Наш передплатний індекс 48783

ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

3 2012



ЗАПОВІДНІ ТЕРИТОРІЇ:

Що залишимо нащадкам?





Успішне завершення земельної реформи – найкраще підтвердження професіоналізму!

Напередодні професійного свята — Дня землевпорядника — до столиці традиційно з'їхалися кращі представники землевпорядної сфери з усіх регіонів України. У залі Державного академічного театру оперети відбулися урочистості з цієї нагоди — з теплими привітаннями, врученням заслужених нагород і, звичайно ж, концертом.

Вітаючи учасників урочистостей з професійним святом, Ірина АКІМОВА, перший заступник глави Адміністрації Президента України висловила впевненість, що ті завдання, які ставить перед працівниками землевпорядної сфери Президент, будуть успішно виконані, зазначивши:

— Завдання непрості, однак коли професіонали беруться за справу, результат буде позитивним. Зараз земельна реформа знаходиться на гребені обговорення. Отже, працювати необхідно ефективно — так, щоб люди на собі відчули, що стало краще. Вперше на проведення земельної реформи виділено значні кошти — понад 300 млн гривень. Фінансові ресурси є, бажання працювати та реформувати земельні відносини є, отже і результати не забаряться.

Ірина Акімова передала щирі вітання працівникам землевпорядної сфери від Президента України Віктора ЯНУКОВИЧА.

Вітання землевпорядникам від Голови Верховної Ради Володимира ЛИТВИНА зачитав заступник керівника апарату Верховної Ради України Володимир ЯЛОВИЙ, від Прем'єр-міністра України Миколи АЗАРОВА — заступник міністра аграрної політики та продовольства України Сергій МЕЛЬНИК. Заодно він вручив почесні грамоти Міністерства аграрної політики та продовольства України кращим працівникам землевпорядної сфери.

Вітаючи присутніх зі святом, голова Держземагентства України Сергій ТИМЧЕНКО акцентував увагу на масштабних завданнях, які стоять перед працівниками земельної сфери, і програмі конкретних дій для територіальних органів земельних ресурсів.

Керівник відомства вручив грамоти Держземагентства та нагрудний знак «Почесний землевпорядник України» кращим працівникам землевпорядної сфери.

З професійним святом учасників урочистостей вітали також голова Державного агентства лісових ресурсів України Віктор СІВЕЦЬ, голова Державного агентства рибного господарства України Віктор ДРОНИК, доктор економічних наук, член-кореспондент НААН України Антон ТРЕТЯК, начальник Головного управління Держкомзему у Рівненській області Світлана БОГАТИРЧУК-КРИВКО та інші.

Урочистості завершилися виступами провідних артистів театру оперети.

Фотомиттєвості урочистостей дивіться на третій сторінці обкладинки, інтерв'ю з учасниками — на 6-ій сторінці журналу.

Землевпорядний вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

3 2012

РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

Сергій ТИМЧЕНКО, Голова Держземагентства України (голова редакційної колегії)
Євген БЕРДНІКОВ, нач. управління координації нормопроектної діяльності 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, д. ек. н., чл.-кор. НААНУ, від. екології та реформування земельних відносин Косівського відділення Івано-Франківського інституту агропромислового виробництва
Дмитро ДОБРЯК, д. ек. н., чл-кор. НААНУ, зав. каф. управління земельними ресурсами Національного університету біоресурсів і природокористування України
Йосип ДОРОШ, канд. ек. н., д-р ДП «Київський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою»
Людмила ЗІНКОВСЬКА, головний редактор
Артем КАДОМСЬКИЙ, перший заступник Голови Держземагентства
Микола КАЛЮЖНИЙ, заступник Голови Держземагентства
Алла КАЛЬНІЧЕНКО, заступник головного редактора
Олександр КАНАШ, канд. с.-г. н., ДП «Головний інститут землеустрою»
Олександр КРАСНОЛУЦЬКИЙ, нач. управління землеустрою 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, акад. НААНУ, д. ек. н., перший заст. д-ра КП «Київський інститут земельних відносин»
Михайло СТУПЕНЬ, д. ек. н., декан землевпорядного фак-ту Львівського національного аграрного університету
Антон ТРЕТЯК, д. ек. н., чл.-кор. НААНУ, 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»
Сергій ЧЕРНОШТАН, нач. управління охорони земель Держземагентства

Для службового використання фонду бібліотеки «АГРОПРОЕКТ»

У НОМЕРІ

2 З ПЕРШИХ ВУСТ

2 *Микола ПРИСЯЖНЮК*
ЗА БАЖАННЯМ НАРОСТИТИ АГРАРНЕ ВИРОБНИЦТВО МИ НЕ ПОВИННІ ВТРАТИТИ УКРАЇНСЬКЕ СЕЛО

4 *Сергій ТИМЧЕНКО*
НАДЗВИЧАЙНО ВАЖЛИВИЙ ДЛЯ КРАЇНИ ДОКУМЕНТ МАЄ УХВАЛЮВАТИСЯ З ГАРЯЧИМ СЕРЦЕМ І ХОЛОДНОЮ ГОЛОВОЮ

6 ДЕНЬ ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКА

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ
Святкові зустрічі, ділові розмови...

9 ДУМКИ З ПРИВОДУ

Леонід КОЗАЧЕНКО
Ринок землі має забезпечити дешеві довгострокові кредити

11 ЩО ПІДКАЗУЄ ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД?

Олена ПОЛЬШИНСЬКА
Земельні банки і фонди — інструменти для розвитку сільських територій

16 ПОГЛЯДИ ПРАКТИКА І НАУКОВЦЯ

Мирослав БОГІРА, Михайло СТУПЕНЬ
Проблеми у землекористуванні, зумовлені проведенням земельної реформи в Україні, та шляхи їх подолання

19 ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ ОПИТУВАНЬ

Зенон МИХЛИК
Кому дістануться ниви?

20 ЧИТАЧ ПОСКАРЖИВСЯ...

Володимир ЗВІРКО, Тетяна КОЛЯДИНСЬКА
Дев'ять з половиною тисяч заплатила за папірці

23 КОМПЕТЕНТНО

Михайло ТОМАХІН, Віктор КАНЦУРАК, Ігор ІВАНЕНКО, Юрій КОЛМАЗ, Наталія ФИШКО, Андрій СТОРОЖУК
Формування екологічної мережі та розвиток природно-заповідної справи в Україні

30 ПРОПОЗИЦІЇ ВЧЕНИХ

Йосип ДОРОШ, Ольга ДОРОШ
Еколого-економічні імперативи реформування земельних відносин в умовах ринку

34 ВІДКРИТА ТРИБУНА

Вячеслав ЛИТВИНЕЦЬ
Визнання спадщини відумерлою на землі сільськогосподарського призначення: сучасний стан та перспективи

38 РЕТРОСПЕКТИВА У 120-РІЧНЕ МИНУЛЕ

Олександр ДРАПІКОВСЬКИЙ, Ірина ІВАНОВА
Оцінка нерухомого майна для оподаткування: вітчизняний досвід

43 ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

57 ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ



Микола ПРИСЯЖНЮК,
міністр аграрної політики
та продовольства України:

«ЗА БАЖАННЯМ НАРОСТИТИ АГРАРНЕ ВИРОБНИЦТВО МИ НЕ ПОВИННІ ВТРАТИТИ УКРАЇНСЬКЕ СЕЛО»

Плоди української ниви стають щоразу вагомішим аргументом на користь нашої країни у торговельних операціях світового ринку продовольства. Про це, зокрема, йшлося на прес-конференції у Міністерстві аграрної політики та продовольства України.

Те, що аграрний сектор нашої економіки нині створює чверть ВВП й охоплює 60 відсотків споживчого ринку, красномовний доказ поступового відродження вітчизняного сільськогосподарського виробництва. Минулого року аграрії сплатили понад 40 млрд грн податків — утричі більше від обсягів державної фінансової підтримки галузі. За словами міністра агрополітики Миколи Присяжнюка, з кожним роком уряд суттєво збільшує фінансування сільського господарства: 2011 року на галузь було виділено 13,5 млрд грн — більш ніж у 1,5 разу проти попереднього року. Помітні позитивні зрушення у кредитуванні аграрного виробництва: торік сюди залучено майже 15 млрд грн кредитів — у 2,2 разу більше, ніж 2009 року. Ось чому, наголосив міністр, «наш аграрний сектор, порівняно із аналогічними секторами і наших сусідів, і країн Європейського Союзу, нині має найвищий показник самодостатності».

Красномовним свідченням цього став минулий рік, рекордний за врожайністю зернових: 57 млн тонн — на 17,5 млн тонн більше, ніж позаторік. Останніх жнив порадувала рідна нива врожаєм олійних культур і рекордними намолотами сої. Вперше за багато літ звелося з колін вітчизняне цукроваріння: виробництво цукру зросло вдвічі і сягнуло 2,3 млн тонн. Перевершивши показник потреби внутрішнього ринку в солодкому продуктові на 500 тис. тонн. Збільшується виробництво овочів, плодово-ягідної продукції та винограду. Таким чином рослинницька галузь минулого року приросла продукцією на 28 відсотків. А загалом виробництво в сільському господарстві торік перевершило позаминулорічний показник на 17,5 відсотка, зокрема у сільгосппідприємствах — на 24 відсотки. Нині Україна посідає друге місце серед країн — експортерів зерна кукурудзи та ячменю і восьме серед експортерів пшениці. А за експортом соняшникової олії впевнено лідируємо на міжнародному ринку, забезпечуючи 52 відсотки її світового запасу.

Як запевнив головний аграрій країни, «на достоту жорстких зовнішніх ринках сільськогосподарської продукції ми стаємо надійними, стабільними і вагомими гравцями, поступово посилюємо

свої позиції». Обсяги експортної продукції зросли майже на третину і становили торік понад 13 млрд доларів США. На своєму продовольчому ринку Україна крок за кроком позбавляється тягаря імпортозалежності. Лише торік ввезення м'яса та субпродуктів птиці скоротилося на 65 відсотків, замороженої риби — на 18, фруктів — на 52 відсотки.

Цього року для української продукції відкрито нові ринки: Саудівської Аравії, Індії, Бангладеш, КНР, країн Північної Африки. В найближчих планах — перезавантаження наших відносин з країнами Євросоюзу. Вже торік суттєво зріс експорт української сільськогосподарської продукції до країн ЄС.

Судячи з оптимістичного звіту керівника аграрного відомства, є всі підстави стверджувати про скоре повносиле відродження і вітчизняного тваринництва. Принаймні за рахунок структурних змін у птахівництві та свинарстві вже збережено його позитивну динаміку. Обсяги вирощування худоби та птиці зросли на 3 відсотки, а виробництво яєць — майже на 10 відсотків. Сільськогосподарським підприємствам вперше за 20 років удалося стабілізувати ситуацію з виробництвом молока. І збільшити його обсяг проти 2010 року на 1,7 відсотка.

Втім, зауважив Микола Присяжнюк, у січні-лютому спостерігалося зниження закупівельних цін на молоко. Зокрема, на продукцію, реалізовану сільгосппідприємствами, — на 5 відсотків, і населенням — на 12 відсотків. Але, за словами міністра, уряд, невідкладно розглянувши ситуацію, вжив дієвих заходів, які дадуть можливість стабілізувати закупівельні ціни.

Водночас нарощуються обсяги інвестицій у розширення бази тваринництва. Торік розпочато будівництво 26 нових тваринницьких об'єктів та реконструкцію 95 тваринницьких ферм і комплексів. Запропоновано низку стимулів, передовсім виплат та дотацій, для нарощування поголів'я худоби.

Проте, наголосив очільник міністерства, за бажанням наростити аграрне виробництво ми не повинні втратити основу і платформу цього виробництва — українське село. Перед урядом стоїть завдання запропонувати економічну модель господарювання на селі з урахуванням природно-кліматичних особливостей і ресурсної бази. Таку модель, яка б стала поштовхом для всебічного розвитку сільських громад. Міністр запевнив: очолюваний ним державний орган над цим активно працює і найближчим часом запропонує конкретні рішення. «Та модель розвитку українського села, яку ми спільно відпрацюємо із асоціацією голів сільських і селищних рад, буде ефективною і знайде підтримку уряду».

І родючість української ниви, і результативність роботи усіх галузей аграрного виробництва, і доля рідного села та його громад нині тісно і кревно ув'язано з поступальними перетвореннями у сфері земельних відносин, із запровадженням ринку сільськогосподарської землі. Ця думка звучала і у виступах міністра та керівників аграрних відомств, і в запитаннях представників преси. Журналісти, зокрема, цікавилися наслідками збільшення майже вдвічі нормативно-грошової оцінки земель, запровадженого цього року урядовою постановою. Адже на практиці це означає аналогічне зростання ціни оренди. То чи не спричинить це врешті-решт подорожчання сільськогосподарської продукції?

Як пояснив голова Державного агентства земельних ресурсів України Сергій ТИМЧЕНКО, нормативно-грошова оцінка землі не переглядалася з 1995 року, коли тонна пшениці коштувала 12,5 карбованців. Вона лише індексувалася — і не більш того.

— На ціні продукції сільгосппідприємств зростання нормативно-грошової оцінки землі практично не відіб'ється, — запевнив керівник Держземагентства. — Але орендодавцям, власникам земельних паїв це відчутне поповнення: цього року орендна плата в середньому сягне 700 гривень. Адже насправді це кричуща соціальна несправедливість, сумна реалія сьогодення українського села: власник чотирьох гектарів найродючішої в Європі землі часто-густо перебуває за межею бідності. Цю соціальну несправедливість ми зобов'язані ліквідувати.

Думку голови Держземагентства цілковито поділяє і міністр агрополітики Микола Присяжнюк:

— Ми не можемо не реагувати, коли селян, сільські громади фактично зводять до ролі сторонніх спостерігачів, виводять із активних виробничих, соціально-економічних процесів, які відбуваються на селі. Ми не маємо права перетворити українське село в резервацію. Селянин повинен мати повноцінне джерело фінансових надходжень — від обробітку паю, присадибної ділянки чи від стабільного працевлаштування. І, ясна річ, від здачі в оренду своєї землі.

Втім, міністр пообіцяв цього року «прискіпливо відстежувати, наскільки нова орендна плата за землю буде обтяжливою для сільгосптоваровиробників». І в разі необхідності внести відповідні корективи в постанову Кабінету Міністрів.



Сергій ТИМЧЕНКО,
голова Державного агентства
земельних ресурсів України:

«НАДЗВИЧАЙНО ВАЖЛИВИЙ ДЛЯ КРАЇНИ ДОКУМЕНТ МАЄ УХВАЛЮВАТИСЯ З ГАРЯЧИМ СЕРЦЕМ І ХОЛОДНОЮ ГОЛОВОЮ»

Своєрідним продовженням аналізу передумов «ринковизації» земельних відносин в Україні став брифінг голови Держземагентства Сергія Тимченка у прес-центрі Кабінету Міністрів України. Хоча тема зустрічі апріорі зосереджувала увагу на заходах агентства з поліпшення обслуговування громадян щодо видачі державних актів та реєстрації земельних ділянок, діалог з пресою природно вийшов за означені тематичні рамки.

Підтверджуючи ймовірні позитивні наслідки вже згадуваної урядової постанови про збільшення показника нормативно-грошової оцінки землі, головний очільник державного земельного відомства наголосив: нинішнє зростання лише наближує істину, але не є нею: величина нормативно-грошової оцінки сільгоспземель все ще лишається заниженою.

Аналізуючи діяльність Держземагентства, його керівник наголосив: за останні шість місяців відбулося чимало знакових змін. Йдеться, передовсім, про виконання доручень Президента та Прем'єр-міністра України автоматизувати у відомстві всі процеси реєстрації земельних актів, прискорити та спростити документообіг, дозвільну систему, створити всі умови для комфортного обслуговування громадян.

Як зазначив Сергій Тимченко, агентство почало працювати за принципом «єдиного вікна». «Якщо раніше громадяни з оригіналами необхідних документів їздили з району в область, в центр земельного кадастру, вистоювали у величезних чергах, сплачували масу платіжок, то нині їм достатньо звернутися у наш підрозділ за місцем проживання, до одного фахівця, оплатити одну квитанцію — і його питання вирішать. Ми прагнемо вже тепер, ще до набрання чинності Закону «Про державний земельний кадастр», вкладатися у передбачені ним терміни: для реєстрації — 14 робочих днів, для видачі витягів, довідок — 10 робочих днів».

Розповів урядовець і про те, що в Держземагентстві запровадили електронну систему реєстрації та документообігу: «Якщо раніше вся інформація зберігалася на паперових носіях у районних органах земельних ресурсів, то тепер її передають по захищених каналах електронного зв'язку з районів через обласні управління до Києва, в єдину електронну базу земельного кадастру. Уже немає таких проблем, як підпали архівів, пропажі документів. Залишилися у сумному минуло-

му оборудки зі зміною меж ділянок — вся інформація тепер зберігається в єдиному місці. Уже з лютого цього року усі бажаючі, зайшовши на наш сайт, в режимі онлайн можуть відстежити де, у кого на розгляді перебувають його документи. Для цього необхідно ввести номер заявки, останні чотири цифри ідентифікаційного коду. Автоматизувавши ці процеси, ми практично звели до мінімуму корупцію та здирництво — мінімізувавши спілкування відвідувача і чиновника».

Великого прогресу, на думку Сергія Тимченка, досягнуто із розблокуванням черг: «Якщо раніше вони розтягувалися — вимірюючи не відстанню, а часом — на місяці і навіть роки, то нині в країні лишилося загалом не більше десятка «гарячих точок», де ця проблема все ще у стані розв'язання». Як приклад очільник навів Києво-Святошинський район Київської області: впродовж чотирьох років тамтешнім (звісно, вже колишнім) керівництвом управління Держкомзему було спаралізовано роботу земельної служби, «і нині ми змушені розчищати завали».

Незабаром галузь очікує справжній революційний інформаційно-комунікаційний прорив. Уже в квітні запрацює надсучасна автоматизована кадастрово-реєстраційна система. Спершу — як виробниче випробування: в Харківській області та у Севастополі. Вона базується на новітньому програмному забезпеченні і без перебільшення є останнім світовим досягненням в галузі геоінформаційних технологій та технологій передачі даних. Систему створили і запроваджують у рамках співпраці України зі Світовим банком. Вартість її, враховуючи програмне та технічне забезпечення, 40 млн доларів. «Якщо експеримент удасться, — підсумував Сергій Тимченко, — вже за кілька місяців запустимо по всій країні значно потужніші канали електронного зв'язку. Відтак у рази пришвидшимо та спростимо передачу даних».

За участі Світового банку Держземагентство розпочало формувати власний інформаційний портал. За оцінкою керівника агентства, електронний ресурс охоплюватиме всі питання земельних відносин. Саме на цьому порталі з 2013 року всі бажаючі матимуть змогу в онлайн-режимі побачити свою ділянку і всю кадастрову інформацію про неї. Якість матеріалів буде кращою, ніж у Google, бо їх викладуть на базі ортофотопланів, зроблених фотографічно, безпосередньо з літака. На порталі також можна буде отримати консультацію, дізнатися про земельні ділянки, виставлені на аукціон, оглянути їх на карті, а також почерпнути багато іншої корисної інформації.

Сергій Тимченко запевнив: до 2013 року матимемо «камеральний земельний кадастр» — звісно, неповний. «Доведеться ще чимало попрацювати, зокрема, і в польових умовах, аби в деяких випадках ліквідувати накладання земельних ділянок, чітко розмежувати їх тощо». Повноцінний земельний кадастр буде створено до 2020 року. Але для ринку землі, переконує урядовець, цілковито достатньо нинішнього «камерального» варіанту земельного кадастру.

