцевому телебаченні, заступник керівника департаменту агропромислового розвитку Донецької ОДА Василь Джулай озвучив такий факт: коли по озимих вносили вакуумну суміш проти шкідників, хвороб і бур'янів, доводилося виїжджати в поле дуже рано, ловити момент, поки не дуло вітру. Бо коли пориви вітру досягають 18-25 м за секунду, ефект внесення суміші зводиться до нуля.

Чому сільгоспвиробники самі не беруться за лісосмуги? Тому, що на це треба витратити чималі кошти, мати відповідну техніку і фахівців. Навіть у лісовому господарстві, якщо, припустимо, йому передати полезахисні насадження, потрібно створювати спеціальну службу. Бо посадки між полями — це не той ліс, якими опікуються лісники. Тут мають працювати лісомеліоратори.

— Наталю Володимирівно, чому лісосмуги «повисли в повітрі»? І хто, на вашу думку, має ними опікуватися?

— Згідно із Земельним кодексом, землі під зеленими посадками у власність не передавалися. Передавалися сільгоспугіддя. А ділянки під лісосмугами й іншими захисними насадженнями належали до земель лісового фонду і, згідно зі ст. 4 діючого на той час Земельного кодексу, перебували у державній власності. Після розпаювання вони залишилися в запасі сільських рад, які не мають ні

коштів, ні фахівців, щоб цю територію утримувати в порядку. Причому, ще одна штатна одиниця у сільраді ситуацію не виправить.

Раніше лісосмуги перебували на балансі колгоспів, які виконували всю роботу по догляду за насадженнями. В районах і в області працювали лісомеліоратори, які контролювали стан справ. Власне, і тепер доглядати за цими посадками мають ті, чий урожай вони стережуть від суховіїв. Тобто, якщо ти орендуєш землю, то маєш включати у договір оренди і лісосмуги на цій території. Укладати договір зі спеціалізованою службою, яка може бути створена, наприклад, при управлінні агропромислового розвитку чи лісового господарства і фахово виконувати цю роботу.

— Це — в ідеалі...

— Донецька облдержадміністрація звернулася до Міністерства аграрної політики України з пропозицією створити структурні агролісогосподарські підрозділи у лісогосподарських підприємствах, забезпечивши їх відповідними фахівцями і фінансуванням з Держбюджету.

Крім того, у 2009 році Головним управлінням Держкомзему у Донецькій області був розроблений договір оренди полезахисних лісосмуг, що укладається між радою (міською, сільською, селищною) та орендарем земель сільгосппризначення, на підставі якого орендар зобов'язується взяти у тимчасове користування полезахисні лісонасадження та забезпечити їх належний догляд. Цей документ узгоджений з облдержадміністрацією і Донецьким обласним управ-

ЕКСКУРС У МИНУЛЕ

Із постанови Ради Міністрів СРСР від 15 серпня 1952 р. № 3763 «Про поліпшення обліку полезахисних лісонасаджень і звітності про посів і посадку цих насаджень»:

3. Зобов'язати Міністерство сільськогосподарства СРСР, Міністерство лісового господарства СРСР, Міністерство радгоспів СРСР, Міністерство бавовництва СРСР, обліковцями, крайвиконками і Ради Міністрів республік проводити щороку в степових і лісостепових районах європейської частини СРСР у строки, встановлені Головним управлінням полезахисного лісорозведення при Раді Міністрів СРСР, осінній облік приживання і стану полезахисних лісонасаджень віком до п'яти років.

ФАКТ

На відкритих полях
50-80 відсотків талої води
збігає в балки і яруги.
На захищених лісами землях
80 відсотків вологи
проникає в ґрунт.



- Понад 25 тис. га (майже 79%) полезахисних лісосмуг на Донеччині перебуває в запасі сільських, селищних рад.
- 10 відсотків урожайності залежить від того, в якому стані лісосмуга.
- Донецька облдержадміністрація звернулася до Міністерства аграрної політики України з пропозицією створити структурні агролісогосподарські підрозділи у лісогосподарських підприємствах, забезпечивши їх відповідними фахівцями і фінансуванням з Держбюджету.

ЕКСКУРС У МИНУЛЕ

Із постанови Ради Міністрів СРСР від 26 січня 1954 р. № 143 «Про заходи для поліпшення керівництва лісовим господарством»:

4. Зобов'язати Міністерство сільсько-го господарства СРСР, Ради Міністрів Української РСР, Узбецької РСР, Казахської РСР, Азербайджанської РСР, Молдавської РСР та Грузинської РСР:

а) реорганізувати Головні управління лісового господарства Міністерства сільсько-го господарства Української РСР, Узбецької РСР, Казахської РСР, Азербайджанської РСР, Молдавської РСР та Грузинської РСР в Головні управління лісового господарства і полезахисного лісорозведення, організувавши у складі цих Головних управлінь Управління полезахисного лісорозведення;

б) організувати відділи полезахисного лісорозведення у складі управлінь лісового господарства міністерств сільсько-го господарства автономних республік і обласних управлінь сільсько-го господарства у степових та лісостепових районах.

10. Зобов'язати Міністерство радгоспів СРСР, Ради Міністрів РРФСР, Української РСР та Казахської РСР:

а) організувати у складі Міністерства радгоспів СРСР і Міністерства радгоспів РРФСР Управління полезахисного лісорозведення та у складі Міністерства радгоспів Української РСР і Казахської РСР — відділи полезахисного лісорозведення, поклавши на ці управління і відділи керівництво справою полезахисного лісорозведення у радгоспах;

б) ввести в штати трестів радгоспів степових і лісостепових районів посаду головного інженера-агролісомеліоратора.

11. Рекомендувати колгоспам:

а) відновити ланки для проведення лісопосадок і догляду за лісонасадженнями, а за наявності загальної площі колгоспних лісів і захисних лісових насаджень не менше як 50 гектарів виділити з числа підготовлених колгоспників колгоспного лісвода, поклавши на нього відповідальність за правильне ведення лісового господарства в колгоспних лісах і на захисних лісосуках;

б) застосовувати встановлені заходи заохочення успішного вирощування полезахисних лісонасаджень в колгоспах і посадкового матеріалу в розсадниках.

лінням лісового та мисливського господарства, доведений до голів райдержадміністрацій, міських голів, керівників агропідприємств та фермерських господарств.

У 2011 році комісія з питань аграрного комплексу, стратегічного розвитку харчової та переробної промисловості облради його доопрацювала, враховуючи наші пропозиції, а також пропозиції Головного управління агропромислового розвитку облдержадміністрації, Донецького обласного управління лісового та мисливського господарства. Було вирішено провести інвентаризацію земель під полезахисними смугами та іншими захисними насадженнями, що коштуватиме майже 4 млн гривень. Цей пункт включили до Програми розвитку земельних відносин на 2011-2015 роки та до відповідних місцевих програм. Але, на жаль, досі не профінансували, хоч окремі райдержадміністрації дали згоду на співфінансування.

— Які права і обов'язки у сторін, що підписують цей договір?

— Орендар зобов'язаний організувати очищення лісосмуги від сміття та вивіз його до спеціалізованих місць збирання або утилізації. Забезпечити санітарні вирубки та вирубки догляду, а також лісовідновлення. Боротися із шкідниками і хворобами лісу, захищати лісосмуги від незаконних вирубок, від знищення дерев і чагарників, лісової підстилки, живого надґрунтового покриву.

Разом з тим він має право виконувати свої обов'язки як самостійно, так і з залученням за свій рахунок спеціалізованих організацій. Якщо виконуватиме роботу сам, то повинен прийняти у штат двох агролісомеліораторів зі спеціальною освітою та кваліфікацією. Орендар також має право використовувати для власних потреб деревину, яка утворюється внаслідок відповідних вирубок і отримувати доходи від її реалізації. За використання площі під лісосмугами орендна плата не сплачується.

Сторона, яка представляє орган самоврядування, зобов'язана контролювати, аби всі необхідні роботи виконувалися у повному обсязі, а також забезпечувати орендареві вільний доступ до місць збирання й утилізації сміття, своєчасно надавати йому спеціальні дозволи на проведення санітарних вирубок, всю необхідну документацію. Разом з орендарем вживати протипожежних заходів і відповідати, в тому числі й матеріально, за шкоду, заподіяну в разі невиконання умов договору.

— І скільки ж таких угод вже укладено?

— Близько чотирьохсот — в чотирнадцяти районах і чотирьох містах області. Але ними охоплено лише до семи відсотків загальної кількості всіх лісосмуг, які потрібно взяти під опіку. Найкраще ця робота організована в Старобешівському районі, де уклали майже 130 угод, згідно з якими доглядають понад 60 відсотків лісосмуг. У Тельманівському — майже 20 відсотків полезахисних насаджень також уже під наглядом, в Олександрівському — більше 15 відсотків. Деякі орендарі доглядають лісосмуги, але договори підписувати не хочуть. Бояться прокурора: а раптом щось трапиться — доведеться відповідати.

Тому ми розуміємо, що наші угоди — проміжний варіант. Оскільки це справа добровільна, ніхто не примусить орендаря брати на себе цей клопіт. Можемо лише рекомендувати, умовляти, сприяти, стимулювати...

Але ж полезахисні лісові смуги висаджуються не для краси, вони виконують надзвичайно важливе завдання у справі збереження ґрунтів, підвищення врожайів, поліпшення екології. Тому догляд за ними не повинен залежати від бажання і доброї волі керівників господарств, а бути обов'язковим і базуватися на законних підставах.

**Тетяна КОЛЯДИНСЬКА,
Володимир ЗВІРКО**

Донецьк

Волинь не випадково називають синьоокою: 268 озер розташовано у цьому краї, — жодна інша область, принаймні на заході України, стільки не має. Найбільші і наймальовничіші з них — Світязь, Пулемицьке, Турське, Люцимир, Перемут, Оріхове, Волянське, Біле, Любязь. Крім того, в регіоні налічується 835 ставків, протікає 137 річок, експлуатується дев'ять водосховищ.

Як і хто використовує це водне багатство? На запитання наших кореспондентів відповідає начальник Головного управління Держземагентства у Волинській області Василь ВАСИЛЕНКО.



НА ВОЛИНІ орендарі водних об'єктів ДБАЮТЬ НЕ ЛИШЕ ПРО РИБУ

— Василю Миколайовичу, насамперед просимо вас дати коротку характеристику водних об'єктів регіону...

— Загальна площа земельного фонду області, яка покрита поверхневими водами, сягає 45,4 тис. га, що становить 2,25 % від загальної площі території. З них майже 13, 7 тис. га — це

озера, близько 5,2 тис. га — ставки, майже 1,9 тис. га — водосховища. А якщо всі наші річки витягнути в одну стрічку, то вона простягнеться на 3637,6 кілометрів.

Волинські озера за походженням різноманітні. Переважна більшість — карстові, тобто такі, що займають улоговини, які виникли



внаслідок вимивання розчинних гірських порід. Менше — заплавних. Їхній режим тісно пов'язаний з річками, а під час весняної повені самостійне існування озер припиняється. Заплавні озера заболочені, з низькими берегами і в'язким дном.

Водосховища використовуються для зволоження осушених земель на меліоративних системах та для риборозведення. Протягом року за допомогою водосховищ здійснюється перерозподіл стоку річок області, аби збільшити їхню водність та у подальшому використати акумульовані об'єми води для зволоження осушених земель у посушливі періоди.

Щодо ставків, то вони живляться, в основному, талими, повеневими, дощовими та підземними водами.

Наші річки належать до двох великих басейнів: Прип'яті та Західного Бугу. Західний Буг з притокою Лугою протікають вздовж західної межі області. Прип'ять з притоками Турія, Стохід і Стир є найбільшою річкою на Волині, до її басейну належить майже вся решта річок області. Вони протікають, в основному, з півдня на північ, мають повільну течію, через незначне зниження поверхні області на північ. Переважно — не суднохідні.

Запаси поверхневих вод області достатні для її потреб.

— **Хто і як використовує водойми?**

— На сьогодні 567 водних об'єктів передано в оренду та постійне користування орендарям та іншим користувачам. Загальна площа орендованих земельних ділянок водного фонду перевищує 6823 га, площа водного дзеркала — майже 4720 га, прибережних смуг — до 2108 га. Укладено 416 договорів оренди земельних ділянок водного фонду, з них: розроблено і затверджено 327 проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок водного фонду та 89 технічних документацій із землеустрою. Найбільше орендованих став-

ків у Луцькому, Горохівському, Володимир-Волинському районах.

Держземагентство та облдержадміністрація сприяють розвитку цієї справи. Проведено інвентаризацію водних об'єктів, затверджено Програму розвитку рибного господарства у Волинській області на 2011-2015 роки. Серед основних її завдань: збільшення товарного виробництва; охорона рибних та інших водних живих ресурсів; проведення наукових досліджень на водних об'єктах області — для визначення видового, вікового різноманіття іхтіофауни, рибопродуктивності, екологічної ситуації; забезпечення ефективного використання та підвищення цінності рибогосподарських водних об'єктів на території природно-заповідного фонду; розвиток зеленого туризму. Програмою передбачені на п'ять років кошти (500 тис. грн) з обласного бюджету на відшкодування орендарям відсоткової ставки кредитів для закупівлі малька риб. Правда, вони мало звертаються по компенсацію, хоча з порядком її надання ознайомлені всі.

Згідно з програмою, забезпечуються також торгові місця для продажу вирощеної прісноводної риби. На сьогодні таких місць налічується вже більше тридцяти у містах та районних центрах області: три — у Володимир-Волинському, п'ять — у Ковелі, вісім — у Нововолинську, чотирнадцять — у Луцьку. Планується, що вони будуть і в інших містах області.

— **Цікаво, почім же продають рибу на волинських ринках?**

— Короп — по 22 грн за кілограм, товстолоб — по 18 грн, карась — по 12 грн, щука — по 35 грн за кілограм.

— **На яких умовах ставки і озера здають в оренду?**

— Орендарі водних об'єктів під час розробки проектів землеустрою мають встановлювати та враховувати водоохоронну зону водойми.

Нині площа водоохоронних зон в області сягає 86,8 тис. га. З них 4,61 тис. га, або 5,3 відсотка від загальної площі, — це зони суворого обмеження господарської діяльності. Прибережні захисні смуги займають майже тридцять тисяч гектарів, тут господарську діяльність обмежено більш як на семи тисячах гектарів, що становить 23,7 відсотка від загальної площі. У 2013 році заплановано завершити роботи із встановлення прибережних захисних смуг.

Заради справедливості треба сказати, що більшість водойм, які здавали в оренду, була у занедбаному стані. Тому найперше люди бралися корчувати зарості верболузу, відновлювати систему гідротехнічних споруд, щоб наповнити ставки протічною водою. Багато господарів облаштовують поблизу ставків місця для відпочинку, надають послуги рибалкам-любителям. І хазяйським оком наглядають за тим, щоб ці унікальні куточки природи, де повітря наповнене пахощами трав, де гніздуються чорні лелеки, сірі чаплі, журавлі, де у незайманих урочищах господарюють бобри, залишалися такими ж і надалі.

Тепер і контроль став суворіший — і за рибогосподарською діяльністю, і за станом водних об'єктів та прибережних захисних смуг, зокрема, за виконанням днопоглиблювальних, вибухових, бурових, сейсмологічних робіт, видобутком гравію та піщано-ракушкової суміші.

— **А на який термін можна орендувати ставок?**

— Депутати обласної ради своїм рішенням від 22 грудня 2005 року обмежили термін трьома роками. Безумовно, з наступним подовженням оренди. Орендарі нарікали, що це неправильно, необгрунтовано. Мовляв, коштів у той ставок треба вкласти чимало: розчистити, зарибнити, а доки із малька виросте короп кілограмів на чотири, якраз три роки й мине. А там, дивись, з'явиться більш впли-

вовий інвестор, виграє тендер інший конкурсант, — і пропали твоя праця і твої кошти...

Ситуація кардинально змінилася після внесення змін у законодавство. Тепер право оренди на земельні ділянки державної чи комунальної власності водного фонду набувається на конкурентних засадах за результатами торгів (крім земельних ділянок для потреб спеціального водокористування відповідно до отриманих спеціальних дозволів (ліцензій) — ст. 134 Земельного кодексу України).

— Хто організовує і проводить торги?

— Організатором земельних торгів є орган виконавчої влади чи місцевого самоврядування, які реалізують право державної чи комунальної власності на земельні ділянки. За рахунок коштів організатора здійснюється підготовка лотів, що включає виготовлення, погодження та затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та її державну реєстрацію, отримання витягу про нормативну грошову оцінку, встановлення стартового розміру річної орендної плати, визначення виконавця земельних торгів.

Виконавцем є суб'єкт господарювання, який має ліцензію та уклав з організатором договір про проведення торгів.

Для участі в торгах фізична або юридична особа має подати виконавцю документи, сплатити реєстраційний та гарантійний внески, зареєструватися у книзі реєстрації учасників земельних торгів і — відповідно до закону — набувати право власності чи користування земельною ділянкою, яка виставляється на торги.

Виконавців робіт із землеустрою, оцінки земель та виконавця земельних торгів відбирає конкурсна комісія, утворена організатором торгів. Інформацію про проведення та результати конкурсу організатор безкоштовно розміщує на офіційному веб-сайті Держземагентства.

Під час організації торгів встановлюється стартова ціна лота, яка при продажу права оренди на земельну ділянку дорівнює розміру річної орендної плати, а він для земель державної та комунальної власності не може бути меншим за розмір орендної плати, визначений Податковим кодексом України.

— Скільки таких торгів уже провели на Волині?

— У травні на земельних торгах були виставлені лоти з продажу прав оренди водних об'єктів. Право на оренду трьох земельних ділянок площею 11,9 га було продано за 3,2 тис. грн. Орендували їх на 25 років.

— До речі, як до цього ставляться місцеві жителі? Адже досі ставок був безкоштовний, а тепер за те, щоб закинути вудку, треба платити...

— Погасити нездорові пристрасті довкола ставкового господарства можна на цілком законній підставі. Варто лише в договорі оренди водойми передбачити можливість любительської риболовлі для місцевих жителів.

3 1 липня 2013 року набуває чинності Закон України «Про аквакультуру». Так от, згідно зі ст. 51 цього документа, орендарі водного об'єкта зобов'язані передбачити місця для безоплатного забезпечення права громадян на загальне водокористування (купання, плавання на човнах, любительське і спортивне рибальство тощо).

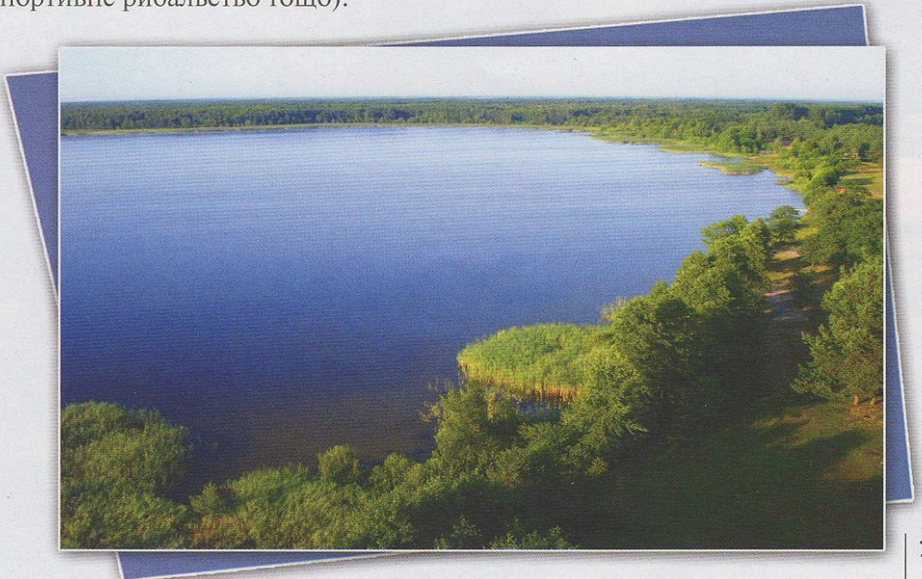
— Очевидно, не всі нинішні господарі ставків і озер є фахівцями з риборозведення і утримання водойм. Де вони вчаться цій справі?

— Районні та міськрайонні центри зайнятості організовують спеціальні семінари для орендарів водних об'єктів, де їх знайомлять із найсучаснішими технологіями вирощування товарної риби, інформують про останні зміни у нормативній базі, роз'яснюють вимоги природоохоронного законодавства. Тут можна почути багато цікавої та корисної інформації не тільки про вирощування риби, а й рекомендації щодо облаштування та утримання рекреаційних зон, розвитку туризму.

Варто зазначити, що у травні 2011 року, на час прийняття Програми розвитку рибного господарства у Волинській області на 2011–2015 роки, забезпечення населення області прісноводною рибою становило близько 0,3 кілограма на людину на рік. У травні 2012-го цей показник зріс до 0,8 кілограма. Але оскільки, згідно з нормою, людина має споживати щороку риби і рибопродуктів 20 кілограмів, з них 5 кілограмів риби прісноводних водойм, то є ще над чим працювати.

**Тетяна КОЛЯДИНСЬКА,
Володимир ЗВІРКО**

Луцьк



Ігор ЯЦУК,
Генеральний директор
ДУ «Держґрунтохорона»

Вікторія ПАНАСЕНКО,
учений секретар
ДУ «Держґрунтохорона»,
кандидат
сільськогосподарських наук

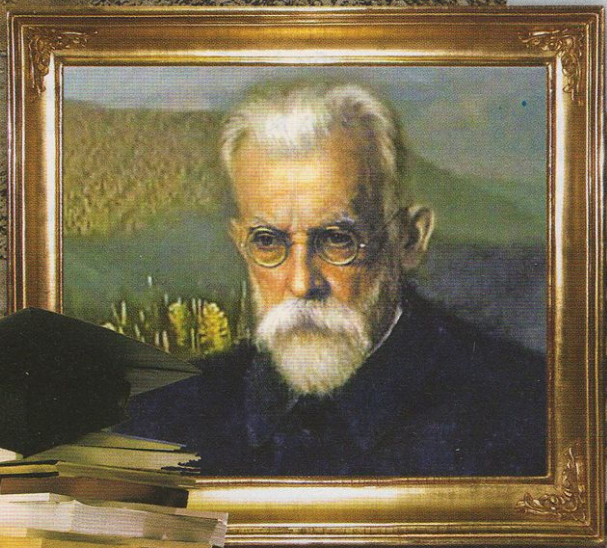
ПРОГНОЗИ ВЕРНАДСЬКОГО ЩОДО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ та сучасний стан ґрунтів України

Нещодавно Україна відсвяткувала 150-річчя від Дня народження В.І. Вернадського — видатного вченого, державного діяча, першого президента Академії наук України і просто патріота своєї держави.

Володимир Іванович Вернадський своїм життям, невтомною працею, наполегливістю і бажанням бути корисним для суспільства зробив у розвиток науки внесок непересічної цінності. Ставши організатором багатьох наукових напрямів — генетичної мінералогії, геохімії, біогеохімії, геохімії ландшафтів, радіології, гідрогеології, вчення про живу речовину,

— він збагатив науку глибокими ідеями, висунув низку наукових положень та став автором сотень і сотень наукових праць. Володимир Іванович був ініціатором і — в більшості — керівником понад 20 наукових установ різного типу, які перетворилися у великі дослідницькі центри світового масштабу [1].

Особливо хочеться підкреслити пильну увагу вченого до ґрунту, який став одним з головних об'єктів його досліджень протягом усього життя. Ґрунт Вернадським розглядався як складова біосфери, її продукт та підсистема. Вчений визначив місце ґрунтів у системі сфер Землі, показав генетичний зв'язок ґрунту з іншими живими покривами планети, обґрунтувавши таким чином біосферне, загальнопланетарне значення ґрунтового покриву. Вперше в історії вивчення ґрунтів він звернув увагу на



специфічну геохімічну роль живої речовини в їх створенні. Володимир Вернадський називав ґрунт потужною біогеохімічною лабораторією природи.

При вивченні біосфери і розвитку вчення про ноосферу Вернадський показав, що хоча ґрунтовий покрив становить вузьку зону біосфери, однак в ній відбувається важливий процес поглинання зеленими рослинами сонячної енергії на Землі. Саме в ґрунті зароджуються біологічні явища, які визначають склад та шляхи міграції хімічних елементів атмосфери, літосфери та природних вод не лише в межах згаданої вузької зони, але й поза нею.

Вернадського цікавив також практичний бік ґрунтознавства, зокрема проблема обліку порівняльних якостей земель як основного та незамінного засобу виробництва в сільському господарстві.

Багато вчених сходяться на думці, що вінцем творчості В.І. Вернадського стало вчення про ноосферу, тобто сферу розуму. Упродовж десятирок років учений досліджував роль людини в перебудові поверхні Землі. Він дійшов висновку, що масштаби людської діяльності зростають і їх можна порівняти з масштабами природних геологічних явищ.

Володимир Іванович Вернадський з геніальною прозорливістю передбачав науково-технічну революцію ХХ століття з усіма її наслідками для біосфери. Вернадський вважав цей період переломним і винятково важливим у ролі людства, новою епохою в його історії, тому що вперше людина охопила своїм техногенним впливом всю верхню оболонку планети. У своїй роботі «Кілька слів про ноосферу» Вернадський писав: «Образ планети — біосфери — хімічески різко змінюється людиною свідомо і головним образом бессознательно» [2]. Вчений зазначав, що можливості людини з її розумом і технікою такі значні, що вона може втручатися в хід геолого-хімічних процесів Землі і

навіть змінювати їх природний напрям. Саме тому однією з умов, необхідних для становлення й існування ноосфери, Вернадський визначив розумне перетворення первинної природи Землі. Вчений зазначав, що людство повинно розумно застосовувати свої знання.