Цікавилися журналісти і законодавчим наповненням земельної реформи. Зокрема ініціативою депутатів запровадити одновідсотковий збір у місцеві бюджети за орендовану сільгосппідприємствами землю. На додачу до чинного земельного податку.

Сергій Тимченко відповів щиро і відверто: на його думку, нині в Україні податку на землю сільгосппризначення практично не існує. «12 гривень на рік за один гектар — не можна вважати справедливим оподаткуванням». А депутатську ініціативу підтримує, бо агробізнес, передовсім великий, мусить керуватися соціальним партнерством. «Необхідність розвитку населених пунктів не повинна нівелюватися бажанням отримати із землі максимальний зиск. Тому замість сезонних бригад з міських жителів, агробізнес має давати роботу місцевим селянам. І своїми нині чималими статками з аграрного сектора, якими так любить «козиряти» в рейтингах, що їх проводять відомі журнали, всерйоз опікуватися сільськими школами, дитсадками, медамбулаторіями, закладами культури».

На думку головного очільника державного земельного відомства України, законопроект про ринок земель доцільніше прийняти після виборів. «Виборча кампанія, в яку ми вже мимоволі вступили, відкриває шлюзи для суто популістських норм. Від того закон утратить дієздатність. А такий надзвичайно важливий для країни документ має ухвалюватися з гарячим серцем і з холодною головою», — резюмував Сергій Тимченко.

Урядовець пообіцяв не зволікати із законопроектом, який усуне дублювання, що виникло зі створенням інституту державної реєстрації, наголосивши: «Це відхилення від курсу дерегуляції, проголошеного Президентом України. Відповідний законопроект Держземагентство відпрацює разом з Мін'юстом».

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ

Київ

Святкові зустрічі, ДІЛОВІ РОЗМОВИ...

Професійне свято. Напевне ж, на те воно і відзначається, щоб люди самомобілізовувалися, ретельно готувалися до нього, позбавляючись щонайбільше буденних клопотів, залагоджуючи непорозуміння, суперечки, встигаючи завчасу зробити все можливе, аби відчувати бодай маленьку, але свою власну, а тому результативну перемогу над рутиною буднів, клопотами, вічними проблемами, якими обдаровує нас не завжди прихильне сьогодення.

На порозі Дня землевпорядника у залі столичного Державного академічного театру оперети, який зібрав з усіх регіонів країни посланців землевпорядної сфери не на виробничу нараду чи конференцію з традиційними нині гострокритичними спічами керівництва, а на справжнє Свято, з теплими привітаннями від керівників держави, із заслуженими нагородами. Так от саме у цій врочистій залі, заповненій кращими з кращих фахівцями земельної галузі, керівниками регіональних підрозділів Держземагентства, ветеранами, відбулися у мене ці до певної міри випадкові зустрічі і дещо побіжні розмови. Але навіть словесна «мозаїка» таких розмов, як на мене, розгортається у достоту показну картину. Про те, чим переймаються наші фахівці на місцях, що допомагає їм у їхній нелегкій праці, а що заважає і навіть болить.

Моє перше знайомство — з Тамарою НИКИТЮК, заступником начальника управління Держкомзему в Іванківському районі Київщини:



— Тамаро Володимирівно, наскільки готові жителі вашого району, власники паїв до запровадження земельного ринку?

— Саме на цьому нині зосереджена чи не головна увага фахівців нашого управління. Ми дуже багато їздимо — буквально від села до села, аби роз'яснити працівникам сільрад, сільським громадам усі норми законопроекту про ринок земель. Люди погоджуються з тим, що такий закон має бути ухвалено, аби покласти край «чорному» земельному ринку. Щоб знати справжню ціну землі. Отож, за нашими підрахунками, близько 85 відсотків жителів району схвально ставляться до законопроекту. Але землю свою продаватимуть одиниці. Тим паче сьогодні, коли в район прийшли потужні інвестори. Люди охоче здають їм свої паї в оренду. З одним бажанням — зберегти власну ниву для своїх нащадків.

— Потужні інвестори, про яких згадали, попри все — господарі прийшлі. Чи не бачите небезпеки, що такі орендарі в гонитві за врожайністю виснажать землю і врешті-решт загублять села?

— Можу запевнити, що з їхнім приходом в районі потужно відродилося землеробство. З часу розпаювання землі близько 80 відсотків нив узагалі не оброблялося. Нинішні орендарі завели у район потужну землеобробну техніку, а тому поля доглянуті, земля не перелогує. І люди задоволені, бо на пай в середньому отримують до 5 відсотків від нормативно-грошової оцінки землі.

— А куди ж відраховуються податки?

— У наш місцевий бюджет. Попри те, що підприємство має в оренді землі і за межами району, воно офіційно зареєструвало в Іванкові свою фірму.

— А сільські ради, на території яких орендує землю підприємство, отримують якісь відрахування?

— Ні, лише землевласники. В майбутньому підприємство має намір створювати фермерські господарства. Якщо це їм удасться — підуть відрахування і в сільські бюджети.

— День землевпорядника, який нині зібрав таку повнолюдну святкову залу, особисто для Вас — свято?

— Враховуючи те, що я у цій галузі понад 20 років, — однозначно так.

Мій наступний співрозмовник — Михайло ДЕЙНЕКА, начальник відділу Держкомзему в Любарському районі Житомирщини. Цього дня почувається справжнім іменинником: отримав відзнаку «Почесний землевпорядник».



— Михайле Васильовичу, як готуються у вашому районі до відміни мораторію на купівлю-продаж землі сільгосппризначення?

— Ми провели роз'яснювальну роботу практично в усіх населених пунктах району. Звісно, люди продаватимуть землю, але не масово. У нас чорноземи, ціна на нашу землю, сподіваємося, буде високою. Тому нині власники паїв мають пристойну орендну плату і торгувати своїми наділами не поспішатимуть. Хіба що ті, хто успадкував паї, проживаючи в містах, чи далеко від рідного краю. Для них земля — морока, якої краще позбавитися. Тому це перші потенційні продавці на земельному ринку.

— То, можливо, доцільніше було б передбачити в законопроекті про ринок землі норму про примусовий — через аукціони — продаж такими власниками своїх земельних паїв тим, хто хоче і може їх обробляти?

— Я прихильник справді вільного ринку, якщо це має бути ринок. Хоча певні сегменти ринку необхідно регулювати державою.

— Ви особисто вважаєте День землевпорядника святом?

— Безумовно. Я у землевпорядній галузі, можна сказати, від народження. З восьмого класу пішов навчатися в Житомирський технікум землевпорядкування. І відтоді, якщо не рахувати служби в армії, у цій галузі незмінно.

— Які для себе ставите завдання, щоб, виконавши їх, зустріти наступного року рідне професійне свято з гарним настроєм?

— Треба добре підготуватися до ринку земель, ще предметніше попрацювати з людьми. І налагодити систему реєстрації, щоб вона функціонувала як дзвіночок.

— Це все залежить особисто від Вас?

— Частково він нас, але більше від тих, хто нами керує. Бо якщо у нотаріуса, скажімо, є секретар, то у нашого реєстратора помічників немає. Він сам мусить прийняти документи, перевірити їх достовірність... Все сам. Роботи дуже багато, хоча в нас у райвідділі працює два реєстратори. Але вони весь час «у загоні»: дуже багато документації. Тому і черги, а часом — і невдоволення відвідувачів затяжною процедурою оформлення паперів.

— Чи відчуваєте результативну допомогу сільських землевпорядників?

— Якщо по щирості, вони нам дуже допомагають. Землевпорядників маємо практично в кожній сільській раді: загалом у районі їх 21 — з 25 сільрад. І ядро цих фахівців — з того набору, який ми провели ще 20 років тому. Досвіду їм не позичати. Тому вони — наша основна опора і велика підмога.

— У свій професійний день що б Ви побажали самому собі?

— У мене четверо дітей. Найменшій донечці, — шість років. Хочу, щоб були вони здорові. І в нашій незалежній державі виросли повноцінними громадянами, зуміли себе сповна реалізувати. А нам, батькам, — фізичної і духовної сили їм у цьому допомагати.



Знайомлюся з В'ячеславом БЕЗРУКОМ, молодим начальником управління Держкомзему в Обухівському районі Київської області. Молодим і віком, і посадою: очолює управління лише рік.

— В'ячеславе Миколайовичу, чи готові в районі до земельного ринку?

— Якщо брати до уваги послуги, які повинні надавати фахівці нашого управління на земельному ринку, то ми вже готові працювати в нових умовах. Що ж до потенційних продавців земельних ділянок, їх, вочевидь, варто розподілити на три категорії. Перша — місцеве самоврядування. Йому потрібен ринок земель, оскільки є вільні ділянки, передовсім, несільськогосподарського призначення, які потрібно реалізовувати за прозорими схемами. Що ж до громадян, то перша група — це ті, хто здали свої паї в оренду стабільним орендарям, товариствам, іншим господарським формуванням і справно отримують свою орендну плату. У цієї групи орендодавців нині немає особливого бажання продавати землю, тим паче за нестабільною, заниженою ціною. Друга група — орендодавці дрібних фермерських господарств, що господарюють на межі економічної скрути. Тут бажаючих продати свій актив, який не приносить сподіваного доходу, уже на початках земельного ринку напевне буде більше.

— А пенсіонери?

— Вони схильні передати свою землю у спадок дітям чи родичам.

— Зосередження землі в оренді великих підприємств, чи не створює це загрози для розвитку сільських територій?

— Скоріше, навпаки. У нашому районі такі орендні господарства зорганізувалися на базі колишніх колгоспів. Керівники здебільшого місцеві, в крайньому випадку проживають у райцентрі. Вони кревно зацікавлені, аби село жило, приростало населенням, аби розвивалася його соціальна інфраструктура.



Ація зустріч особисто для мене дещо притлумила загальний темпоритм святкової зали. Розмовляю з Олександром БОНДАРЄВИМ, начальником управління земельних ресурсів у м. Лисичанську Луганської області. Настрій у мого співрозмовника далекий од празникового: внаслідок реорганізації його підрозділ фактично ліквідовано. Управління, за його словами, ввіллється в єдиний підрозділ, який працюватиме аж на три міста, два з яких — «стотисячники». Чи буде ефективним таке укрупнення, Олександр Бондарєв сумнівається. Тим паче, каже, якщо підрозділ не забезпечать автотранспортом.

Не схвалює нинішній головний землевпорядник Лисичанська і нову систему реєстрації: на його думку, вона не результативна, бо не усунула черги. Каже, не варто було ліквідовувати інститут реєстраторів в ДЗК: «Поки вони сиділи представниками в регіонах, проблем не було. І черг теж».

Непокоїть керівника і те, що управління позбавили рахунку. «Раніше так-сяк зводили кінці з кінцями. Заробляли якість гроші, аби забезпечувати себе в елементарному. Нині сидимо на голодному пайку: гроші, які нам виділяє держава для підтримки нашої діяльності, надходитимуть лише з травня-червня. А як жити до цього?»

Насамкінець зізнається: «Ні я, ні мої співробітники поки що не знають своєї долі. Чекаємо кінця реорганізації, яку обіцяють завершити у квітні. Хочеться вірити, що без роботи не залишимося. Але відчуття святковості сьогодні немає».

* * *

Отакі невимушені, різні за настроями розмови і досить цікаві знайомства подарувала мені того дня святкова зала Київського театру. І вже тим, щиро зізнаюся: для мене це свято цілком удалося.

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ
Фото автора

РИНОК ЗЕМЛІ МАЄ ЗАБЕЗПЕЧИТИ ДЕШЕВІ ДОВГОСТРОКОВІ КРЕДИТИ

Серед фахівців аграрного сектора нині, вочевидь, знайдеться небагато тих, хто всерйоз піддавав би сумніву об'єктивну тезу про те, що від запровадження ринку землі прямо залежить подальше реформування сільськогосподарського виробництва. Земельний ринок сьогодні набирає значущості основного джерела забезпечення довготерміновими фінансовими ресурсами для потреб аграрного сектора, передовсім для радикальної модернізації його матеріально-технічної бази. Аби підтягнути її за оснащеністю до європейського рівня, нині потрібно щонайменше близько 50 мільярдів доларів. А загалом — 60-65 мільярдів. Відтак понад 50 мільярдів найреальніше отримати за рахунок капіталізації землі.

Це і має бути головною метою закону про ринок земель. На жаль, в нинішньому законопроекті цієї мети не окреслено. А тому «немилість», яку цей варіант проекту закону зустрів у сесійній залі, вважаю цілком виправданою. Для того, щоб депутати відправили його на доопрацювання, доклали багато зусиль громадські об'єднання, підприємці, політики, експерти.

Звісно, окрім капіталізації землі, за рахунок цього закону треба вирішувати низку інших питань — і господарських, і соціальних. З ухваленням сьогочасної редакції законопроекту відразу б виникли серйозні і масштабні проблеми. Передовсім навколо великотоварних сільгоспвиробників, або, як їх називаємо, агрохолдингів. Йдеться про кілька сотень підприємств, але в першу чергу — про три десятки найбільших. Вони змушені були б зупинити свою діяльність. Відтак понад мільярд доларів кредитів, які вони взяли в банках,

неминуче стали б проблемними. Виникла б патова ситуація у цілих галузях аграрного сектора. Та ж таки цукрова галузь припинила б свою діяльність на 70-80 відсотків. Мали б серйозну біду у великотоварному виробництві молока, у птахівництві. А, отже, різко скоротилися б надходження у місцеві бюджети. Скажімо, за умови передбаченого законопроектом передання земель запасу у спеціалізований земельний банк усі відрахування централізувалися б на загальнонаціональному рівні. Місцеві громади втратили б назагал 2 мільярди гривень, які щороку поповнюють бюджети сільських і селищних рад і спрямовуються передовсім на соціальні потреби.

Тому законопроект про ринок земель необхідно серйозно доопрацювати, внісши суттєві зміни, які зробили б ринок земель максимально прозорим та ефективним для соціально-економічного розвитку українського села, гарантування продовольчої безпеки нашої держави

Найперше слід переглянути норму про максимальну кількість землі, яку дозволяється приватизувати в одні руки. Чому, скажімо, у нинішньому варіанті законопроекту визначено, що фізична особа може приватизувати не більше 100 гектарів землі? Якими об'єктивними мотивами керувалися автори цієї норми? Як на мене, норма попереднього варіанту законопроекту, внесеного урядом, — щонайбільше 2100 гектарів в одні руки — мала достоту ясну логіку. Експерти виходили із середньої чисельності сільської родини: четверо осіб. За наших економічних реалій потенційний власник понад 10 тисяч гектарів землі цілковито може заможно жити лише з оренди своїх масивів. Тим, хто володітиме понад 20 тисячами гектарів ріллі, орендна плата вповні забезпечила би пристойне життя і за межами України. Отож розробники попереднього варіанта законопроекту ставили за мету дати можливість сільським родинам придбати таку кількість землі, яка дозволяла б їм самим ефективно обробляти її, а не заробляти на оренді. Таким чином середньостатистична селянська родина мала б змогу придбати до 10 тис. гектарів землі й цілком нормально, прибутково господарювати на ній. Зокрема, укладаючи на свою землю іпотечний договір та отримуючи довготермінові кредити: при такій кількості землі можна легко отримати 1,5 мільйона доларів кредиту на 5-10 років і вельми успішно займатися сільським господарством.

Багато дискусій точиться навколо можливості участі іноземців у земельному ринку. Маємо показовий досвід постсоціалістичних європейських країн. Нинішнього року, для прикладу, вичерпується двадцятилітній термін заборони на купівлю-продаж іноземцями землі сільгосппризначення в Угорщині. За час дії мораторію, коли земля була відносно дешевою, угорці змогли цілком задовольнити внутрішній земельний ринок. Наступного року, із залученням іноземців, земля, вочевидь, лише ростиме в ціні. Добре це чи погано? Звісно, добре: зростання рівня капіталізації землі дасть змогу залучити в сільське господарство значні додаткові ресурси.

Кілька зауваг щодо значущості для майбутнього ринку землі державного земельного банку. Як на мене, його майбутню роль і вплив на «ринковизацію» земельних відносин надто перебільшують. Ідея такої фінустанови, яку фінансисти називають «установою другого рівня», бродить нашим суспільством уже не перший рік. Звісно, ця установа могла б акумулювати великі масиви землі з метою забезпечення залучених з-за кордону дешевих довгострокових кредитів. Для прикладу, з тих-таки пенсійних фондів Швейцарії, Франції, Великобританії чи США, які розміщують свої кошти під дуже вигідні умови. Уявіть собі, якби нам такі кошти вдалося залучити. Скажімо, 10-20 мільярдів доларів, які видати селянам на 10 років під 2 відсотки річних. Втім, про це можемо лише мріяти, оскільки в законопроекті про ринок земель чітко визначено, що іноземці — і фізичні, і юридичні особи — не матимуть права придбавати землю сільськогосподарського призначення. А без залучень дешевих кредитів з-за кордону фактично втрачається головний сенс такої установи. Звісно, були наміри частково покрити нестачу іноземних грошей державними вливаннями: скажімо 10 мільярдами гривень під дуже низький відсоток. Але такі гроші не зарадять навіть в обсягах однієї області чи й одного великого району.

Прибічники державного земельного банку переконують, що така установа допоможе зробити прозорим земельний ринок. Тим паче, нині справедливі нарікання дрібних і середніх сільгосптоваровиробників проти сьогочасної «кредитної обдирайлівки», запровадженої комерційними банками. Звісно, чиновництво не проминає скористатися з цього незадоволення надто високими кредитними ставками комерційних банків, наголошуючи, що через державний земельний банк, мовляв, можна ефективно контролювати і надання в оренду, і купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, а також акумулювати бюджетні кошти для кредитування з мінімальною відсотковою ставкою. Втім, у наших реаліях це надто проблематично. А тому більшість експертів аграрного ринку схильні до думки, що державний земельний банк не виправдає сподівань.

Леонід КОЗАЧЕНКО,
голова Ради підприємців
при Кабінеті Міністрів України,
президент Української
аграрної конфедерації

ЗЕМЕЛЬНІ БАНКИ І ФОНДИ – ІНСТРУМЕНТИ ДЛЯ РОЗВИТКУ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ



У лютому цього року в Будапешті (Угорщина) відбувся 3-ій Міжнародний семінар з питань розвитку ринку земель і консолідації земель. Семінар проводився за сприяння Продовольчої і сільськогосподарської організації Об'єднаних Націй (FAO) у рамках проекту «Підтримка розвитку мережі з питань ринків земель у Центральній та Східній Європі», фінансованого Агентством з управління земельними та водними ресурсами (DLG) Королівства Нідерландів.

Про те, які шляхи у подальшому реформуванні сфери земельних відносин в Україні підказує досвід країн Центральної та Східної Європи, — у матеріалі Олени ПОЛЬШИНСЬКОЇ, начальника Управління комунікацій та забезпечення діяльності Голови Держземагентства України, учасниці семінару.

Стимулювати, а не обмежувати

На семінарі обговорювали актуальні проблеми розвитку сфери земельних відносин, а також презентували найкращий досвід європейських країн з оцінки інструментів для консолідації земель та запровадження і функціонування ринку земель відповідно до викликів сьогодення.

Корисною інформацією з цих питань поділилися фахівці з Королівства Нідерландів, Іспанії, ФРН, Франції, Албанії, Угорщини, Португалії, Латвії, Македонії та Сербії.

Зокрема, представник *Іспанії* виділив чотири види ринку земель:

нерегульований ринок, на якому відсутнє втручання держави;

регульований ринок, на якому роль держави обмежується збором податків, забезпеченням дотримання угод, укладених між приватними землевласниками, та визначенням додаткових правил, які (частково) обумовлюють і регулюють ринок земель;

контрольований ринок, на якому держава безпосередньо визначає, як товари, послуги і трудові ресурси можна використовувати, оцінювати або розповсюджувати, не покладаючись на механізм пропозиції-попиту;

не-ринок, тобто відсутність приватної власності або мораторій на купівлю-продаж землі.