Відповідно до вчення Вернадського епоха ноосфери повинна стати царством розуму, організованого на принципах демократії, розвитку науки, техніки, науково обґрунтованої системи природокористування та економіки, що забезпечують щасливе життя людей. Отже, ґрунт, як компонент біосфери, повинен також піддаватися науково обґрунтованому і раціональному використанню.

Сьогодні Європейський Союз прогнозує досить невтішний розвиток подій стосовно земельних ресурсів. Із офіційних документів ЄС [3]: «Підвищення вимог до функцій ґрунтів як у Європі, так і в світі, призведе до більш інтенсивного землекористування, збільшення тиску на ґрунт і його деградацію. Ситуацію усклад-

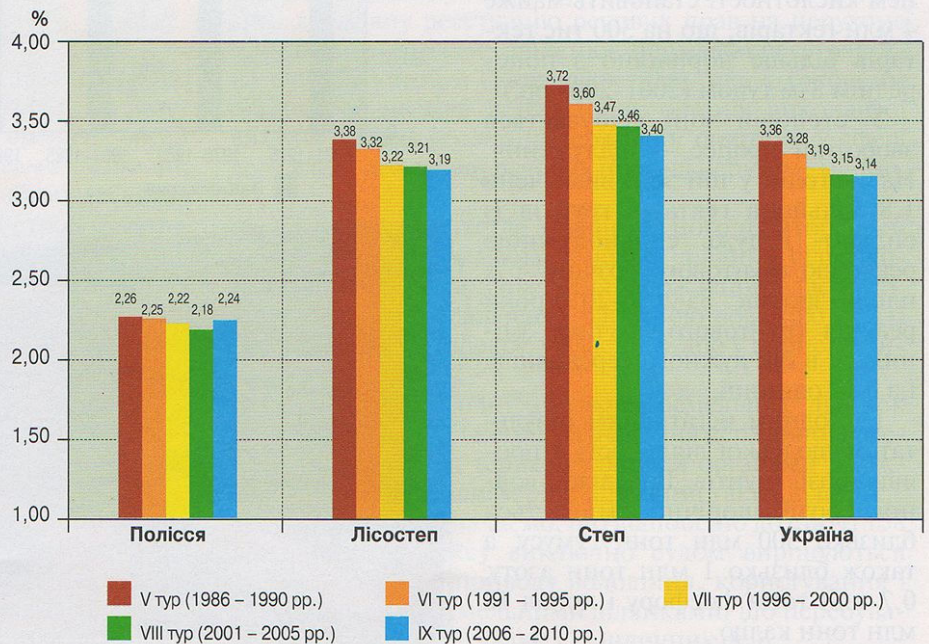
нює використання земель для урбанізації та інфраструктури. Змагання за земельні і водні ресурси створюють серйозні ризики геополітичної нестабільності. Враховуючи такий тиск в глобальному масштабі у майбутньому Європа ще більше буде залежати від земельних ресурсів та стійкого землекористування. Лише внаслідок покривання ґрунтів, тобто відведення під забудову, дороги тощо, протягом 1990–2006 років Європа втратила більше 16 тис. км², або 1,6 млн га землі, а з ними потенційну здатність сільськогосподарського виробництва еквівалентну 6 мільйонам тонн пшениці».

Тому з кожним роком зростає роль України як аграрної держави з родючими ґрунтами в продовольчій безпеці Європи і світу. У свою чергу для України поряд із питанням підвищення урожайності сільськогосподарських культур стоїть проблема збереження родючості ґрунтів — головного багатства країни.

Для цього держава здійснює моніторинг якісного стану ґрунтів шляхом проведення агрохімічної паспортизації земель сільськогосподарського призначення, в ході

Рисунок 1

ДИНАМІКА ВМІСТУ ГУМУСУ В ҐРУНТАХ УКРАЇНИ



якої проводиться визначення агрофізичних, агрохімічних та екотоксикологічних показників (більше 20 найменувань).

За результатами таких досліджень протягом останніх двох десятирічків спостерігається зниження родючості ґрунтів. Перш за все це стосується зменшення вмісту гумусу — інтегрального показника родючості ґрунтів. За останні 20 років у середньому по Україні його вміст зменшився на 0,22% (рис. 1). За розрахунками ці втрати в розрізі держави оцінюються в 453,4 мільярда гривень. За даними науковців, для утворення 1 см родючого шару ґрунту в природних умовах необхідно 100 років.

Про зниження родючості ґрунтів яскраво свідчить від'ємний баланс гумусу і поживних речовин (рис. 2, 3). Протягом останніх 10 років баланс гумусу був гостродефіцитним — його втрати становили в межах -0,4 — -0,8 тонни з гектара. З початку 90-х років щорічно фіксується від'ємний баланс всіх елементів живлення. В особливому дефіциті азот і калій.

Протягом останніх 20 років у Поліській і Лісостеповій зонах стабільно відбувається процес підкислення ґрунтів. На сьогодні площа ґрунтів з активним ступенем кислотності становить майже 4 млн гектарів, що на 300 тис гектарів більше порівняно з попереднім 8-м туром (2001-2005 рр.).

У степовій зоні відбувається зворотний процес — підлуження. На сьогодні у цій зоні визначено 1,8 мільйона гектарів ґрунтів із сильно- і дуже сильнолужною реакцією ґрунтового розчину і їх площа зростає. За 2006-2010 роки реакція ґрунтового розчину змінилася в бік лужного середовища на 0,12 одиниці.

Ще одним негативним результатом людської діяльності є прояви ерозії ґрунтів. Внаслідок водної ерозії щорічно змивається близько 500 млн тонн гумусу, а також близько 1 млн тонн азоту, 0,7 млн тонн фосфору і понад 10 млн тонн калію.

Рисунок 2

ДИНАМІКА ВТРАТ ГУМУСУ В ҐРУНТАХ УКРАЇНИ

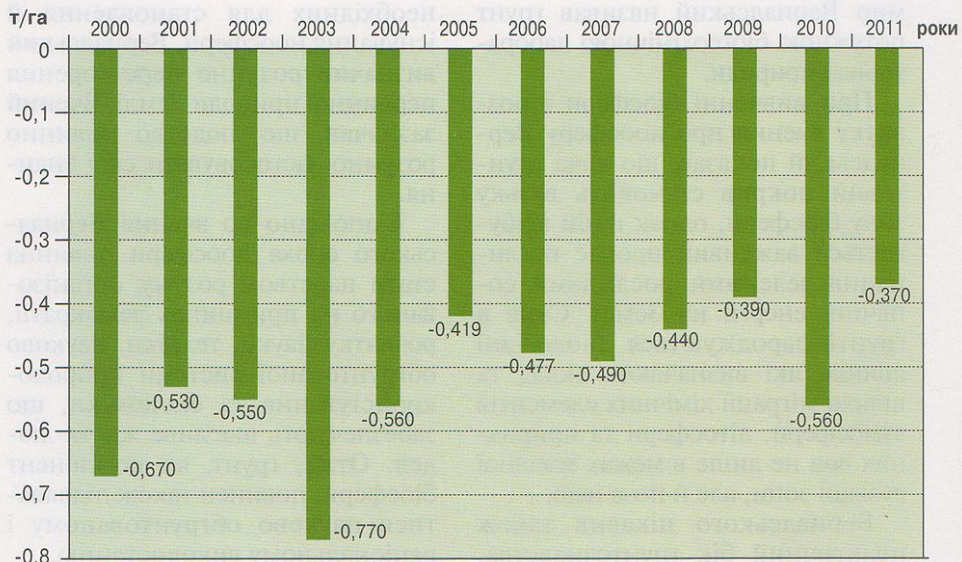


Рисунок 3

ДИНАМІКА БАЛАНСУ АЗОТУ, ФОСФОРУ І КАЛІЮ (НРК) В ҐРУНТАХ УКРАЇНИ

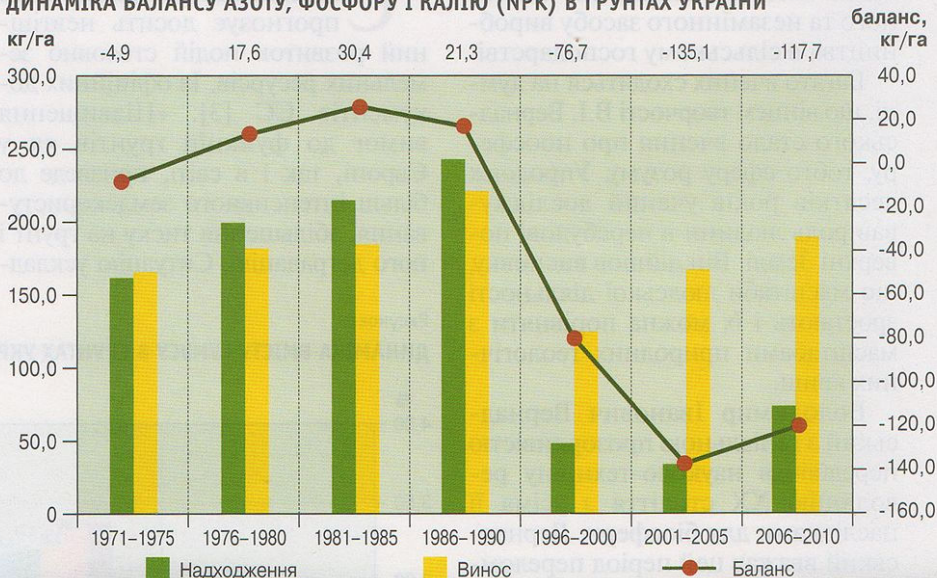


Рисунок 4.

ДИНАМІКА РЕАКЦІЇ ҐРУНТОВОГО РОЗЧИНУ ПОЛІСЬКОЇ І ЛІСОСТЕПОВОЇ ЗОН

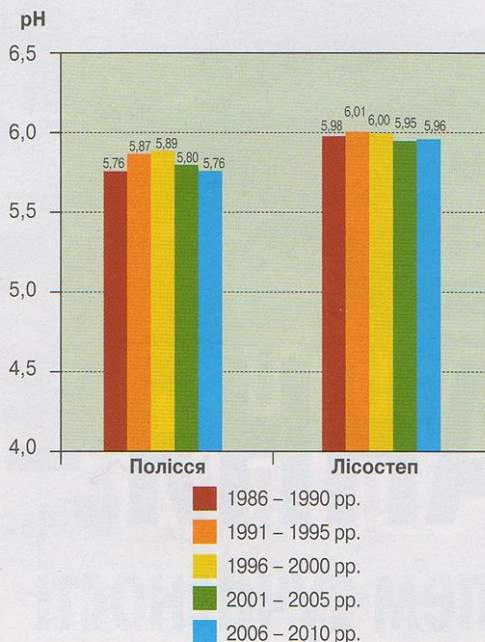


Рисунок 5.

СТРУКТУРА ПОСІВНИХ ПЛОЩ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ КУЛЬТУР У ВСІХ КАТЕГОРІЯХ ГОСПОДАРСТВ У 2012 РОЦІ



Основна причина зниження родючості ґрунтів — це порушення законів землеробства. Господарська діяльність людини є домінуючим фактором у трансформації ґрунтів, а саме знищенні, погіршенні або підвищенні їх родючості. Аналіз оперативної та статистичної звітності свідчить, що переважна більшість землекористувачів не проводить жодних заходів, спрямованих на збереження ґрунтів та підвищення їх родючості.

Сьогодні спостерігаються надзвичайно низькі обсяги внесення органічних добрив. У середньому протягом 2004-2011 рр. господарства України вносили менше 1 т/га гною, тоді як мінімальна норма для забезпечення бездефіцитного балансу гумусу, залежно від ґрунтово-кліматичної зони, становить від 8 до 14 тонн на гектар. Порівняно низькі норми внесення мінеральних добрив, основну частку яких становлять азотні, недоотримуючись, таким чином, науково обґрунтованого співвідношення азоту, фосфору і калію. Майже припинені заходи з хімічної меліорації.

Структура посівних площ, яка характеризує напрями сільськогосподарського виробництва, далеко не відповідає науково обґрунтованим вимогам (рис. 5). Майже 20% посівної площі займає сояшник, що є неприпустимим з точки зору збереження родючості ґрунтів. За останні 20 років площі цієї високоліквідної культури зросли у 3 рази і становили у 2012 році майже 4,9 млн га, тоді як у 1990 році — 1,6. При цьому науковці стверджують, що оптимальна площа повинна бути на рівні 1,8 млн га, максимальна до 2 млн гектарів.

У Посланні комісії ЄС «Дієвості тематичної стратегії захисту ґрунтів» визначено 8 головних загроз деградації ґрунтів: ерозія, кількісне і якісне зменшення органічної речовини, забруднення, засолення, ущільнення, втрата біологічного різноманіття, накривання, зсуви та повені. У проекті Рамкової Ґрунтової Директиви Європарламенту і Ради Європейського Союзу зазначено, що ґрунти є невідновлюваним ресурсом, оскільки швидкість їх деградації може бути значною, а процеси регенерації надзвичайно повільними і витратними.

Вернадський був упевнений, що розум буде домінувати на планеті й розумно її перетворювати, не завдаючи шкоди природі й людям. Він довіряв людині, вірив у її

добру волю. Але сьогодні ми змушені констатувати інше.

Приймаючи певні рішення щодо природокористування, в тому числі землекористування, людина схильна виходити із своїх суб'єктивних потреб, які переважно є егоїстичними, споживацькими і суперечать існуючим законам цілісного і гармонійного функціонування біосфери. Такий напрям діяльності людини призводить до порушення та трансформації взаємозв'язків і процесів у природі, зникнення одних і появи інших ланок у ланцюгах перетворення енергії та зміни якісного стану компонентів біосфери.

Саме такий, споживацький, підхід у землекористуванні панує на теренах нашої держави, про що свідчить погіршення якісного стану ґрунтів України протягом останніх десятиліть.

Вернадський писав: «Людство не може робити все, що йому забажається. Воно обмежене у своїх діях, тому що людська історія — не сума випадків. В основних своїх рисах вона закономірна і спрямована. У геологічній історії біосфери перед людиною відкривається величезне майбутнє, якщо вона зрозуміє це і не буде використовувати свій розум і свою працю на самознищення» [2].

Отже, для забезпечення необхідних умов життєдіяльності людини сьогодні і в майбутньому ми повинні змінити світогляд нашого практичного природокористування і спрямувати його в русло раціонального і науково обґрунтованого.

Література

1. В.І. Вернадський. Життя і діяльність на Україні / [Ситник К. М., Апанович О. М., Стойко С.М. та ін.]. — [3-е изд.]. — К.: Наук. думка, 1988. — 366 с.
2. Вернадський В.І. Кілька слів про ноосферу // Успіхи сучасної біології. — 1944. — № 18. — С. 113-120.
3. Final Report: Overview of best practices for limiting soil sealing or mitigating its effects in EU-27. — Р. 40. — Режим доступу: <http://ec.europa.eu/environment/soil/sealing.htm>.

ОПУСТЕЛЮВАННЯ – одна з найтривожніших проблем сучасності

Юрій КОЛМАЗ,

начальник

сектору земельних ресурсів

Департаменту охорони

природних ресурсів Мінприроди

17 червня відзначається міжнародною спільнотою як Всесвітній день боротьби з опустелюванням та посухами. Деградація земель та опустелювання вже давно набули глобального виміру та є одними з найбільших викликів для сталого розвитку людства, спричиняючи серйозні проблеми як екологічного, так і соціально-економічного характеру, включаючи голод та вимушену міграцію населення.

Резолюцією Генеральної Асамблеї ООН від 19 грудня 2007 року № 62/195 проголошено Декаду ООН щодо пустель та опустелювання (2010 — 2020 роки).

ДОВІДКОВО

- За період з 1981 по 2003 роки було деградовано 24% ґрунтів планети.
- Щорічно людство втрачає 12 мільйонів гектарів земель та 75 мільярдів тонн родючих ґрунтів.
- На землях, які втрачаються щорічно, можна було б отримувати 20 млн тонн зерна.
- Щохвилини в світі від голоду вмирає 16 осіб, з яких 12 дітей.
- Близько 40% населення земної кулі страждає від нестачі води.
- До 2030 року потреби у продовольстві, енергії та воді збільшаться щонайменше на 50, 45 та 30 відсотків відповідно (1).

Для консолідації світових зусиль у подоланні цих проблем 17 червня 1994 року в м. Париж (Франція) було прийнято Конвенцію Організації Об'єднаних Націй про боротьбу з опустелюванням у тих країнах, що потерпають від серйозної посухи та/або опустелювання, особливо в Африці (далі — КБО), яка набула чинності 26 грудня 1996 року.

КБО є однією з найбільших міжнародних угод природоохоронного спрямування поряд з

Конвенцією ООН про біологічне різноманіття та Рамковою конвенцією ООН про зміну клімату. Разом вони становлять три так звані Ріо — Конвенції, що були узгоджені під час Всесвітнього саміту зі сталого розвитку, який проходив у 1992 році в місті Ріо-Жанейро (Бразилія).

Нагальність проблем деградації земель та опустелювання, а також роль КБО як ключової міжнародної угоди, спрямованої на їх подолання, і зобов'язання щодо впровадження цієї Конвенції були ще

раз підтверджені главами держав та представниками найвищого рівня під час Всесвітнього саміту зі сталого розвитку «Ріо+20», який проходив у 2012 році, та знайшли відображення у підсумковому документі цього саміту «Майбутнє, до якого ми прагнемо» (2).

У рамках КБО опустелювання розглядається не як процес утворення пустель, а як будь-яка деградація земель під впливом природних чи антропогенних чинників.

Саме тому сторонами Конвенції на сьогодні є 193 країни світу, у тому числі і ті, на території яких природні пустелі взагалі відсутні.

Землі України також зазнають суттєвого впливу деградаційних процесів, серед яких найбільш масштабними є ерозія (близько 57,5% земель країни), забруднення (близько 20% земель країни), підтоплення територій (близько 12% земель країни).

Щорічно фіксується близько 23 тис. одиниць зсувів.

Унаслідок абразії руйнується до 60% узбережжя Азовського і Чорного морів, протяжність якого, з урахуванням берегової лінії лиманів, становить 2870 кілометрів.

Кількість підземних і поверхневих карстопроявів становить близько 27 тисяч (3).

Причини такої ситуації мають комплексний характер та історичні передумови. Йдеться про порушення екологічно збалансованого співвідношення між основними видами земельних угідь, а саме: сільськогосподарськими угіддями (а у їх складі між площами ріллі, сіножатей пасовищ та ін.), лісами тощо, використання недосконалих технологій в сільському господарстві, промисловості, енергетиці, транспортній та інших галузях господарства, орієнтацію на досягнення коротко- та середньострокових економічних вигод, ігноруючи природоохоронну складову та негативні наслідки у довгостроковій перспективі.

ДОВІДКОВО

- Україна є 44 за величиною території країною світу. Водночас за площею орних земель (32,5 млн га) — вона посідає 9 місце, поступаючись лише таким країнам як США (170,4 млн га), Індія (158,6 млн га), Китай (140,6 млн га), Росія (121,5 млн га), Бразилія (59,5 млн га), Канада (45,1 млн га), Австралія (44,2 млн га) та Нігерія (36,5 млн га), а за рівнем розораності її земель (53,8%) — посідає одне з перших місць у світі (4,5).

Україна приєдналася до КБО згідно із Законом від 4 липня 2002 року №61-IV, отримавши додаткову можливість для використання світового досвіду і міжнародних ресурсів у відповідній сфері та взявши на себе зобов'язання щодо впровадження цієї Конвенції.

У 2010 році Глобальну екологічну фундацію (далі — ГЕФ) було визначено фінансовим механізмом КБО.

Нині триває 5-й цикл поповнення ГЕФ, у рамках якого протягом 2010 — 2014 років через Систему транспарентного розподілу ресурсів на допомогу 144 належним країнам за 5-ти тематичними напрямками охорони довкілля планується виділити 4,25 млрд доларів США.

За тематичним напрямком «Деградація земель» для України передбачено 2,99 млн доларів США (6).

Одним з основних зобов'язань уражених країн — Сторін КБО є розроблення національних програм дій, що мають відповідати 10-річній Стратегії впровадження цієї Конвенції на 2008 — 2018 роки (7).

Згаданою Стратегією визначено чотири стратегічні цілі:

- 1) покращити умови життя населення уражених територій;
- 2) покращити стан уражених екосистем;
- 3) генерувати глобальні вигоди через ефективне впровадження КБО;
- 4) мобілізувати ресурси для підтримки впровадження КБО шляхом налагодження ефективного партнерства між національними та міжнародними суб'єктами.

Для їх досягнення встановлено п'ять оперативних цілей за такими напрямками діяльності:

- 1) пропагандистська, інформаційна та просвітницька робота;
- 2) рамки політики;
- 3) науково-технічні знання;
- 4) нарощування потенціалу;
- 5) фінансування та передача технологій.



Посушливі землі займають близько 45% суходолу в світі; на них проживає більше 2 мільярдів населення.

Очікується, що до 2050 року населення планети збільшиться до 9,2 млрд.

З 1961 по 2008 роки в середньому щорічні норми збільшення врожайності зернових становили 1,5% у розвинених країнах і 2,1% у країнах, що розвиваються.

Задоволення цих потреб за існуючої практики потребуватиме додаткового залучення для сільськогосподарського використання 175–220 млн гектарів земель.

Пунктами 82, 83 Національного плану дій з охорони навколишнього природного середовища України на 2011 — 2015 роки, затвердженого розпорядженням Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 577-р, передбачено розроблення Мінприроди, Мін агрополітики, Держземагентством та іншими центральними органами виконавчої влади проекту Концепції Державної цільової програми щодо боротьби з опустелюванням та деградацією земель та відповідної Програми з виконання положень КБО.

Для прикладу:

У Херсонській області розташовані Олешківські піски площею більше 160 тис. га (з міжаренними землями близько 210 тис. га), які за своїми ознаками можуть бути віднесені до напівпустель.

Ще у 70-ті роки минулого століття тут був оголошений ландшафтний заказник загальнодержавного значення «Урочище «Саги» площею 500 га (постанова Ради Міністрів УРСР від 28 жовтня 1974 року № 500 «Про створення державних заказників в Українській РСР»), а у 2010 році згідно з Указом Президента України від 23 лютого 2010 року № 221/2010 створено національний природний парк «Олешківські піски» площею 8020,36 га, у тому числі 5222,3 га — з вилученням у землекористувачів та наданням цьому парку у постійне користування.

Сьогодні кількість землевласників та землекористувачів в Україні перевищує 25 млн осіб (5). Тому розв'язання проблем деградації земель та опустелювання можливе лише за умови поєднання зусиль органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, наукових установ та експертів, неурядових організацій з тими, хто безпосередньо господарює на землі.

Джерела інформації:

1. «Zero Net Land Degradation» — політичний огляд, підготовлений Секретаріатом КБО у 2012 році (http://www.unccd.int/Lists/SiteDocumentLibrary/Publications/UNCCD_PolicyBrief_ZeroNetLandDegradation.pdf)
2. «Future We Want» — підсумковий документ, ухвалений на Всесвітньому саміті зі сталого розвитку «Ріо+20» (<http://www.uncsd2012.org/content/documents/727The%20Future%20We%20Want%2019%20June%201230pm.pdf>)
3. Розширений п'ятирічний звіт про опустелювання та деградацію земель (2007 — 2011 рр.) (<http://menr.gov.ua/content/article/11840>)
4. База даних статистичного відділу Департаменту ООН з економічних та соціальних справ (<http://data.un.org/Data.aspx?d=FAO&f=itemCode%3a6621>)
5. Державна статистична звітність з земельних ресурсів (форми №№6-зем, 2-зем) за 2012 рік.
6. «System for Transparent Allocation of Resources» — довідник ГЕФ щодо Системи транспарентного розподілу ресурсів (http://www.thegef.org/gef/sites/thegef.org/files/publication/GEF_STAR_A4_april11_CRA.pdf)
7. «The 10-year strategic plan and framework to enhance the implementation of the Convention (2008–2018)» (Decision 3/COP.8) — 10-ти річна Стратегія впровадження КБО на 2008 — 2018 роки, затверджена рішенням №3 8-ї Конференції Сторін КБО (<http://www.unccd.int/Lists/OfficialDocuments/cop8/16add1eng.pdf>).



ФОРМУВАННЯ ЦІНИ НА ЗЕМЛЮ В УМОВАХ ДІЇ ПРАВИЛ СОТ



Ціна на землю визначається багатьма чинниками, але головним з них є ефективність використання земельних ресурсів у процесі отримання прибутку.

Прибуток отримується в результаті господарювання суб'єктів підприємницької діяльності. В принципі будь-яка людська діяльність є діяльністю з використанням земельного ресурсу в тій чи іншій мірі. Будь-яке промислове виробництво, житловий фонд, виробництво продуктів харчування, надання послуг передбачає використання або водних, або земельних ресурсів. За використання водних чи земельних ресурсів у ринковій економіці вноситься орендна чи інша, еквівалентна орендній, плата.

У використанні земельних ресурсів можна виділити пасивне й активне їх використання.

Пасивне використання земельних ресурсів — це розміщення на території будівель житлового фонду або будівель невиробничого призначення.

Активне використання земельних ресурсів передбачає залучення їх у сферу виробництва товарів і послуг. Природньо, що частина земельних ресурсів знаходиться поза людською діяльністю (звичайно, крім тих, що тимчасово знаходяться у режимі рекреації). Такі землі розміщені віддалено від місць проживання людей або в несприятливій сейсмо-геологічній зоні.

Вартість землі і пропорційно їй вартість оренди визначаються на

ринку ефективністю її використання у процесі виробництва товарів і послуг. Але останніми роками, у зв'язку із розширенням сфери поширення світової фінансової кризи, різко диференціювалися прибутки господарюючих суб'єктів, що мають однаковий виробничо-технічний потенціал. Це пов'язано, в першу чергу, з якістю виробничого менеджменту, станом ринку збуту готової продукції, ліквідністю кредитного портфеля, заставними зобов'язаннями, протекціонізмом державних службовців, рівнем корупції, а також всією валютно-кредитною політикою уряду.

Враховуючи, що основним завданням національного ринку землі є отримання максимального прибутку при допустимих екологічних показниках та позитивних соціальних змінах, слід зазначити, що якість господарювання не є показником використання земельних ресурсів. Найкращим прикладом складної диференціації цін на земельні ділянки з практично однаковими кліматичними і фізико-хімічними показниками, що знаходяться в 50 км одна від одної, є значна розкидка цін на землю, зокрема, в Польщі та Україні. Середні за 2012 рік ціни продажу ділянок землі в Україні становили 1800 \$/га, а в Польщі більше 5000 \$/га. Орендна плата в Україні становила 700-800 грн/га, а в Польщі була втричі вищою. У Російській Федерації подібні земельні ділянки в районі Ставрополя були реалізовані в 2012 році за ціною 2000-3000 \$/га.

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

Одним з вагомих чинників ринкової вартості землі є вартість енергоресурсів у регіоні. Українські сільськогосподарські виробники практично не отримують ніякої фінансової підтримки від держави, хоча бажання уряду надати її є, але бракує на це коштів. Водночас у Данії, наприклад, існують державні дотації на паливо, які становлять більше 70 % від використаного у виробництві. У Франції держава виділяє понад 700 євро на гектар. В Україні раніше невеликі кошти все таки виділялися, але вони здебільшого розкрадалися, або йшли на покриття дефіциту бюджету. Зрозуміло, що землі країн Європейського Союзу (ЄС) виглядають більш привабливими і з точки зору перспектив розвитку бізнесу, і з точки зору якості юридичного забезпечення для інвесторів, ніж українські. Отримавши дотації від держави, західні сільськогосподарські компанії є значно конкурентнішими на ринку продуктів харчування завдяки, в першу чергу, нижчим цінам, або за однакових цін через більш якісну продукцію та близькість широкого ринку збуту з достатньо розбірливим, але платоспроможним споживачем.

Таким чином, можна зробити висновок, що різноманітні фінансові дотації західноєвропейським сільськогосподарським виробникам пропорційно знижують вартість української землі.

Також вагомим чинником, що значно впливає на вартість землі, є

капітальні вкладення в поліпшення, або підтримання якісного стану ґрунтів за рахунок внесення в ґрунт мінеральних добрив та засобів хімічного захисту.

Загальновідомо, що в Україні вноситься в 15-20 разів менше мінеральних добрив, ніж потрібно для збереження належного якісного стану землі. В середньому вноситься 27-28 кг на гектар мінеральних добрив, а це дуже мало і значно виснажує землю. Відтак і ціна на землю падає, бо після придбання земельної ділянки потрібно вкладати кошти в поліпшення якості землі.

Виходячи з цього, слід зазначити, що якісне поліпшення земельних ресурсів у рамках екологічних вимог національного законодавства знижує прибуток суб'єкта господарювання і відповідно знижує вартість землі.

Вступ України у Світову організацію торгівлі (СОТ) радикально змінив економічну ситуацію у сфері ринку земельних ресурсів. Той факт, що це не відразу відобразилося на вартості землі, обумовлено декількома чинниками. Одним з цих чинників є співіснування фактично трьох незалежних ринків землі, які між собою практично не перетинаються, що характерно для перехідних економік економічно слабких країн, до яких належить і Україна.

По-перше, це ринок земель сільськогосподарського призначення (як правило під забудову). В цьому сегменті ринку землі діють подібні на ринкові механізми оцінки земельних ресурсів.

По-друге, це ринок земель сільськогосподарського призначення, який сьогодні офіційно знаходиться під дією мораторію на купівлю-продаж земель, і де ціни формуються розрахунково-дискретним шляхом.

По-третє, це незаконний неофіційний ринок, який підтримується чиновниками, що продають загальнонародні земельні ресурси, що їм підпорядковані, за спекулятивними цінами в межах

корупційних схем. Ціни на цьому ринку абсолютно не корелюються із ринковими, бо за рахунок цинічного порушення земельного законодавства їм вдається значно знизити ціни та вагомо демпінгувати на земельному офіційному ринку, пропонуючи більш вигідні для покупця умови, але вкрай не вигідні для державного бюджету України. Наявність незаконного «чиновницького» ринку землі значно знижує перспективи у близькому майбутньому досягти адекватних ринкових цін на землю близьких до середньоевропейських.

Вступ у СОТ через нормовану митну політику України практично відкрив наш ринок для західноєвропейських виробників, в першу чергу, товарів сільськогосподарського призначення та продуктів харчування, тому що мита, які до цього були набагато більшими, зменшилися у деяких товарних групах на порядок (!). Це призвело до значних економічних зрушень в економіці країни. Сьогодні продукувати сільськогосподарську продукцію другого та третього рівнів обробки українським підприємствам вкрай невигідно, і цей ринок відданий Україною іноземним виробникам, у яких тільки одна проблема — збуту своєї продукції. Наростити в короткі терміни значні обсяги виробництва сільськогосподарської продукції з середнім та глибоким рівнем переробки закордонним підприємцям вкрай легко при мінімальних затратах, які мають мінімальний термін окупності, бо ця продукція стоїть на конвеєрі і відповідає таким стандартам якості, про які українські підприємці часто навіть і не чули.

Щоб виготовити таку продукцію на українських сільськогосподарських переробних підприємствах, потрібні довгострокові і дешеві кредитні ресурси, яких на сьогодні в країні немає і в найближчі 15-20 років не з'являться. Гарантії уряду, які у зарубіжних кредитних установах оцінюють за найнижчими рейтингами як дер-

жави-банкрута, не спонукають кредиторів до зменшення вартості кредитних ресурсів. Через фінансові труднощі українські переробні сільськогосподарські підприємства не можуть викупити достатньо сировини у своїх же українських аграріїв. Усе призначене для експорту українське збіжжя через псевдоукраїнські фірми, такі як «Нібулон» та інші, за демпінговими цінами викупляють усе вільне збіжжя та продають його за спекулятивними цінами на світових сировинних біржах, де українські переробні підприємства абсолютно не представлені.

Виходячи з вищеназваних причин можна стверджувати, що якщо українські переробні сільськогосподарські підприємства не мають можливості скласти конкуренцію зарубіжним виробникам у переробці сільськогосподарської сировини, то ринок української сільськогосподарської сировини буде і далі орієнтований на експорт. А в ринкових умовах, до яких невинно рухається українська економіка, експортери сільськогосподарської продукції з мінімальною доданою вартістю, високою корупційною складовою та високою вартістю енергоресурсів обов'язково призведуть до неминучого банкрутства всіх сільськогосподарських виробників. У таких складних економічних умовах і нечітких перспективах ціна на головний виробничий ресурс сільськогосподарського виробника — землю — буде вкрай низькою.

Другою важливою особливістю змін від вступу України у СОТ є необхідність дотримання загальносвітових екологічних стандартів у процесі продукування сільськогосподарської продукції, яка пропонується на закордонні ринки. Знаючи скептично-поверхове відношення сільськогосподарських виробників до безумовного виконання вимог ЄС у сфері екології, можна припустити, що українська сільськогосподарська продукція буде значно обмежена в ринках

збуту. Головні ринки США, ЄС та Японії для України будуть практично заблоковані через недотримання нею екологічних стандартів, а дешеві і нестабільні ринки Близького Сходу, Росії та Азії не є високоліквідними. Тож маючи вигідний і відкритий ринок сільськогосподарської продукції для країн ЄС, Україна (її сільськогосподарські виробники) не зможе вести паритетну торгівлю політику. Це призведе до виникнення прогресуючого диспаритету в експортно-імпортній торгівлі і росту обсягу заборгованості та проблем із стабільністю національної валюти. У разі проведення навіть «косметичних» заходів в екологічній сфері українськими сільськогосподарськими підприємствами (що мало ймовірно) продукція цих підприємств може бути допущена на європейські ринки, але із значно завищеною ціною, яка включатиме в себе екологічні затрати, що зробить українські товари неконкурентоздатними.

Не наше завдання оцінювати ефективність вступу України до СОТ, але відразу потрібно сказати, що вступ у СОТ був вигідним тільки фінансово-промисловим групам, які контролюють виробництво металів і рідкоземельних речовин та експортують за кордон. Свідомо сільськогосподарське виробництво країни було поставлено на грань банкрутства і в таких реаліях ціна на землю буде на дуже низькому рівні.

Одним із важливих чинників допуску продукції сільськогосподарських виробників з України на європейські ринки є дотримання стандартів відповідності нормам ЄС, що діють для всіх учасників ринку без будь-яких винятків. Це найбільш складна да виконання вимога, яка вимагає, за оцінками зарубіжних експертів, від 15 до 19 млрд євро, адже у нас і досі діють, але не завжди виконуються, стандарти колишнього СРСР, з частково заміненими назвами українською мовою. Таких значних фінансових ресурсів у найближчі 10 років

Україні не знайти. Так що і з цієї причини ринки збуту ЄС будуть для України зачиненими, а це знову спричинить відтік інвестиційних ресурсів із сільськогосподарського сектора і буде стимулювати падіння вартості української землі.

Не менш важливою проблемою сільськогосподарського виробництва в Україні є повна відсутність кваліфікованих кадрів, які б змогли працювати на землі у випадку, якщо, незважаючи на несприятливий інвестиційний клімат, інвестори все-таки прийдуть в Україну.

Нині у світі вкрай гостро стоїть проблема збуту будь-якої продукції, в тому числі й сільськогосподарської. Суть цієї величезної за своєю значимістю проблеми в тому, що до виникнення світової фінансової кризи вартість усіх товарів і послуг, що продукувалися, були урівноважені відповідною масою фінансових ресурсів і світова економіка була більш-менш збалансованою. Але оскільки з року в рік кредитний мультиплікатор генерував величезну кількість віртуальної нічим не забезпеченої вартості, то кількість товарів, взятих у кредит, постійно росла, і коли стався обвал кредитної системи в банківській сфері, де накопичилися недопустимо великі обсяги нічим не забезпечених деривативів, пройшла хвиля неплатежів. У результаті виключення 20-25 % віртуальної вартості (номінованих у доларах США) на такий же обсяг у валюті стало більше товарів, які не могли бути ніяк оплаченими, бо фіктивні платіжні засоби були в основному виведені із обороту активів банків.

Фактично товарів не стало більше, а стало менше реальних платіжних засобів. У результаті валютно-фінансової кризи і склалася ситуація штучного перевиробництва. Фактично наявними стали 20-25 % товарів і послуг, які не можуть бути оплачені в рамках встановлених раніше і збалансованих ринків збуту. Тепер, після вступу в СОТ України та Росії, ці товари та

послуги отримали нові ринки збуту в Росії та Україні в рамках забезпечення функціонування правил СОТ. Фактично для українських сільськогосподарських виробників, окрім українського споживчого ринку, закотився і російський, який для України був традиційно найбільш сприятливим. Таким чином, західна продукція сільськогосподарства на українському ринку є результатом глобальних макроекономічних змін і виправити цю ситуацію у найближчі 15-20 років буде практично неможливо.

Ця економічна ситуація, безперечно, відобразиться на активності інвесторів та їх прибутках. Для того, щоб зацікавити інвесторів вкладати гроші в інвестиційні програми в Україні, Кабінету Міністрів України потрібно буде радикально знижувати податки, надавати безоплатно різноманітні преференції та пільги, продавати або надавати в оренду земельні наділи за дуже зниженими цінами. Тільки такий традиційно зрозумілий підхід до залучення інвестицій може спрацювати в аграрному секторі. Проте такий варіант вкрай ризиковий і передбачає скорочення обсягу отриманих податків. Це становить велику проблему для вкрай перевантаженого бюджету країни. Процедура залучення інвесторів в економіку країни, особливо в аграрний сектор, тісно пов'язана із вартістю гектара землі. Зрозуміло, що підтримати ринкову ціну на вищому рівні можуть підприємства ризикованого бізнесу «Advantageous enterprise» в основному із Японії, США та Австралії. Причому важливо зазначити, що значну долю ризиків в економіці країни створюють малокомпетентні державні інституції, які заради наповнення бюджетів у короткостроковий перспективі нехтують вигодами довгострокового співробітництва. Можна однозначно стверджувати, що наявність у країні значної частки інвестиційного довгострокового капіталу завжди призводить до поступового росту цін на земельні ресурси.

Головним завданням досліджуваного економічного інструментарію є підбір таких земельних деривативів, які будуть зберігати свою високу вартість, будучи не зв'язаними безпосередньо із конкретно виділеним земельним наділом у плані його залучення до виробництва будь-якої продукції. Тут важливо скористатися випробуваною методикою відчуження фізичного золота, що являло собою гарантію купівельної спроможності американської валюти від самого долара США. Федеральна резервна система США свідомо відмовилася від гарантування фізичним золотом вартості міжнародної валюти долара США. Це дозволило друкувати додатково без будь-яких обмежень величезну кількість валюти. Міжнародні фінансові інститути швидко адаптувалися до нових економічних реалій і ні в кого вже не виникало питань про необхідність гарантування вартості американської валюти хоч якими-небудь банківськими активами.

Дався взнаки той факт, що на міжнародному фінансовому ринку альтернативної долару США валюти не було, аж допоки не з'явився європейський євро. Два центри друкування міжнародної валюти в США та Європі, на тлі економічного протистояння, викликали складні фінансово-економічні колізії, які сьогодні називають міжнародною кризою. Реальне товарне забезпечення долара США фізичним золотом рівноцінне

товарному покриттю земельного бона реальним земельним паєм. Тому аналогічно в перспективі можна буде відмовитися від гарантування вартості земельного бону земельним паєм і продукувати ліквідні деривативи на основі не земельних паїв, а земельних бонів. Цей інструмент дозволить активізувати фінансово-кредитний мультиплікатор і довести коефіцієнт мультиплікації до $K = 2-3$. Такий підхід дозволить отримати до державного бюджету дуже значні кошти, які вкрай потрібні нині Україні для вирішення соціальних питань та завдань модернізації застарілої економіки, що, в свою чергу, дозволить створити близько 10 млн нових робочих місць.

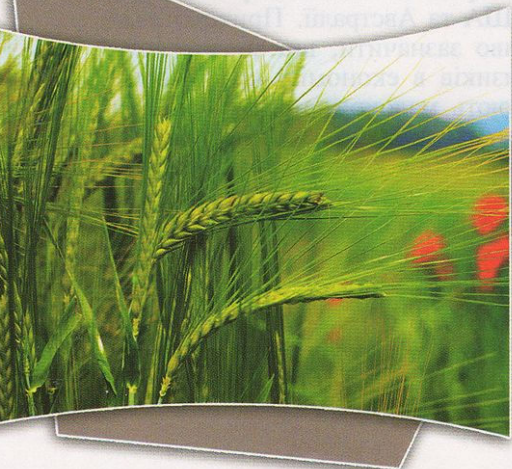
Реальна земля знову буде в руках держави. Ті, хто мають бажання отримати замість земельного бона земельну частку, повинні викупити її у держави за отриманий земельний бон чи за реальні валютні кошти, або взяти в оренду більше землі, ніж можна купити у власність, виплачуючи державі рентний платіж в розмірі 1/10 до вартості паю в рік. Таким чином, фермер може взяти безкоштовно на 1 пай десять паїв в оренду й отримати в сумі відповідну кількість гектарів землі. Науково доведено, що фермер, маючи більше 100 га і більше землі сільськогосподарського призначення, може вести конкурентне господарство із застосуванням новітніх технологій. Зараз же ситуація з використанням землі на селі тупикова. На двох, п'яти гектарах, розкиданих на території земельних часток, вести ефективне господарство неможливо в принципі, бо затрати тільки на транспортні операції перевищують, як правило, отрима-

ний за рік прибуток. Не дивно, що коли розпайовували землю, то ніхто з тих, хто приймав про це рішення в Уряді, не подумав про те, як прокласти дороги технологічного призначення і де взяти для цього такі величезні кошти. Потрібно або будувати дороги, або укрупнювати земельні ділянки. Без правильного вирішення цього важливого питання не можна ефективно на цих землях господарювати.

Важливо зазначити, що абсолютно неважливо, хто викупить земельні бони за їх номінальну вартість: чи міжнародні фінансові корпорації, чи іноземні фізичні особи, чи підприємства-резиденти, важливо, що це вигідно всім громадянам України, які будуть володіти земельними бонами. Бони мають отримувати всі громадяни, що досягли вісімнадцятирічного віку, щоб вони мали можливість відповідально ним розпоряджатися, на відміну від жителів, що не досягли цього віку. На сьогодні створено вже 42 тис. фермерських господарств, але велика кількість їх не працює, або працює «в тіні». Впровадження системи бонів — це є акт справедливості, який зміцнить повагу до приватної власності як такої, що має приносити реальний дохід в бюджет кожної сім'ї, а не так як тепер: власність начебто є у вигляді земельного паю, але через вкрай низьку фінансову віддачу довіра до власності у селян значно впала. Держава тепер зайнята не сприянням розвитку виробництва, а збільшенням боргових зобов'язань, які пізніше буде, безперечно, обернуто на бідних селян, у яких під лозунгом повернення боргів держави заберуть за безцінь практично всю землю.

ВИСНОВКИ

Надзвичайно важливим є обґрунтування наукових підходів до формування ціни на землю в умовах дії правил Світової організації торгівлі. При виборі економічного інструментарію необхідний такий підбір земельних деривативів, які будуть зберігати свою високу вартість, будучи не зв'язаними безпосередньо із конкретно виділеним земельним наділом у плані його залучення до виробництва будь-якої продукції.



Валентина ДРУГАК,

доктор економічних наук, доцент,
професор кафедри екології
та економіки землекористування
Державної екологічної академії
посліпдипломної освіти та управління

ЗЕМЕЛЬНА ПОЛІТИКА щодо створення системи еколого-економічного адміністрування землекористування в Україні

Обґрунтовано, що основою земельної політики щодо створення системи державного адміністрування еколого-орієнтованого землекористування в Україні є розвиток інституціональних складових щодо охорони та збереження природно-ресурсного й екологічного потенціалу, ринкова вартість землекористування й загальна економічна цінність природних територій, інститут обмежень використання земель.

Ключові слова: земельна політика, елементи державного адміністрування, територіальне планування, землекористування.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Україна має у своєму розпорядженні величезні земельні активи, площа яких становить 60 млн га. Однак внесок цих активів у розвиток економіки дотепер залишається невисоким, а ефективність використання низькою, про що свідчить невелика частка земельних платежів у доходах бюджету й неврахування земельної складової у вартості активів підприємств й, відповідно, капіталізації економіки. Такий стан багато в чому обумовлений сформованою не ринковою системою земельних відносин і методів їх регулювання, які не дозволяють забезпечувати ефективне використання земельних ресурсів країни.

Основною умовою збільшення внеску земельних активів в економічний ріст і сталий розвиток країни є застосування методів регулювання розвитку землекористування, спрямованих на збільшення національного багатства й добробуту суспільства при одночасному збереженні екологічного потенціалу. Однак саме ці питання досі залишаються невирішеними. Особливу значимість останнім часом набувають питання збереження екологічного потенціалу території економічними методами. Це пов'язано з тим, що розв'язання екологічних проблем розглядається практично всіма розвиненими державами в якості однієї з умов їх сталого й благополучного розвитку. Як зазначалося на конференції Організації Об'єднаних Націй із сталого розвитку [1], «...сталий розвиток орієнтований перш за все на люди-

ну...», і в цьому зв'язку: «...для забезпечення правильного балансу між економічними, соціальними і екологічними потребами сьогодишнього і майбутніх поколінь необхідно постаратися досягти гармонії з природою», а «інституціональні рамки сталого розвитку повинні збалансовано інтегрувати в три аспекти сталого розвитку і сприяти здійсненню, зокрема шляхом підвищення узгодженості, поліпшення координації, недопущення дублювання зусиль, а також аналізу ходу здійснення сталого розвитку».

Разом з тим, в Україні сьогодні виникає серйозна небезпека втрати цінних екологічних територій. На жаль, земля як фактор економічного росту і як природний ресурс дотепер залишається недооціненою. Економічні методи адміністрування землекористування, засновані на об'єктивній цінності землі й спрямовані на підвищення ефективності використання земельних ресурсів, у тому числі, з урахуванням необхідності збереження її екологічного потенціалу, не розвинені й вимагають теоретичного розвитку й методичного обґрунтування.

Метою статті є обґрунтування напрямів земельної політики щодо створення системи державного адміністрування еколого-орієнтованого землекористування в Україні.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Останнім часом на Заході при використанні земельної власності все ширше розвиваються підходи, спрямовані на вирішення екологічних проблем способами, що враховують фактори навколишнього середовища й дотримання екологічних вимог. У нас в країні цей напрямок поки що не розвивається. Економічні методи, які дозволяють зберігати екологічний потенціал території при використанні землі, не тільки не одержали поширення, але й згортаються у зв'язку з руйнуванням, яке відбувається останнім часом на державному рівні, основних економічних і суспільних інститутів охорони земель (зниження статусу державної участі в заходах із охорони земель, ефективного контролю за використанням і охороною земель та зростання корумпованості державної експертизи землепорядної документації, а також не проведенням суспільної екологічної експертизи). Водночас у всіх розвинених країнах (Євросоюз, США й ін.) існу-

ють певні державні й суспільні інститути, що забезпечують збалансований розвиток території в інтересах усього населення при дотриманні права власності й наданні додаткових гарантій особам, чиї інтереси безпосередньо зачіпаються прийнятими землепорядними чи містобудівними рішеннями у сфері використання земель.

Для дотримання балансу інтересів при використанні землі суспільством в особі держави або місцевих громад установлюються певні правила землекористування, які закріплюються відповідними правовими нормами; здійснюється державне й муніципальне адміністрування землекористування. Норми екологічного характеру стають визначальними в регулюванні землекористування.

У країнах з ринковою економікою використання землі регулюється методами ринкового характеру, заснованими на застосуванні різних економічних стимулів і санкцій, що дозволяють впливати на землекористувачів у необхідному для суспільства напрямку. Цим цілям також допомагає потужний суспільний інститут, створений Орхуською конвенцією (*конвенція Європейської Економічної Комісії ООН «Про доступ до інформації, участі громадськості в прийнятті рішень і доступі до правосуддя з питань, що стосуються навколишнього середовища»*, підписана 38 країнами у м. Орхусі в Данії 25 червня 1998 р. на 4-й Конференції міністрів навколишнього середовища європейських країн у рамках Процесу «Навколишнє середовище для Європи»), відповідно до якої громадяни мають право доступу до інформації на ранніх стадіях прийняття рішень про той чи інший спосіб використання й забудови території. У країнах, де відсутній розвинутий інститут власності на землю і ринковий обіг прав власності на землю, держава диктує порядок використання землі й регламентує процеси землекористування суворими адміністративними нормами й правилами.

Така модель регулювання землекористування донедавна була характерною для нашої країни. Останнім часом під впливом фінансових інтересів, пов'язаних з перетворенням землі в реальний капітал, вона стала перетерплювати серйозні зміни. Через суперечливість земельного законодавства й фактичної відмови від системи, що діяла раніше, містобудівного й природоохоронного регулювання землекористування (припинення розробки схем та проектів землеустрою; внесення змін до Лісового кодексу України, які створили колізії в земельному законодавстві щодо поняття «земельна ділянка» та «лісова земельна ділянка» і дозволяють забудову цінних природоохоронних лісів; відсутність закону про планування використання землі (зонування земель за їх категоріями); відсутність законодавчих норм, що визначають обов'язковим землеустрій на територіях сільських (селищних) рад; відсутність чітких правил одержання дозволу на забудову сільськогосподарських угідь тощо) останнім часом відбуваються процеси зниження ефективності сільськогосподарського і природоохоронного землекористування та державного контролю за використанням землі.

Система державного регулювання землекористування перестає виконувати функції, спрямовані на збереження екологічного й природно-ресурсного потенціалу

й захисту інтересів населення, що виражається в спробах розміщення «брудних», природоємких або природоруйнівних виробництв на територіях, які є місцями відпочинку населення, а також на територіях, що виконують природоохоронні функції й володіють значним рекреаційним потенціалом. Інтереси населення при цьому звичайно ігноруються.

Разом з тим, у регіонах, де цінні землі або території стають інвестиційно привабливими (Чорноморське узбережжя, Київ і приміські райони Київської області, Карпатський регіон та інші), місцеві органи влади починають усвідомлювати, що збереження екологічного потенціалу й раціональне використання землі може принести досить відчутні доходи. У свою чергу, населення починає активно протестувати проти таких планів освоєння території, які можуть завдати істотних екологічних і соціально-економічних збитків місцевим природним ресурсам і здоров'ю населення.