Враховуючи цей досвід, учасникам семінару рекомендували:

- проаналізувати ситуацію і розробити послідовну стратегію для поліпшення землеустрою та ринків земель;
- включити програмні інструменти у стратегії розвитку сільських територій;
- віддати перевагу позитивним (стимулюючим) заходам, а не негативним (обмежувальним);
- не намагатися вирішити усе одразу, а почати з пілотів та нарощування обізнаності населення;
- приєднатися до міжнародних мереж з вивчення та обговорення питань розвитку ринку земель та консолідації земель.



Що слід врахувати при створенні земельного банку

На окрему увагу заслуговує досвід створення та діяльності земельних банків у Європі. Порівняльний аналіз цієї роботи у низці країн відображає широкий спектр можливих завдань земельного фонду — від підтримки консолідації земель, покращення мобільності обігу земель до управління державними землями та розвитку сільських територій. Інституційна основа земельних фондів у різних країнах різна. Вони можуть бути як приватними компаніями, так і як державними установами, переважно під юрисдикцією Міністерства сільського господарства (фінансів чи розвитку сільських територій) або акціонерними товариствами. Спільними рисами організаційної структури в усіх країнах є наявність загальнонаціональної керівної установи (чи керівництва на регіональному рівні у країнах з федеративним устроєм) та чіткий урядовий нагляд за перебігом процесу.

Враховуючи актуальність питання земельних банків та відсутність вказівок щодо принципів їх створення, група міжнародних експертів розробила проект посібника «Земельні банки і земельні фонди в Європі — інструменти для розвитку сільських територій», у якому запропоновано визначення земельного банку та окреслено основні цілі його діяльності.

По-перше, це — стимулювання розвитку ринку земель для пристосування до лібералізованого глобального ринку. Зокрема:

- забезпечення попиту, коли мало гравців на ринку;
- надання інформації про ринок землі (ціни) і допомога приватним особам отримати досвід роботи на ринку землі;
- спрощення та скорочення витрат на операції з землею;
- надання допомоги конкретним цільовим групам, які не можуть надалі активно обробляти землю, — щоб вони продали або здали в оренду свої ділянки;
- роз'яснення власникам їхніх прав власності на землю.

По-друге, це — управлінський супровід діяльності на ринку земель для сталого (регіонального та сільського) розвитку.

- підтримка (над-)національних проектів у сфері сталого розвитку (наприклад, для екологічних цілей);
- сприяння реалізації інтегрованих регіональних проектів для забезпечення конкурентоспроможності регіону;
- створення життєздатної структури землеволодіння для сільського та лісового господарства;
- стимулювання диверсифікації діяльності на фермах і поза фермами.

І нарешті — інші функції:

- як посередник між власниками і користувачами — для забезпечення правильного використання землі;
- укладання лізингових угод або реалізація посередницької фінансової діяльності у наданні позик з помірними ставками.

У Європі основними джерелами фінансування діяльності земельного банку є звичайний державний бюджет, бюджет конкретної програми або проектів, поєднання державного та приватного фінансування, надходження від продажу або здачі в оренду державних земель, комісійна винагорода за операції із землею; субсидії Європейської Комісії; штрафи.

При розгляді питання щодо створення земельного банку міжнародні експерти радять врахувати низку застережень:

1. Земельний банк має сприяти розвитку ліберального і збалансованого інвестиційного клімату.
2. Земельний банк слід інтегрувати у загальну програму розвитку сільських територій.
3. Стратегія розвитку земельного банку має вписуватися у загальну політику в сфері земельних відносин.
4. У центрі уваги має бути реалізація публічних цілей та інтересів цільових груп, а не зростання вартості активів держави.
5. Земельний банк має виконувати якусь із цих ролей: стимулювати, супроводжувати і/або доповнювати ринок земель.
6. Необхідна наявність чіткої законодавчої бази, яка визначатиме цілі, функції та організаційну основу земельного банку.
7. Важлива розробка фінансово стабільної моделі та побудова ефективної небюрократичної системи.

Три місії SAFER

Досвід з питань створення та функціонування земельних банків/ фондів на семінарі презентували представники *Франції, Македонії, Угорщини, Латвії та Сербії.*

У *Франції*, зокрема, функції динамічного земельного фонду виконує SAFER (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural), у якого три місії: розвивати і зберігати сільськогосподарські й лісові землі; сприяти місцевому розвитку спільно із проектами місцевих органів влади; захищати навколишнє середовище. При цьому він забезпечує прозорість діяльності на ринку земель і публікує довідники цін. В оперативному управлінні SAFER перебуває 40 тис. гектарів. Для збору пропозицій від бажаючих користуватися землями в управлінні SAFER публікуються оголошення в місцевій пресі та розміщуються повідомлення у місцевих органах самоврядування. Рада директорів SAFER складається з представників місцевих органів влади (2/3) та фермерських організацій. Кожне рішення Ради проходить погодження з Урядовими комісіонерами (від міністерств сільського господарства і фінансів), які мають право вето.

Досвід Франції особливо цінний для України з огляду на великі обсяги землеволодінь, якими має управляти земельний фонд. Крім того, у Франції також гостро стоїть питання збереження земель. Щороку урбанізація руйнує 80 тис. га ґрунтового покриву. Для прикладу, в 2011 році у Франції сільськогосподарські землі займали 27 млн га, за останні п'ятдесят років втрачено 7 млн га таких земель (2,5 млн га внаслідок урбанізації та 4,5 млн га внаслідок заліснення).

У *Македонії* не існує динамічного земельного фонду. Держава володіє приблизно 200 тис. га земель, що використовуються для оренди та обміну, згідно з чинним Законом щодо сільськогосподарських земель. Як і Україна, Македонія в особі Міністерства сільського господарства, лісництва та води, співпрацює із «DLG» (голландське державне агентство з управління земельними та водними ресурсами) в рамках міжурядового проекту. Головна мета проекту — допомогти уряду Македонії у розробці Стратегії консолідації земель та визначенні організаційної структури задля подальшого впровадження політики розвитку сільських територій та інституційної розбудови. Цей досвід нам слід врахувати під час підготовки проекту закону України «Про консолідацію земель».



Успіх забезпечують прозорі тендери

Цікаво знати, як розвивався земельний фонд в *Угорщині*. Спочатку, у 2002 році, Національний земельний фонд створили у формі підприємства. Однак згодом були виявлені зловживання його керівництва та факти корупції при наданні земельних ділянок у користування громадянам і юридичним особам, тому у 2010 році на базі цього підприємства створили бюджетну установу — Організацію з управління національним земельним фондом (ОУНЗФ). Її роль, головним чином, — представляти державу в операціях із землею (здача в оренду, управління активами, обмін і продаж).

Нині у державній власності в Угорщині 1,9 млн га родючих земель. Принципи політики у сфері земельних відносин визначені спеціальним законом. З огляду на попередній негативний досвід, нині багато уваги приділяється прозорості проведення тендерів на здачу в оренду державних земель. Рішення приймають на урядовому рівні, тендерну документацію оприлюднюють в Інтернеті та в офісах місцевих органів влади за 45 днів до їх проведення. Тендерні заявки відкривають у присутності нотаріуса, оцінка і ранжування пропозицій проводиться протягом 5 днів. За пропозиціями тендерного комітету його Голова або Рада протягом 30 днів ухвалюють рішення, які доводяться до відома загалу. Основні положення контракту на здачу в оренду державних земель, якщо його вартість перевищує 5 млн форинтів, також оприлюднюються. Перевага надається сімейним фермам, тваринницьким господарствам, молодим фермерам та господарствам, які займатимуться діяльністю із додатковою цінністю для сільської території.



Латвія: що планується передати до земельного фонду

Загальна тенденція європейських країн — розробляти стратегічні документи із розвитку земельної сфери терміном на 5-10 років. Так, у Латвії схвалено Вказівки із земельної політики на 2008-2014 роки, якими передбачено приведення законодавства у відповідність до найкращої практики ЄС та сприяння реєстрації прав власності.

Наразі, за повідомленням представника Міністерства захисту навколишнього середовища та регіонального розвитку Латвії, розробляється закон з управління землями, концепцію якого схвалено у 2010 році. Законом передбачається врегулювати принципи землекористування та відповідальність землевласників та землекористувачів; визначити повноваження державних та місцевих органів влади у сфері земельних відносин; запобігти подальшій деградації земель та сприяти збереженню їх якості; забезпечити моніторинг земель; створити земельний фонд та запровадити консолідацію земель.

За оцінками експертів, земельний фонд використовуватиметься як:

а) компенсаційний фонд у разі вилучення земель для публічних потреб;

б) резервний фонд для розвитку публічної інфраструктури (дороги, комунікації), покращення доступу до земельних ділянок та консолідації земель.

До земельного фонду Латвії планується передати:

- резервний земельний фонд (створений законами про земельну реформу);
- муніципальні землі, які були в користуванні муніципалітетів, але вже не потрібні їм для виконання покладених на них функцій;
- державні землі, які не використовуються для виконання державних функцій;
- буферні зони (занадто малі за розміром ділянки для використання у просторовому плануванні);
- землі, призначені для завершення земельної реформи, що залишилися після процесу реституції;
- неприватизовані землі, які раніше були у приватному використанні;
- землі, придбані завдяки застосуванню муніципалітетами права переважного викупу або згідно із цивільним законодавством.

Як захистили інтереси дрібних землевласників у Сербії

У той час, як Латвія ще тільки планує створити земельний фонд, *Сербія* уже представила на семінарі результати його діяльності. Так, Земельний банк Сербії сприяє розвитку ринку оренди земель сільськогосподарського призначення. Наразі семи тисячам орендарів (62 % з яких фермери — фізичні особи) передано 290 тис. га. Кошти, отримані від оренди державних земель, використовуються на охорону і землеустрій усіх земель в Сербії.

У контексті поліпшення стану залучення інвестицій у сільське господарство Земельний банк Сербії щороку приносить 40-50 млн євро прибутків, реалізовує проекти консолідації на площі 30 тис. га, сприяє розвитку транспортної мережі (побудовано 2,2 тис км доріг), іригації (20 тис. га) та покращенню якості земель (50 тис. га). Крім того, Земельний банк виділив землі для будівництва 22,5 км шосе. Інтереси дрібних землевласників захищено шляхом законодавчого обмеження площі, яка передається на аукціоні одній особі на праві оренди в розмірі 100 га. При цьому, якщо вперше виставлену на аукціон ділянку не здано в оренду, на повторному аукціоні знімаються обмеження із розміру земельної ділянки, яка передається в оренду одній особі.



Врахувати переваги й недоліки

Про стан запровадження ринку земель в *Україні* учасникам семінару розповів заступник Голови Держземагентства України Микола Калюжний. Він, зокрема, зосередив увагу на основних положеннях законопроекту «Про ринок земель» у редакції, яка готується до другого читання у Верховній Раді. Крім того, представив позицію Держземагентства з питань запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні, а також розповів про державну цільову програму реалізації соціальної функції землі. А вона, зокрема, має на меті: створити сприятливі умови для функціонування і розвитку господарств сімейного типу; стимулювати повернення на село власників і спадкоємців земельних ділянок та осіб з аграрною освітою; надати особливі переваги громадянам, які набувають у власність чи користування земельні ділянки для організації господарств сімейного типу у віддалених та занепадаючих сільських поселеннях і на територіях з несприятливими умовами проживання; заохочувати придбання і використання земель сільськогосподарського призначення з метою організації товарного сільськогосподарського виробництва; надавати консультативну допомогу сільському населенню, громадським організаціям та органам місцевого самоврядування.

Тож які шляхи у подальшому реформуванні сфери земельних відносин підказує нам досвід країн Центральної та Східної Європи?

Очевидно, що при доопрацюванні проекту Закону України «Про ринок земель» необхідно виважено врахувати переваги та недоліки застосування державою переважного права на купівлю земель сільськогосподарського призначення. А під час розробки проекту Закону України «Про консолідацію земель» — зосередитися на стимулюючих аспектах консолідації земель для землевласників, а не на обмеженнях та заборонах.

Слід також провести всебічний аналіз передумов для створення державного земельного банку та можливостей для фінансування його діяльності. У разі створення державного земельного фонду треба законодавчо визначити перелік земель, якими він зможе розпоряджатися, та його компетенцію. Запроваджуючи земельні аукціони, потурбуватися про дотримання принципів прозорості та публічності.

З огляду на великі напрацювання у цій сфері в європейських країнах, в рамках проектів співпраці нам варто залучати міжнародних експертів для об'єктивної оцінки стану розвитку сфери земельних відносин і враховувати їхні пропозиції та рекомендації.



ПРОБЛЕМИ У ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННІ, ЗУМОВЛЕНІ ПРОВЕДЕННЯМ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ, ТА ШЛЯХИ ЇХ ПОДОЛАННЯ

Мирослав БОГІРА,
голова Радехівської районної державної адміністрації Львівської області, кандидат економічних наук, доцент

Михайло СТУПЕНЬ,
завідувач кафедри земельного кадастру, декан землевпорядного факультету Львівського національного аграрного університету, доктор економічних наук, професор

УДК 332.12

У період, коли організаційною основою господарювання на селі була колгоспно-радгоспна система, під час проведення землевпорядних робіт постійно приділялася увага виявленню і ліквідації недоліків у землекористуванні. Тоді до недоліків землеволодіння, землекористування належали незручності у конфігурації, площі, структурі, розміщенні й межах земельних масивів або ділянок, закріплених за сільськогосподарськими підприємствами або громадянами, що негативно впливають на використання землі, економіку та організацію виробництва.

У навчальних посібниках із землевпорядного проектування зазначалося, що до недоліків у землекористуванні належали:

- нераціональний розмір землеволодіння, землекористування;
- ламаність меж земельної ділянки;
- вкраплення;
- черезсмужжя та далекоземелля.

Сьогодні, за існування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, склалася інша ситуація у використанні земель агроформуваннями нового типу. Земельна реформа породила нові недоліки і проблеми у землекористуванні, які суттєво заважають аграріям ефективно господарювати і не можуть задовольнити ні орендарів, ні землевласників (власників земельних часток (паїв)).

Одна з найбільших проблем полягає в нераціональному використанні земель. На сьогодні не обробляється значна частина ріллі, а решта обробляється, часто нехтуючи елементарними правилами ведення землеробства. Землі заростають чагарниками, в окремих випадках відбувається заболочування земель. Основна причина такої ситуації — відсутність належної правової та матеріально-технічної бази для землевласників (власників земельних часток (паїв)) і землекористувачів. Іноземні інвестори нерідко глумляться над нашою землею, господарюють так, як на їхній батьківщині господарювати їм ніхто б не дозволив. Значна частина земель використовується без належно оформлених документів, самовільно і не завжди з вини землекористувачів. Таке «господарювання» не приносить власникам землі доходів, не надходять платежі і до бюджету. Багато власників земельних часток (паїв) не бачать виходу із ситуації, яка склалася на селі. Подібна ситуація спостерігається практично у всіх областях Західної України.

З огляду на це, можна зробити висновок, що земельна реформа породила нові проблеми у сфері земельних відносин, які на сьогодні потребують чіткого правового врегулювання. На окремих із них ми зупинимося докладніше.

ПРОБЛЕМИ, ЯКІ ПОТРЕБУЮТЬ ЧІТКОГО ПРАВОВОГО ВРЕГУЛЮВАННЯ

Майже всюди виникають проблеми з використанням земельних паїв померлих власників, спадкоємці яких не оформили право власності. У структурі земель, практично у всіх районах, такі «нічийні» землі становлять близько 10 відсотків. Використання й передача в оренду земельних паїв померлих громадян неможлива, якщо спадкоємці не оформили спадщину. Спадкоємці не оформляють право власності з багатьох причин, серед яких складний та довготривалий процес переоформлення, висока вартість переоформлення, одержання земельної ділянки у власність суттєво зменшує розмір субсидії, яку більшість селян отримують. Однак значна частина таких земель обробляється, оскільки вони розкидані по земельних масивах, суцільний обробіток яких проводять землекористувачі. Це призвело до того, що структури, які здійснюють перевірки дотримання законності під час використання землі, притягують землевпорядників органів місцевого самоврядування до відповідальності за такі порушення. Як наслідок, серед «корупціонерів» землевпорядники чи не найперші. Врегулювати цю ситуацію потрібно якнайшвидше. Одним із шляхів вирішення цієї проблеми може бути законодавче закріплення положення: якщо впродовж одного року земельний пай померлих громадян спадкоємці не оформляють — земля переходить до земель запасу чи державного резерву.

Виникають проблеми і з погодження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок. У цьому випадку не виконується стаття 186-1 Земельного кодексу України в частині висновку комісії з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою, а саме: служби екології й охорони культурної спадщини вимагають попереднього погодження проектів землеустрою, яке оформляється додатковими висновками.

Не до кінця врегульований процес продажу вільних земельних ділянок та прав на них через земельні аукціони. Статтею 136 Земельного кодексу України передбачено виготовлення документації із землеустрою за кошти органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування. Пропозиція: документацію із землеустрою виготовляти за кошти покупців земельних ділянок або надавати в оренду земельні ділянки агроформуванням для ведення товарного сільськогосподарського виробництва із земель запасу та резервного фонду без проведення земельних торгів. У разі, коли на право оренди на земельну ділянку є більш ніж один претендент, слід проводити конкурси. Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок для передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва варто виготовляти за кошти переможців конкурсів.

Усім відомо, як поспішно і не завжди якісно розроблялисяі проекти роздержавлення і приватизації земель, що призвело до низки недоліків, і навіть помилок. Однією з типових помилок є накладка земельних ділянок. Вирішити таку помилку непросто, особливо коли юридичним чи фізичним особам — власникам землі вже видано державні акти на право власності на землю.

Відсутня процедура виключення з державного реєстру земель, щодо яких скасовані судом державні акти.

ЯК ЗМІНИТИ ПІДХОДИ ДО ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ?

Беручи до уваги стан використання сільськогосподарських угідь, недоліки в проведенні землеустрою, які виникли внаслідок земельної реформи, на наш погляд, слід дещо змінити підходи щодо ефективного використання земель, а саме:

- перевагу у використанні земельних ділянок надавати сільськогосподарським підприємствам, створеним на базі реорганізованих колективних та державних господарств району;
- за використання земельних ділянок інвесторами закріпити норму, відповідно до якої всі користувачі повинні реєструватися в територіальних органах влади за місцем розташування земельних ділянок;
- інвесторам брати участь у розвитку виробничої інфраструктури на території району (шляхів та доріг, меліоративних систем, господарських дворів), а також надавати допомогу в розвитку соціальної інфраструктури села;
- для підвищення родючості ґрунтів важливе значення має науково обґрунтована організація системи сівозмін, оскільки на екологічно однотипних землях забезпечується найефективніше використання рослинами поживних речовин і при цьому не зменшується їх вміст у ґрунті. На осушених землях важливо запровадити раціональну структуру посівних площ, сівозміни, систему обробітку ґрунту. Скажімо, на осушених землях набір культур і сівозміни необхідно визначати, виходячи з типів ґрунтів, а тому до початку використання земель інвесторами зобов'язувати їх виготовляти проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунту-

вання сівозмін та впорядкування угідь, і проводити агрохімічне обстеження ґрунтів, щоб після закінчення договорів оренди земельні ділянки поверталися не в гіршому стані;

- при веденні товарного сільськогосподарського виробництва необхідно домагатися від інвесторів надання переваги внесенню органічних добрив;
- у договорах оренди земель слід передбачати можливість суборенди. За наявності на території місцевої ради більше ніж одного інвестора суборенда дає змогу орендарям обмінюватися земельними ділянками та використовувати їх єдиним масивом. Органам місцевого самоврядування і землевпорядним службам належить сприяти в проведенні консолідації земельних ділянок. Можливо розглядати і варіант проведення примусової консолідації земель.