Це свідчить про те, що в умовах проведення земельної реформи й переходу все більших площ земель із державної у приватну власність громадян й юридичних осіб з'являється нагальна потреба в розвитку державних і суспільних інститутів адміністрування землекористування, які дозволяють:

- а) знаходити баланс різних інтересів;
- б) вирішувати природоохоронні проблеми на землях, що перебувають у приватній власності.

Для зняття протиріч між короткотерміновими економічними вигодами й довгостроковими завданнями економічного росту й сталого розвитку потрібна розробка й впровадження особливих економічних і правових механізмів, що стимулюють ошадливе і невиснажливе землекористування або стале землекористування. Для вироблення сучасних прикладних методів адміністрування землекористування, які враховують зміни, що відбулися в сфері землекористування та земельних відносин, доцільно скористатися як закордонним досвідом, так і вітчизняними напрацюваннями, створеними в радянський період. У країнах з розвиненим земельним ринком і ринком нерухомості вироблений досить широкий спектр економічних і правових технологій, спрямованих на охорону цінних сільськогосподарських і природоохоронних земель, історичних і просто гарних ландшафтів. Огляд закордонного досвіду показує, що існування різноманітних форм власності на землю супроводжується розвитком гнучкого правового регулювання землекористування, пов'язаного в основному з обмеженням прав власника, землекористувача.

Зростає в останні десятиліття розуміння необхідності охорони цінних природних комплексів, визначає розвиток як ринкових, так й адміністративних методів впливу на землекористувачів. Поеднання двох підходів — ринкового й адміністративного — приводить до того, що найважливіші питання регулювання землекористування здійснюються на економічній основі. Для стимулювання здійснення конкретних планів і програм землекористування застосовується гнучка система економічного примусу у вигляді встановлення податкових пільг, цільових кредитів, штрафів, компенсацій, викупу земель й інших видів впливу на землевласників.

В основі методів економічного впливу на приватних власників лежить оцінка ринкової вартості земельних ділянок та іншого нерухомого майна конкретних землекористувачів, оцінка збитків, заподіяних в результаті впливу на навколишнє середовище, й оцінка вартості природних благ або екосистемних послуг — властивостей і функцій живої природи, що мають соціальне, екологічне й природоохоронне значення. Вартісна оцінка останніх є проблемою, оскільки більшість екологічних послуг перебувають поза ринком й прямі дані про їхню вартість відсутні. Для вирішення цієї проблеми сучасною економічною теорією в 1990-і роки була розроблена й на цей час одержала світове визнання концепція загальної економічної цінності природи («Total Economic Value», скорочено TEV), яка полягає в підсумовуванні ринкових і неринкових показників цінності природи: $TEV = UV + NUV$ [2]. Цінність використання (UV) є сумою чотирьох доданків: $V = DV + IV + OV + QOV$, де DV — цінність прямого використання; IV — цінність непрямого використання; OV — цінність відкладеної альтернативи; QOV — цінність квазівідкладеної альтернативи. Цінність невикористання (NUV) визначається сумою цінності існування (EV) і цінності спадкування (BV).

У нас в країні відсутнє застосування такої методології. Питання про визнання сучасної методології економічної оцінки неринкових благ природи на офіційному рівні не тільки не розглядається органами, відповідальними за розвиток оціночної діяльності в країні, але навіть не включається в найближчі й віддалені плани. У цей час екосистемні послуги залишаються неоціненими, що приводить до їхньої втрати.

Перехід на сучасні методи управління землекористуванням дозволить реалізовувати принципи сталого розвитку й зберегти навколишнє середовище при одночасному підвищенні ефективності використання інвестиційно привабливих земель. До складу таких методів входить: здійснення зонування земель за їх категоріями, встановлення земельних платежів, які дозволяють вилучати земельну ренту й ренту від використання асимеляційного потенціалу; стягнення сум, адекватних витратам на відшкодування заподіяного екологічного збитку; економічне обґрунтування різних варіантів розвитку системи землекористування й прийняття рішень із дозволу або відхилення інвестиційних проектів.

Перехід до сталого землекористування може бути здійснений у рамках створення системи державного адміністрування землекористування, яка полягає у створенні й застосуванні на практиці єдиних методичних принципів проведення земельної й природоохоронної політики. В основу земельної політики щодо створення цієї системи повинні бути покладені такі положення:

- 1) питання охорони природи в умовах функціонування ринку нерозривно пов'язані з регулюванням землекористування й можуть вирішуватися методами земельної й містобудівної політики;
- 2) питання збереження природно-ресурсного й екологічного потенціалу також пов'язані з підвищенням ефективності використання земель, що виражається в збільшенні віддачі (доходів держави, місцевого самоврядування) від викорис-

тання інвестиційно привабливих земель, збереженням потенціалу цінних природних територій, естетично й історично привабливих ландшафтів і природних об'єктів, що є культурною й природною спадщиною;

- 3) в умовах ринкових відносин основними критеріями ефективності використання земель і збереження цінних природних територій є ринкова вартість землі й загальна економічна цінність природних територій, а також потенційні збитки громад різного рівня, викликані заподіянням екологічного збитку. Для їхнього визначення потрібен розвиток методології оцінки землі, природних ресурсів й екологічних функцій екосистем;
- 4) умови використання земель, у тому числі, які знаходяться у приватній власності, повинні бути жорстко обмежені вимогами охорони природи й збереження добробуту людей, що проживають на певній території;
- 5) домагатися поставлених цілей екологічно орієнтованої земельної політики в умовах ринку можна землевпорядними та економічними методами, заснованими на зонуванні земель та їх землевпорядкуванні, встановленні земельних платежів, адекватних земельній ренті, ренті від використання асимеляційного потенціалу (плата за забруднення) і відшкодуванні заподіяного екологічного збитку.

■ Основними принципами формування системи державного адміністрування землекористування є:

- 1) регулювання землекористування методами землевпорядно-планувального та ринкового характеру — землеустрій, введення податків, штрафів, економічних санкцій або пільг;
- 2) регулювання землекористування суворими адміністративними нормами й правилами — установлення обмежень у використанні певних земельних угідь, наприклад, заборона будівництва в прибережних смугах рік та морів, вирубки дерев й ін.;
- 3) поєднання ринкових й адміністративних методів адміністрування землекористування.

■ Для реалізації запропонованих принципів на практиці необхідно:

- визначити цілі й пріоритети земельної політики;
- виробити критерії досягнення поставлених цілей й оцінки ефективності проведення земельної політики;
- сформулювати економічні й правові методи й інструменти забезпечення екологічно орієнтованого регулювання землекористування;
- розробити моделі еколого-економічного регулювання землекористування на відповідній території адміністративно-територіального утворення;
- визначити передумови, обмеження й умови застосування моделі;
- розробити методичне забезпечення встановлення розміру земельної й природно-ресурсної плати, спрямованої на стимулювання зниження забруднення природи, часткове вилучення природної ренти в дохід суспільства, створення фінансових джерел відновлення природних об'єктів (наприклад, лісосмуг, створення міських зелених насаджень, рекультивації порушених земель тощо);
- розробити методичне забезпечення економічної оцінки збитків, обумовлених різними видами негативного впливу на міські й сільські території, цінні землі та природні території;
- розробити економічний механізм відшкодування збитків від забруднення повітря й води техногенними утвореннями за допомогою включення в земельні платежі;
- розробити розмір штрафних санкцій за порушення природоохоронних обмежень.

До основних елементів системи державного адміністрування землекористування слід віднести:

- зонування й територіальне планування використання земель різних категорій;
- екологічні вимоги й обмеження при здійсненні розвитку найбільше інвестиційно привабливих територій;
- екологічну експертизу й оцінку впливу на навколишнє природне середовище;
- систему земельних, природно-ресурсних платежів, що створюють умови для ефективного використання землі, збереження екологічного потенціалу, гарної якості навколишнього природного середовища й цінних природних об'єктів і ландшафтів тощо.

Основними інструментами державного адміністрування землекористування, що забезпечують збереження й відновлення природного й ґрунтового потенціалу, є економічні й правові, які спонукають природокористувачів відновлювати порушені й деградовані землі й ґрунтову родючість для виробництва якісної сільськогосподарської продукції.

До таких економічних інструментів відносяться:

- врахування екологічного фактору при оцінці земельних ділянок для формування земельних платежів;
- створення повноцінного механізму стягнення коштів з господарюючих суб'єктів, що експлуатують природні ресурси, на відтворення даних ресурсів і відновлення порушеної якості природного середовища і їхнього цільового використання;
- реалізація повною мірою принципу «забруднювач платить» на основі розробки, правових й економічних підходів, що дозволяють компенсувати екологічний збиток, заподіяний природі й суспільству в повному обсязі;
- створення системи соціально-економічної оцінки природних ресурсів, сумісної з міжнародними й вітчизняними стандартами оцінки ринкової вартості; введення обов'язковості повного відшкодування збитків за погіршення сільськогосподарських угідь;
- здійснення державної підтримки робіт з усунення минулих збитків;
- введення компенсаційних виплат на відновлення деградованих і порушених земель при їхньому виведенні із сільськогосподарського обороту;
- акумуляція коштів у спеціалізованих природоохоронних чи землеохоронних фондах;
- введення податку на відновлення сільськогосподарських земель при видобуванні корисних копалин; заборона на видобувні роботи до повного відновлення порушених раніше земель й інше.

Позитивним моментом, що дозволить реалізувати основні концептуальні положення запропонованої моделі еколого-економічного державного адміністрування землекористування, уже зараз є серйозна зміна правової бази й прийняття змін і доповнень до низки законів (Земельний кодекс України, Закони України «Про охорону земель», «Про природно-заповідний фонд» й ін.), які будуть спрямовані на перехід до ринкових механізмів державного адміністрування землекористування. Негативним моментом і найсерйознішим обмеженням застосування запропонованої моделі адміністрування землекористування є розповсюджене в цей час використання нормативних вартісних показників, заснованих на застосуванні встановлених у нормативних актах величин або коефіцієнтів, що є константами, а не методів оцінки ринкової вартості. Зокрема, такими є нормативна грошова оцінка землі, різні ставки платежів за природні ресурси, такси у відшкодування екологічного збитку.

ВИСНОВКИ

В основу земельної політики щодо створення системи державного адміністрування землекористування в Україні повинні бути включені інституціональні складові щодо: охорони та збереження природно-ресурсного й екологічного потенціалу; ринкова вартість землекористування й загальна економічна цінність природних територій; інститут обмежень та обтяжень у використанні земель.

До основних елементів системи державного адміністрування землекористування пропонується віднести: зонування й територіальне планування використання земель різних категорій; екологічні вимоги й обмеження при здійсненні розвитку найбільш інвестиційно привабливих територій; екологічну експертизу й оцінку впливу на навколишнє природне середовище; систему земельних, природно-ресурсних платежів, що створюють умови для ефективного використання землі, збереження екологічного потенціалу, якості навколишнього природного середовища й цінних природних об'єктів і ландшафтів тощо.

Література

1. РІО + 20. Конференція Організації Об'єднаних Націй із сталого розвитку. Ріо-де-Жанейро, Бразилія, 20-22 червня 2012 року. Підсумковий документ Конференції. Майбутнє, якого ми хочемо. 66 с.
2. Третяк А. М. Економіка землекористування та землепорядкування. навч. посіб. / Третяк А. М. — К.: ТОВ ЦЗРУ, 2004. — 542 с.
3. Другак В. М. Теоретичні та методичні основи економіки землекористування / Видання 2-ге (доповнене та змінене) / Другак В. М. — Тернопіль: Підручники та посібники. 2010. — 308 с.

ЗЕМЕЛЬНАЯ ПОЛИТИКА СОЗДАНИЯ СИСТЕМЫ ЭКОЛОГО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО АДМИНИСТРИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В УКРАИНЕ

В. Другак

Обосновано, что основой земельной политики создания системы эколого-экономического администрирования землепользования в Украине есть развитие институциональных составных с: охраны и сбережения природно-ресурсного и экологического потенциала, рыночная стоимость землепользования, а также общая экономическая ценность природных территорий, институт ограничений в использовании земель.

Ключевые слова: земельная политика, элементы государственного администрирования, территориальное планирование, землепользование.

* * *

Другак Валентина Николаевна, доктор экономических наук, доцент, профессор кафедры экологии и экономики землепользования Государственной экологической академии последипломного образования и управления, tretak2@ukr.net

LAND POLICY OF CREATING A SYSTEM OF ENVIRONMENTAL AND ECONOMIC MANAGEMENT OF LAND USE IN UKRAINE

V. Drugak

The basis of the land policy of creating the system of environmental management and economic land use in Ukraine is the development of institutional component of: protection and conservation of natural resources and environmental capacity, the market value of land and the total economic value of natural areas, the institute restrictions on land use are proved.

Keywords: land policy, elements of public administration, land use planning, land use.

* * *

Drugak Valentina, Associate professor, Doctor of Economics, Professor of SRI of economy and ecology of natural use of the State Ecological Academy of Postgraduate Education and Management, tretak2@ukr.net

РОЛЬ ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ В ЗОНУВАННІ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ



Валентин БОРОВИЙ,

завідувач кафедри
землеустрою та кадастру,
геоінформаційних систем
і технологій Університету
новітніх технологій (Київ),
доктор технічних наук,
професор

УДК 332.3

Олександр ЗАРИЦЬКИЙ,

магістр із землеустрою
та кадастру

У статті досліджено та надано інформацію, яка обґрунтовує твердження «Інвентаризація — це необхідне та ефективне просторове інформаційне поле для подальшого розгортання зонінгу».

Інвентаризація земель населених пунктів — один із методів отримання інформації для ведення державного земельного кадастру.

Згідно із звітністю регіонів України про результати проведення земельно-кадастрової інвентаризації земель можна наголосити на нерівномірній та повільній її реалізації.

В умовах зміни земельних відносин, форми власності на землю, залучення її в ринковий обіг, інвентаризація, що проводиться за рахунок самих земле-власників (землекористувачів), здійснюється лише на окремі зе-

мельні ділянки і не містить просторової інформації.

Земельно-кадастрова інвентаризація в повному її обсязі передбачає низку робіт, за результатами яких формуються:

- склад земель по категоріях, формах власності, кварталах, експлікація по формі 6-зем і зведений звіт по району, населеному пункту;
- виявлення порушень в землекористуванні;
- виявлення земель, що не використовуються або використовуються нерационально;
- пропозиції щодо уточнення існуючих меж населеного пункту.

Відповідно до мети інвентаризація земель [1] забезпечує актуалізоване ведення Державного земельного кадастру, здійснення землеустрою, визначає стан земельних ділянок, створює необхідну інформаційну базу.

За існуючої ситуації в сфері земельних відносин цей комплекс робіт може форсувати досягнення програм та планів, що мають місце в містобудівному кадастрі та планах зонування територій. Значно зросла необхідність зонування міст та населених пунктів України, впровадження якого регламентується новим державним стандартом [2].

Зонінг — це містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

Зонінг вміщує поділ району на зони і регулює використання землі в межах цих зон, а також використання висоти і площі будівель з метою збереження здоров'я, безпеки, моральності, зручності і загального добробуту людей, які проживають у цьому районі.

Зонінг складається з двох частин: зонінгової карти та тексту зонінгу. Зонінгові карти відображають місцезоположення зонінгових районів або зон. Текст зонінгу визначає зонінгові правила, якими встановлюється: правовий режим використання земель та будівель у кожній зоні; граничні розміри земельної ділянки; обмеження розмірів будівель та їх розміщення на земельній ділянці, щільність забудови, відношення площі житлової забудови до відкритих просторів; умови доступу до доріг та інженерних мереж.

Порівняно з архітектурою та плануванням, зонування має відносно коротку історію в якості засобу для організації поліпшення шляхів землекористування. Зазвичай яскравим прикладом реалізації згаданої концепції виступає місто Нью-Йорк, яке в 1916 році першим впровадило зонінг [3].

Створення зонінгу досить довготривалий та складний процес. Актуальним є пошук шляхів найефективнішого залучення всіх видів ресурсів для реалізації сучасної концепції управління територією.

Потенціал використання даних земельно-кадастрової інвентаризації

Використовуючи порівняльний аналіз положень оновленого законодавства в сфері земельних відносин, нами виявлено значну кількість схожих тверджень щодо інформації, якою оперують у процесі створення містобудівного [4] та земельного кадастрів [5], генплану [6], плану земельно-господарського устрою [7], нормативної грошової оцінки [8], форми 6-зем [9].

Можна стверджувати, що з вище наведених матеріалів непрямо або безпосередньо інформаційні системи впливають на створення зонінгу. Так, згідно із загальними положеннями, зонінг розробляється на основі генерального плану населеного пункту, плану земельно-господарського устрою та містобудівного кадастру. У свою чергу містобудівний кадастр формує свою базу також на даних державного земельного кадастру та нормативної грошової оцінки. Форма 6-зем виступає складовою земельного кадастру та плану земельно-господарського устрою. І таких зв'язків можна наводити дуже багато.

Проведений аналіз та дослідження «підказали» можливість реорганізації процесу впровадження зонінгу: найбільш оптимальною на аналітичному етапі розроблення зонінгу є необхідність виключення дублюючих робіт.

В якості одиниці дослідження запропоновано взяти критерій.

Критерій — це мірило, вимоги, випробування для визначення або оцінки людиною предмета або явища, в яких ознака взята за основу класифікації масиву даних в інформаційних системах.

Так, наприклад, Державний земельний кадастр оперує такою інформацією: «межі населеного пункту», «межі кадастрових зон і кварталів», «межі економіко-планувальних зон», «межі земельних ділянок», «межі угідь», «цільове

призначення», «функціональне використання», «форма власності», «обмеження у використанні», «адреса ділянок», «суміжники», «категорії земель та угідь», «бонітування ґрунтів», «відомості щодо обмежень у використанні земель», «кадастровий номер земельної ділянки», «площа земельної ділянки», «проміри земельної ділянки», «координати поворотних точок меж земельної ділянки», «прив'язка до державної геодезичної мережі», «склад угідь із зазначенням контурів будівель і споруд, їх назв», «обмеження у використанні, сервітути», «розмір земельного податку», «розмір державного мита», «втрати сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва», «кількісна і якісна характеристика земель», «економічна оцінка земель», «дані про вулично-дорожню мережу», «перелік об'єктів загальнодержавного і регіонального значення», «території господарських фондів та інші природні території», «землі історико-культурного призначення», «нерухомі пам'ятки культурної спадщини», «об'єкти комунального господарства» та інше. Всього таких критеріїв в цьому кадастрі нами виявлено 52.

Опрацювавши низку діючих нормативно-правових актів, нами складено зведену таблицю критеріїв, які відносяться до окремих діючих (функціонуючих) геоінформаційних систем. У таблиці 1 наведено статистику про кількість критеріїв, які необхідні для реалізації відповідної інформаційної системи згідно з основними діючими нормативно-правовими актами.

Інформаційна база «6-зем» не є системою, тому як окремий пункт не розглядається, до того ж матеріали інформаційної бази «6-зем» повністю формуються із земельно-кадастрової інвентаризації.

Таблиця 1

ХАРАКТЕРИСТИКА ІНФОРМАЦІЙНИХ СИСТЕМ ЗА КІЛЬКІСТЮ КРИТЕРІЇВ

Інформаційна система	Визначена авторами кількість критеріїв у системі
Державний земельний кадастр	52
Містобудівний кадастр	43
Генеральний план населеного пункту	39
План земельно-господарського устрою в населеному пункті	30
Земельно-кадастрова інвентаризація (ЗКІ)	37
Нормативна грошова оцінка населеного пункту	25

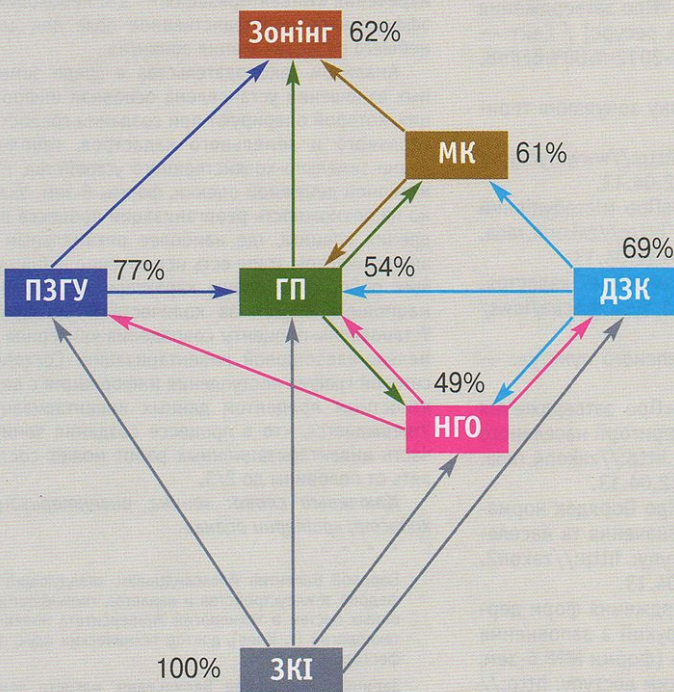
Таблиця 2

ВІДСОТОК ЗБІГАННЯ КРИТЕРІЇВ ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ (ЗКІ)

Інформаційна система	ЗКІ, %
Державний земельний кадастр (ДЗК)	71
Містобудівний кадастр (МК)	64
Генеральний план населеного пункту (ГП)	65
План земельно-господарського устрою в населеному пункті (ПЗГУ)	64
Нормативна грошова оцінка населеного пункту (НГО)	46

Рисунок 1

СІТЬОВИЙ ГРАФІК НАДХОДЖЕННЯ ІНФОРМАЦІЇ З ЙМОВІРНИМ ВІДСОТКОМ ДАНИХ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ



Оцінюючи кількість входжень критеріїв, що відносяться до інвентаризації, в інформаційних системах нами визначений відсоток (вага) цих критеріїв при створенні зонінгу.

На прикладі Державного земельного кадастру отримання даних можна описати так:

— із таблиці 1 з суми вихідних даних критеріїв ЗКІ ($A_{ДЗК}$) та критеріїв НГО ($B_{ДЗК}$) складається загальна кількість критеріїв для ДЗК ($N_{ДЗК}$):

$$N_{ДЗК} = A_{ДЗК} + B_{ДЗК} \quad (1)$$

— відсоток збігання критеріїв земельно-кадастрової інвентаризації аДЗК визначаємо за формулою:

$$a_{ДЗК} = A_{ДЗК} / N_{ДЗК} \cdot 100\% \quad (2)$$

Результати розрахунків занесені до таблиці 2.

Для визначення реального об'єму даних земельно-кадастрової інформації через призму безперервного перетворення інформації та поетапного надходження масиву даних до кожної наступної інформаційної системи відсоток критеріїв буде визначатись іншим шляхом. На прикладі тог ж ДЗК:

— НГО (критерії $B_{ДЗК}$ з формули (1)) не є початковою та самостійно організованою системою. Частину її даних також формує ЗКІ система, тому слід врахувати відношення:

$$a_{НГО} = A_{НГО} / N_{НГО} \cdot 100\% \quad (3)$$

де

$A_{НГО}$ — критерії ЗКІ, які необхідні під час здійснення нормативно-грошової оцінки;

$N_{НГО}$ — загальна кількість критеріїв в системі НГО;

— об'єм інвентаризаційних даних ЗКІ з загальної кількості критеріїв $B_{ДЗК}$ (%), що в свою чергу формує систему ДЗК (формула 1), визначається із виразу:

$$b_{ДЗК} = B_{ДЗК} / N_{ДЗК} \cdot a_{НГО} \quad (4)$$

Таким чином, реальний об'єм даних ЗКІ в системі ДЗК буде знаходитися за вищезгаданою формулою (2):

$$a_{ДЗК} = A_{ДЗК} / N_{ДЗК} \cdot 100\% + b_{ДЗК} \quad (5)$$

Відповідно до нормативних документів, головний напрямок накопичення, перетворення та систематизації даних можна представити у вигляді сітьового графіка, що наведений на рис. 1. Підставивши згідно з розрахунками значення об'ємів даних земельно-кадастрової інформації до кожної організаційної системи, можна спрогнозувати вплив ЗКІ на формування зонінгу.

Відповідно до сітьового графіка можна стверджувати, що в процесі створення зонінгу частка інвентаризаційних робіт може становити від половини до двох третин.

ВИСНОВКИ

1. Земельно-кадастрова інвентаризація має всі шанси стати базовою складовою для вирішення завдань, що поставили перед громадою на тлі змін в існуючих нормативних документах.
2. Основним завданням проведення земельно-кадастрової інвентаризації є отримання інформації про стан земельного фонду в частині точних і достовірних даних. Розподіл і використання земельного фонду без ЗКІ не дозволить здійснити оцінку і приступити до створення нового земельного устрою та вдосконалення кадастрової системи. Інвентаризація земель — один з інструментів наведення порядку на землі.
3. Оцінивши в цьому дослідженні вагу даних земельно-кадастрової інформації можна констатувати, що реальною є перспектива розробки шляхів автоматизації перетворення даних від інвентаризаційних до зонінгових із застосуванням ГІС технологій. Фундаментальний підхід до цієї теми може більш конкретно та дієво визначити ефективний спосіб розвитку зонінгу в Україні.
4. Розроблений та належним чином функціонуючий зонінг у приміських районах позитивно сприятиме, в першу чергу, практичним питанням розширення меж міст Києва, Севастополя та міст обласного значення.

Література

1. Постанова Кабінету Міністрів України від 23.05.2012 № 513 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель». [Електронний ресурс] / Сайт — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/513-2012-%D0%BF#n8>. Заголовок з екрану — 12.04.13.
2. ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011. «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)». — Введ. 01.06.12
3. About Zoning. [Electronic resource] / Site. — Regime of access: <http://www.nyc.gov/html/dcp/html/zone/zonehis.shtml>. Заголовок з екрану — 12.04.13.
4. Постанова Кабінету Міністрів України № 559 від 25.05.11 «Про містобудівний кадастр». [Електронний ресурс] / Сайт — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/559-2011-%D0%BF>. Заголовок з екрану — 12.04.13.
5. Закон України № 3613-VI від 07.07.11 «Про Державний земельний кадастр». [Електронний ресурс] / Сайт — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3613-vi>. Заголовок з екрану — 12.04.13.
6. ДБН Б.1.1-15:2012. «Склад і зміст генерального плану населеного пункту». — На заміну ДБН Б.1.1-3-97, ДБН Б.1.1-9-2009; Введ. з 01.11.12.
7. Постанова Кабінету Міністрів України № 79 від 22.02.08 «Про затвердження Порядку складання плану земельно-господарського устрою території населеного пункту». Електронний ресурс / Сайт — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/79-2008-%D0%BF>. Заголовок з екрану — 12.04.13.
8. Наказ Держкомзему України № 18/15/21/11 від 27.01.06 «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів». [Електронний ресурс] / Сайт — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0388-06>. Заголовок з екрану — 12.04.13.
9. Наказ Держкомстату України № 377 від 05.11.98 «Про затвердження форм державної статистичної звітності з земельних ресурсів та Інструкції заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 6-зем, ба-зем, бб-зем, 2-зем)». [Електронний ресурс] / Сайт — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0788-98>. Заголовок з екрану — 12.04.13.

ROLE OF CADASTRAL AND LAND INVENTORY ZONING SETTLEMENTS

B. Borovoj, A. Zaritsky

The paper presents the research and Nadav information that proves the correctness of the sayings «Inventory — is necessary for effective spatial field further expansion of zoning.»

Analysis of the legislation in the environment of land relations established the basic information which operate in creating urban development and land inventory of the general plan, a plan of land and economic structure, normative monetary evaluation, Form 6-zem. Pointed out the possibility of the implementation process of reorganization zoning, where the most optimal for analysis phase is an exception to duplicate work. The characteristics of information systems for the number of criteria. Interest criteria set match cadastral and land inventory. Drawn network diagram flow of information with a probability percentage of inventory data. It is alleged that part of the process of creating zoning inventory work can range from one half to two thirds.

Keywords: zoning, inventory, inventory, evaluation criteria.

* * *

Borovoj Valentin, head of the Department of Land Management and Cadastre, geographic information systems and technology at the University of new technologies (Kiev), Doctor of Technical Sciences, Professor.

Zaritsky Alexander, Master of land management and cadastre.

РОЛЬ ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ В ЗОНИРОВАНИИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

В. Боровой, А. Зарицкий

В статье приведены исследования и надана информация, которая убеждает в правильности изречения «Инвентаризация — это необходимое эффективное пространственное поле для дальнейшего разворачивания зонинга».

Анализом законодательства в среде земельных отношений установлена основная информация, которой оперируют при создании градостроительного и земельного кадастров, генплана, плана земельно-хозяйственного устройства, нормативной денежной оценки, формы 6-зем. Указано на возможность реорганизации процесса внедрения зонинга, где наиболее оптимальным на аналитическом этапе есть исключение дублирующих работ. Приведены характеристики информационных систем за количеством критериев. Установлены проценты совпадения критериев земельно-кадастровой инвентаризации. Составлен сетевой график поступления информации с вероятностным процентом данных инвентаризации. Утверждается, что в процессе создания зонинга часть инвентаризационных работ может составлять от половины до 2/3.

Ключевые слова: зонинг, инвентаризация, кадастр, критерии оценки.

* * *

Боровой Валентин Александрович, заведующий кафедрой землеустройства и кадастра, геоинформационных систем и технологий Университета новейших технологий (г. Киев), доктор технических наук, профессор.

Зарицкий Александр Васильевич, магистр землеустройства и кадастра.

38 / ЩО МАЮТЬ ЗНАТИ ВСІ

Тетяна КОВАЛЕНКО

Правове забезпечення контролю
за використанням та охороною земель

43 / НОТАРІУСАМ НА ЗАМІТКУ

Людмила СПИЦИНА

Чи потрібна письмова згода чоловіка
на відчуження земельної ділянки,
приватизованої дружиною,
яка перебуває з ним у шлюбі?

Чи має право громадянин Росії
на земельну ділянку, на якій
розташований житловий будинок,
якщо він має вид на проживання в Україні?

46 / ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО РОЗ'ЯСНЮЄ

Продовження дії оренди земельних ділянок

48 / ПОРАДИ РАДАМ

Про перехід права на землю
при переході права власності на майно

50 / ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

50 Право оренди на земельну ділянку виникає
з моменту його реєстрації в Укрдержреєстрі

50 Оформити земельну ділянку можна лише
за наявності правовстановлюючих документів
на будівлю

51 Як відмовитися від права власності
на земельну ділянку

52 Лише особа, що стала власником нерухомості,
має право користуватися земельною ділянкою,
на якій розташоване це майно

52 Для приватизації земель ОСГ за межами
населених пунктів звертайтеся
до органів Держземагентства

53 Виділення в натурі земельного паю
здійснюється за рішенням райдержадміністрації

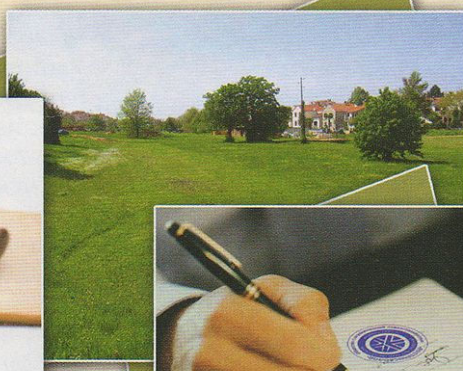
54 Про деякі особливості управління
спадковим майном

Конституцією України земля проголошена основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. З метою забезпечення збереження землі як основного національного багатства в Україні здійснюється контроль за використанням та охороною земель, що полягає в забезпеченні додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами вимог земельного законодавства України. Контроль за використанням та охороною земель здійснюється у формі державного, самоврядного та громадського контролю.

ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ КОНТРОЛЮ за використанням та охороною земель

Тетяна КОВАЛЕНКО,

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



САМОВРЯДНИЙ КОНТРОЛЬ ЗА ВИКОРИСТАННЯМ ТА ОХОРОНОЮ ЗЕМЕЛЬ

Згідно зі ст. 189 Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 р. (далі — ЗК України) самоврядний контроль за використанням та охороною земель здійснюється сільськими, селищними, міськими, районними та обласними радами. В чинному законодавстві України відсутнє спеціальне законодавче регулювання здійснення такого контролю, тому при визначенні повноважень рад у цій сфері необхідно керуватися положеннями ЗК України, Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про охорону земель», «Про меліорацію земель», інших нормативно-правових актів.

ГРОМАДСЬКИЙ КОНТРОЛЬ ЗА ВИКОРИСТАННЯМ ТА ОХОРОНОЮ ЗЕМЕЛЬ

Громадський контроль за використанням та охороною земель здійснюється громадськими інспекторами, які призначаються відповідними органами місцевого самоврядування, Міністерством аграрної політики та продовольства України, Міністерством екології та природних ресурсів України, і діють на підставі положень, затверджених цими органами (ст. 190 ЗК). Зокрема, відповідно до Положення про громадських інспекторів з охорони довкілля, затвердженого наказом Мінприроди від 27 лютого 2002 р. № 88, громадськими інспекторами можуть бути громадяни України, що досягли 18 років, мають досвід природоохоронної роботи та пройшли співбесіду в органах Держекоінспекції. Громадські інспектори призначаються Головним державним інспектором України з охорони навколишнього природного середовища та головними державними інспекторами з охорони навколишнього природного середовища відповідних територій після проходження співбесіди відповідно з керівниками структурних підрозділів органу Держекоінспекції та виявлення претендентом знань з основ природоохоронного законодавства. Порядок здійснення громадського контролю у сфері використання та охорони земель Мінагрополітики не затверджений.

ДЕРЖАВНИЙ КОНТРОЛЬ ЗА ВИКОРИСТАННЯМ ТА ОХОРОНОЮ ЗЕМЕЛЬ

Відповідно до ст. 188 ЗК України державний контроль за використанням та охороною земель здійснюється Мініагрополітики України і Держсільгоспінспекцією України, а за додержанням вимог законодавства про охорону земель — Мінприроди України і Держекоінспекцією України. Порядок здійснення державного контролю за використанням та охороною земель встановлюється спеціальними Законами України «Про охорону земель», «Про державний контроль за використанням та охороною земель», «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», іншими нормативно-правовими актами.

Згідно зі ст. 5 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» державний контроль за використанням та охороною земель усіх категорій та форм власності здійснює Мінагрополітики України, яке забезпечує здійснення контролю за використанням та охороною земель усіх категорій та форм власності. Міністр аграрної політики та продовольства України спрямовує і координує діяльність Держсільгоспінспекції, яка організовує та здійснює державний нагляд (контроль) за дотриманням земельного законодавства, використанням та охороною земель усіх категорій та форм власності.

Державний контроль за дотриманням вимог законодавства про охорону земель здійснює Мінприроди України, яке є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади у формуванні і забезпеченні реалізації державної політики у сфері відтворення та охорони земель, розвитку водного господарства і меліорації земель. Міністр екології та природних ресурсів України спрямовує і координує діяльність Державної екологічної інспекції України, яка відповідно до Положення, затвердженого Указом

Президента України від 23 квітня 2011 р., здійснює державний нагляд (контроль) за додержанням законодавства про використання та охорону земель.

Моніторинг родючості ґрунтів земель сільськогосподарського призначення та агрохімічну паспортизацію цих земель здійснюють Мініагрополітики і Держсільгоспінспекція. Зокрема, до повноважень Держсільгоспінспекції належить

організація та здійснення державного нагляду (контролю) за зміною показників якісного стану ґрунтів у результаті проведення господарської діяльності на землях сільськогосподарського призначення, а також своєчасним проведенням підприємствами, установами, організаціями всіх форм власності заходів щодо збереження, відтворення та підвищення родючості ґрунтів.

ФОРМИ ЗДІЙСНЕННЯ ДЕРЖАВНОГО КОНТРОЛЮ

Державний контроль за використанням та охороною земель, дотриманням вимог законодавства України про охорону земель і моніторинг ґрунтів здійснюються шляхом:

- проведення перевірок;
- розгляду звернень юридичних і фізичних осіб;
- участі у прийнятті в експлуатацію меліоративних систем і рекультивованих земель, захисних лісонасаджень, протиерозійних гідротехнічних споруд та інших об'єктів, які споруджуються з метою підвищення родючості ґрунтів та забезпечення охорони земель;
- розгляду документації із землеустрою, пов'язаної з використанням та охороною земель;
- проведення моніторингу ґрунтів та агрохімічної паспортизації земель сільськогосподарського призначення.

Порядок планування та здійснення контрольних заходів з питань перевірки стану дотримання суб'єктами господарювання вимог земельного законодавства затверджений наказом Мінагрополітики від 25 лютого 2013 р. № 132. Інспекційні органи здійснюють планові та позапланові заходи державного нагляду (контролю) шляхом проведення перевірок, обстежень земельних ділянок. Планові заходи проводяться відповідно до річних або квартальних планів робіт, які складаються з урахуванням критеріїв, за якими оцінюється ступінь ризику від здійснення господарської діяльності і періодичність проведення планових заходів. Інспекційний орган зобов'язаний не пізніше десяти днів до дня здійснення планового заходу надіслати суб'єкту господарювання письмове повідомлення про його проведення.

КРИТЕРІЇ ОЦІНКИ СТУПЕНЯ РИЗИКУ ВІД ПРОВАДЖЕННЯ ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Критерії, за якими оцінюється ступінь ризику від провадження господарської діяльності, пов'язаної з використанням та охороною земель, впливом на якісний стан земель та родючість ґрунтів, і визначається періодичність здійснення Держсільгоспінспекцією планових заходів державного нагляду (контролю), затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 6 березня 2013 р. № 191. Такими критеріями є:

- дотримання вимог законодавства у сфері використання та охорони земель;
- площа землі, на якій провадиться господарська діяльність;
- категорія землі за її основним цільовим призначенням;
- статус об'єктів, розміщених на відповідних землях, залежно від загальнодержавного або місцевого значення.

Відповідно до встановлених критеріїв суб'єкти господарювання відносяться до одного з трьох ступенів ризику: високого, середнього або незначного.

До суб'єктів господарювання з високим ступенем ризику відносяться суб'єкти:

- 1) які провадять господарську діяльність на землях: сільськогосподарського призначення площею 3 тис. га та більше; природно-заповідного чи іншого природоохоронного призначення, на яких розміщені об'єкти загальнодержавного значення; водного фонду; лісгосподарського призначення площею 25 тис. га та більше;
- 2) у яких під час здійснення протягом останніх трьох років, що передують плановому, заходів державного нагляду (контролю) виявлено порушення вимог законодавства у сфері використання та охорони земель, але за результатами не менш як двох останніх заходів.

До суб'єктів господарювання із середнім ступенем ризику відносяться суб'єкти, які провадять господарську діяльність на землях: сільськогосподарського призначення площею від 100 га до 3 тис. гектарів; природно-заповідного чи іншого природоохоронного призначення, на яких розміщені об'єкти місцевого значення; історико-культурного призначення; лісгосподарського призначення площею менше ніж 25 тис. га; промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики та оборони.

До суб'єктів господарювання з незначним ступенем ризику відносяться суб'єкти, які провадять господарську діяльність на землях сільськогосподарського призначення площею менше ніж 100 га, землях житлової та громадської забудови, оздоровчого призначення, а також суб'єкти, які не віднесені до високого або середнього ступеня ризику.

Планові заходи державного нагляду (контролю) за дотриманням вимог законодавства у сфері використання та охорони земель здійснюються Держсільгоспінспекцією з такою періодичністю щодо суб'єктів господарювання:

- з високим ступенем ризику — не частіше одного разу на рік;
- із середнім ступенем ризику — не частіше одного разу на три роки;
- з незначним ступенем ризику — не частіше одного разу на п'ять років.

Позаплановим заходом є захід державного нагляду (контролю), який не передбачений планом роботи інспекційного органу. Підставами для здійснення позапланового заходу є: подання суб'єктом господарювання письмової заяви до інспекційного органу про проведення перевірки за його бажанням; виявлення та підтвердження недостовірності даних, заявлених у документах обов'язкової звітності, поданих суб'єктом господарювання; перевірка виконання суб'єктами господарювання приписів чи інших розпорядчих документів інспекційного органу щодо усунення порушень вимог земельного законодавства, виданих за результатами раніше проведених планових та позапланових заходів; отримання заяв, скарг чи звернень фізичних та юридичних осіб, у яких міститься інформація про порушення суб'єктом господарювання вимог земельного законодавства (із обов'язковим зазначенням суті порушення). Строк здійснення позапланового заходу відповідно до вимог Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» не може перевищувати десяти робочих днів, а щодо суб'єктів малого підприємництва — двох робочих днів, якщо інше не передбачено законом. Продовження строку здійснення позапланового заходу не допускається.

Перед здійсненням позапланового заходу інспекційний орган інформує у разі можливості суб'єкта господарювання про його проведення. Державні інспектори не мають права здійсню-

вати відповідні заходи без наявності направлення на проведення планової/позапланової перевірки та службових посвідчень. Суб'єкти господарювання, що перевіряються, мають право не допускати державних інспекторів до проведення відповідних заходів, якщо вони не пред'явили ці документи.

Планові та позапланові заходи з питань перевірки стану дотримання суб'єктом господарювання вимог земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій та форм власності, які використовуються ним у процесі ведення господарської діяльності, проводяться за місцем провадження господарської діяльності суб'єкта господарювання у присутності керівника суб'єкта господарювання або уповноваженої ним особи чи у присутності фізичної особи — підприємця або його представника. Якщо суб'єкт господарювання або уповноважена ним особа (представник) відмовляється бути присутнім при проведенні відповідного заходу, про це робиться відповідна відмітка в акті перевірки.

Перелік питань для здійснення Держсільгоспінспекцією та її територіальними органами планових заходів державного нагляду (контролю) за дотриманням суб'єктами господарювання вимог земельного законодавства затверджено наказом Мінагрополітики України від 12 липня 2012 р. № 424. Зокрема, при здійсненні планових заходів державного нагляду (контролю) за дотриманням суб'єктами господарювання вимог земельного законодавства перевіряються:

- наявність документів, що посвідчують право власності чи право користування на земельну ділянку;
- дотримання меж земельної ділянки, закріпленої в натурі (на місцевості) межовими знаками встановленого зразка;
- додержання вимог земельного законодавства в процесі укладання цивільно-правових договорів, передачі у власність, надання у користування, в тому числі в оренду, вилучення (викупу) земельних ділянок;
- виконання вимог щодо використання земельних ділянок за цільовим призначенням;
- наявність самовільно зайнятих земель;
- виконання власниками земельних ділянок та землекористувачами заходів, передбачених у проектах землеустрою;

- наявність спеціального дозволу органів, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель, на зняття та перенесення ґрунтового покриття земельної ділянки (у випадках, передбачених законодавством);
- виконання умов зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту під час проведення гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, пов'язаних з порушенням ґрунтового покриття (у разі здійснення таких робіт);
- своєчасність проведення рекультивації порушених земель в обсягах, передбачених проектом рекультивації земель;
- дотримання правил, встановленого режиму експлуатації протиерозійних, гідротехнічних споруд, збереження захисних насаджень;
- збереження межових знаків;
- дотримання строків своєчасного повернення тимчасово зайнятих земельних ділянок та обов'язкового виконання заходів щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням;
- виконання заходів, передбачених проектами землеустрою щодо захисту земель від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, осолонцювання, пересушення, ущільнення, заростання бур'янами, чагарниками та дрібноліссям;
- недопущення власниками та користувачами земельних ділянок псування земель шляхом їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами;
- розміщення, проектування, будівництво та введення у дію об'єктів, які негативно впливають або можуть вплинути на стан земель;
- дотримання встановленого законодавством порядку визначення та відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (за їх наявності);
- чи заподіяна шкода земельним ресурсам унаслідок самовільно-

го зайняття земельної ділянки, використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриття (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу, не проведення рекультивації порушених земель;

- зміна показників якісного стану ґрунтів у результаті проведення господарської діяльності на землях сільськогосподарського призначення;
- своєчасність проведення заходів щодо збереження, відтворення та підвищення родючості ґрунтів, передбачених проектом землеустрою;
- дотримання стандартів, нормативів при здійсненні протиерозійних, агротехнічних, агрохімічних, меліоративних та інших заходів, пов'язаних з охороною земель, збереженням і підвищенням родючості ґрунтів;
- дотримання вимог проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;
- дотримання вимог щодо виконання приписів, виданих за результатами раніше здійснених контрольних заходів;
- дотримання вимог щодо безперешкодного обстеження земельних ділянок, що перебувають у власності чи користуванні суб'єктів господарювання;
- дотримання вимог щодо надання суб'єктами господарювання (власниками та користувачами земельних ділянок) представникам органів, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель, документів, матеріалів та іншої інформації, необхідних для перевірки стану використання та охорони земель і дотримання вимог земельного законодавства.

Зазначений Перелік є вичерпним. Здійснення планових заходів державного нагляду (контролю) за дотриманням суб'єктами господарювання вимог земельного законодавства з інших питань, які не включені до Переліку, законодавством забороняється.

Обстеження земельних ділянок, які використовуються суб'єктами господарювання, що перевіряються, здійснюються інспекційними органами під час проведення планових та позапланових заходів у разі, якщо це пов'язано із необхідністю: визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття та перенесення ґрунтового покриття (родючого шару ґрунту) земельних ділянок без спеціального дозволу; перевірки умов зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту, визначених у відповідному проекті землеустрою, стану проведення рекультивації порушених земель; визначення розміру збитків, завданих унаслідок не проведення робіт з рекультивації порушених земель; підготовки матеріалів з питань: визначення розміру збитків, завданих суб'єктам господарювання (власникам та користувачам земельних ділянок) внаслідок вилучення (викупу) та тимчасового зайняття земельних ділянок, що перебувають у їх власності чи користуванні, встановлення обмежень щодо їх використання, погіршення якості ґрунтового покриття та інших корисних властивостей земельних ділянок або приведення їх у непридатний для використання стан та неoderжання доходів у зв'язку з тимчасовим невикористанням земельних ділянок; прийняття в експлуатацію меліоративних систем і рекультивованих земель, захисних лісонасаджень, протиерозійних гідротехнічних споруд та інших об'єктів, які споруджуються з метою підвищення родючості ґрунтів та забезпечення охорони земель.

За результатами здійснення планових та позапланових заходів з питань перевірки стану дотримання суб'єктами господарювання вимог земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій та форм власності, які використовуються ними у процесі ведення господарської діяльності, державні інспектори складають акт перевірки згідно з уніфікованою формою акта перевірки дотримання суб'єктами господарювання вимог земельного законодавства. За результатами проведення обстеження земельних ділянок державні інспектори складають акт обстеження земельної ділянки.

ДЕРЖАВНИЙ КОНТРОЛЬ ЗА ВИКОРИСТАННЯМ ТА ОХОРОНОЮ ЗЕМЕЛЬ ЗА РОЗГЛЯДОМ ЗВЕРНЕНЬ ЮРИДИЧНИХ І ФІЗИЧНИХ ОСІБ

Державний контроль за використанням та охороною земель, дотриманням вимог законодавства України про охорону земель і моніторинг ґрунтів здійснюються також шляхом розгляду звернень юридичних і фізичних осіб відповідно до вимог Закону України «Про звернення громадян», згідно із яким громадяни України мають право звернутися до органів державної влади, місцевого самоврядування, об'єднань громадян, підприємств, установ, організацій незалежно від форм власності, засобів масової інформації, посадових осіб відповідно до їх функціональних обов'язків із зауваженнями, скаргами та пропозиціями, що стосуються їх статутної діяльності, заявою або клопотанням щодо реалізації своїх соціально-економічних, політичних та особистих прав і законних інтересів та скаргою про їх порушення. Звернення розглядаються і вирішуються у термін не більше одного місяця від дня їх надходження, а ті, які не потребують додаткового вивчення, — невідкладно, але не пізніше п'ятнадцяти днів від дня їх отримання. Якщо в місячний термін вирішити порушені у зверненні питання неможливо, керівник відповідного органу, підприємства, установи, організації або його заступник встановлюють необхідний термін для його розгляду, про що повідомляється особі, яка подала звернення. При цьому загальний термін вирішення питань, порушених у зверненні, не може перевищувати сорока п'яти днів.

Здійснення державного контролю у формі участі органів державної влади у прийнятті в

експлуатацію меліоративних систем і рекультивованих земель, захисних лісонасаджень, протиерозійних гідротехнічних споруд та інших об'єктів, які споруджуються з метою підвищення родючості ґрунтів та забезпечення охорони земель, в даний час частково регулюється загальним Порядком прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 2008 р. № 923 (у редакції від 20 травня 2009 р. № 534). Спеціальний Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів (протиерозійні гідротехнічні споруди, рекультивація порушених земель) державного замовлення, який був затверджений Наказом Держкомзему від 9 грудня 1996 р. № 112, визнаний таким, що втратив чинність у 2011 р.

Проведення моніторингу ґрунтів як одна із форм державного контролю за використанням та охороною земель здійснюється відповідно до Положення про моніторинг ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики України від 26 лютого 2004 р. № 51. Об'єктами моніторингу ґрунтів є землі сільськогосподарського призначення (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища, перелоги, землі тимчасової консервації). Моніторинг ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення проводиться з метою своєчасного виявлення змін стану ґрунтів, їх оцінки, відвернення наслідків негативних процесів, розроблення науково обґрунтованих систем землеробства і агротехнологій.

АГРОХІМІЧНА ПАСПОРТИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ

Завданням агрохімічної паспортизації земель сільськогосподарського призначення є визначення показників якісного стану ґрунту, їх зміни внаслідок господарської діяльності, а також умов для раціонального використання мінеральних, органічних добрив у господарствах всіх форм власності, збереження від забруднення, відтворення їх родючості. Агрохімічна паспортизація орних земель проводиться раз у 5 років, сіножатей, пасовищ і багаторічних насаджень — через кожні 5-10 років, а також на бажання землевласника, землекористувача, при зміні власника земель сільськогосподарського призначення. Порядок ведення агрохімічного паспорта поля, земельної ділянки затверджений наказом Мінагрополітики від 11 жовтня 2011 р. № 536. На підставі польових обстежень та лабораторних аналізів виготовляються агрохімічні картограми, складається технологічна та проектно-кошторисна документація і розробляються рекомендації щодо ефективного використання мінеральних та органічних добрив, мікродобрив, хімічних меліорантів, мікробіологічних препаратів, регуляторів росту рослин, застосування сидеральних культур. У радіоактивно забруднених районах складаються проекти реабілітації земель сільськогосподарського призначення. За результатами агрохімічної паспортизації складається агрохімічний паспорт поля, земельної ділянки — документ, що містить дані щодо агрохімічної характеристики ґрунтів і стану їх забруднення токсичними речовинами та радіонуклідами. Відомості вказаного паспорта використовуються в процесі регулювання земельних відносин при: передачі у власність або наданні в користування, в тому числі в оренду, земельної ділянки; зміні власника земельної ділянки або землекористувача; проведенні грошової оцінки земель; визначенні розмірів плати за землю; здійсненні контролю за станом родючості ґрунтів.