Одним із важливих напрямів організації ефективного використання земель у ринкових умовах є зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, запровадження повноправного функціонування ринку землі. Водночас необхідно:

- передбачити обмеження на зміну цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- передбачити диференційовані ставки оподаткування земельним податком орендованих земель при наданні земельної ділянки в користування на умовах оренди. Чим коротший строк володіння землею, тим вищий повинен бути податок;
- встановити переважне право купівлі земельних ділянок державою або територіальною громадою в разі виявлення спекулятивних угод із земельними ділянками;
- запровадити ефективне економічне стимулювання набуття і реалізації права на землю під час здійснення приватних інвестиційних проектів;
- провести природно-сільськогосподарське зонування сільськогосподарських угідь, виділивши при цьому, зокрема, зони виключно сільськогосподарського використання земель;
- суттєво посилити майнову та кримінальну відповідальність суб'єктів землекористування за недотримання науково обґрунтованих сівозмін, особливо за посіви ріпаку після ріпаку, соняшнику після соняшнику тощо.

ПІДГОТОВКА ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКІВ У ВИЩІЙ ШКОЛІ ПОТРЕБУЄ ТЕРМІНОВОГО РЕФОРМУВАННЯ

Для грамотного, професійного вирішення перелічених проблем потрібні кваліфіковані спеціалісти (інженери-землевпорядники) нового покоління. Однак спеціалісти, яких сьогодні випускають вищі навчальні заклади, не завжди готові до вирішення новітніх недоліків у землеустрої, оскільки сьогоднішнім студентам-землевпорядникам у вишах детально роз'яснюють недоліки в землекористуванні, які мали місце за колгоспно-радгоспної системи господарювання, і практично нічого — про недоліки сучасних земельних відносин, які породжені земельною реформою в Україні. Це сталося тому, що в перехідний період від «колгоспного» землевпорядкування до сучасного, наукова база землевпорядних факультетів практично не змінилася. Насамперед це стосується викладацьких кадрів. Сьогодні на факультетах працює близько 30% викладачів, які добре знають землевпорядкування минулих років і не дуже орієнтуються у проблемах сучасного землевпорядкування. Близько 60% викладачів не працювали на виробництві, а пізнання основ землевпорядкування відбувалося від «застарілих» за поглядами викладачів із застарілої літератури. Особливих змін потребує підхід до підбору і призначення викладачів. Кожен викладач повинен мати досвід роботи на виробництві щонайменше два роки і що п'ять років проходити стажування на виробництві.

Інколи можна спостерігати ситуацію, коли студенти із сільської місцевості, знаючи ситуацію і проблеми щодо використання землі, одержують на заняттях від викладачів зовсім іншу характеристику ситуації. Потребує термінового реформування проходження студентами навчальних і виробничих практик.

Без змін у підходах до підготовки землевпорядників у вищій школі, сільське господарство приречене на довгі роки вирішувати проблему формування ефективних агрогосподарств, чекати поліпшення ситуації на селі в цілому. Оскільки правильна організація використання сільськогосподарських угідь визначає господарське призначення і характер використання кожної земельної ділянки, організація використання угідь тісно пов'язана з організацією всього сільськогосподарського виробництва, оскільки воно відображає спеціалізацію підприємства, рівень інтенсивності, технічні процеси виробничих зв'язків, які існують і розвиваються. Завданням організації використання сільськогосподарських угідь є створення максимальної зручності для раціонального співвідношення й розвитку галузей рослинництва і тваринництва, підвищення продуктивності праці, збереження та підвищення продуктивності землі.

КОМУ ДІСТАНУТЬСЯ НИВИ?

ПРОЕКТ ЗАКОНУ ПРО РИНОК ЗЕМЕЛЬ, ЯКИЙ, ВОЧЕВИДЬ, БУДЕ УХВАЛЕНИЙ ВЕРХОВНОЮ РАДОЮ ВЖЕ ЦЬОГО РОКУ, ЗАСПОКОЮЄ ГРОМАДСЬКУ ДУМКУ: СЕРЕД ПОТЕНЦІЙНИХ ПОКУПЦІВ, КОТРІ «НАВИСЛИ» НАД СОТНЯМИ ТИСЯЧ ГЕКТАРІВ УКРАЇНСЬКИХ ЧОРНОЗЕМІВ, АГРОХОЛДИНГІВ НЕМАЄ, А Є ГРОМАДЯНИ УКРАЇНИ.

Іце щира правда, хоча... Ніде правди діти: у нашій країні рівних можливостей громадянин громадянинові вже всерйоз і надовго не рівня. І це стане особливо помітно, коли ринок земель «запрацює» на повну силу. Якщо, звісно, із законопроекту не буде усунуто норми, помічні для латифундистів.

Отже, хто продаватиме землю сільськогосподарського призначення і хто купуватиме її, якщо земельний ринок набере сили закону? Дослідження, яке провели фахівці проекту USAID «АгроІнвест» у дев'яти областях України, засвідчило: 10-20 відсотків власників державних актів готові продати свою землю відразу після скасування мораторію.

Що ж до потенційних покупців, то, як повідомив на прес-конференції у Тернополі юрист проекту Павло Кулинич, нині вони умовно об'єдналися у дві групи. Перша — високоприбуткові потужні агрохолдинги, що обробляють величезні земельні масиви. Щоправда, ставлення суспільства до них переважно негативне. Передовсім тому, що великотоварні орендарі землі, керуючись кон'юнктурою аграрного ринку, вирощують одні й ті ж сільгоспкультури, виснажуючи ґрунти. До того ж забезпечують роботою невелику кількість людей, а основні податки сплачують у Києві чи за кордоном, де зареєстровані. До другої групи належить середній і дрібний агробізнес — невеликі сільськогосподарські підприємства, фермерські та особисті селянські господарства.

Яка з цих груп реально заволодіє землею? Безперечно, та, у якої більше грошей. І це, на думку фахівців проекту USAID «АгроІнвест», станеться, якщо законопроект, котрий готується до другого читання, не відреагує на новітню загрозу — «агрохолдинізацію» України.

Але ж, заперечите, в редакції проекту закону про ринок земель, ухваленому в першому читанні, продавати-купувати землю можуть громадяни, про агрохолдинги навіть згадки немає. Так, погоджується П. Кулинич, але це не усуває небезпеки домінування останніх. У проекті йшлося про те, що право на придбання земельних ділянок мають громадяни України, які подають декларації про доходи. Та чи заповнює їх переважно безробітне сільське населення? А раз ні, то й не має права купувати землю. Щоправда, це дискримінаційне положення зазнало гострої критики, тому його з проекту прибрали. Однак лазівка лишилася — разом із селянами звільнені від подачі декларацій усі інші громадяни, які також бажають придбати землю... Отже, приходять на аукціон двоє громадян. Права у них — однаковісінькі, а хто землю купить? Правильно, той, хто більше заплатить.

Порадите охочим купити наділ позичити грошей у земельному банку? Хороша ідея. Та коли ще той банк запрацює. А якщо і запрацює — який матиме кредитний портфель і які умови позички встановить для селян. Звісно, одноосібникам та фермерам хотілося б, аби закон про ринок земель передбачив для них кредитні пільги.

Керівник проекту USAID «АгроІнвест» Темен Даніел, висловлюючись на підтримку розвитку земельного ринку в Україні, не приховував тривоги: «Тут є багато незрозумілого». Зокрема, є таємницею, кому служитиме земельний банк.

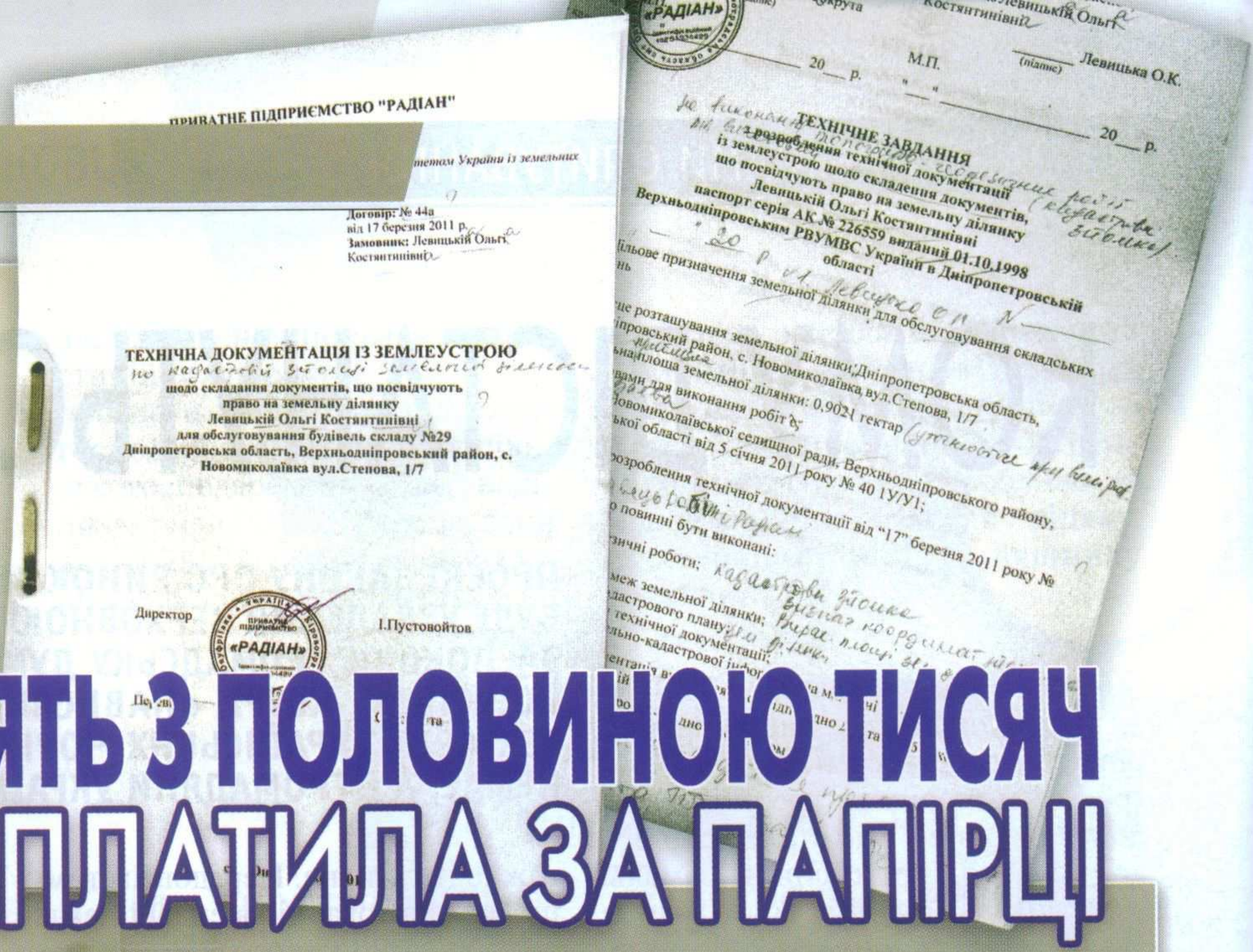
Звернув увагу англійський менеджер і на недостатній доступ населення до інформації про реальний стан і перспективи земельної реформи. Саме через подібне замовчування, нагадав він, у 90-х роках минулого століття «були швидко і досить дешево продані акції підприємств, а народу нічого не залишилося».

Отож чи залишиться земля у селян, навіть якщо закон гарантуватиме їм на аукціоні «рівність» із мільярдером?

Зенон МИХЛИК
Тернопільська область







ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "РАДІАН"

...тетом України із земельних

Договір: № 44а
від 17 березня 2011 р.
Замовник: Левицький Ольга Костянтинівна

ТЕХНІЧНА ДОКУМЕНТАЦІЯ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ
щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку Левицькій Ольгі Костянтинівні для обслуговування будівель складу №29 Дніпропетровська область, Верхньодніпровський район, с. Новомиколаївка вул.Степова, 1/7

Директор І.Пустовойтов

ТЕХНІЧНЕ ЗАВДАННЯ
...розроблення технічної документації із землеустрою щодо складення документів, що посвідчують право на земельну ділянку Левицької Ольги Костянтинівні паспорт серія АК № 226559 виданий 01.10.1998 Верхньодніпровським РВУМВС України в Дніпропетровській області

...ільове призначення земельної ділянки для обслуговування складських ...нь

...це розташування земельної ділянки:Дніпропетровська область, ...ніпровський район, с. Новомиколаївка, вул.Степова, 1/7

...ьна площа земельної ділянки: 0,9024 гектар

...зами для виконання робіт є:

...Новомиколаївської селищної ради, Верхньодніпровського району, ...ької області від 5 січня 2011 року № 40 1У/У1;

...розроблення технічної документації від "17" березня 2011 року №

...о повинні бути виконані:

...зичні роботи;

...меж земельної ділянки;

...дастрового плану;

...технічної документації;

...льно-кадастрової інфор...

АКТ
встановлення в натурі і погодження меж земельної ділянки

Місце знаходження земельної ділянки: вул. Степова, 1/7, с. Новомиколаївка
Землекористувач: Левицька Ольга Костянтинівна
Місце проживання землекористувача: с. Новомиколаївка
...ставник ТОВ "Діната"Рудик В.О., надалі Виконавець провів погодження в натурі меж ...льної ділянки площею 0,9 га, що передається у власність громадянину Левицькій Ользі ...тянтинівні у відповідності з рішенням від "__" _____ року № _____
В результаті погодження меж земельної ділянки було встановлено що спірних питань і ...ензій з боку суміжних землекористувачів (землевласників) не має.
Межі земельної ділянки закріплені межовими знаками в кількості 1 шт.
За відповідальність збереження межових знаків і граничних ліній присутнім об'явлено.
Після узгодження межі земельної ділянки змінювати самовільно положення меж і ...ових знаків заборонається, відновлення межі буде виконуватись за рахунок порушника.
Комісія в складі :
- представник :
- представник відділу Держкомзему у Верхньодніпровському районі;
- виконавець
...и цьому були присутні:
...емлекористувач;
...представники суміжних землекористувань (землеволодінь):
А до Ь Землі Новомиколаївської селищної ради

Левицька Ольга Костянтинівна
паспорт серія АК № 226559 виданий 01.10.1998 Верхньодніпровським РВУМВС України в Дніпропетровській області
2115121402
вул. Степова, буд. 1/7,
смт.Новомиколаївка
Верхньодніпровський район,
Дніпропетровська область

ЗАЯВА
про виготовлення технічної документації із землеустрою щодо складання документів що посвідчують право на земельну ділянку

Прошу виготовити технічну документацію із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку на підставі рішення Новомиколаївської селищної ради, Верходніпровського району, Дніпропетровської області від 5 січня 2011 року № 40-1У/У1 загальною площею 9020.64 кв.м., яка розташована за адресою: вул.Степова 1/7, смт.Новомиколаївка, Верньодніпровського району, Дніпропетровської області і буде використовуватись для обслуговування будівель складу №29.

Додатки до заяви:

1. Копія документа, що посвідчує особу.
2. Нотаріально посвідчена копія довіреності уповноваженої особи, якщо документи подає уповноважена особа громадянина України (у разі звернення представника фізичної особи).
3. Копія документа про присвоєння ідентифікаційного номера фізичній особі у Державному реєстрі фізичних осіб – платників податків та інших обов'язкових платежів.
4. Рішення органу місцевого самоврядування.

"__" _____ 20___ року

Заявник

ДЕВ'ЯТЬ З ПОЛОВИНОЮ ТИСЯЧ ЗАПЛАТИЛА ЗА ПАПІРЦІ

Підприємець Ольга Левицька живе у Верхньодніпровському районі на Дніпропетровщині. Три роки тому в селі Новомиколаївка вона купила складські приміщення і взялася оформляти документи на оренду земельної ділянки під цими будівлями. ПП «Радіан», що в Онуфріївці сусідньої Кіровоградської області, обіцяло виконати роботи за два-три місяці. Але віз, як кажуть, і нині там...

Не документи, а суцільні «перли»...

Чому замовила документацію саме в Онуфріївці, Ольга Костянтинівна пояснює так:

— Спочатку я звернулася в державне підприємство — до Дніпропетровського науково-дослідного та проектного інституту землеустрою. Але на той час тут була велика черга і мені порадили прийти пізніше. А оскільки, згідно із законом, можна замовити цю роботу будь-якому українському підприємству, яке має відповідну ліцензію, то я й поїхала в Онуфріївку, звідки родом. Тим більше, що це недалеко — за сімдесят кілометрів від Верхньодніпровська.

Третього вересня 2009 року сторони уклали договір на виконання земельно-кадастрових робіт. Однак справа затягувалася. Навесні 2010 року замовниці запропонували оплатити топографо-геодезичну зйомку: 29 березня вона заплатила тисячу гривень, а 7 квітня — ще півтори тисячі. Але й це ситуації не врятувало. Керівник «Радіана» Ігор Пустовойтов не виходив на зв'язок.

— Не тільки через мене одну, — каже моя співбесідниця. — Як з'ясувалося, він набрав замовлень, але не міг їх виконати. І став ховатися від людей. Першого лютого 2011 року нарешті привіз мені пакет документів, я заплатила ще сім тисяч гривень і полегшено зітхнула. Як виявилося, рано... У Верхньодніпровському районному відділі Держкомзему сказали, що ці папірці не мають жодної ціни. Топографо-геодезична зйомка не накладалася на мою ділянку. На документах не було ні підписів, ні дат. Складені вони були неграмотно.

— Чого вартий ось цей «перл»: «Довідка, видана начальником, про те...» А підписана вона людиною, яка вже два роки не тільки не працювала на посаді, а й жила в іншому місті, — Ольга Костянтинівна гортає чималий стосик паперів. — У Технічному завданні на встановлення меж

земельної ділянки в натурі (на місцевості) в графі «загальна площа земельної ділянки» він ставить — 0,9 га. А треба писати «уточнюється при вимірюванні», для чого, власне, я його й наймаю. У Висновку замість Верхньодніпровського чомусь з'явився Дніпропетровський район, а датований цей документ 04.05.4299 року... «Місце проживання землекористувача — Новомиколаївка». А район, а область? «Площа земельної ділянки» — цифра підтерта. «Земельна ділянка передається громадянину Левицькій згідно рішення». Якого, номер, дата? «Претензій з боку суміжних користувачів немає». Звідки це відомо? Тут мають бути прізвища цих людей і їхні підписи. «Межі земельної ділянки закріплені межовими знаками у кількості 1 шт.». Як можна межу позначити одним межовим знаком? «Комісія у складі: представник відділу Держкомзему Верхньодніпровського району, виконавець, представники суміжних ділянок». Жодного прізвища. Це — в «Акті про встановлення в натурі і погодження меж земельної ділянки». Хоч насправді цей документ, згідно з наказом Державного комітету України із земельних ресурсів №376 від 18.05.2010 р., має називатися «Акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання»... Усього не перелічиш. Причому, тут нічого не треба було винаходити. Варто заглянути в закони, накази — там усе розписано, додаються форми, які треба лише заповнити. Але у мене склалося таке враження, що Пустовойтов і не здогадується про існування законів, наказів, інструкцій.

Суд виніс рішення на користь позивачки

Отже, Ольга Левицька сама вивчила усі ті документи, сама заповнила усі форми і тоді ж, у лютому 2010 року, віддала Пустовойтову, щоб той переписав усе начисто, зібрав відповідні підписи і повернув їй. Упродовж трьох місяців вона знову не могла до нього додзвонитися. Подруга, що живе в Онуфріївці, щодня оббивала пороги «Радіана» і чула лише: «Приходьте завтра». В Ольги Костянтинівни урвався терпець і вона звернулася з позовом в Онуфріївський районний суд. Спочатку просила суд зобов'язати відповідача відшкодувати їй матеріальну і моральну шкоду, а потім змінила свої позовні вимоги й зажадала виконати належним чином умови договору на виконання земельно-кадастрових робіт. Вирішила, що це реальніше, бо коли кинулася, на випадок пред'явлення майнових претензій, дізнаватися про власність свого кривдника, то з'ясувала, що має справу з людиною неімущою — ні житла, ні автомобіля... Живе у приймах, їздить за дорученням...

27 травня 2011 року Онуфріївський районний суд Кіровоградської області під головуванням С.Фадєєвої позов Ольги Костянтинівни Левицької задовольнив і зобов'язав ПП «Радіан» в особі власника Ігоря Дмитровича Пустовойтова виконати належним чином зобов'язання за договором на виконання земельно-кадастрових робіт та послуг за №3/09-2009 від 3 вересня 2009 року, укладеним між замовницею і виконавцем, а саме: виготовити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки.

— Я віднесла рішення суду у виконавчу службу, — розповідає О.Левицька. — Пустовойтов знову став крутити стару платівку — мовляв, документи гарні, а замовниця вередує... Я запросила заступника начальника Онуфріївського відділу Держкомзему — той передивився папери і вказав Пустовойтову на ті ж помилки, через які у Верхньодніпровську завернули документи. За невиконання рішення суду його двічі штрафували — щоразу трохи більше як на триста гривень. Врешті-решт 7 жовтня 2011 року після моїх неодноразових звернень виконавча служба передала справу в прокуратуру. Знову я їду в Онуфріївку. Прокурора на місці не було. В міліції мене і слухати не захотіли. Заступник голови райдержадміністрації Сергій Пуголовкін розповів, що до них щодня звертаються обмануті люди, а влада їм нічим не може допомогти. Бо я чи не єдина зажадала від Пустовойтова оформити договір і видати квитанції про оплату робіт, тому й було з чим звертатися до суду, а решта клієнтів ні договорів, ні квитанцій не мають. А тепер як довести, що мали з ним якусь справу? Моє клопотання спонукало районну владу до дій — цьому питанню присвятили сесію райради, була публікація в місцевій газеті.

Над п'ятим варіантом і плакала, і сміялась...

Оскільки в прокуратурі справа лежала без руху, 15 листопада 2011 року Ольга Левицька написала на ім'я прокурора Онуфріївського району Євгена Волошина заяву із проханням розібратися особисто. Надала всі документи. І отримала дивну відповідь, адресовану начальнику районного відділу міліції О.Кодаку, копія — їй: «Для долучення до матеріалів кримінальної справи, порушеної за фактом заволодіння чужим майном шляхом зловживання довірою посадовими особами ПП «Радіан», направляю звернення Левицької О.К. Стан досудового слідства по зазначеній кримінальній справі перебуває на контролі прокуратури району. Вимагаю виконати всі можливі слідчі дії, направлені на прийняття законного та остаточного рішення».

— Я нічого не зрозуміла, — каже Ольга Костянтинівна. — Отже, порушено кримінальну справу? За якою статтею? Друге: як керівник приватної фірми може бути посадовою особою? Відомо, що посадова особа — це службовець, наділений владними повноваженнями. Третє: «заволодіння чужим майном» — що мається на увазі? Усі ці запитання я задала прокуророві усно (по телефону) й письмово і зажадала врешті-решт виконати свої прямі обов'язки: людина ігнорує рішення суду, виконавча служба не може примусити його підкоритися судовому рішенню, а прокурор відбувається відписками замість того, щоб забезпечувати нагляд за дотриманням законності. Крім того, направила в прокуратуру заяву з проханням притягнути Пустовойтова до кримінальної відповідальності.

А нещодавно, 17 лютого, отримала від «Радіана» ще один, п'ятий, варіант замовленої документації. Переглянула і не знала — плакати чи сміятися.

— Ось погляньте, — дістає новий стосик. — Уже на титульній сторінці він взявся вражати мене своєю грамотністю: «Замовник — Левицькій Ольгі Костянтинівні». Зміст не відповідає реальному наповненню: кинулася на 57 сторінці шукати «Акт прийому — передачі межових знаків». А такої сторінки взагалі не існує...

Багато сторінок не можна прочитати й через лупу, а те, що читається, нічого, крім подиву, не викликає. «Форма власності на земельну ділянку — особиста»... Подається якийсь перелік земель — «усього, сільськогосподарського призначення, рілля, сади, пасовища...» Неабиякі труднощі виникли у виконавця й з вимірюванням площі: в одному документі — 0,9021 га, в іншому — 9020,64 кв м. Виконавець посилається на якийсь договір №44-а від 17 березня 2011 року, якого замовниця й в очі не бачила.

У Верхньодніпровському відділі земельних ресурсів на чергову творчість пана Пустовойтова написали такий відгук (№9/18-199 від 21 лютого 2012 р. за підписом начальника відділу Г.В.Іванової):

«...надана технічна документація не відповідає вимогам ст. 198 Земельного кодексу України, ст. 56 Закону «Про землеустрій», п.16, 17 постанови КМУ від 8.12. 2010 р. №1117 «Про ідентифікацію об'єктів нерухомого майна для державної реєстрації прав на них» та Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю, право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі...та не може бути прийнята для внесення до АСДЗК для визначення кадастрового номера, а саме:

- склад технічної документації не відповідає її змісту;
- кадастровий план не відповідає вимогам Постанови КМ від 8.12 2010 року №1117;
- відсутні копії документів, що підтверджують право землекористувача на нерухоме майно, яке знаходиться на земельній ділянці;
- в актах, заявах та інших документах відсутні підписи;
- відсутні матеріали польових геодезичних вимірювань;
- відсутні плани та акти встановлення меж земельної ділянки, погоджені із суміжними землекористувачами;
- площа земельної ділянки в різних документах вказана в різних одиницях виміру;
- межі земельної ділянки вказані в наданому обмінному XML файлі, накладаються на межі суміжного землекористувача ДП «Придніпровська залізниця».

Після нашої розмови моя співбесідниця знову збиралася до Онуфріївки, щоб у прокурора зустрітися з Пустовойтовим і змусити його нарешті виготовити документацію, яка коштувала їй набагато більше, ніж ті 9,5 тисячі гривень, що вона виплатила, згідно з квитанціями.

— Найпечальніше, — каже Ольга Левицька, — що цей чоловік не спроможний виконати цю роботу. Він елементарного — заяви не вміє скласти. Ось дивіться: «Левицька... проживає... заява...» А кому?.. У нього єдиний вихід — найняти спеціаліста, який би виконав цю роботу. Так йому дешевше буде. А я добиватимусь не тільки своїх документів, а й щоб цього «фахівця» й близько не підпускали до такої роботи. Бо скільки ж можна мучить людей?! І що це за норма така: позбавили пройдисвіта ліцензії, а через рік він знову її купує і продовжує обдурювати людей? Пустовойтов «козиряє» тим, що, мовляв, раніше до нього претензій не було. Важко уявити, скільки таких «документів» у людей на руках, а вони й не підозрюють, що зберігають нічого не варті папірці...

Володимир ЗВІРКО,
Тетяна КОЛЯДИНСЬКА
Дніпропетровськ

● КОМЕНТАР

Сергій ТИМЧЕНКО,
голова Державного агентства земельних ресурсів України:

«ЗАПРОВАДЖУЄМО ПРИНЦИП ПЕРСОНАЛЬНОЇ ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ»

Серйозною проблемою є незадовільна робота і низький рівень відповідальності приватних фірм, що надають землевпорядні послуги. Непоодинокі випадки, коли підприємства виключають найбільш вартісні роботи, пов'язані з виїздом на місцевість. Як наслідок, якість документів, які недобросовісні виконавці надають нашим структурним підрозділам для подальшої роботи, — надзвичайно низька. Звідси й затримка з видачею тих самих державних актів. Максимально, що ми можемо зробити — це позбавити ліцензії таких ось недобросовісних виконавців робіт. Так ми і чинимо.

Однак з часом, під новими вивісками починають діяти фактично ті самі фірми. До того ж, трапляється так, що такі підприємці, зібравши кошти, взагалі зникають. Останнє належить до компетенції правоохоронних органів. А Держземагентство запроваджує принцип персональної відповідальності. Відтак, земельне відомство ліцензії щодо надання землевпорядних послуг юридичним особам не видаватиме. Сертифікати на проведення таких робіт отримуватимуть лише фізичні особи, які пройшли курс навчання та успішно здали іспити на професійну придатність. Крім того, вважаємо, що хоча би раз на рік вони мають проходити курси підвищення кваліфікації. Причому, в державних вузах.

У разі ж допущення помилок, надання неякісної документації, проведення робіт на незадовільному рівні будемо позбавляти права надавати ці послуги. Така людина зможе отримати сертифікат повторно. Заборонити цього ми не вправі. Однак, ми оприлюднимо трудову біографію таких фахівців, і люди знатимуть, з ким мають справу, за що і кого позбавляли сертифікату на проведення землевпорядних робіт.

ФОРМУВАННЯ ЕКОЛОГІЧНОЇ МЕРЕЖІ ТА РОЗВИТОК ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНОЇ СПРАВИ В УКРАЇНІ

Михайло ТОМАХІН,
директор департаменту охорони природних ресурсів та екомережі Мінприроди України

Віктор КАНЦУРАК,
директор департаменту заповідної справи Мінприроди України

Ігор ІВАНЕНКО,
заступник директора департаменту заповідної справи Мінприроди України

Юрій КОЛМАЗ,
завідувач сектору земельних ресурсів Мінприроди України

Наталія ФИШКО,
головний спеціаліст відділу розвитку екомережі та біобезпеки Мінприроди України

Андрій СТОРОЖУК ,
головний спеціаліст департаменту заповідної справи Мінприроди України

Світова і національна природоохоронна практика свідчить, що гарантією забезпечення збалансованого землекористування, збереження унікальних і типових природних ландшафтів та скорочення темпів втрати біорізноманіття є створення науково обґрунтованої мережі природоохоронних територій як базового елементу екологічно збалансованого соціально-економічного розвитку окремих регіонів і всієї країни.

Формування такої мережі в країнах Європейського Союзу розпочалося раніше, ніж в Україні, — з ухвалення Директив Європейського Союзу: про збереження диких птахів (Council Directive 79/409/EEC on the protection of wild birds), а також про збереження дикої фауни і флори та природних середовищ її існування (Council Directive 92/43/EEC on the conservation of natural habitats and of wild fauna and flora), відомої як «Habitats Directive». Відтак було запроваджено політику формування мережі природоохоронних територій Європейського Союзу та програму її реалізації — «NATURA 2000». Передбачалося створити території спеціальної охорони (Special Protection Areas) для збереження 182 видів та підвидів птахів, визначених додатком відповідної Директиви, а також низку територій спеціального збереження (Special Areas of Conservation) — для 253 типів природних середовищ існування біоти, 200 видів рослин та 434 видів тварин, визначених «Habitats Directive».

Згодом, під час підготовки до другої Європейської конференції міністрів охорони навколишнього природного середовища, що відбулася у квітні 1993 року в м. Люцерні (Швейцарія), в рамках процесу «Довкілля для Європи», Німеччина запропонувала створити Всеєвропейську екомережу, поширивши її на базі програми «NATURA 2000» на країни, які не є членами Євросоюзу. Подібну ініціативу висунула Всесвітня спілка охорони природи (IUCN) у 1992 році.

Наступним суттєвим кроком була конференція «Збереження Європейської природної спадщини: на шляху до Європейської екомережі», що проходила в м. Маастрихті (Нідерланди), у листопаді 1993 року. На ній було ухвалено розробити Всеєвропейську стратегію збереження біо- та ландшафтного різноманіття, перебачивши, серед іншого, формування Всеєвропейської екомережі.

Цю стратегію одноголосно схвалено 46 європейськими країнами — на європейській конференції міністрів охорони навколишнього природного середовища в рамках процесу «Довкілля для Європи», що відбулася у жовтні 1995 року в м. Софії. Тим самим було офіційно узгоджено початок розбудови Всеєвропейської екомережі як фізичної (на місцевості) мережі ключових територій (core areas), з'єднаних природними коридорами (corridors) та підтримуваних буферними зонами (buffer zones). Її основою визнано програму «NATURA 2000», а також низку ініціатив, до яких долучилася і Україна. Зокрема, прийнято низку Законів України:

- «Про охорону біологічного різноманіття» (від 29.11.1994),
- «Про охорону дикої флори і фауни та природних середовищ існування в Європі» (Бернська конвенція) (від 29.10.1996),
- «Про водно-болотні угіддя, що мають міжнародне значення, головним чином як середовище існування водоплавних птахів» (Рамсарська конвенція) (від 29.10.1996),
- «Про збереження мігруючих видів диких тварин» (Боннська конвенція) (від 19.03.1999).

На виконання Україною зобов'язань щодо Всеєвропейської стратегії збереження біо- та ландшафтного різноманіття постановою Кабінету Міністрів України від 12.05.1997 №439 затверджено Концепцію збереження біологічного різноманіття України. Нею передбачалося створити національну екомережу, що дозволило пізніше прийняти Закон України «Про Загальнодержавну програму формування національної екологічної мережі України на 2000–2015 роки» (21.09.2000) та почати її розбудову.

Наступним етапом формування екомережі стало ухвалення Закону України «Про екологічну мережу» (24.06.2004).

ДОВІДКОВО

ЕКОМЕРЕЖА — єдина територіальна система, яка утворюється з метою поліпшення умов для формування та відновлення довкілля, підвищення природно-ресурсного потенціалу території України, збереження ландшафтного та біорізноманіття, місць оселення та зростання цінних видів тваринного і рослинного світу, генетичного фонду, шляхів міграції тварин через поєднання територій та об'єктів природно-заповідного фонду, а також інших територій, які мають особливу цінність для охорони навколишнього природного середовища і відповідно до законів та міжнародних зобов'язань України підлягають особливій охороні. Складовими структурними елементами екомережі визначено:

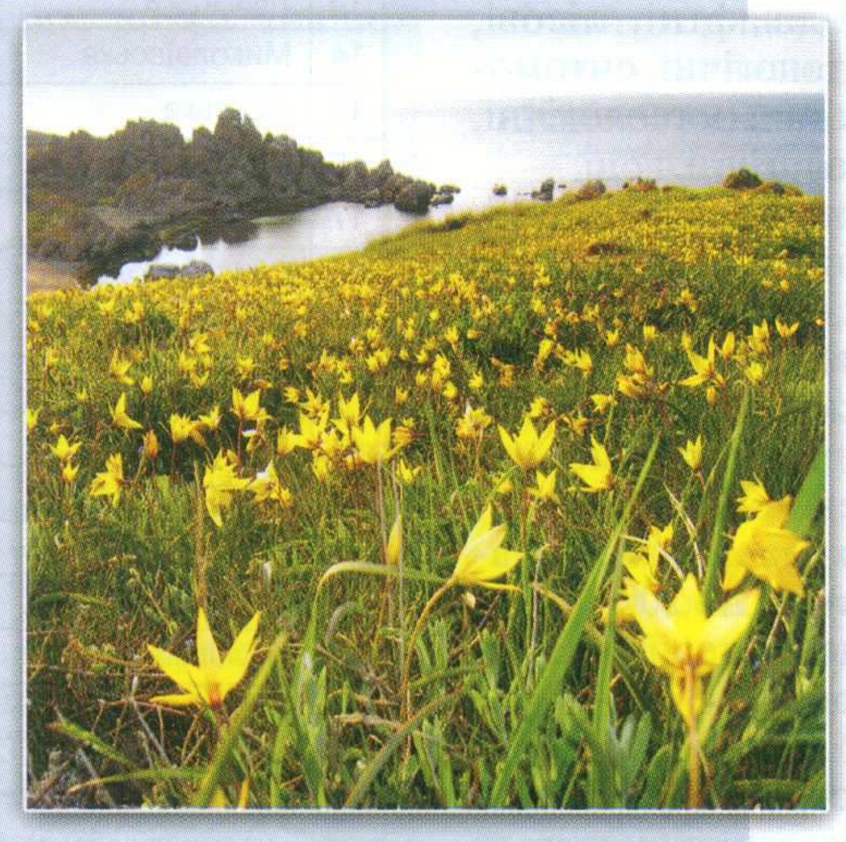
- **природні регіони** — території, що мають у своєму складі об'єкти природно-заповідного фонду, відсоток яких значно перевищує аналогічний у цілому по країні, а також інші території, що відповідають умовам, визначеним національним природоохоронним законодавством чи міжнародними нормативно-правовими актами (конвенціями, угодами, договорами тощо), і забезпечують збереження ландшафтного та біологічного різноманіття. Особливо ті, які включають середовища існування рідкісних і таких, що перебувають під загрозою зникнення, видів рослин і тварин (насамперед, регіони Карпат, Кримських гір, Донецького кряжа, Приазовської та Подільської височин, Полісся, витоків малих річок, деяких гирлових ділянок великих річок, прибережно-морської смуги, континентального шельфу);
- **природні коридори** — ділянки природних ландшафтів витягнутої конфігурації, різної ширини, протяжності, форми, що з'єднують між собою природні регіони та мають забезпечувати відповідні умови збереження видів дикої фауни і флори, а саме:
  - *широтні природні коридори, що забезпечують природні зв'язки зонального характеру: Поліський (лісовий), Галицько-Слобожанський (лісостеповий), Південноукраїнський (степовий);*
  - *меридіональні природні коридори, просторово обмежені долинами великих річок: Дніпра, Дунаю, Дністра, Західного та Південного Бугу, Сіверського Дінця, які об'єднують водні та заплавні ландшафти — шляхи міграції численних видів рослин і тварин;*
  - *окремий природний коридор, що має міжнародне значення, формує ланцюг прибережно-морських природних ландшафтів Азовського і Чорного морів, який оточує територію України з півдня;*
- **буферні зони** — ділянки для захисту природних регіонів і коридорів від негативної дії зовнішніх чинників, забезпечення дотримання в їх межах більш сприятливих умов для розвитку, самовідновлення та оптимізації форм господарювання з метою збереження існуючих і відтворення втрачених природних цінностей.
- **відновлювані території**, що забезпечують формування просторової цілісності екомережі, для яких мають бути виконані першочергові заходи щодо відтворення первинного природного стану.

Формування екомережі включено до Генеральної схеми планування території України

Згідно із Законом України «Про Генеральну схему планування території України» та постановою Кабінету Міністрів України від 29.08.2002 №1291 «Про забезпечення реалізації Закону України «Про Генеральну схему планування території України» формування екомережі включено до Генеральної схеми планування території України, що визначає концептуальні засади вирішення планування та використання території держави і має враховуватися при розробці відповідної містобудівної документації. Питання формування національної екомережі знайшло своє відображення і в земельному законодавстві. Зокрема, у Законі «Про охорону земель» формування екомережі віднесено до системи заходів у галузі охорони земель (стаття 22) та визначено як захід щодо охорони земель за окремими категоріями (стаття 50 та ін.). Не дивлячись на загальність цих положень, вони є основою для подальшої деталізації та розвитку питань, пов'язаних із формуванням екомережі в контексті регулювання земельних відносин.