Чи потрібна письмова згода чоловіка на відчуження земельної ділянки, приватизованої дружиною, яка перебуває з ним у шлюбі?

Відповідно до ст. 65 Сімейного кодексу України дружина, чоловік розпоряджаються майном, що є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя, за взаємною згодою. Для укладення одним із подружжя договорів, які потребують нотаріального посвідчення, згода другого з подружжя має бути подана письмово. Згода на укладення договору, який потребує нотаріального посвідчення і (або) державної реєстрації, має бути нотаріально засвідчена.

Об'єктом права спільної сумісної власності подружжя є майно, набуте подружжям за час шлюбу. Статтею 61 Сімейного кодексу України приведений перелік об'єктів права спільної сумісної власності, донедавна частиною 5 якої передбачалося, що земельні ділянки, які приватизовані одним із подружжя в період їх шлюбу були віднесені до об'єктів спільної власності. Однак, на підставі Закону № 4766-VI від 17.05.2012 частину

п'яту статті 61 виключено та внесено зміни до статті 57 цього ж Кодексу, якою, зокрема, встановлено, що особистою приватною власністю дружини, чоловіка є:

- 1) майно, набуте нею, ним до шлюбу;
- 2) майно, набуте нею, ним за час шлюбу, але на підставі договору дарування або в порядку спадкування;
- 3) майно, набуте нею, ним за час шлюбу, але за кошти, які належали їй, йому особисто;
- 4) житло, набуте нею, ним за час шлюбу внаслідок його приватизації відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»;
- 5) **земельна ділянка, набута нею, ним за час шлюбу внаслідок приватизації земельної ділянки, що перебувала у її, його користуванні, або одержана внаслідок приватизації земельних ділянок державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, або одержана із земель дер-**

жавної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених Земельним кодексом України.

Отже, оскільки земельні ділянки, які набуті громадянами в порядку безоплатної приватизації, не є об'єктами спільної власності подружжя, то і письмова згода одного із них при відчуженні ділянки не потрібна.

Аналогічною є позиція суду. Верховний суд України своїм листом від 29.10.2008 № 19-3767/0/8-08, який складено за матеріалами вивчення судових справ, що виникають із земельних правовідносин, надає висновок із питання спільної власності подружжя на приватизовану ділянку: земельна ділянка, право власності на яку набуто шляхом приватизації, є особистою приватною власністю того із подружжя, кому вона безоплатно передана у власність, та не є спільною сумісною власністю подружжя (п. 10 листа).

Чи має право громадянин Росії на земельну ділянку, на якій розташований житловий будинок, якщо він має вид на проживання в Україні?

Безумовно, кожен громадянин, який є власником житлового будинку, має право на земельну ділянку, на якій розташований цей будинок. Така земельна ділянка відноситься до категорії земель житлової і громадської забудови. Заборони

на набуття у власність земельної ділянки несільськогосподарського призначення (у тому числі і земель житлової забудови) іноземними особами законодавство не містить. Так, статтею 81 Земельного кодексу України встановлено, що іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності у разі:

- а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування,

міни, іншими цивільно-правовими угодами;

- б) викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності;
- в) прийняття спадщини.

Безоплатно приватизувати земельні ділянки можуть виключно громадяни України.

Крім права власності, іноземні громадяни також можуть набувати земельні ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку у користування на умовах оренди та під забудову на умовах суперфіцію.

Людмила СПІЦИНА,
юрист

ПРОДОВЖЕННЯ ДІЇ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК



У зверненнях громадян до органів земельних ресурсів України, публікаціях у засобах масової інформації все частіше порушується тема щодо продовження дії оренди земельних ділянок, що говорить про суспільну значимість цього питання. Грунтовні роз'яснення та коментарі фахівців, глибокі аналітичні публікації допомагають як землевласникам, так і орендарям зорієнтуватись у мінливому законодавчому полі та вирішенні нагальних питань щодо продовження оренди земель. Особливої уваги заслуговують статті, інформаційні повідомлення, теле- та радіосюжети, що містять конструктивну ділову критику та пропозиції щодо покращення організації роботи органів земельних ресурсів у цьому напрямі діяльності.

Однак трапляються й огульні, безпідставні звинувачення. Як-от один із поважних телеканалів повідомив, що нібито в одному з районних відділень Держземагентства у Черкаській області в кожного орендаря чиновники незаконно вимагають плату за реєстрацію договорів оренди земельних ділянок. Під час перевірки з'ясувалося, що критика безпідставна.

ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО УКРАЇНИ НАГАДУЄ громадянам, орендарям, землевласникам, підприємцям, фермерам:

про всі факти здириництва або ж спроби отримати незаконну плату варто заявляти до правоохоронних органів, які уповноважені і наділені правом виявляти, розслідувати та приймати рішення щодо покарання посадовців, які причетні до незаконних дій.

Корупціонерам в органах земельних ресурсів — не місце.

Знання законів, нормативних актів допоможе як орендарям, так і орендодавцям діяти в чітко окреслених правових рамках, вирішити нагальні питання без зайвого клопоту.

Відповідно до статті 124 Земельного кодексу України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними статтею 122 Земельного кодексу України, чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки.

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

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, громадянам, юридичним особам, визначеним частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу, здійснюється в порядку, встановленому статтею 123 цього Кодексу.

Відповідно до частини четвертої статті 122 Земельного кодексу України центральний орган виконавчої

влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальні органи передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, крім випадків, визначених частиною восьмою цієї статті, у власність або у користування для всіх потреб.

Згідно із статтею 123 Земельного кодексу України, особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за проектом землеустрою щодо її відведення, звертається з клопотанням про надання дозволу на його розробку до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, які відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, передають у власність або користування такі земельні ділянки.

У клопотанні зазначаються орієнтовний розмір земельної ділянки та її цільове призначення. До клопотання додаються вкопійовання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки, письмова згода землекористувача, засвідчена нотаріально (у разі вилучення земельної ділянки).

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування в межах їх повноважень у місячний строк розглядає клопотання і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а також генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Умови і строки розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок визначаються договором, укладеним замовником з виконавцем цих робіт відповідно до типового договору. Типовий договір на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки затверджується Кабінетом Міністрів України.

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



Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у двотижневий строк з дня отримання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а в разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи земле-впорядної документації згідно із законом — після отримання позитивного висновку такої експертизи, приймає рішення про надання земельної ділянки у користування.

Рішенням про надання земельної ділянки у користування за проектом землеустрою щодо її відведення здійснюються:

- затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- вилучення земельних ділянок у землекористувачів із затвердженням умов вилучення земельних ділянок (у разі необхідності);
- надання земельної ділянки особі у користування з визначенням умов її використання і затвердженням умов надання, у тому числі (у разі необхідності) вимог щодо відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва.

Відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у наданні земельної ділянки у користування або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду.

Відповідно до статті 33 Закону України «Про оренду землі» по закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі).

Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі.

До листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди.

При поновленні договору оренди землі його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

Орендодавець у місячний термін розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і, за відсутності заперечень, приймає рішення про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної та комунальної власності), укладає з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі. За наявності заперечень орендодавця щодо поновлення договору оренди землі орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.

Додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов'язковому порядку.

Відмова, а також наявне зволікання в укладенні додаткової угоди до договору оренди землі можуть бути оскаржені до суду.

У разі зміни межі або цільового призначення земельної ділянки поновлення договору оренди землі здійснюється у порядку одержання земельної ділянки на праві оренди.

До вступу 1 січня 2013 року в дію Закону України «Про Державний земельний кадастр» реєстрація правовстановлюючих документів на земельні ділянки, у тому числі договорів оренди земельних ділянок, здійснювалась у Державному підприємстві «Центр державного земельного кадастру». Після чого два роки, по 1 січня 2013 року — територіальними органами Держземагентства за місцем знаходження земельної ділянки.

З 1 січня 2013 року відповідно до чинного законодавства державну реєстрацію земельних ділянок здійснює центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень здійснює Державна реєстраційна служба України (Укрдержреєстр), яка є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади з питань реалізації державної політики у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Держземагентство України та його територіальні органи передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, крім випадків, визначених частиною восьмою статті 122 Земельного кодексу, у власність або у користування для всіх потреб.

Тобто, на сьогодні договори земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності укладаються територіальними органами Держземагентства за місцем розташування таких ділянок.

Разом з тим зазначаємо, що відповідно до статті 158 Земельного кодексу виключно судом вирішуються земельні спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб.

● ПОРАДИ РАДАМ

ПРО ПЕРЕХІД ПРАВА НА ЗЕМЛЮ при переході права власності на майно

Після набрання чинності Законом України «Про Державний земельний кадастр» та останніми змінами до Земельного кодексу України виникло декілька питань, на які важко знайти прямі відповіді у нормативно-правових актах. Деякі положення цих законодавчих актів різними органами та установами трактуються по-різному, що створює серйозні проблеми під час підготовки рішень міської ради з питань земельних відносин. Тому просимо допомоги у знаходженні відповідей на наступні питання.

Як, на думку редакції, має діяти громадянин у випадку, коли він у попередні роки придбав гараж, що підтверджується відповідним договором, а дуже часто і свідоцтвом про право власності на гараж, але рішення про передачу йому земельної ділянки у власність не приймалося? Є лише рішення відповідного органу про надання земельної ділянки попередньому власнику гаража або про дозвіл попередньому власнику на будівництво цього гаража.

Яку землепорядну документацію необхідно розробляти у такому випадку: проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки чи достатньо технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки без отримання на це дозволу на її розроблення?

Іван ПРОКОПЕЦЬ,
заступник міського голови

м. Хмельницький

Щорська селищна рада прохає надати роз'яснення щодо необхідності встановлення межі земельної ділянки та виготовлення документації у випадку, якщо попередній землекористувач, маючи зареєстрований договір оренди земельної ділянки, передає розташоване на ній нерухоме майно правонаступнику за передавальним актом, при цьому не змінюючи ні площі земельної ділянки, ні адреси.

Чи можливо в цій ситуації укласти трьохсторонню додаткову угоду до договору оренди та зареєструвати її належним чином відповідно до законодавства?

Наталія ЯЛОВА

селище Щорськ
Криничанського району
Дніпропетровської області

Згідно зі статтею 120 Земельного кодексу України при переході права власності на будинок, будівлю, споруду до набувача переходить право на земельну ділянку, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.

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

До 2002 року це питання регулювалося аналогічно згідно зі статтею 30 Земельного кодексу України (в редакції 1992 року).

Якщо земельна ділянка, на якій розміщене нерухоме майно (будинок, гараж тощо), перебувала у фактичному користуванні, проте право користування не було оформлено належним чином, то доцільно згадати чинну на сьогодні Постанову Верховної Ради УРСР від 18 грудня 1990 року «Про земельну реформу», пунктом 6 якої встановлено, що громадяни, підприємства, установи й організації, які мають у користуванні земельні ділянки, надані їм до введення у дію Земельного кодексу України, повинні до 1 січня 2008 року оформити право власності або право користування землею. Після закінчення цього строку раніше надане їм право користування земельною ділянкою втрачається. Однак 2005 року положення пункту 6 втратили чинність як такі, що не відповідають Конституції України (є неконституційними) в частині щодо втрати громадянами, підприємствами, установами і організаціями після закінчення строку оформлення права власності або права користування землею раніше наданого їм права користування земельною ділянкою на підставі Рішення Конституційного Суду № 5-рп/2005 від 22.09.2005. Отже, користування за такими особами зберігається безстроково і при переході права власності на майно до

набувачів переходить і право користування земельною ділянкою.

Рішення ради про передачу у власність або надання в оренду таких земельних ділянок громадянам може прийматися на підставі технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за наявності містобудівної документації (ст. 24 ЗУ «Про регулювання містобудівної документації»).

Щодо переходу права оренди при переході права власності на нерухоме майно, то частина третя статті 7 Закону України «Про оренду землі» уточнює статтю 120 Земельного кодексу України. Зокрема, до особи, якій перейшло право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку. Договором, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, припиняється договір оренди земельної ділянки в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки, на якій розташований такий житловий будинок, будівля або споруда.

Таким чином, якщо відчужується будівля або споруда (нерухоме майно), які розташовані на орендованій земельній ділянці, до набувача переходить право оренди на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього орендаря.

Для переоформлення та узаконення цього права за набувачем нерухомого майна йому та відчужувачу майна (орендарю землі) необхідно звернутися до місцевої ради з пропозицією укласти трьохсторонню угоду про внесення змін до договору оренди земельної ділянки в частині заміни сторони (орендаря). Підставою для укладання такого договору буде:

- договір купівлі-продажу нерухомого майна;
- витяг з Державного реєстру речових прав, що підтверджує

право власності набувача на нерухоме майно;

- норми статті 120 Земельного кодексу України та статті 7 Закону України «Про оренду землі».

При цьому слід звернути увагу на те, що для орендодавця (органу місцевого самоврядування) укладання трьохсторонньої угоди щодо заміни сторони договору (орендаря) в договорі оренди земельної ділянки є також вигідним, оскільки з одночасною заміною орендаря передбачає безперебійне (постійне) надходження орендної плати до місцевого бюджету.

Якщо йти іншим шляхом — через припинення права оренди та дострокове розірвання договору оренди з відчужувачем нерухомого майна та передачу в оренду земельної ділянки набувачу цього майна, виникає період в часі, коли земельна ділянка не буде в оренді, тобто у відчужувача право оренди вже припиниться, а у на-

1. Отримати витяг з Державного земельного кадастру про реєстрацію земельної ділянки.
2. За заявою ради та за наявності витягу з Державного земельного кадастру має бути зареєстроване право комунальної власності на земельну ділянку.
3. Відчужувач нерухомого майна до укладання трьохсторонньої угоди має зареєструвати своє право оренди в Укрдержреєстрі.
4. Після укладання трьохсторонньої угоди щодо заміни орендаря в договорі оренди земельної ділянки, набувач нерухомого майна має звернутися до Укрдержреєстру та зареєструвати своє право оренди.

Щодо землевпорядної документації, яка може розроблятися при укладанні трьохсторонньої угоди щодо заміни орендаря в договорі оренди земельної ділянки, звертаємо увагу на таке:

- Якщо договір оренди був укладений до 2003 року, земельна ділянка могла бути незареєстрована у Державному земельному кадастрі. У цьому випадку необхідно звернутися до землевпорядної організації та замовити виготовлення технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). За такою документацією земельна ділянка реєструється в Державному земельному кадастрі.

бувача — ще не виникне. Навіть у випадку одночасного прийняття рішення про припинення оренди і надання земельної ділянки в оренду набувачу майна, з моменту прийняття такого рішення до моменту реєстрації Укрдержреєстром права оренди набувача, яке виникне за укладеним договором оренди земельної ділянки, проходить від одного місяця і, в деяких випадках, до року, тобто в цей період орендна плата не сплачується. При укладанні трьохсторонньої угоди така ситуація виключена.

Декілька слів про реєстрацію права оренди набувачем майна.

У випадку, якщо договір оренди земельної ділянки був зареєстрований у встановленому до 2013 року порядку, тобто органами земельних ресурсів, для виникнення права оренди у набувача нерухомого майна за трьохсторонньою угодою з цього року необхідно:

- Якщо земельна ділянка вже зареєстрована в Державному земельному кадастрі, то при укладанні трьохсторонньої угоди щодо заміни орендаря в договорі оренди землевпорядна документація вже не потрібна. Новий орендар реєструватиме своє право оренди на земельну ділянку за наявності витягу з Державного земельного кадастру.
- У випадку, якщо змінюються площа або використання земельної ділянки, має укладатися новий договір оренди і в цьому випадку має розроблятися проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки.



З початком 2013 року до Климівської сільської ради почали надходити запитання від орендарів земельних ділянок, а саме: хто має право реєструвати договори оренди земельних ділянок (паїв), що укладаються між орендарем та орендодавцем, та які документи потрібно пред'явити для такої процедури?

Відповідь на ці запитання ми не можемо дати. При зверненні до Карлівського відділу Держземагентства та державного реєстратора також чіткої відповіді не отримали. Тому звертаємося до вас з великим проханням дати відповідь на сторінках вашого журналу з чого ж розпочати та до кого в першу чергу звернутися, щоб зареєструвати договір оренди?

Якщо із початком весняно-польових робіт за укладеними, але не зареєстрованими, договорами все-таки будуть оброблятися земельні ділянки, чи не буде це проблемою при виникненні якихось спірних питань?

О. ДЕРЕВ'ЯНКО,
спеціаліст по земельних питаннях

с. Климівка
Карлівського району
Полтавської області

На запитання відповідає Алла КАЛЬНІЧЕНКО —
юрист редакції

ПРАВО ОРЕНДИ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ВИНИКАЄ З МОМЕНТУ ЙОГО РЕЄСТРАЦІЇ В УКРДЕРЖРЕЄСТРІ

Нагадуємо, що з 2013 року договори оренди земельних ділянок не реєструються, а реєструється тільки право оренди, яке виникає за цими договорами.

Як зареєструвати право оренди ми вже неодноразово розповідали на сторінках нашого журналу. Разом з тим нагадуємо, що до реєстрації права оренди необхідно зареєструвати спочатку право власності на земельну ділянку. Тобто землевласник або уповноважена ним особа має взяти в територіальному органі земельних ресурсів витяг із Державного земельного кадастру та звернутися до Укрдержреєстру із заявою про реєстрацію права власності на земельну ділянку. До заяви додаються документи, які посвідчують особу та підтверджують оплату нею коштів за реєстрацію права.

Таку ж дію має зробити і орендар після реєстрації права власності на земельну ділянку орендодавця, тобто звернутися до місцевого територіального органу державної реєстрації прав із заявою про реєстрацію права оренди, яке виникло в нього після укладання договору оренди. Крім вищепере-

рахованих документів, орендар до заяви має також додати договір оренди земельної ділянки.

Якщо орендар по факту використовує земельну ділянку, надану для товарного сільськогосподарського виробництва, згідно з умовами укладеного договору, але право оренди ним ще не зареєстроване, такі дії не можуть вважатися правопорушенням, оскільки:

прямої заборони щодо використання земельної ділянки до реєстрації права оренди чинне законодавство не містить; технологічно неможливо таку земельну ділянку не використовувати до моменту реєстрації права оренди.

Разом з тим, згідно зі статтею 3 Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень» права на нерухоме майно та їх обтяження, які підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації. Тобто орендарю зареєструвати своє право оренди нехай і пізніше, але необхідно.

ОФОРМИТИ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ МОЖНА ЛИШЕ ЗА НАЯВНОСТІ ПРАВОВСТАНОВЛЮЮЧИХ ДОКУМЕНТІВ НА БУДІВЛЮ

Якщо на земельній ділянці розташоване нерухоме майно (будівля, споруда), оформити земельну ділянку у користування або викупити земельну ділянку може тільки власник цього нерухомого майна. Серед документів, які ма-



Які необхідно подати документи до сільської ради, щоб отримати дозвіл на виготовлення техдокументації на земельну ділянку під господарською будівлею?

Якщо на будівлю немає ніяких документів на право власності, чи можливо отримати дозвіл?

Наталія ШЛЯПКИНА

ють надаватися разом з клопотанням про передачу земельної ділянки у користування відповідно до статей 123, 124 та 134 Земельного кодексу України є свідоцтво про право власності або інший документ, що підтверджує право на

об'єкт нерухомості. Відсутність правовстановлюючого документа на нерухоме майно є підставою для відмови у наданні дозволу на виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та наданні її у користування.

Насамперед слід розмежувати поняття «вилучення» та «добровільна відмова». Земельна ділянка вилучається з користування власником за згодою користувача, а відмовитися від права власності має право тільки власник.

Порядок добровільної відмови від права на земельну ділянку регламентується статтею 142 Земельного кодексу України. При цьому статтею врегульовується питання добровільної відмови від права власності і від права користування земельною ділянкою. Зокрема,

Щодо відмови від права власності на земельну ділянку:

Припинення права власності на земельну ділянку у разі добровільної відмови власника землі на користь держави або територіальної громади здійснюється за його заявою до відповідного органу.

Органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування у разі згоди на одержання права власності на земельну ділянку укладають угоду про передачу права власності на земельну ділянку. Угода про передачу права власності на земельну ділянку підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

Щодо відмови від права користування:

Припинення права постійного користування земельною ділянкою у разі добровільної відмови землекористувача здійснюється за його заявою до власника земельної ділянки.

Власник земельної ділянки на підставі заяви землекористувача приймає рішення про припинення права користування земельною ділянкою, про що повідомляє органи державної реєстрації.

Отже, громадянин, який бажає відмовитися від права власності на земельну ділянку, має подати відповідну заяву (на вибір власника) до місцевої ради або районного управління земельних ресурсів щодо земель сільськогосподар-

ЯК ВІДМОВИТИСЯ ВІД ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ



До нашої сільської ради звернулися власники земельних часток (паїв) з проханням про вилучення в них цих земельних часток. Свої паї вони не передали в оренду і самі їх також не обробляють.

Підпунктом «б» п.15 «Перехідних положень» Земельного кодексу України встановлено, що до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 р., не допускається: купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викуп) земельних ділянок для суспільних потреб, крім того, ч. 4 ст.122 Земельного кодексу України встановлено, що центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальні органи передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державній власності, крім випадків, визначених ч. 8 цієї статті, у власність або користування для всіх потреб.

У зв'язку з цим просимо відповісти на такі запитання:

1. Який порядок вилучення земельних часток (паїв), які знаходяться за межами населеного пункту, у їх власників, у випадку добровільної відмови, як це передбачено п. а ст. 140 Земельного кодексу України?
2. Який порядок оформлення вилучених земельних часток (паїв) на сільську раду, якщо власник паю бажає віддати вилучений у нього пай сільській раді?

Михайло БОЙКО,
сільський голова

с. Саджава
Богородчанського району
Івано-Франківської області

ського призначення або до райдержадміністрації — щодо всіх інших земель. Підпис власника земельної ділянки на заяві має бути нотаріально посвідчений.

Наступним кроком є прийняття рішення радою або органом виконавчої влади щодо згоди на одержання права власності на земельну ділянку.

Останнім кроком цього порядку є спільне звернення до нотаріуса щодо укладання угоди про передачу права власності на земельну ділянку та її нотаріальне посвідчення.

Однак, слід зауважити, що відмовитися від права власності на

земельну ділянку можна щодо земель будь-якого цільового призначення, крім тих, які підпадають під дію заборони відчуження (мораторію), встановленого пунктом 15 Перехідних положень Земельного кодексу України. Угода про перехід права власності на земельну ділянку по своїй суті є її відчуженням, а, отже, відмовитися від права власності на землі товарного сільськогосподарського виробництва та земельні ділянки, що виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, не можна.

ЛИШЕ ОСОБА, ЩО СТАЛА ВЛАСНИКОМ НЕРУХОМОСТІ, МАЄ ПРАВО КОРИСТУВАТИСЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ, НА ЯКІЙ РОЗТАШОВАНЕ ЦЕ МАЙНО



На території Дмитрівської сільської ради м. Комсомольськ Полтавської області розташована частина ставка-випаровувача Кременчуцького нафтопереробного заводу загальною площею 220 га. Державний акт на право постійного користування землею виданий в 1994 році на АТ «Кременчукнафтопродуктсинтез», а, по суті, сьогодні землекористувачем є вже інше підприємство — АТ «Укртатнафта» і сплачує за землю податок, а не орендну плату.

Поясніть, будь ласка, чи має підприємство АТ «Укртатнафта» переоформити земельні ділянки на себе та укласти договір оренди землі?

с. Дмитрівка
м. Комсомольськ
Полтавської області

Ольга ВЕРЕСКУН,
землевпорядник

Якщо нерухоме майно перейшло від однієї особи до іншої як правонаступника або за договором відчуження, то до набувача цього майна переходить також і право користування земельною ділянкою, на якій воно розміщене. Так, згідно зі статтею 120 Земельного кодексу України у разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої осо-

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

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

Тобто лише особа, до якої перейшло право власності на об'єкти нерухомості, має право користуватися земельною ділянкою, на якій розташоване це майно, за тими ж цільовим призначенням, площею та обмеженнями у використанні (якщо такі були). Однак, за чинним законодавством, така особа має оформити та зареєструвати своє право в Державному реєстрі прав.

Відповідно до статті 92 Земельного кодексу право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають:

- а) підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності;
- б) громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації;



Від імені Радгоспівської територіальної громади просимо дати роз'яснення з питань, які є для нас актуальними, бо на місцевому рівні громадяни-заявники не мають змоги отримати відповіді по суті.

1. Хто має затверджувати землевпорядну документацію з розробки проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок для ведення ОСГ (до 2 га) із земель запасу за межами населених пунктів з набуттям змін 01.01.2013 р. до статей 118 та 122 Земельного кодексу України в частині повноважень розпорядження землями державної та комунальної власності, якщо дозволи на розробку цього проекту громадяни отримували в місцевій РДА? Чи чинна на сьогодні ця документація?