Структурними елементами екомережі, відповідно до статті 5 Закону України «Про екологічну мережу», є:

- території та об'єкти природно-заповідного фонду;
- землі водного фонду, водно-болотні угіддя, водоохоронні зони;
- землі лісового фонду;
- полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, не віднесені до земель лісового фонду;
- землі оздоровчого призначення з їх природними ресурсами;
- землі рекреаційного призначення, які використовуються для організації масового відпочинку населення і туризму та проведення спортивних заходів;
- інші природні території та об'єкти (ділянки степової рослинності, пасовища, сіножаті, кам'яні розсипи, піски, солончаки, земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу природну цінність);
- земельні ділянки, на яких зростають природні рослинні угруповання, занесені до Зеленої книги України;
- території, які є місцями перебування чи зростання видів тваринного і рослинного світу, занесених до Червоної книги України;
- частково землі сільськогосподарського призначення екстенсивного використання — пасовища, луки, сіножаті тощо;
- радіоактивно забруднені землі, що не використовуються та підлягають охороні як природні регіони з окремим статусом.



Ключовим завданням з початком впровадження в Україні ідеї формування екомережі є ідентифікація конкретних територій, які мають входити до її складу, та забезпечення належного режиму їх використання. Причому основна проблема полягає не стільки у визначенні видів земель та угідь, придатних за своїми ознаками для екомережі, скільки у визначенні конкретних земельних ділянок, на основі яких має бути побудована цілісна (наскільки це можливо) система природних та освоєних (напівприродних) територій, а також їх збереження.

Нині затверджено 14 обласних програм формування регіональної екомережі (в АР Крим, Вінницькій, Дніпропетровській, Закарпатській, Івано-Франківській, Кіровоградській, Львівській, Луганській, Миколаївській, Одеській, Рівненській, Тернопільській, Харківській, Чернігівській областях); у Волинській, Сумській, Хмельницькій, Чернівецькій областях, у містах Києві та Севастополі окремі розділи про формування екомережі включені до місцевих програм з охорони навколишнього природного середовища; у 5-ти областях (Донецькій, Запорізькій, Полтавській, Херсонській, Черкаській) розроблено проекти програм; у Житомирській та Київській областях планується розробити проекти програм упродовж 2012 року.

Для визначення основних елементів екомережі на загальнодержавному та місцевому рівнях розробляються і знаходяться на різних стадіях доопрацювання та погодження 17 проектів її регіональних схем: у Вінницькій, Волинській, Дніпропетровській, Донецькій, Закарпатській, Запорізькій, Кіровоградській, Луганській, Львівській, Миколаївській, Полтавській, Сумській, Черкаській, Чернігівській, Чернівецькій областях. У Харківській та Івано-Франківській областях схеми затверджено як складові обласних програм формування екомережі. У Хмельницькій області проект регіональної схеми розроблено у рамках проекту PIN-MATRA; у Київській, Рівненській, Херсонській областях та у Севастополі передбачено їхнє розроблення. Схеми формування екомережі затверджено в АР Крим, Житомирській, Тернопільській, Одеській областях та м. Києві.

На виконання статті 17 Закону «Про екологічну мережу» фахівцями Мінприроди розробляється Порядок затвердження переліків територій та об'єктів екомережі.

Природно-заповідний фонд має становити не менше 15 відсотків загальної території держави

Визначальним напрямом формування екомережі є розвиток природно-заповідної справи. Території та об'єкти природно-заповідного фонду здатні надавати широкий спектр товарів й екосистемних послуг, забезпечуючи одночасно збереження природного і культурного надбання. Вони відіграють важливу роль у підвищенні рівня добробуту місцевого населення, забезпечуючи створення нових робочих місць, розвиток приватного сектору економіки; відкривають можливості для наукових досліджень, зокрема вивчення рівня адаптації до зміни клімату, організації екологічної просвітницької роботи, рекреаційної та туристичної діяльності тощо. Ключовим завданням з початком впровадження в Україні ідеї формування екомережі є ідентифікація конкретних територій, які мають входити до її складу, та забезпечення належного режиму їх використання. Причому основна проблема полягає не стільки у визначенні видів земель та угідь, придатних за своїми ознаками для екомережі, скільки у визначенні конкретних земельних ділянок, на основі яких має бути побудована цілісна (наскільки це можливо) система природних та освоєних (напівприродних) територій, а також їх збереження.

Згідно зі статтею 4 Закону «Про природно-заповідний фонд України» до природно-заповідного фонду України належать:

- природні території та об'єкти: природні заповідники, біосферні заповідники, національні природні парки, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища;
- штучно створені об'єкти: ботанічні сади, дендрологічні, зоологічні парки, пам'ятки садово-паркового мистецтва.

Заказники поділяються на ландшафтні, лісові, ботанічні, загальнозоологічні, орнітологічні, ентомологічні, іхтіологічні, гідрологічні, загальногеологічні, палеонтологічні та карстово-спелеологічні.

Пам'ятки природи поділяються на комплексні, ботанічні, зоологічні, гідрологічні та геологічні.

Заказники, пам'ятки природи, ботанічні сади, дендрологічні, зоологічні парки та парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва залежно від їх екологічної, наукової, історико-культурної цінності можуть бути загальнодержавного або місцевого значення.

Загальнодержавною програмою формування національної екологічної мережі України на 2000–2015 роки передбачено розширити площі територій та об'єктів природно-заповідного фонду до 10,4% від загальної площі країни.

У 2011 році утворено 23 адміністрації національних природних парків, природних заповідників та

ДОВІДКОВО

З часу незалежності площа природно-заповідного фонду в Україні збільшилася більш ніж у 2 рази. Нині до нього входить 7830 територій та об'єктів загальною площею 3,57 млн га та 1 морський заказник площею 402,5 тис. га, що займає 5,9% території країни (табл. 1).

Установи природно-заповідного фонду загальнодержавного значення підпорядковані різним міністерствам та організаціям: Мінприроди — 47 одиниць, Держлісагентству — 11, НАНУ — 5, НААН — 2 одиниці, ДУС —5, МОНмолодьспорту — 2 одиниці.

Таблиця 1

ВІДОМОСТІ ПРО КІЛЬКІСТЬ ТА РОЗМІР ОБ'ЄКТІВ ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ У 2011–2012 РОКАХ

№ з.п	Назва області	Кількість об'єктів ПЗФ, 2011 рік	Площа об'єктів ПЗФ, 2011 р., га	Кількість об'єктів ПЗФ, 2012 рік	Площа об'єктів ПЗФ, 2012 рік, га
1	Вінницька	395	51675,00	401	54634,00
2	Волинська	375	222178,21	380	222354,08
3	Дніпропетровська	139	57066,60	149	68773,43
4	Донецька	112	91759,11	112	91759,11
5	Житомирська	211	132133,03	213	135303,93
6	Закарпатська	452	171637,04	456	176352,55
7	Запорізька	312	121373,55	314	121441,15
8	Івано-Франківська	467	218824,30	472	218824,37
9	Київ	159	14860,00	172	14865,94
10	Київська	182	103838,79	187	111766,22
11	Кіровоградська	197	36292,45	207	97304,71
12	Луганська	150	81146,03	158	83852,23
13	Львівська	329	146750,80	347	146784,70
14	Миколаївська	134	72104,65	135	74493,05
15	Одеська	120	145444,52	120	145444,52
16	Полтавська	370	133134,39	384	142426,87
17	Рівненська	306	172447,40	309	172567,52
18	Севастополь	11	26157,12	11	26157,12
19	Сумська	250	176327,03	256	176444,81
20	Тернопільська	573	122462,16	575	122565,09
21	Харківська	238	72699,21	240	72858,11
22	Херсонська	79	224171,00	79	224171,00
23	Хмельницька	491	306138,30	491	306138,30
24	Черкаська	504	60667,90	520	60910,49
25	Чернівецька	331	103598,30	331	103598,30
26	Чернігівська	656	244665,10	656	244665,10
27	АР Крим (2011)	155	150607,40	155	150607,40
Разом		7698	3460159,4	7830	3567064,1

ботанічного саду. Це вдвічі збільшило кількість установ у підпорядкуванні Мінприроди та забезпечило створення у регіонах 1232 нових робочих місць, а також взяття під охорону 304 тис. гектарів особливо цінних природних територій.

Проте в Україні спостерігається значне відставання у розвитку системи територій та об'єктів природно-заповідного фонду порівняно з країнами Європи, де показник заповідності (відношення площі земель природно-заповідного фонду до площі держави) становить у середньому близько 15 відсотків.

Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 08.02.2006 № 70-р схвалено концепцію Загальнодержавної програми розвитку заповідної справи на період до 2020 року. Вона покликана завершити створення репрезентативної системи територій та об'єктів природно-заповідного фонду, довівши площі природно-заповідного фонду до 15% загальної території держави та забезпечивши її всебічний розвиток.

Станом на кінець минулого року межі територій та об'єктів природно-заповідного фонду встановлені в натурі (на місцевості) на площі 818,3 тис. га. З них загальнодержавного значення — на 613,9 тис. га, місцевого значення — на 204,4 тис. гектара.

Правовстановлюючі документи на право користування земельними ділянками природно-заповідного фонду видані на загальну площу 439,7 тис. га, в т.ч. об'єктам загальнодержавного значення — на 413,2 тис. га та об'єктам місцевого значення — на площу 26,5 тис. гектарів .

Однак, щоб створити територію або об'єкт природно-заповідного фонду, в Україні необхідно докласти зусиль, оскільки поряд із загальнодержавними позиціями про необхідність їх утворення, виникають особисті позиції землевласників і землекористувачів, на землях яких планується їх утворити. Зрозуміло, що утворення (проголошення) території або об'єкта природно-заповідного фонду суттєво обмежить можливість використання земель їх власниками і землекористувачами, що, у свою чергу, може значно затримувати цей процес.

Що необхідно для створення території природно-заповідного фонду та забезпечення його функціонування?

Згідно з чинним законодавством для створення (оголошення) території чи об'єкта природно-заповідного фонду та забезпечення його повноцінного функціонування має бути виконано такі процедури:

- підготовка клопотання (органами центральної виконавчої влади у галузі охорони навколишнього природного середовища, науковими установами, природоохоронними громадськими об'єднаннями або іншими зацікавленими підприємствами, установами, організаціями, а також окремими громадянами) (стаття 51 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» (*далі при посиланні на цей Закон наводитимуться лише номери статей*);
- схвалення клопотання (щодо територій та об'єктів загальнодержавного значення — центральним органом виконавчої влади в галузі охорони навколишнього природного середовища; щодо територій та об'єктів місцевого значення — підрозділами цього центрального органу виконавчої влади на місцях) (ст. 51);
- погодження клопотання з власниками та первинними користувачами природних ресурсів у межах території, рекомендованої для заповідання (ст. 51);
- розробка проекту створення (оголошення) території чи об'єкта природно-заповідного фонду (здійснюється спеціалізованими проектними та науковими установами; забезпечується: центральним органом виконавчої влади в галузі охорони навколишнього природного середовища — щодо природних заповідників, біосферних заповідників, національних природних парків, заказників, пам'яток природи, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва загальнодержавного значення; підрозділами центрального органу виконавчої влади в галузі охорони навколишнього природного середовища на місцях — щодо регіональних ландшафтних парків, заповідних урочищ, а також заказників, пам'яток природи та парків-пам'яток садово-паркового мистецтва місцевого значення; за дорученням заінтересованим державним органам чи установам — щодо ботанічних садів, дендрологічних парків та зоологічних парків) (ст. 52);
- ухвалення рішення про створення (оголошення) території чи об'єкта природно-заповідного фонду (Президентом України — щодо природних заповідників, національних природних парків, а також інших територій та об'єктів природно-заповідного фонду загальнодержавного значення; обласними, Київською та Севастопольською міськими радами — щодо територій та об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення (ст. 53);
- відведення у встановленому Земельним кодексом порядку земельних ділянок природним, біосферним заповідникам, національним природним та регіональним ландшафтним паркам, а також ботанічним садам, дендрологічним, зоологічним паркам (ст. 53), — зі зміною у категорії земель на землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення;
- розробка (спеціалізованими проектними організаціями) та затвердження (центральним органом виконавчої влади в галузі охорони навколишнього природного середовища та його органами на місцях) проектів:

— для природних заповідників — організації території з можливим виділенням земельних ділянок для задоволення господарських потреб заповідника та його працівників у сінокосах, випасах, городах та паливі відповідно до встановлених нормативів (ст. 16),
— для біосферних заповідників — організації території з визначенням заповідної, буферної зон, а також зони антропогенних ландшафтів та, у разі необхідності, — зони регульованого заповідного режиму (ст. 18),
— для національних природних парків та регіональних ландшафтних парків — організації території парку, охорони, відтворення, рекреаційного використання його природних комплексів та об'єктів з визначенням зон: заповідної, регульованої рекреації, стаціонарної рекреації та господарської (ст. 21, 24);
— для ботанічних садів, дендрологічних парків та парків-пам'яток садово-паркового мистецтва — організації території з визначенням експозиційної, наукової, заповідної та адміністративно-господарської зон (ст. 32, 34,38);
— для зоологічних парків — організації території з визначенням експозиційної, наукової, рекреаційної та господарської зон (ст. 36);

- розробка, погодження та затвердження проекту землеустрою щодо організації і встановлення меж території природно-заповідного фонду (далі — проект землеустрою) (ст. 25, 47 Закону «Про землеустрій», постанова Кабінету Міністрів України від 25.08.2004 № 1094 «Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою з організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення» (далі — Порядку).

Підставою для розробки проекту землеустрою є рішення сільської, селищної, міської ради, обласної, районної, Київської або Севастопольської міської держадміністрації, до повноважень яких належить надавати у користування або передавати у власність земельні ділянки; договір між землевласником, землекористувачем та розробником проекту землеустрою; судове рішення.

Замовником такого проекту може бути сільська, селищна, міська рада, обласна, районна, Київська або Севастопольська міська держадміністрація, землевласник або землекористувач, інша особа відповідно до закону.

Проект землеустрою розробляється землевпорядною організацією, яка має відповідну ліцензію та погоджується з власниками і користувачами суміжних земельних ділянок, земельних ділянок та затверджується місцевою радою або органом виконавчої влади відповідно до їх повноважень щодо передачі земельних ділянок у користування.

Процедури створення об'єктів природно-заповідного фонду потребують спрощення на законодавчому рівні

Як свідчить аналіз, чинні процедури створення (оголошення) територій та об'єктів природно-заповідного фонду, забезпечення їх належного функціонування надто ускладнені, недосконалі, частково не узгоджуються та дублюються.

Статтями 25, 47 Закону України «Про землеустрій» та Порядком не обумовлено конкретні випадки, в яких мають розроблятися проекти землеустрою для організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду. Таким чином, з формальної точки зору є підстави вважати, що проекти мають розроблятися для всіх без винятку територій природно-заповідного фонду.

Як свідчить практика, в різних регіонах України подібні вимоги нерідко висуваються органами виконавчої влади та місцевого самоврядування, зокрема територіальними органами Держземагентства. Щодо пам'яток природи на кшталт окремих реліктових дерев чи карстових печер вони виглядають взагалі абсурдними.

Пунктом 6 Порядку визначено, що розроблення такого проекту передбачає підготовчі роботи, які включають, серед іншого, вивчення та аналіз обґрунтування необхідності створення або оголошення території природно-заповідного фонду. У зв'язку з цим органами виконавчої влади та місцевого самоврядування, у тому числі територіальними органами Держземагентства, неодноразово висувалися вимоги щодо розробки таких проектів землеустрою вже на стадії створення (оголошення) територій та об'єктів природно-заповідного фонду. Проте статтями 51-53, що регламентують ці питання, не передбачено розробку проектів землеустрою з організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду на цій стадії. Не визначено таку вимогу і статтею 47 Закону «Про землеустрій». Обґрунтування необхідності створення чи оголошення території або об'єкта природно-заповідного фонду певної категорії, характеристика природоохоронної, наукової, естетичної та іншої цінності природних комплексів та об'єктів, що пропонуються для заповідання, відомості про місцезнаходження, розміри, характер використання, власників та користувачів природних ресурсів, а також відповідний картографічний матеріал мають міститися у клопотанні. Отже, вказане положення пункту 6 Порядку потребує уточнення.

Згідно з пунктом 7 цього Порядку у проекті землеустрою, серед іншого, визначаються функціональна організація території природно-заповідного фонду і режим її використання та охорони. Разом з тим, відповідно до Положень, затверджених наказом Мінприроди від 06.07.2005 №245, а саме: про Проект

організації території біосферного заповідника та охорони його природних комплексів, про Проект організації території національного природного парку, охорони, відтворення та рекреаційного використання його природних комплексів і об'єктів та про Проект організації території регіонального ландшафтного парку, охорони, відтворення та рекреаційного використання його природних комплексів та об'єктів, до основних завдань, реалізацію яких мають забезпечувати проекти організації територій таких природно-заповідних територій та об'єктів, також належить проведення науково обґрунтованих функціональних зонувань їх територій, встановлення територіально диференційованих режимів охорони, використання та відтворення природних комплексів.

Таким чином, у згаданих проектних документах, які згідно з чинним законодавством не є взаємозамінними та розробляються за окремими процедурами, є дублювання, що призводить до суттєвих додаткових фінансових витрат, ресурсів та часу при виконанні відповідних робіт. Аналогічні проблеми мають місце і щодо ботанічних садів, дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва та зоологічних парків. Ці питання потребують нагального врегулювання на законодавчому рівні. Міністерство, розуміючи яка відповідальність лежить на нас перед прийдешніми поколіннями, розробляє проекти нормативно-правових актів, покликаних усунути наявні правові прогалини та покращити екологічну ситуацію в країні.

Таблиця 2

ПЕРЕЛІК ОБ'ЄКТІВ ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ ЗАГАЛЬНОДЕРЖАВНОГО ЗНАЧЕННЯ, ЯКІ ПЕРЕДБАЧАЄТЬСЯ СТВОРИТИ, АБО ТЕРИТОРІЮ ЯКИХ ПЕРЕДБАЧАЄТЬСЯ РОЗШИРИТИ

Найменування об'єкта	Адміністративно-територіальна одиниця	Орієнтовна площа, тис. гектарів	Рік
ОБ'ЄКТИ, ЯКІ ПЕРЕДБАЧАЄТЬСЯ СТВОРИТИ			
Природні заповідники			
Васильківський степ	Дніпропетровська область	10	2013
Новокаїрський	Херсонська область	3	2014
Національні природні парки			
Нижньодністровський	Одеська область	22	2008
Південне Поділля	Вінницька область	20,9	2008
Тарханкутський	Автономна Республіка Крим	15	2009
Зачарований край	Закарпатська область	10	2009
Кременчуцькі плавні	Полтавська область	12	2009
Перлина Волино-Поділля	Рівненська область	23	2009
Кременецькі гори	Тернопільська область	8	2010
Орільський	Дніпропетровська область	3,5	2010
Шосткинський	Сумська область	11	2010
Дворічанський	Харківська область	5	2010
Нижньоворсклянський	Полтавська область	23	2011
Сеймський	Сумська область	53	2011
Черемоський	Чернівецька область	10	2011
Ківерцівський	Волинська область	10	2012
Верховинський	Івано-Франківська область	12	2012
Надслучанський	Рівненська область	20	2012
Козацький степ	Сумська область	10	2013
Мале Полісся	Хмельницька область	36	2014
Печенізький	Харківська область	11	2015
Придеснянський	Чернігівська область	13	2015
Дніпровський	Чернігівська область	25	2016
Дніпровсько-Тетерівський	Київська область	30	2016
Тилігульський 1	Миколаївська область	10	2017
Тилігульський 2	Одеська область	25	2017
Сновський	Чернігівська область	11	2018
Бузькі пороги	Вінницька область	16,7	2018
Верхнє Побужжя	Хмельницька область	30	2019
Північне Поділля	Львівська область	15	2019
Нижньодніпровський	Херсонська область	50	2020
ОБ'ЄКТИ, ТЕРИТОРІЮ ЯКИХ ПЕРЕДБАЧАЄТЬСЯ РОЗШИРИТИ			
Природні заповідники			
Український степовий	Донецька область	на 0,6	2008
Канівський	Черкаська область	на 6,3	2010
Український степовий	Сумська область	на 0,8	2011
Луганський	Луганська область	на 3	2011
Єланецький степ	Миколаївська область	на 2,6	2013
Казантипський	Автономна Республіка Крим	на 6	2014
Біосферні заповідники			
Асканія-Нова	Херсонська область	на 35	2012
Національні природні парки			
Синевир	Закарпатська область	на 3	2009
Голосіївський	м. Київ	на 8	2010
Карпатський	Івано-Франківська область	на 2	2011
Гранітно-степове Побужжя	Миколаївська область	на 3,6	2012
Яворівський	Львівська область	на 5	2012
Деснянсько-Старогутський	Сумська і Чернігівська області	на 4,5	2013
Великий Луг	Запорізька область	на 30	2013
Галицький	Івано-Франківська область	на 1	2015

ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНІ ІМПЕРАТИВИ РЕФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН в умовах ринку

УДК 332.3

Йосип ДОРОШ,
кандидат економічних наук, директор державного підприємства «Київський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою»,

Ольга ДОРОШ,
кандидат економічних наук, декан факультету землевпорядкування Національного університету біоресурсів і природокористування України

Основою для розкриття сутності земельних відносин є політико-економічне вчення про землю як засіб виробництва й об'єкт соціально-економічних зв'язків. Економічна роль землі у розвитку суспільства полягає в тому, що вона існує як всезагальний предмет людської праці, як засіб виробництва у землеробстві та як простір, необхідний для будь-якого виробництва і людської діяльності.