2. Просимо розтлумачити поняття ч.4. ст.122 ЗКУ «центральный орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальні органи», зокрема, куди конкретно та на чие ім'я громадянам, зацікавленим в приватизації земельних ділянок для ведення ОСГ із земель запасу на території Радгоспівської сільської ради Близнюківського р-ну Харківської області, які знаходяться за межами населених пунктів, подавати заяву згідно з ч.1 ст.118 ЗКУ?

с. Радгоспне
Близнюківського району Харківської області

Юрій БОРИСОВСЬКИЙ,
сільський голова

ДЛЯ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ ОСГ ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ ЗВЕРТАЙТЕСЬ ДО ОРГАНІВ ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВА

Нагадуємо, що відповідно до чинного законодавства з 2013 року земельними ділянками сільськогосподарського призначення державної власності розпоряджаються Держземагентство та його територіальні органи. Тобто затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та прийняття рішення про передачу її безоплатно у власність громадянину України приймає обласне управління земельних ресурсів. Однак, заяву про передачу у власність

в) релігійні організації України, статути (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності;

г) публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування, утворене відповідно до Закону України «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування».

Інші особи не можуть набувати право постійного користування земельною ділянкою. Тому у випадку, про який ідеться у листі, право користування земельною ділянкою, на якій розміщене власне майно, АТ «Укртатнафта» має оформити шляхом укладання договору оренди та реєстрації права оренди в Укрдержреєстрі. Для цього власник землі відповідно до п. «е» статті 141 Земельного кодексу України має прийняти рішення про припинення права користування АТ «Кременчукнафтопродуктсинтез» та надання земельної ділянки в користування АТ «Укртатнафта» шляхом укладання договору оренди.

земельної ділянки та інші необхідні документи подаються до районного управління земельних ресурсів, яке перевіряє їх і, за відсутності заперечень та помилок, передає для прийняття рішення до Головного управління Держземагентства в області.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки погоджується органами виконавчої влади відповідно до статті 186¹ Земельного кодексу України.

Якщо дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки надавався ще райдержадміністрацією до 01.01.2013 року, таке рішення є чинним, оскільки приймалося в межах діючого на той час законодавства. Виконання ж такого рішення вже має відбуватися відповідно до нині діючих норм.

ВИДІЛЕННЯ В НАТУРІ ЗЕМЕЛЬНОГО ПАЮ ЗДІЙСНЮЄТЬСЯ ЗА РІШЕННЯМ РАЙДЕРЖАДМІНІСТРАЦІЇ



Моя мати має сертифікат на право на земельну частку (пай) реформованого КСП у Харківській області Нововодолазького району. Однак ще досі вона його не переоформила на державний акт на право власності на землю через різні обставини.

До 1 січня 2013 року дозвіл на переоформлення сертифікату на передачу земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) надавала районна державна адміністрація.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» внесено зміни до ст. 122 Перехідних положень Земельного кодексу України.

Згідно зі ст. 122 ЗКУ земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності у власність або у користування для всіх потреб надають центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальні органи.

Визначено три форми власності: державну, комунальну, приватну.

Коли ж наділялися земельні ділянки власникам земельних часток (паїв), то із колективної власності КСП, СГК, САТ приватною власністю вона повністю не стала. В новому законі нічого не сказано про це.

Відповідно до Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» райдержадміністрація розглядала заяви власників земельних часток (паїв) та приймала рішення щодо виділення земельної частки (паю) у натурі (на місцевості). В подальшому змін до ст. 5 зазначеного Закону не вносилось.

Прошу надати роз'яснення, чи можна переоформити сертифікат на право на земельну частку (пай) на правовстановлюючий документ на земельну ділянку? Якщо так, то як це зробити? Чи потрібен дозвіл (розпорядження) райдержадміністрації чи якогось іншого органу на передачу земельної частки (паю) у власність з виділенням її в натурі (на місцевості)?

Людмила ЦИГАНЕНКО

сmt Нова Водолага
Харківської області

Виділення земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості) здійснюється відповідно до Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», зокрема, рішення про таке виділення приймає районна адміністрація.

Звертаємо увагу на те, що згідно із змінами, внесеними до статті 122 (ч. 4) Земельного кодексу України і які набули чинності з цього року, центральний орган виконавчої влади з питань зе-

мельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальні органи передають у власність або надають у користування для всіх потреб земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, крім випадків, визначених частиною восьмою цієї статті. Землі, передані свого часу КСП, у тому числі і землі, що розпайовані між членами цього КСП, не відносяться до земель державної власності. Тому частина четверта статті 122 у цьому випадку не застосовується.

ПРО ДЕЯКІ ОСОБЛИВОСТІ УПРАВЛІННЯ СПАДКОВИМ МАЙНОМ

Питання охорони спадкового майна та управління спадковим майном регламентуються статтями 1283 та 1285 Цивільного кодексу України. Зокрема:

«Стаття 1283.

Охорона спадкового майна

1. Охорона спадкового майна здійснюється в інтересах спадкоємців, відказоодержувачів та кредиторів спадкодавця з метою збереження його до прийняття спадщини спадкоємцями.
2. Нотаріус за місцем відкриття спадщини, а в населених пунктах, де немає нотаріуса, — відповідні органи місцевого самоврядування з власної ініціативи або за заявою спадкоємців вживають заходів щодо охорони спадкового майна.
3. Охорона спадкового майна триває до закінчення строку, встановленого для прийняття спадщини.
4. Витрати на охорону спадкового майна відшкодовуються спадкоємцями відповідно до їхньої частки у спадщині.

Стаття 1285.

Управління спадщиною

1. Якщо у складі спадщини є майно, яке потребує утримання, догляду, вчинення інших фактичних чи юридичних дій для підтримання його в належному стані, нотаріус, а в населених пунктах, де немає нотаріуса, — відповідний орган місцевого самоврядування, у разі відсутності спадкоємців або виконавця заповіту укладають договір на управління спадщиною з іншою особою.
2. Особа, яка управляє спадщиною, має право на вчинення будь-яких необхідних дій, спрямованих на збереження спадщини до з'явлення спадкоємців або до прийняття спадщини.
3. Особа, яка управляє спадщиною, має право на плату за виконання своїх повноважень».



Я проживаю в невеличкому подільському селі. Як і багато інших сіл, наше також на грані вимирання. Багато садиб залишилися без господарів, присадибні ділянки — заростають бур'янами. Поряд з моїм домоволодінням межує присадибна земельна ділянка, на якій розташований житловий будинок, власник якого помер, а спадкоємці не визначились як розпорядитися спадковим майном (вони громадяни Росії). Ділянка заростає бур'янами, які поширюються і на мою ділянку. Чи можу я укласти із сільською радою договір на управління спадщиною на цю присадибну ділянку? Тому що просто надати в користування сільська рада не має права, бо земельна ділянка — приватизована. Рішення на приватизацію земельної ділянки колишньому власнику було надане в 1994 році, державний акт не виготовлений.

І якщо можна укласти такий договір, то якою має бути встановлена плата за користування земельною ділянкою: як оренда чи земельний податок? Отже, яким чином можна вирішити цю ситуацію?

Ольга ДЕРЕВ'ЯГА

с. Тарасівка
Тульчинського району
Вінницької області

Отже, для охорони спадкового майна та утримання його в належному стані може укладатися договір на управління спадщиною (не договір оренди). При цьому такий договір укладається з метою догляду за спадковим майном, вчинення інших фактичних чи юридичних дій для підтримання його в належному стані. У цьому договорі мають бути викладені умови, що дають особі, з якою укладається договір, право на управління майном, у тому числі і земельною ділянкою, але які по-

в'язані тільки з утриманням такого спадкового майна. Договір не може передбачати, а особа, яка буде управляти спадковим майном, не може здійснювати дії, які б могли зашкодити інтересам спадкоємців. Особа, що управляє спадковим майном, не може також використовувати його на свою користь. Термін дії договору обмежується терміном прийняття спадщини. Після закінчення дії договору особа, яка управляла майном, має подати спадкоємцям звіт про результати управління майном та свої дії під час виконання такого договору.

Разом з тим, особа, яка управляє спадщиною, має право на плату за виконання своїх повноважень. Розмір плати обумовлюється у договорі, укладеним між нотаріусом (органом місцевого самоврядування) і особою, яка управляє спадковим майном, а оплачується спадкоємцями. Відмова спадкоємців виплати кошти за таким договором може бути оскаржена у суді. Однак, якщо особа, яка управляла спадщиною, використовувала спадкове майно для власної користі або заподіяла шкоду спадковому майну, спадкоємці мають право вимагати відшкодування збитків.

Крім того, нагадуємо, що у випадку прийняття рішення радою до 2002 року про передачу громадянину України у приватну власність земельної ділянки, право власності у цього громадянина виникло з дня прийняття такого рішення. Так, пунктом 1 Перехідних положень Земельного кодексу України встановлено, що рішення про передачу громадянам України безоплатно у приватну власність земельних ділянок, прийняті органами місцевого самоврядування відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року «Про приватизацію земельних ділянок», є підставою для виготовлення та видачі цим громадянам або їх спадкоємцям правовстановлюючих документів на землю.



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до деяких законів України щодо вдосконалення порядку державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності у зв'язку з їх розмежуванням

Верховна Рада України постановляє:

I. Внести зміни до таких законів України:

1. У Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (Відомості Верховної Ради України, 2010 р., № 18, ст. 141; 2012 р., № 8, ст. 61; із змінами, внесеними законами України від 4 липня 2012 року № 5037-VI, від 6 вересня 2012 року № 5206-VI та від 16 жовтня 2012 року № 5461-VI):

- 1) частину шосту статті 3 доповнити словами та цифрами «та статтею 4¹ цього Закону»;
- 2) частину другу статті 4 доповнити словами та цифрами «крім випадків, передбачених статтею 4¹ цього Закону»;
- 3) доповнити статтею 4¹ такого змісту:

«Стаття 4¹. Особливості державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності

1. Рішення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування про передачу земельних ділянок у власність або користування (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут) приймається без здійснення державної реєстрації права держави чи територіальної громади на такі земельні ділянки, крім випадків,

коли право власності на земельні ділянки державної або комунальної власності вже зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

2. У разі продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах державна реєстрація права держави чи територіальної громади на них здійснюється після затвердження в порядку, встановленому Земельним кодексом України, документації із землеустрою, за якою здійснюється їх формування, до проведення таких земельних торгів.

3. 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 (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут), крім випадків, коли рішенням відповідного органу про затвердження документації із землеустрою передбачено здійснення державної реєстрації переходу права власності на земельні ділянки.

4. При поновленні або внесенні змін до договорів суперфіцію, емфітевзису, сервітуту, оренди 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 користування (сервітут), права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права забудови земельної ділянки (суперфіцій), права оренди земельної ділянки.

5. 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»;

- 4) частину першу статті 16 після абзацу шостого доповнити новим абзацом такого змісту:

«У разі здійснення державної реєстрації речових прав на земельні ділянки, похідних від права власності, за відсутності державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на зазначені земельні ділянки, відповідний орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування зобов'язаний одночасно подати до органу державної реєстрації прав чи державному кадастровому реєстратору відповідну заяву про державну реєстрацію права власності держави чи територіальної громади на зазначені земельні ділянки. Рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у користування (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут) вважається заявою про здійснення державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на зазначену земельну ділянку».

У зв'язку з цим абзаци сьомий — дев'ятий вважати відповідно абзацами восьмим — десятим;

- 5) частину четверту статті 29 доповнити абзацом третім такого змісту:

«Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування звільняються від плати за надання витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно під час проведення державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на земельні ділянки».

2. Пункт 9 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України від 6 вересня 2012 року № 5245-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» викласти в такій редакції:

«9. Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності, зазначених у пунктах 3 і 4 цього розділу, здійснюється в порядку, встановленому законом».

3. У Законі України «Про Державний земельний кадастр» (Відомості Верховної Ради України, 2012 р., № 8, ст. 61):

- 1) частину першу статті 41 після абзацу першого доповнити новим абзацом такого змісту:

«Внесення відомостей до Державного земельного кадастру, внесення змін до них, надання відомостей з Державного земельного кадастру за зверненням органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування здійснюються безоплатно».

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

- 2) пункт 2 розділу VII «Прикінцеві та перехідні положення» доповнити абзацом четвертим такого змісту:

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

II. Прикінцеві положення

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

2. Установити, що отримання відомостей з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек та Державного реєстру обтяжень рухомого майна у процесі державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на земельні ділянки, яке набуто відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», здійснюється безоплатно.

Президент України

В. ЯНУКОВИЧ

м. Київ
14 травня 2013 року
№ 233-VII



КАБІNET МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 5 червня 2013 р. № 398

Київ

**Про затвердження
Порядку визнання статусу
саморегульвної організації
у сфері землеустрою**

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою
Кабінету Міністрів України
від 5 червня 2013 р. № 398

**ПОРЯДОК
визнання статусу
саморегульвної організації
у сфері землеустрою**

1. Цей Порядок встановлює процедуру визнання статусу саморегульвної організації у сфері землеустрою (далі — саморегульвна організація) Держзем-агентством.

2. Саморегульвні організації є юридичними особами, які діють на засадах самоврядування і діяльність яких не має на меті отримання прибутку.

3. Громадська організація фізичних осіб, визнаних сертифікованими інженерами-землевпорядниками (далі — громадська організація), що претендує на визнання її статусу саморегульвної організації, повинна відповідати таким критеріям:

її кількісний склад повинен налічувати не менш як 250 сертифікованих інженерів-землевпорядників;

не менш як 90 відсотків членів її загального кількісного складу повинні бути сертифікованими інженерами-землевпорядниками;

наявність встановленої процедури внутрішньої сертифікації своїх членів з метою здійснення контролю за якістю проведених ними робіт із землеустрою.

Процедура внутрішньої сертифікації членів громадської організації (далі — процедура внутрішньої сертифікації) повинна передбачати:

Відповідно до статті 63 Закону України «Про землеустрій» Кабінет Міністрів України п о с т а н о в л я є:

Затвердити Порядок визнання статусу саморегульвної організації у сфері землеустрою, що додається.

Прем'єр-міністр України

М. АЗАРОВ

утворення експертної ради, склад і порядок діяльності якої затверджується рішенням громадської організації;
здійснення контролю за підвищенням кваліфікації її членів;

підготовку звітності про виконання вимог процедури внутрішньої сертифікації;
встановлення порядку розв'язання спорів, в тому числі пов'язаних з отриманням негативних результатів внутрішньої сертифікації її членами;

вжиття заходів, спрямованих на недопущення невиконання членами громадської організації вимог процедури внутрішньої сертифікації.

4. Для визнання статусу саморегульвної організації громадська організація подає Держземагентству такі документи:

заяву, форма якої затверджується Мінагрополітики;

копії статуту та свідоцтва про реєстрацію громадської організації;

перелік членів громадської організації, складений за формою згідно з додатком;

копії документів, якими встановлено процедуру внутрішньої сертифікації своїх членів з метою здійснення контролю за якістю проведених ними робіт із землеустрою.

5. За результатами розгляду та перевірки поданих документів Держземагентство приймає протягом місяця з дня реєстрації заяви рішення про надання громадській організації статусу саморегульвної організації або відмову у наданні такого статусу.

Про прийняте рішення Держземагентство повідомляє громадській організації протягом п'яти робочих днів з дня його прийняття.

6. У наданні статусу саморегульвної організації може бути відмовлено за наявності хоча б однієї з таких підстав:

подання документів не в повному обсязі або подання документів, що містять недостовірну інформацію;

невідповідність громадської організації критеріям, зазначеним у пункті 3 цього Порядку;

припинення діяльності громадської організації.

Після усунення недоліків, що стали причиною відмови у наданні статусу саморегульвної організації, громадська організація може повторно подати документи для його отримання. Розгляд повторно поданої громадською організацією заяви про надання їй статусу саморегульвної організації здійснюється відповідно до цього Порядку.

7. У разі внесення змін до статуту саморегульвної організації, процедури внутрішньої сертифікації чи складу її членів така організація подає Держземагентству відповідні документи протягом десяти робочих днів починаючи від дати, коли такі зміни відбулися.

8. Статус саморегульвної організації анулюється Держземагентством у разі:

невідповідності саморегульвної організації критеріям, зазначеним у пункті 3 цього Порядку;

неподання або несвоєчасного подання документів, передбачених пунктом 7 цього Порядку;

припинення діяльності зазначеної організації;

невиконання нею повноважень щодо громадського регулювання землеустрою, визначених статтею 63 Закону України «Про землеустрій»; прийняття саморегульвною організацією рішення про припинення її повноважень щодо громадського регулювання землеустрою.

9. Спори, пов'язані з визнанням (відмовою у визнанні чи анулюванням) Держземагентством статусу саморегульвної організації, розв'язуються у судовому порядку.

10. Держземагентство забезпечує інформування громадськості про визнання або анулювання статусу саморегульвної організації.

Додаток до Порядку

ПЕРЕЛІК членів громадської організації

(найменування громадської організації згідно із статутними документами)

Порядковий номер	Прізвище, ім'я, по батькові члена громадської організації	Рік вступу до громадської організації	Кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника (номер і дата видачі) у разі наявності такого*	Поштова адреса, номер контактного телефону

(посада керівника громадської організації)

(підпис)

(ініціали та прізвище)

20__ р.

МП

*До уваги беруться кваліфікаційні сертифікати, видані навчальним закладом, на базі якого складається кваліфікаційний іспит за рішенням кваліфікаційної комісії, та кваліфікаційні сертифікати, видані Держземагентством.



МІНІСТЕРСТВО АГРАРНОЇ ПОЛІТИКИ ТА ПРОДОВОЛЬСТВА УКРАЇНИ

НАКАЗ 11.04.2013 № 255

Зареєстровано
в Міністерстві юстиції України
29 квітня 2013 р.
за № 694/23226

Про затвердження Вимог до технічного і технологічного забезпечення виконавців (розробників) робіт із землеустрою

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства
аграрної політики та
продовольства України
11.04.2013 № 255

Зареєстровано
в Міністерстві юстиції України
29 квітня 2013 р.
за № 694/23226

ВИМОГИ до технічного і технологічного забезпечення виконавців (розробників) робіт із землеустрою

І. Загальні положення

1.1. Ці Вимоги поширюються на суб'єктів господарювання, які виконують роботи із землеустрою (обстежувальні, вишукувальні, топографо-геодезичні, картографічні, проектні та проектно-вишукувальні), що виконуються з метою складання документації із землеустрою.

1.2. У цих Вимогах терміни вживаються в таких значеннях:

виконавці робіт із землеустрою та розробники документації із землеустрою (далі — виконавці (розробники) робіт із землеустрою) — юри-

Відповідно до частини четвертої статті 40 Закону України «Про землеустрій» та пункту 8 Положення про Міністерство аграрної політики та продовольства України, затвердженого Указом Президента України від 23 квітня 2011 року № 500, НАКАЗУЮ:

1. Затвердити Вимоги до технічного і технологічного забезпечення виконавців (розробників) робіт із землеустрою, що додаються.

2. Департаменту землеробства (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 першого заступника Міністра Бісюка І. Ю.

Перший заступник Міністра

І.Ю. Бісюк

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

технічне забезпечення виконавців (розробників) робіт із землеустрою — засоби обчислювальної та інформаційної техніки, технічні засоби для виконання геодезичних та інших робіт при здійсненні землеустрою;

технологічне забезпечення виконавців (розробників) робіт із землеустрою — сукупність методів, виробничих процесів і програмно-технічних засобів, об'єднаних у технологічний процес для збору, ведення, контролю, накопичення, зберігання, поновлення, пошуку, перетворення, переробки, відображення, видачі й передачі даних з метою виконання робіт із землеустрою.

Інші терміни, що використовуються у цих Вимогах, вживаються в значеннях, наведених у Земельному кодексі України, Законах України «Про землеустрій», «Про оцінку земель», «Про Державний земельний кадастр», інших нормативно-правових актах.

II. Вимоги до технічного забезпечення виконавців (розробників) робіт із землеустрою

2.1. Виконавець (розробник) робіт із землеустрою повинен володіти (мати у власності або в користуванні) такими засобами обчислювальної та інформаційної техніки, технічними засобами для виконання геодезичних та інших робіт при здійсненні землеустрою:

геодезичні інструменти та обладнання для вимірювання відстаней, горизонтальних та вертикальних кутів з метою визначення координат і висот точок місцевості або геодезичний супутниковий приймач для визначення координат точок місцевості (не вимагається для виконавців робіт із землеустрою, які розробляють документацію із землеустрою, що не потребує визначення координат точок місцевості та/або координат поворотних точок меж);

комп'ютерна, обчислювальна та інша інформаційна техніка і ліцензійне програмне забезпечення, необхідне для забезпечення технологічного процесу виконання робіт із землеустрою.

2.2. Геодезичні інструменти, комп'ютерна, обчислювальна та інша інформаційна техніка, програмне забезпечення повинні мати властивості та функціональність, необхідні для:

забезпечення точності зйомки, що буде відповідати чинним стандартам і забезпечувати необхідну точність при визначенні поворотних точок меж земельних ділянок та інших об'єктів реєстрації у державному земельному кадастрі відносно найближчих пунктів державної геодезичної мережі;

автоматизації процесу обробки результатів геодезичних робіт;

складання документації із землеустрою у паперовій формі та у формі електронного документа;

забезпечення складання документації із землеустрою у строки, встановлені законодавством.

2.3. Геодезичні інструменти підлягають періодичній повірці відповідно до Закону України «Про метрологію та метрологічну діяльність».

III. Вимоги до технологічного забезпечення виконавців (розробників) робіт із землеустрою

3.1. Виконавець (розробник) робіт із землеустрою при проведенні цих робіт повинен дотримуватися таких технологічних вимог:

передавати копії матеріалів у Державний фонд документації із землеустрою безоплатно у місячний строк після внесення відомостей до Державного земельного кадастру;

забезпечувати зберігання копії (в паперовому або в сканованому електронному вигляді) примірника розробленої документації із землеустрою;

дотримуватися умов договору щодо розроблення документації із землеустрою;

забезпечувати виконання робіт із землеустрою відповідно до вимог законодавства України, що регулює земельні відносини, а також державних стандартів, норм і правил;

подавати документацію із землеустрою до Держзем-агентства України, його територіальних органів для внесення відомостей до Державного земельного кадастру від імені замовника документації із землеустрою, якщо інше не встановлено договором.

3.2. Документація із землеустрою, розроблена виконавцями (розробниками) робіт із землеустрою, підписується керівником суб'єкта господарювання та сертифікованим інженером-землевпорядником.

3.3. Про обсяги виконаних робіт із землеустрою виконавці (розробники) робіт із землеустрою інформують Держзем-агентство України до 15 січня наступного за звітним року за формою, наведеною у додатку до цих Вимог.

Директор
Департаменту землеробства

О.А. Демидов

Додаток
до Вимог до технічного
і технологічного забезпечення
виконавців (розробників)
робіт із землеустрою

ІНФОРМАЦІЯ про обсяги виконаних робіт із землеустрою за _____ рік

(найменування (прізвище, ім'я, по батькові)
суб'єкта господарювання)

(підпис)

(прізвище, ім'я та по батькові)

№ з/п	Назва розробленої документації із землеустрою	Замовник документації із землеустрою (найменування юридичної особи (прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи))
1	2	3



МІНІСТЕРСТВО АГРАРНОЇ ПОЛІТИКИ ТА ПРОДОВОЛЬСТВА УКРАЇНИ

НАКАЗ 26.04.2013 № 283

Зареєстровано
в Міністерстві юстиції України
24 травня 2013 р.
за № 810/23342

Про затвердження Порядку консервації земель

Відповідно до статей 171, 172 Земельного кодексу України та статті 51 Закону України «Про охорону земель» НАКАЗУЮ:

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства аграрної
політики та продовольства України
26.04.2013 № 283

Зареєстровано
в Міністерстві юстиції України
24 травня 2013 р.
за № 810/23342

ПОРЯДОК консервації земель

1. Цей Порядок визначає організаційні засади щодо консервації деградованих і малопродуктивних земель, господарське використання яких є екологічно небезпечним та економічно неефективним, а також техногенно забруднених земельних ділянок, на яких неможливо одержати екологічно чисту продукцію, а перебування людей на цих земельних ділянках є небезпечним для їх здоров'я.

Цей Порядок поширюється на органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які передають земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність або користування відповідно до повноважень (далі — уповноважені органи), а також на власників земельних ділянок та землекористувачів.

Цей Порядок є обов'язковим для виконання органами виконавчої влади, власниками земельних ділянок та землекористувачами і має рекомендаційний характер для органів місцевого самоврядування.

2. Консервація земель здійснюється шляхом припинення їх господарського використання на визначений строк та залуження або заліснення.

1. Затвердити Порядок консервації земель, що додається.

2. Визнати таким, що втратив чинність, наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 17 жовтня 2002 року № 175 «Про Порядок консервації земель», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 14 лютого 2003 року за № 117/7438.

3. Департаменту землеробства (Демидов О.А.) у встановлений строк подати наказ на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України.

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

5. Контроль за виконанням наказу покласти на заступника Міністра Сеня О.В.