Земля як засіб виробництва значно відрізняється від інших засобів виробництва тим, що площа, яка знаходиться в розпорядженні людини, обмежена розмірами суші земної кулі. Ґрунт як основа родючості землі не може вільно відтворюватися діяльністю людей, як інші засоби виробництва (машини, будівлі, матеріали). Отже, земля — це продукт природи, який людина використовує й пристосовує для власних потреб, пізнавши її закони, що діють об'єктивно. Найважливішою особливістю землі як засобу виробництва є також те, що за раціонального господарювання вона не спрацьовується, її родючість може необмежено зростати.

Землю, як і всі інші засоби виробництва, люди використовують у процесі суспільно-господарської діяльності. Встановлювані при цьому певні виробничі відносини визначають форми власності, характер володіння й користування землею та іншими засобами виробництва. Земельні відно-

сини, як уже зазначалося, є суспільними відносинами людей, що пов'язані з володінням і користуванням землею, складовим елементом усієї системи виробничих відносин кожної епохи. За своєю соціальною природою вони належать до економічного базису суспільства.

Приватне використання землі через її обмеженість призводить до монополії господарювання на землі; привласнення землі однією особою виключає можливість привласнення її іншими. В умовах товарного виробництва ці особливі риси товарних відносин, пов'язані з володінням і користуванням землею, зумовлюють особливий вид суспільного доходу — земельну ренту, яка не притаманна власності на інші засоби виробництва, крім землі.

Земельні відносини, як і весь економічний лад суспільства, історично розвиваються й змінюються разом зі зміною продуктивних сил і виробничих відносин. Кожному суспільному способу виробництва відповідає своя форма земельної власності.

В історичній ретроспективі на всіх етапах розвитку суспільства земельні відносини розвиваються під безпосереднім впливом економічного закону відповідності характеру виробничих відносин рівню розвитку продуктивних сил.

Під впливом об'єктивних економічних законів послідовний розвиток суспільства призводить до зміни і перебудови земельних відносин. Змінюються земельні відносини не стихійно, а згідно з історичними особливостями суспільного розвитку кожної країни, і не ізольовано, а разом з усією системою виробничих відносин суспільства, в процесі загального економічного розвитку, складовим елементом якого вони є. Прискорює або уповільнює об'єктивно назріваючі процеси розвитку земельних відносин земельна політика панівного класу, державної влади. Законодавчі акти, що нею приймаються, надаючи правових норм земельним відносинам, безпосередньо відображають ті класові інтереси, на захист яких покликані закон і державна влада в кожну конкретну історичну епоху.

Отже, етапи розвитку земельних відносин в основному пов'язані зі змінами економічних відносин, відносин власності на землю та розвитку продуктивних сил.

Дослідженням розвитку земельних відносин за умови існування різних історичних формацій європейського та світового масштабу, а також формуванню земельних відносин у незалежній Україні присвятили наукові роботи вітчизняні вчені Бистряков І.К., Добряк Д.С., Новаковський Л.Я., Федоров М.М., Стецюк М.П., Третяк А.М., Хвесик М.А. та багато інших. Проте поняття еколого-економічних імперативів реформування земельних відносин залишається недослідженим.

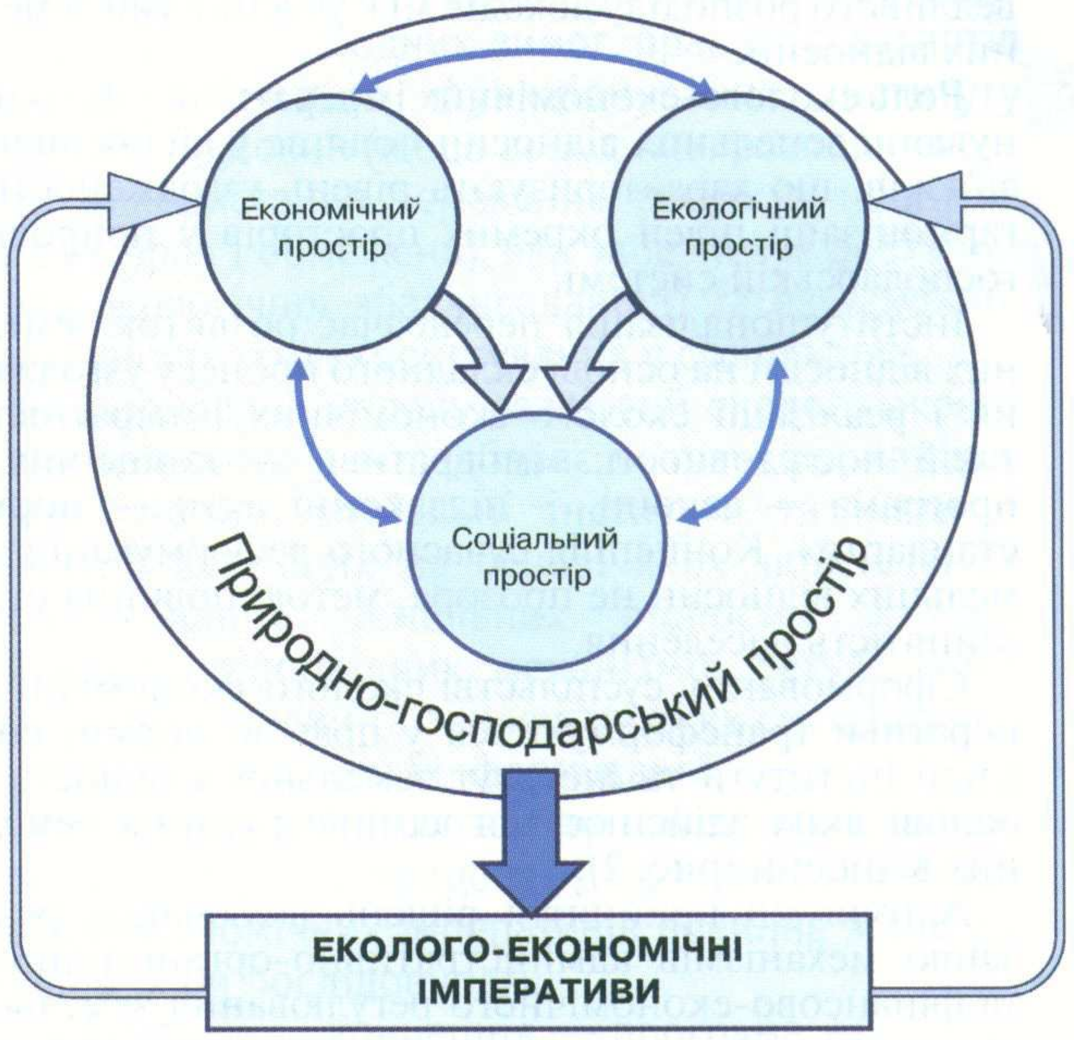
Мета статті — розкрити сутність, зміст, поняття еколого-економічних імперативів реформування земельних відносин в умовах формування ринку землі та трансформації економіки.

Стратегія ринкової трансформації земельних відносин в Україні має передбачати створення більш ефективних форм землегосподарювання, і в першу чергу, — сільгоспвиробництва. Трудність вирішення цього завдання і в майбутньому буде визначатися низкою обставин, дією об'єктивних і суб'єктивних чинників, які визначають спрямованість і динаміку сучасних змін стратегічних імперативів раціоналізації землекористування. Зокрема, це стосується статусу землі і земельних відносин.

Земельні відносини охоплюють усі виміри природно-господарської системи та є складовою виробничих відносин суспільства. Унормування земельних відносин через еколого-економічні імперативи здійснюється у результаті взаємодії трьох вимірів природно-господарського простору: екологічного, соціального та економічного (рис. 1). Зазначені простори мають власні складні закономірності і тенденції розвитку, кожна з них формує власні цінності та критерії розвитку земельних відносин. Забезпечення сталості землекористування може бути досягнуто шляхом гармонізації цілісної системи еколого-економічних імперативів, що узгоджуються з функціонуванням зазначених просторів.

Рис. 1

ЛОГІЧНО-СМИСЛОВА МОДЕЛЬ ФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНИХ ІМПЕРАТИВІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН



У сучасній економічній літературі відсутнє визначення еколого-економічних імперативів. Існує розуміння імперативу як моральної суспільної норми та загальноприйняте визначення екологічного імперативу. Так, під екологічним імперативом розуміють сукупність умов взаємодії суспільства та природи, порушення яких буде мати катастрофічні наслідки для людства. Він є усвідомленням об'єктивної необхідності рахуватись не просто з законами природи, а й з пред'явленими нам з її боку «технічними» умовами. Екологічний імператив виражає необхідність оцінювати наслідки будь-якої діяльності, пов'язаної з втручанням у природні процеси з точки зору загальних умов взаємовідносин суспільства та природи, збереження умов біологічного існування людини і вимагає виключення будь-якої можливості руйнації природних екосистем.

Як було показано вище, об'єктом відтворення повинні стати не тільки природні екосистеми та біоценози, а суспільно-економічні та екологічні системи в єдиному природно-господарському комплексі. Тому ми вважаємо за необхідне розвинути поняття **екологічного імперативу суспільно-економічною складовою і пропонуємо розуміти під поняттям еколого-економічних імперативів — сукупність загальнообов'язкових суспільно-необхідних вимог, правил, стандартів щодо регламентації функціонування інституту земельних відносин** (щодо володіння, розпорядження та використання земельних ресурсів та інших речових прав і обмежень), **що забезпечує достатній рівень екологічної збалансованості та економічної ефективності землекористування у суспільстві**.

Економічні імперативи у даній концепції пов'язані з регулюванням рентних відносин, оподаткуванням і розподілом земельної ренти з урахуванням вимог щодо відтворення земельних ресурсів та справедливого розподілу доходів між учасниками земельних відносин.

Роль еколого-економічних імперативів у функціонуванні земельних відносин полягає у дії обернених зв'язків, що характеризують рівень узгодженості та гармонізації цілей окремих просторів у природно-господарській системі.

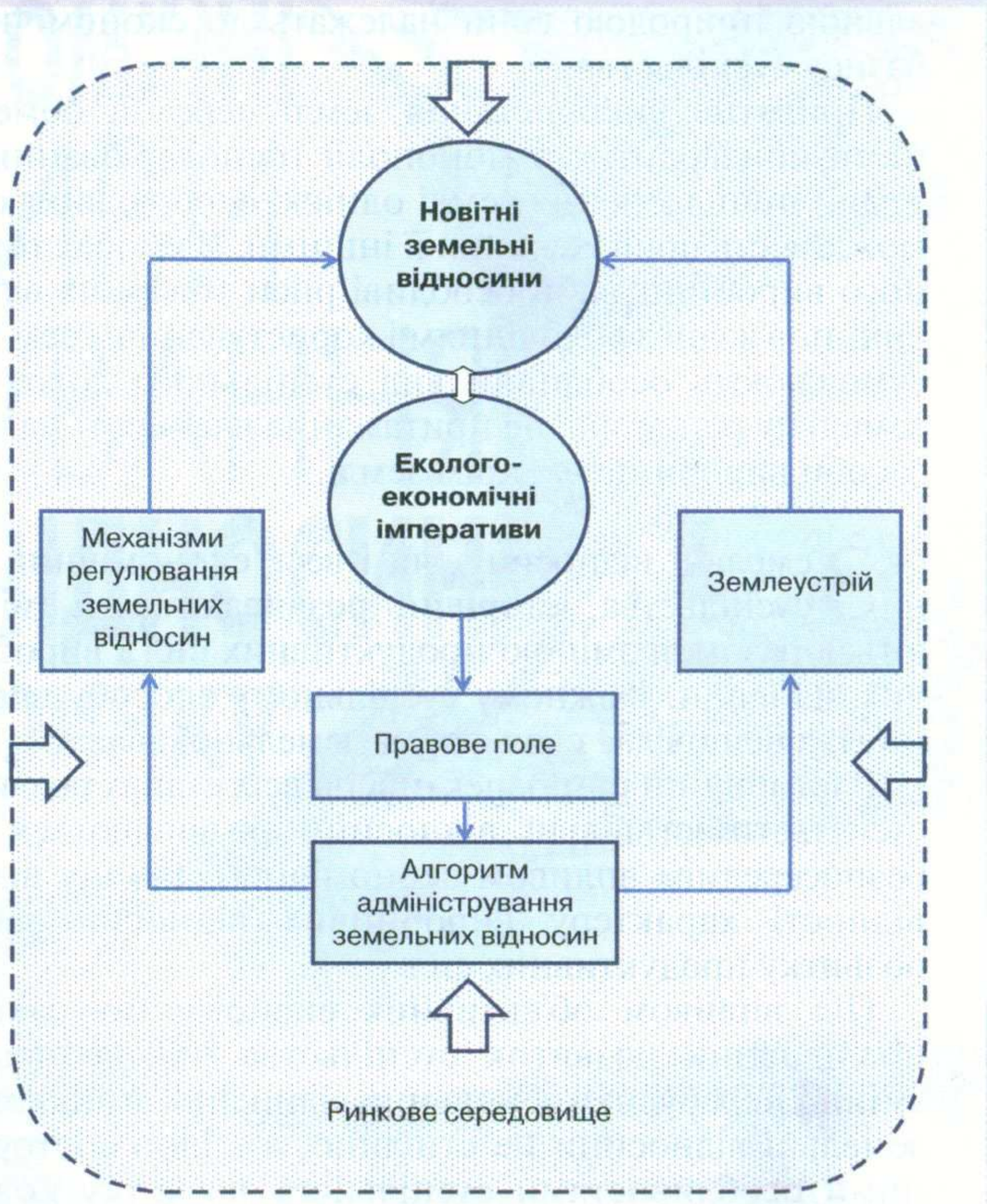
Інституціоналізація передбачає розвиток земельних відносин на основі складного процесу узгодження і реалізації еколого-економічних імперативів в такій послідовності: «імперативи — концепція — програма — закони — підзаконні акти — норми, стандарти». Концепція сучасного реформування земельних відносин не прозора, метою повинна стати зайнятість населення.

Сформовані у суспільстві еколого-економічні імперативи трансформуються у правові норми, соціальні інститути та інститут земельної власності, на основі яких здійснюється адміністрування земельних відносин (рис. 2).

Алгоритми прийняття рішень включають реалізацію механізмів адміністративно-організаційного та фінансово-економічного регулювання земельних відносин, здійснення землеустрою як системо-утворюючого фактору при формуванні земельних відносин. Сталість земельних відносин в умовах ринкового середовища може бути забезпечена побудовою адаптивної системи імплементації еколого-економічних імперативів у алгоритми адміністрування земельних відносин.

Рис. 2

ЛОГІЧНО-СМИСЛОВА МОДЕЛЬ РЕАЛІЗАЦІЇ ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНИХ ІМПЕРАТИВІВ В ПРОЦЕСІ АДМІНІСТРУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН



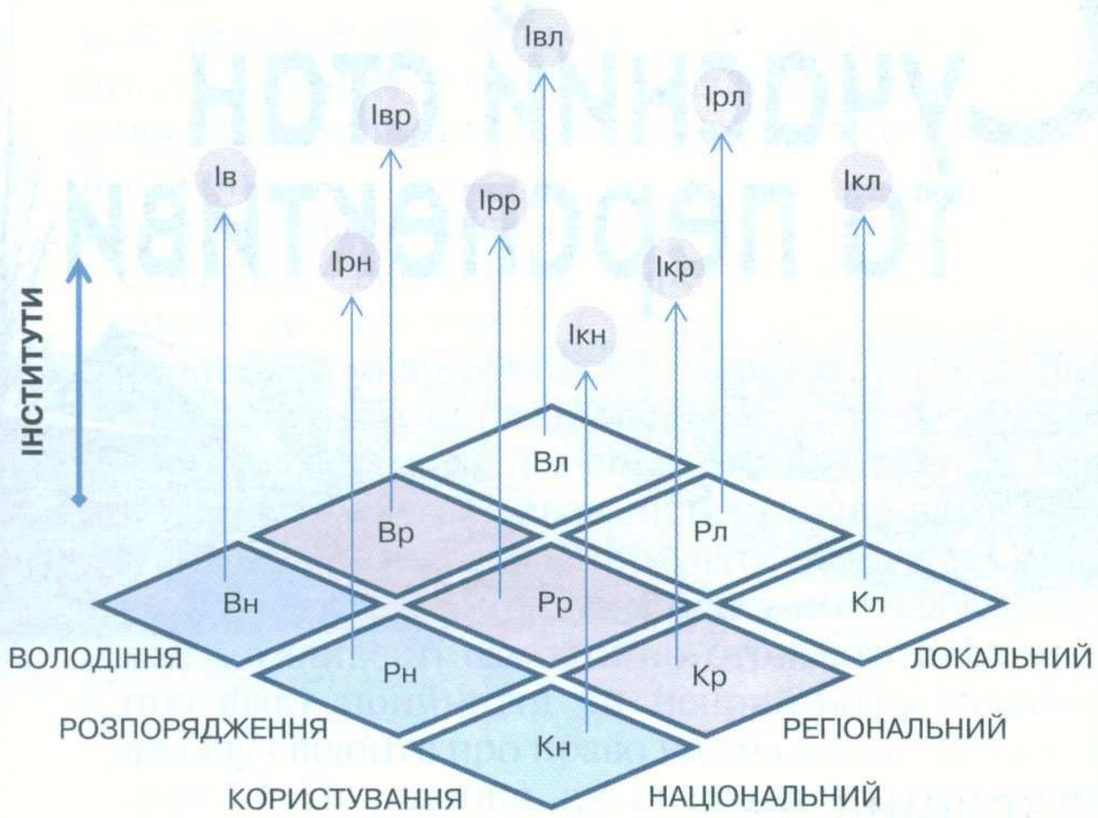
Відбувається формування інститутів земельних відносин на таких основних рівнях: національному, регіональному та локальному. На кожному з територіальних рівнів система інститутів має певні особливості, зумовлені відмінностями у суб'єктах відносин та їх інтересів, об'єктах та структурі інститутів власності на земельні ресурси. На сучасному етапі реформування земельних відносин спостерігається недостатня сформованість окремих інститутів земельних відносин, зокрема, регіонального та локального рівня (рис. 3).