Міністр

М.В. Присяжнюк

Консервація земель здійснюється за наявності: порушення поверхні земельних ділянок внаслідок землетрусів, зсувів, карстоутворення, повеней; еродованих земель, перезволожених земель з підвищеною кислотністю або засоленістю та ґрунтів, забруднених хімічними речовинами й іншими видами забруднень, небезпечних для здоров'я людей;

малопродуктивних земель, ґрунти яких характеризуються негативними природними властивостями, низькою родючістю;

радіаційно небезпечних, радіоактивно забруднених земель або забруднених важкими металами та іншими хімічними елементами.

3. При віднесенні земель до деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених враховуються орієнтовні показники, що характеризують ґрунтові властивості і зумовлюють необхідність консервації земель за природно-сільськогосподарськими зонами, які наведені в додатку до цього Порядку.

4. Консервація земель, які перебувають у власності чи користуванні юридичних або фізичних осіб, здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок і землекористувачів.

Якщо на земельні ділянки, які підлягають консервації, не оформлено право власності або користування, подання про їх консервацію здійснюється за ініціативою уповноваженого органу.

5. При виявленні земель, зазначених у пункті 2 цього Порядку, територіальні органи Держсільгоспінспекції України та/або територіальні органи Держекоінспекції України видають власнику земельної ділянки чи землекористувачу припис (розпорядження) про припинення їх господарського використання.

У разі якщо на земельні ділянки, які підлягають консервації, не оформлено право власності або користування, територіальні органи Держсільгоспінспекції України та/або Держекоінспекції України вносять до уповноважених органів за місцем розташування земельної ділянки клопотання щодо ініціювання уповноваженими органами проведення робіт з консервації земель.

Після отримання клопотання, припису (розпорядження) уповноважені органи, власники земельних ділянок або землекористувачі зобов'язані протягом 30 днів ініціювати проведення робіт з консервації земель.

6. Власник земельної ділянки або землекористувач з метою проведення консервації земель подає заяву до уповноваженого органу за місцем розташування земельної ділянки із зазначенням причин необхідності проведення консервації земель, зазначених у пункті 2 цього Порядку.

До заяви додаються: копія документа, що посвідчує право на земельну ділянку; агрохімічний паспорт поля, земельної ділянки (у разі консервації сільськогосподарських угідь); матеріали власних спостережень.

7. На підставі заяви власника земельної ділянки або землекористувача, клопотання територіальних органів Держсільгоспінспекції України та/або Держекоінспекції України чи з власної ініціативи (якщо на земельні ділянки, які підлягають консервації, не оформлено право власності або користування) уповноважений орган у місячний строк видає розпорядження (рішення) про створення комісії з обстеження земель у натурі (на місцевості) та підготовки висновків про доцільність їх консервації.

До складу комісії залучаються власник земельної ділянки, землекористувач, представники уповноважених органів, у тому числі територіальних органів Держземагентства України, Держсільгоспінспекції України та/або Держекоінспекції України, які внесли клопотання про ініціювання проведення робіт з консервації земель, а також представники Кримського республіканського або обласного державного проектно-технологічного центру охорони родючості ґрунтів і якості продукції.

8. Комісія після обстеження земель у натурі (на місцевості) готує звіт та висновок про доцільність консервації земель і подає їх до уповноваженого органу.

9. Уповноважений орган у місячний строк розглядає подані матеріали та висновок і видає розпорядження (рішення) про консервацію земель.

Згідно з виданим розпорядженням (рішенням) розробляється робочий проект землеустрою щодо консервації земель (далі — проект консервації земель), яким визначаються види, способи консервації

земель, строк проведення консервації, напрями використання земель.

10. Замовником проекту консервації земель можуть бути органи виконавчої влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, землевласники і землекористувачі (далі — замовник).

11. Проект консервації земель розробляється суб'єктом господарювання, що є виконавцем робіт із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій» (далі — розробник), згідно з договором про розроблення проекту консервації земель, укладеним між замовником та розробником.

12. Проект консервації земель розробляється відповідно до завдання на розроблення проекту консервації земель, затвердженого замовником.

13. Проект консервації земель не підлягає обов'язковій державній експертизі землевпорядної документації.

14. Проект консервації земель затверджується замовником.

15. Проект консервації земель передається розробником до територіального органу Держземагентства України для забезпечення його зберігання в місцевому фонді документації із землеустрою.

16. При впровадженні (реалізації) проекту консервації земель у випадках, передбачених законодавством, встановлюються (відновлюються) межі земельних ділянок у порядку, встановленому наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18 травня 2010 року № 376 «Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками», зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 16 червня 2010 року за № 391/17686, та відомості про них вносяться до Державного земельного кадастру відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр» та постанови Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру».

17. Після закінчення строку консервації земель, визначеного проектом консервації, на підставі заяви власника земельної ділянки або землекористувача чи з власної ініціативи уповноважений орган в місячний строк створює комісію з обстеження законсервованих земель в натурі (на місцевості).

До складу комісії входять власник земельної ділянки, землекористувач, представники уповноважених органів, у тому числі територіальних органів Держземагентства України, Держсільгоспінспекції України та/або Держекоінспекції України, які внесли клопотання про ініціювання проведення робіт з консервації земель, а також представники Кримського республіканського або обласного державного проектно-технологічного центру охорони родючості ґрунтів і якості продукції.

18. Комісія проводить обстеження законсервованих земель у натурі (на місцевості) і вносить до уповноважених органів пропозицію щодо повернення земель до попереднього використання, продовження строків консервації або інші пропозиції, направлені на їх раціональне та екологічно безпечне використання.

19. Власник земельної ділянки має право звернутися із клопотанням до уповноваженого органу про виділення рівноцінної земельної ділянки взамін

земель, які стали екологічно небезпечними, економічно неефективними, техногенно забрудненими не з його вини.

20. На час проведення консервації земель забороняється зміна цільового призначення земельної ділянки та ведення будь-якої діяльності, крім передбаченої проектами консервації земель.

Директор
Департаменту землеробства

О.А. Демидов

Додаток
до Порядку консервації земель

**ОРІЄНТОВНІ ПОКАЗНИКИ,
що характеризують ґрунтові властивості і зумовлюють необхідність консервації земель
за природно-сільськогосподарськими зонами**

Властивості й ознаки ґрунтів	Одиниці виміру	Показники ґрунтових властивостей (з урахуванням зонального місцеположення)
1	2	3
1. Еродованість (змитість та дефльованість)	Ступінь еродованості ґрунтів	Розмиті, сильно та середньо змиті, сильно та середньо дефльовані
2. Скелетність	Уміст уламків гірських порід розміром 3 мм, %	> 26 % від об'єму ґрунту (у 30 см шарі ґрунту)
3. Легкий гранулометричний склад	Уміст фізичної глини (часток діаметром менше 0,01 мм), %	а) зона Полісся — до 3; б) зона Лісостепу — до 7; в) зони Степу і Сухого степу — до 10
4. Важкий гранулометричний склад поверхнево оглеєних ґрунтів	Уміст фізичної глини (часток діаметром менше 0,01 мм), %	Понад 50
5. Гумусованість	Уміст гумусу, % від маси ґрунту	а) на Поліссі — менше 0,5; б) у Лісостепу, Степу північному і південному — менше 1,0; в) у Сухому степу — 1,0
6. Реакція ґрунтового розчину	pH (водний)	В усіх зонах: а) менше 4,0; б) понад 8,5
7. Уміст рухомого алюмінію	мг/екв на 100 г ґрунту	Понад 3,0
8. Уміст увібраного натрію	% від суми увібраних основ	Понад 10
9. Засолення	% від маси ґрунту, у перерахунку на токсичні солі	а) содове — понад 0,1; б) сульфатно-хлоридне — понад 0,2; в) сульфатне — понад 1,0
10. Фізична деградація	Об'ємна маса, г/куб. см	а) понад 1,5 — для суглинкових і глинистих ґрунтів; б) понад 1,7 — для супіщаних і піщаних ґрунтів
11. Спрацювання органогенних ґрунтів (торфових)	Потужність оргоногенного шару, см	Менше 30
12. Вторинна підтопленість (заболоченість)	Рівень підґрунтових вод, м	Менше 1,0
13. Хімічне забруднення	Граничнодопустима концентрація (ГДК)	Перевищення ГДК рухомих форм (амонійно-ацетатна витяжка)
14. Радіаційне забруднення	Щільність забруднення місцевості цезієм-137, стронцієм-90, Кі/кв.км	Cs-137 — більше 15; Sr-90 — більше 3



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

**НАКАЗ
15.05.2013 № 888/5**

Зареєстровано
в Міністерстві юстиції України
17 травня 2013 р. за № 763/23295

**Про затвердження Змін
до Порядку вчинення
нотаріальних дій
нотаріусами України**

Відповідно до статті 2¹ Закону України «Про нотаріат» **НАКАЗУЮ**:

1. Затвердити Зміни до Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 року № 296/5, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 22 лютого 2012 року за № 282/20595 (із змінами), що додаються.

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства юстиції України
15.05.2013 № 888/5

Зареєстровано
в Міністерстві юстиції України
17 травня 2013 р. за № 763/23295

**ЗМІНИ
до Порядку вчинення нотаріальних дій
нотаріусами України**

1. Друге речення абзацу першого пункту 8 глави 7 розділу I викласти в такій редакції:

«На підтвердження наявності номера (коду) нотаріусу подається відповідна довідка чи витяг або фотокопія сторінки паспорта з даними про реєстраційний номер облікової картки платника податків з Державного реєстру, фотокопія якої (якого) долучається до примірника правочину, який залишається у справах нотаріуса».

2. У розділі II:

2.1. У главі 2:

у пункті 1:

підпункт 1.4 викласти в такій редакції:

«1.4. Право власності на земельну ділянку підтверджується документами, оформленими відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»; абзац другий підпункту 1.7 викласти в такій редакції:

2. Департаменту нотаріату, банкрутства та функціонування центрального засвідчувального органу (Чижмарь К.І.) забезпечити подання цього наказу на державну реєстрацію відповідно до Указу Президента України від 3 жовтня 1992 року № 493 «Про державну реєстрацію нормативно-правових актів міністерств та інших органів виконавчої влади».

3. Департаменту нотаріату, банкрутства та функціонування центрального засвідчувального органу (Чижмарь К.І.), начальникам головних управлінь юстиції Міністерства юстиції України в Автономній Республіці Крим, в областях, містах Києві та Севастополі забезпечити належне виконання цього наказу.

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

5. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Міністра-керівника апарату Седова А.Ю.

Міністр

О. Лавринович

«У разі якщо подані документи не містять усіх передбачених законодавством відомостей або в таких документах міститься суперечлива інформація, нотаріус може запитувати від відповідних суб'єктів (органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій, які видавали такі документи) інформацію (довідки, копії документів тощо), необхідну для вчинення нотаріальної дії та/або проведення державної реєстрації прав та їх обтяжень.»;

доповнити пункт підпунктом 1.20 такого змісту:

«1.20. Вчинення нотаріальної дії за участю фізичної особи, предметом якої є об'єкт нерухомого та рухомого майна, здійснюється нотаріусом за наявності оціночної вартості такого майна, проведеної в порядку, визначеному постановою Кабінету Міністрів України від 04 березня 2013 року № 231 «Деякі питання проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства.»;

підпункт 3.3 пункту 3 викласти в новій редакції:

«3.3. При посвідченні договору про відчуження земельної ділянки як самостійного об'єкта цивільних правовідносин нотаріус витребує витяг з Державного земельного кадастру.

Відомості з цього витягу про встановлене обмеження (обтяження) зазначаються нотаріусом в тексті договору.»;

доповнити пункт 5 підпунктом 5.30 такого змісту:

«5.30. Аграрні розписки посвідчуються нотаріусом на підставі Закону України «Про аграрні розписки» з дотриманням загальних правил посвідчення правочинів про відчуження та заставу майна.

Передавання прав кредитора за аграрною розпискою здійснюється відповідно до вимог статті 11 Закону України «Про аграрні розписки» шляхом проставлення передавального напису «Відступлено» на ній або на її невід'ємному додатку, оформленому відповідно до Правил ведення нотаріального діловодства, затверджених наказом Міністерства юстиції України від 22 грудня 2010 року № 3253/5, зареєстрованих в Міністерстві юстиції України 23 грудня 2010 року за № 1318/18613 (із змінами), із зазначенням нового кредитора за аграрною розпискою. Такий напис скріплюється підписом та печаткою (за наявності) попереднього кредитора за аграрною розпискою.

Передавання прав за аграрною розпискою підлягає нотаріальному посвідченню, про що укладається Акт приймання-передачі у двох примірниках, один з яких залишається у справах нотаріуса, а інший видається новому кредитору»;

підпункт 6.3 пункту 6 викласти в такій редакції:

«6.3. Нотаріус посвідчує договір відчуження рухомого майна за наявності оціночної вартості такого рухомого майна, визначеної суб'єктом оціночної діяльності за напрямом для цілей оподаткування.

Договори купівлі-продажу (міни) рухомого майна, у тому числі транспортних засобів, посвідчуються нотаріусами з урахуванням умов, передбачених пунктом 173.4 статті 173 Податкового кодексу України»;

підпункт 8.5 пункту 8 викласти в такій редакції:

«8.5. Якщо предметом спадкового договору є майно, право власності на яке підлягає державній реєстрації, нотаріус у тексті договору зазначає про необхідність реєстрації права власності у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно після смерті відчужувача. Нотаріус, який посвідчив спадковий договір, після смерті відчужувача здійснює реєстрацію права власності за спадковим договором у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Якщо нотаріус, який посвідчував спадковий договір, позбавлений можливості здійснити таку реєстрацію (у разі смерті, заміщення нотаріуса, у разі неможливості виконання ним своїх обов'язків, припинення нотаріусом діяльності, передачі документів до державного нотаріального архіву або з будь-яких інших причин), така реєстрація може бути здійснена іншим нотаріусом.»

2.2. У главі 10:

у підпункті 1.4 пункту 1 слово «та» замінити словом «або»;

підпункт 3.23 пункту 3 викласти в такій редакції:

«3.23. Своєчасно надісланою вважається заява, справжність підпису особи на якій засвідчена (або не засвідчена) нотаріально, що направлена поштовим відправленням до закінчення шестимісячного строку для прийняття спадщини і яка надійшла нотаріусу після закінчення цього строку. Нотаріус приймає такі заяви, заводить спадкову справу та у випадку надходження заяви, справжність підпису на якій не засвідчено нотаріально, надсилає лист спадкоємцю, в якому пропонується надіслати заяву, оформлену належним чином, або особисто прибути до нотаріуса за місцем відкриття спадщини. У таких випадках конверт підшивається у спадкову справу.»

у пункті 4:

підпункт 4.20 викласти в такій редакції:

«4.20. Видача свідоцтва про право на спадщину на земельну ділянку нотаріусом проводиться на підставі документів, оформлених відповідно до статті 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та витягу з Державного земельного кадастру.»

доповнити пункт новим підпунктом 4.22 такого змісту:

«4.22. Нотаріус у випадку видачі свідоцтва про право на спадщину на житловий будинок, квартири та інше нерухоме майно вносить відомості про перехід права власності на ім'я спадкоємця до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно в порядку, установленому Порядком державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 року № 703.»

2.3. Доповнити пункт 2 глави 11 новим підпунктом 2.6 такого змісту:

«2.6. Нотаріус у випадку видачі свідоцтва про право власності на частку в спільному майні подружжя в разі смерті одного з подружжя на житловий будинок, квартиру та інше нерухоме майно вносить відповідні відомості про речові права до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно в порядку, установленому Порядком державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 року № 703.»

2.4. У главі 12:

після пункту 3 доповнити новим пунктом 4 такого змісту:

«4. Видача нотаріусом свідоцтва про придбання нерухомого майна на аукціоні при продажі майна в провадженні у справі про банкрутство:

4.1. Придбання нерухомого майна на аукціоні при його продажі в провадженні у справі про банкрутство оформлюється нотаріусом відповідно до статті 75 Закону України «Про відновлення

платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» за місцезнаходженням такого майна шляхом видачі набувачу відповідного свідоцтва.

4.2. Свідоцтво про придбання майна на аукціоні видається нотаріусом на підставі акта про передання права власності на придбане майно, що підписується сторонами, та протоколу про проведення аукціону, складеного організатором аукціону.

4.3. В акті про передання права власності на куплене нерухоме майно має бути зазначено: ім'я (назва) та місце проживання (місцезнаходження) продавця та покупця, а також організатора аукціону;

відомості про продане нерухоме майно; електронну адресу веб-сторінки, на якій розміщено відомості про проведення аукціону.

4.4. В протоколі про проведення аукціону має бути зазначено:

майно, що запропоноване для продажу, його склад; кількість учасників аукціону;

початкову вартість;

ціну, запропоновану переможцем аукціону, або відомості про те, що аукціон закінчився без визначення переможця;

ціну або частину ціни, сплачену переможцем; найменування і місцезнаходження (для юридичної особи), прізвище, ім'я, по батькові і місце проживання (для фізичної особи) переможця торгів;

електронну адресу сторінки веб-сайту, на якій розміщено відомості про проведення аукціону; номер банківського рахунку, на який мають бути перераховані кошти за придбане майно; інші відомості, передбачені законодавством України.

До протоколу обов'язково має бути доданий засвідчений організатором текст договору, вказаний в оголошенні про проведення аукціону».

У зв'язку з цим пункт 4 вважати пунктом 5 відповідно.

2.5. У главі 15:

у пункті 5:

доповнити підпункт 5.3 новим абзацом такого змісту:

«При знятті заборони на примірнику правочину, що залишається у справах нотаріуса, проставляється відмітка про зняття заборони, проставляються дата, підпис нотаріуса та його печатка. Наприклад: «Мною, Івановим І.І., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу, на підставі статті 74 Закону України «Про нотаріат» та у зв'язку з розірванням договору іпотеки, посвідченого 20 грудня 2012 року за реєстровим № 253, знято заборону відчуження (назва майна, його місцезнаходження/місце реєстрації) у зв'язку з (зазначаються підстава, ким, коли посвідчено документ, та його реєстровий номер)» або «Мною, Івановим І.І., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу, на підставі статті 74 Закону України «Про нотаріат» та у зв'язку зі смертю (дата, прізвище, ім'я та по батькові відчужувача), який (яка) був(ла) відчужувачем зазначеного у цьому договорі майна, знято заборону відчуження (назва майна, його місцезнаходження/місце реєстрації)»;

підпункт 5.5 викласти в такій редакції:

«5.5. Повідомлення судових або слідчих органів та органів державної виконавчої служби про зняття арешту після опрацювання повертається нотаріусом ініціаторам звернення. Копія такого повідомлення залишається у справах нотаріуса.».

2.6. У главі 21:

в абзаці третьому підпункту 1.1 пункту 1 після слова «нотаріус» доповнити словами «в день звернення або не пізніше наступного робочого дня», після слів «за її заявою» доповнити словами «, в якій мають бути зазначені реквізити для перерахування.».

**Директор Департаменту
нотаріату, банкрутства
та функціонування центрального
засвідчувального органу**

К.І. Чижмарь

ЖУРНАЛ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» видається з 1997 року

Свідоцтво про державну реєстрацію серії KB № 19802-9602 ПР видане 04.03.2013 р. Міністерством інформації України. Постановою президії ВАК України від 30 березня 2011 року № 1-05/3 журнал «Землепорядний вісник» включено до наукових фахових видань України, в яких можуть публікуватися результати дисертаційних робіт на здобуття наукових ступенів доктора і кандидата економічних наук.

Рекомендовано до друку Науково-експертною радою при Державному агентстві земельних ресурсів України.

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

© «Землепорядний вісник», 2013

ЗАСНОВНИК

**Державне агентство земельних ресурсів України
ВИДАВЕЦЬ**

Редакція журналу «Землепорядний вісник»

Свідоцтво ДК №2588 про внесення суб'єкта видавничої справи до Державного реєстру видавців, виготівників і книгорозповсюджувачів видавничої продукції

видане 17.08.2006 Державним комітетом телебачення і радіомовлення України.

АДРЕСА РЕДАКЦІЇ:

04080, м. Київ-80, вул. Фрунзе, 105.

Тел.: 468-21-18, 468-21-30, 067-442-33-09.

E-mail: zemvisnuk@ukr.net

Формат 60x84/8. Друк офсетний. Зам. 3062240439. Наклад 7875 прим.

Підписано до друку 14.06.2013 р.

Віддруковано в ДП ВПЦ «Такі Справи». Адреса: м. Київ, вул. Виборзька, 84.

ПЕРЕДПЛАЧУЙТЕ, ЧИТАЙТЕ та розміщуйте оголошення в газеті «ЗЕМЕЛЬНІ ТОРГИ – УКРАЇНА»!

Редакція журналу
«Землевпорядний вісник»,
починаючи з травня,
випустила у світ вже три числа
загальнодержавної газети
«Земельні торги – Україна»,
яка розповсюджується
в усіх регіонах України
і виходить поки що
один раз на два тижні.

Оскільки земельні торги проводяться не раніше 30 днів та не пізніше 90 днів після оприлюднення оголошення, то для організаторів торгів публікуємо попередній графік друкування газети цього року:

10, 24 — липня	2, 16, 30 — жовтня
7, 21 — серпня	13, 27 — листопада
4, 18 — вересня	11, 25 — грудня

Передбачаємо, що можливі випадки, коли організаторів торгів не влаштуватиме наш графік. Тому за їх бажанням зможемо організувати спец- та екстренні випуски газети.

Усі, хто зацікавився новим
виданням, додаткову
інформацію про нього може
отримати в редакції.

Наша поштова адреса:

04080,
м. Київ-80, вул. Фрунзе, 105

Наша електронна адреса:

zt-ua@ukr.net

Контактні телефони:

067-442-33-09,
044-468-21-30,
044-468-21-18

ГАЗЕТУ «ЗЕМЕЛЬНІ ТОРГИ — УКРАЇНА»
МОЖНА ПЕРЕДПЛАТИТИ
В УСІХ ВІДДІЛЕННЯХ УКРПОШТИ.

ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС ВИДАННЯ

68645

Вартість газети «Земельні торги — Україна»
з доставкою на місяць 75 коп., на три місяці — 2 грн 25 коп.

Вартість комплексу журнал «Землевпорядний вісник» + газета
на місяць — 30 грн 75 коп., на три місяці — 92 грн 25 коп.

ПЕРЕДПЛАТНИЙ
ІНДЕКС ТАКОГО КОМПЛЕКТУ

68646



торгів, за результатами яких згідно з чинним законодавством укладатимуться договори купівлі-продажу землі, оренди, суперфіцію, емфітевізису, а також цікаву і корисну інформацію про земельні торги в регіонах України та у різних країнах світу.

**Вартість
розміщення оголошення
за проведеним
моніторингом станом
на червень —
найдешевша в Україні!**

Землевпорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

**РАЗОМ
ЗРОБИМО ЖУРНАЛ
АКТУАЛЬНИМ
І ПОТРІБНИМ!**



Ви отримали шостий випуск «Землевпорядного вісника». Його наклад порівняно з першим зріс більше ніж на тисячу примірників. Це радує, як і те, що тіснішим стає зворотний зв'язок — майже втричі зросла кількість письмових звернень, помітно побільшало й телефонних дзвінків до редакції. Читачі відгукуються на публікації, інформують нас про проблеми, запитують як вирішити ті чи інші питання. Взаємні довірливі контакти міцніють.

Але їх час од часу псують наші партнери. І довідуємося про це від вас, шановні читачі.

Сьогодні робочий день редакції розпочався із дзвінка від Новоолексіївської сільської ради Великомихайлівського району Одеської області, яка, як з'ясувалося, передплатила у відділенні поштового зв'язку «Землевпорядний вісник» на рік, а отримала лише перший номер...

А за чотири дні до цього ми слухали схвильований голос передплатниці із селища Лиманське Роздільнянського району тієї ж області — вона отримала лише три перших випуски журналу.

Редакція на подібні звернення реагує одразу. Працівники ДП «Преса», з якими у нас договірні стосунки щодо доставки журналу, переважно за три-чотири дні визначають причини неприємних випадків і, як правило, журнал знаходить своїх читачів.

Шановні передплатники, обов'язково інформуйте нас про несвоєчасну доставку передплаченого видання. Певні, що разом подолаємо несумлінність наших і ваших партнерів.

Листи редакція отримує не лише від передплатників журналу. Найчастіше у таких зверненнях зустрічаємо слова: допоможіть, підкажіть, роз'ясніть; на місцях знайти відповіді на наші запитання не можемо...

Наскільки дозволяють сили і можливості — настільки ми допомагаємо — на сторінках видання постійно ведемо інформаційно-роз'яснювальну роботу, конкретно відповідаємо на листи. Намагалися проводити виїзні семінари для фахівців земельної сфери. Відверто зізнаємося, що це для нас поки що фінансово не під силу. Редакція дуже хоче, щоб на місцях більшало компетентних у питаннях земельного законодавства осіб, зростало бажання передусім у відповідальних працівників землевпорядної сфери підвищувати свій професійний рівень. Тому маємо намір у другому півріччі цього року, на сторінках журналу надрукувати низку просвітницьких матеріалів, залучивши до розмови освітян, науковців, державних службовців — саме тих людей, до яких інколи, хоч і опосередковано, а все ж таки звертаються громадяни з запитаннями, що стосуються земельного реформування.

У творчого редакційного колективу багато й інших задумів. Сподіваємось, що і ви нам допоможете скорегувати тематику журналу. Разом зробимо його актуальним і потрібним!

Контактні телефони:

067-442-33-09,
044-468-21-30

Електронна та поштова адреси:

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

**НЕЗМІННИЙ
ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС
ЖУРНАЛУ**

48783