Такий підхід дозволяє встановити диференційований підхід до дослідження процесів інституціоналізації та визначити напрями та механізми їх подальшого розвитку. Окремо слід зазначити про недостатню сформованість інших видів інститутів земельних відносин та переважання економічних факторів впливу на формування інститутів.

Вплив екологічного, економічного та соціального розвитку на формування інститутів земельних

Рис. 3

ЛОГІЧНО-СМИСЛОВА МОДЕЛЬ ФОРМУВАННЯ ІНСТИТУТІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН НА РІЗНИХ РІВНЯХ НАЦІОНАЛЬНОЇ ЕКОНОМІКИ УКРАЇНИ



Івр —
інститут володіння
на регіональному рівні

Рис. 4

ФАКТОРИ СУСПІЛЬНОГО ВПЛИВУ НА ФОРМУВАННЯ ІНСТИТУТІВ ПРАВ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ В ПРОЦЕСІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

ФАКТОРИ ВПЛИВУ / ІНСТИТУТИ	Екологічний	Економічний	Соціальний
Володіння	Ев → **I**Ев	**Екв → I Екв**	Св → **I**Св
Користування	Ек → **I**Ек	**Екр → I Екр**	Ск → **I**Ск
Розпорядження	Ер → **I**Ер	**Екк → I Екк**	Ср → **I**Ср

IЕв — інститут володіння за екологічним фактором впливу

відносин спричинює різновекторність, багатокритеріальність становлення окремих інститутів, що не забезпечує системності їх розвитку, має місце сукупність внутрішніх протиріч.

Упорядкування і системне формування інституту земельних відносин через інститути володіння, користування та розпорядження землею необхідно здійснювати на основі врегулювання системи еколого-економічних імперативів (рис. 4).

Разом з тим, необхідно відмітити відсутність або недостатню інституціоналізацію інших форм прав власності на землю, які функціонують в процесі земельних відносин. Відсутність системи еколого-економічних імперативів земельних відносин призводить до формування неузгоджених в територіальному та факторному напрямах відносин. Переважання окремих формальних та неформальних інститутів не дозволяє формувати землекористування у контексті сталого розвитку. Отже, роль еколого-економічних імперативів полягає в упорядкуванні інституту земельних відносин через правове поле, на основі якого створюються передумови розвитку відповідних інституцій — організацій, установ, органів влади і адміністрування. Як показує вибіркова оцінка, стан інституціонального забезпечення формування та регулювання земельних відносин в Україні є незадовільним. Зокрема, залишаються не упорядкованими інститути: прав власності на землю; захисту прав власності на землю; адміністрування земельних відносин; економічного регулювання; землеустрою; ринкового обороту земельних ділянок та прав на них тощо.

Висновки

Під еколого-економічними імперативами необхідно розуміти сукупність загальнообов'язкових суспільно-необхідних вимог, правил, стандартів щодо регламентації функціонування інституту земельних відносин (щодо володіння, розпорядження та використання земельних ресурсів та інших речових прав і обмежень), яка забезпечує достатній рівень екологічної збалансованості та економічної ефективності землекористування у суспільстві.

Запропонована модель реалізації еколого-економічних імперативів передбачає їх трансформацію у правові норми, соціальні інститути та інститут земельної власності, на основі яких здійснюється адміністрування земельних відносин шляхом здійснення відповідних механізмів регулювання земельних відносин та землеустрою як системоутворюючого фактору при їх формуванні.

Інституціоналізація розвитку земельних відносин на основі складного процесу узгодження і реалізації еколого-економічних імперативів повинна здійснюватися в такій послідовності:

«імперативи — концепція — програма —
закони — підзаконні акти — норми, стандарти».

ВИЗНАННЯ СПАДЩИНИ ВІДУМЕРЛОЮ НА ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ:

Сучасний стан та перспективи

Вячеслав ЛИТВИНЕЦЬ,
кандидат юридичних наук



Відумерла спадщина — новела цивільного законодавства

У Цивільному кодексі України (далі — ЦКУ), що набув чинності з 1 січня 2004 року, з'явилося багато новел, серед яких слід виділити і появу такого поняття як «відумерла спадщина». Згідно з ст. 1277 ЦКУ, спадщина може бути визнана в судовому порядку відумерлою у разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття. Розгляд у суді справи про визнання спадщини відумерлою відбувається лише після спливу одного року з часу відкриття спадщини та подачі заяви органом місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини. Спадщина, визнана судом відумерлою, переходить у власність територіальної громади за місцем відкриття спадщини.

До 1 січня 2004 року відповідно до ст. 555 Цивільного кодексу УРСР передбачався інший суб'єкт, який отримував спадкове майно у разі, якщо у спадкодавця не було спадкоємців ні за законом, ні за заповітом, спадкоємці відмовилися від спадщини, були позбавлені права на спадкування або жоден із спадкоємців не прийняв спадщини, — це держава. Причому для підтвердження права держави на спадщину не вимагалося прийняття рішення суду.

Справи про визнання спадщини відумерлою розглядаються судами загальної юрисдикції в окремому провадженні. Реалізація процедури визнання спадщини відумерлою передбачена главою 9 розділу IV Цивільного процесуального кодексу України (ЦПК України), який набув чинності з 1 вересня 2005 року. Зокрема, ст. ст. 274, 275, 277 ЦПК України закріплено, що заява про визнання спадщини відумерлою подається до суду органом місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини. У заяві про визнання спадщини відумерлою повинно бути зазначені відомості про час і місце відкриття спадщини, майно, що складає спадщину, а також докази, які свідчать про належність цього майна спадкодавцю, про відсутність спадкоємців за заповітом і за законом, або про усунення їх від права на спадкування, або про неприйняття ними спадщини, або про відмову від її прийняття.

Що стримує органи місцевого самоврядування ініціювати питання відумерлої спадщини?

Хоча чинним законодавством України закріплено можливість визнання спадщини відумерлою, проте існують стримуючі фактори, що не сприяють ефективному використанню органами місцевого самоврядування цих положень. Серед них слід виділити такі:

- неможливість застосувати процедуру визнання спадщини відумерлою через відсутність фахових знань по складанню і подачі заяв про визнання спадщини відумерлою у переважної більшості представників органів місцевого самоврядування, особливо в сільській місцевості;
- законодавча неврегульованість питання щодо суб'єктів, що мають право отримувати витяги зі Спадкового реєстру. Орган місцевого самоврядування не має можливості самостійно отримати інформацію про факт прийняття чи неприйняття спадщини, видачу свідоцтв про право на спадщину. Відповідно до п.3.4. Положення про спадковий реєстр, затвердженого Наказом Міністерства юстиції України від 07.07.2011 року №1810/5, державні нотаріальні контори, державні нотаріальні архіви, приватні нотаріуси, які мають доступ до Спадкового реєстру, видають зі Спадкового реєстру інформаційну довідку про наявність (відсутність) посвідченого заповіту, спадкового договору, заведеної спадкової справи та виданого свідоцтва про право на спадщину на письмовий запит суду, прокуратури, органів дізнання і досудового слідства у зв'язку з цивільними, господарськими, адміністративними або кримінальними справами, справами про адміністративні правопорушення, що перебувають у провадженні зазначених органів. Водночас за плату витяги зі Спадкового реєстру надаються будь-якій особі у разі пред'явлення нею свідоцтва про смерть або іншого документа, що підтверджує факт смерті заповідача, спадкодавця. Таким чином, фактичне отримання достовірної інформації про відсутність спадкоємців за заповітом і за законом, або про усунення їх від права на спадкування, або про неприйняття ними спадщини, або про відмову від її прийняття можливо лише на запит суду після подачі органом місцевого самоврядування до суду заяви про визнання спадщини відумерлою, в якій відсутнє письмове доказування даних відомостей, як це передбачено в ст. 275 ЦПК України;
- необхідність сплати органом місцевого самоврядування судового збору при подачі до суду заяви про визнання спадщини відумерлою. Відповідно до ст. 4 Закону України «Про судовий збір» від 08.07.2011 року №3674-VI, що набув чинності 01 листопада 2011 року, ставка судового збору за подачу до суду заяви у справах окремого провадження встановлена у розмірі 0,1 мінімальної заробітної плати, тобто станом на 01.01.2012 року становить 107,3 гривень.

Слід зазначити, що відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо врегулювання відносин між кредиторами та споживачами фінансових послуг» від 22.09.2011 року № 3795-VI, що набув чинності з 16.10.2011 року, подача до суду заяви про визнання спадщини відумерлою визнана обов'язком органу місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини у разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття. Механізм відповідальності за невиконання цього обов'язку чітко не передбачений, однак згідно з ч.2 ст. 75 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» територіальна громада у будь-який час може достроково припинити повноваження органів та посадових осіб місцевого самоврядування, якщо вони порушують Конституцію або закони України, обмежують права і свободи громадян, не забезпечують здійснення наданих їм законом повноважень.

Найактивніші суб'єкти в процесі визнання спадщини відумерлою — органи прокуратури

Аналізуючи судову практику, бачимо, що сьогодні найактивнішими суб'єктами в процесі визнання спадщини відумерлою є не органи місцевого самоврядування, а органи прокуратури. Заяви прокурорів та їх заступників подавалися з метою захисту інтересів територіальних громад у таких варіаціях:

1) в інтересах держави в особі сільської ради;
2) в інтересах територіальної громади відповідної сільської ради;
3) в інтересах відповідної сільської ради.

Доцільно згадати, що відповідно до ст.ст. 5, 36-1 Закону України «Про прокуратуру» до функцій прокуратури віднесено представництво інтересів громадянина або держави в суді. Підставою представництва у суді інтересів держави є наявність порушень або загрози порушень економічних, політичних та інших державних інтересів внаслідок протиправних дій (бездіяльності) фізичних або юридичних осіб, що вчиняються у відносинах між ними або з державою. Оскільки чинним законодавством не передбачено представництво прокурором інтересів органів місцевого самоврядування, то заяви прокурорів в інтересах відповідних територіальних громад (сільських рад) про визнання спадщини відумерлою в багатьох випадках поверталися, залишалися без розгляду судами. Найчастіше таке траплялося, наприклад, у Полтавській та Вінницьких областях.

Інші ж суди, визнаючи прокурорів суб'єктами подачі заяв про визнання спадщини відумерлою, посилалися на Рішення Конституційного Суду

України від 8 квітня 1999 року №-рп/ 99, згідно з яким прокурор або його заступник в кожному конкретному випадку самостійно визначає і обґрунтовує у позовній заяві в чому саме відбувалося порушення матеріальних або інших інтересів держави, обґрунтовує у позові необхідність їх захисту та зазначає орган, уповноважений державою здійснювати відповідні функції у спірних відносинах. Крім того, під поняттям «орган, уповноважений державою здійснювати відповідні функції у спірних відносинах» відповідно до зазначеного Рішення Конституційного Суду України мається на увазі орган державної влади чи орган місцевого самоврядування, якому законом надано повноваження органу виконавчої влади.

Для аналізу кількісних показників визнання спадщини відумерлою на розпайовані землі сільськогосподарського призначення в Україні загалом та в розрізі областей було проаналізовано доступні для огляду судові рішення з даного предмету станом на 01.08.2011 року, які включені до Єдиного державного реєстру судових рішень відповідно до Закону України «Про доступ до судових рішень» від 22.12.2005 №3262-IV.

Слід зауважити, що рішення місцевих загальних судів
на постійній основі почали вноситися до Єдиного державного реєстру судових рішень з 01.01.2007 року. До того ж всупереч ч.3 ст.3 Закону України «Про доступ до судових рішень» до Єдиного державного реєстру судових рішень з різних причин не включені усі судові рішення судів загальної юрисдикції. Однак враховуючи, що визнання спадщини відумерлою згідно з ст.1277 ЦКУ було новацією, то в перші роки її запровадження реального втілення на практиці не відбувалося. З урахуванням вищенаведених обставин орієнтовний розмір земель, що визнанні в Україні в судовому порядку відумерлими, протягом 2004–2011 років становить 20 000 – 50 000 га. На жаль, Держземагентство не повідомляє офіційної статистики щодо відумерлих земель.

Таблиця

ВИЗНАННЯ СПАДЩИНИ ВІДУМЕРЛОЮ НА ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

№ п/п	Назва адміністративно-територіальної одиниці	Кількість заяв органів місцевого самоврядування про визнання спадщини відумерлою, шт.	Площа земель, визнаних відумерлими за заявами органів місцевого самоврядування, га	Кількість заяв органів прокуратури про визнання спадщини відумерлою, шт.	Площа земель, визнаних відумерлими за заявами органів прокуратури, га	Кількість заяв загалом, шт.	Площа земель загалом, га
1	Автономна Республіка Крим	2	6,3	–	–	2	6,3
2	Вінницька область	9	15,6	66	176,1	75	191,7
3	Волинська область	–	–	1	3,5	1	3,5
4	Дніпропетровська область	152	917,5	68	411,5	220	1329,0
5	Донецька область	13	56,3	–	–	13	56,3
6	Житомирська область	78	276,9	–	–	78	276,9
7	Закарпатська область	–	–	–	–	–	–
8	Запорізька область	98	430,8	326	2361,5	424	2792,3
9	Івано-Франківська область	1	1,0	61	90,7	62	91,7
10	Київська область	1	3,6	28	86,1	29	89,7
11	Кіровоградська область	82	526,2	328	1763,3	410	2289,5
12	Луганська область	30	284,2	52	437,2	82	721,4
13	Львівська область	3	3,8	–	–	3	3,8
14	Миколаївська область	33	160,8	141	1076,3	174	1237,1
15	Одеська область	21	78,5	5	16,3	26	94,8
16	Полтавська область	79	377,8	360	1411,5	439	1789,3
17	Рівненська область	7	24,9	3	8,9	10	33,8
18	Сумська область	3	9,6	300	1425,6	303	1435,2
19	Тернопільська область	–	–	–	–	–	–
20	Харківська область	118	808,8	22	147,0	140	955,8
21	Херсонська область	79	348,0	208	1292,3	287	1640,3
22	Хмельницька область	–	–	162	419,5	162	419,5
23	Черкаська область	5	13,5	409	1114,5	414	1128,0
24	Чернівецька область	1	1,6	3	4,8	4	6,4
25	Чернігівська область	10	41,2	150	804,5	160	845,7
Загалом по Україні		**825**	**4386,9**	**2693**	**13051,1**	**3518**	**17438,0**

Чому держава автоматично не набуде в державну власність очікуваний розмір відумерлих земель?

Відповідно до ст.14 Закону України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» право комунальної власності на землю посвідчується державним актом. Таким чином, наразі право комунальної власності на землю, в тому числі отриманої шляхом визнання спадщини відумерлою, не формалізовано у зв'язку з відсутністю посвідчення відповідними державними актами, форма якого не

встановлювалася Кабінетом Міністрів України. Разом з тим, у зв'язку з прийняттям Закону України «Про державний земельний кадастр» з 01 січня 2013 року ст.14 Закону України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» буде виключено, що є позитивним для належної реєстрації та набуття права власності територіальної громади на землю.

Водночас згідно з Прикінцевими положеннями законопроекту «Про ринок земель» № 9001-д від 19.07.2011 року, що наразі розглядається Верховною Радою України, запропоновано внести зміни до ст.1277 ЦКУ, встановивши, що спадщина, визнана судом відумерлою на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів, переходить у власність держави. Але водночас територіальні громади обмежені в отриманні у власність, у випадку визнання спадщини відумерлою на землі сільськогосподарського призначення, навіть в межах населеного пункту. У зв'язку з цим, вищенаведеним законопроектом пропонується, що у разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття суд визнає спадщину відумерлою за заявою відповідного органу місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини (крім земельних ділянок сільськогосподарського призначення), а щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів, — за заявою відповідної місцевої державної адміністрації за місцем розташування земельної ділянки.

Таким чином, при прийнятті вищенаведених змін до ст.1277 ЦКУ територіальні громади сіл, селищ, міст фактично будуть позбавлені права на набуття земель сільськогосподарського призначення, що були отримані власниками земель при паюванні земель колективних сільськогосподарських підприємств, установ, організацій, приватизації земель державних підприємств. Натомість держава в особі відповідних органів набуватиме право власності на відумерлі землі.

Держземагентством вже підраховано скільки земель може отримати держава у свою власність при визнанні спадщини відумерлою на землі сільськогосподарського призначення. Так, Голова Держземагентства України Сергій Тимченко в інтерв'ю газеті «Дзеркало тижня» від 07.10.2011 року зазначив, що з запровадженням ринку земель у державну власність перейде 1,8 мільйона гектарів відумерлої спадщини.

Слід відмітити, що Держземагентство не приводить жодних офіційних статистичних показників, які б обґрунтовували ймовірне набуття в державну власність саме 1,8 млн га земель в якості визнання спадщини відумерлою. Слід враховувати, що не вся непереоформлена спадщина є відумерлою. Згідно з Главою 89 ЦКУ оформлення права на спадщину здійснюється шляхом видачі нотаріусами свідоцтва про право на спадщину. Згідно з ч.1 ст.1297 ЦКУ спадкоємець, який прийняв спадщину, у складі якої є нерухоме майно, зобов'язаний звернутися до нотаріуса за видачею йому свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно. Однак жодних максимальних строків за зверненням до нотаріуса за видачею свідоцтва про право на спадщину не передбачено. Різні причини, в тому числі фінансові, бюрократичні, призводять до того, що масовими є випадки прийняття спадщини спадкоємцями, але неотримання свідоцтва про право на спадщину. В такому разі такі непереоформлені спадкоємцями землі не можуть бути визнані відумерлими.

Для набуття у державну власність 1,8 млн га земель як відумерлих має бути близько 450 000 померлих власників земель сільськогосподарського призначення, у яких відсутні спадкоємці, з урахуванням фактору майбутнього продажу сільгоспземель з 1 січня 2013 року за умови прийняття Закону України «Про ринок земель» й стимулювання спадкоємців належним чином оформлювати свої спадкові права. Враховуючи об'єктивні обставини щодо спадкування земель сільськогосподарського призначення, судову практику щодо розміру земель, визнаних відумерлими в судовому порядку за період з 01.01.2007 до 01.08.2011 року, у разі прийняття змін до ст.1277 ЦКУ щодо набуття у державну власність земель сільськогосподарського призначення, при визнанні спадщини відумерлою, Держземагентству та іншим органам державної влади слід орієнтуватися на інші кількісні показники щодо можливого набуття у державну власність земель сільськогосподарського призначення. На нашу думку, розмір земель, що може бути визнано відумерлими протягом 2013–2017 років, становитиме 150-200 тис. гектарів.

Також Держземагентством повинно бути враховано, що навіть при внесенні змін до ст.1277 ЦКУ, ці 0,15-0,2 млн га земель не стануть автоматично державною власністю. Спадщина визнається відумерлою в судовому порядку. Тому для набуття у державну власність даних земель відповідним органам державної влади та органам прокуратури слід буде подати до місцевих загальних судів близько 37 000 – 50 000 заяв про визнання спадщини відумерлою.

Таким чином, після внесення змін до ст.1277 ЦКУ держава не набуде автоматично в державну власність очікуваний розмір земель, про який наразі йде мова. Водночас декларативне спрямування законопроекту «Про ринок земель» в інтересах територіальних громад сіл, селищ насправді призведе до фактичного обмеження їх права на набуття у власність земель сільськогосподарського призначення при визнанні спадщини відумерлою. Набуття у державну власність певної кількості земельних ділянок сільськогосподарського призначення при визнанні спадщини відумерлою, що будуть розпорошеними по всій території України, не буде вирішальним фактором в формуванні державою ролі активного учасника ринку земель сільськогосподарського призначення, але водночас призведе до відлучення територіальних громад і відповідних рад від вирішення земельних питань, що завжди були предметом активної участі місцевих жителів.

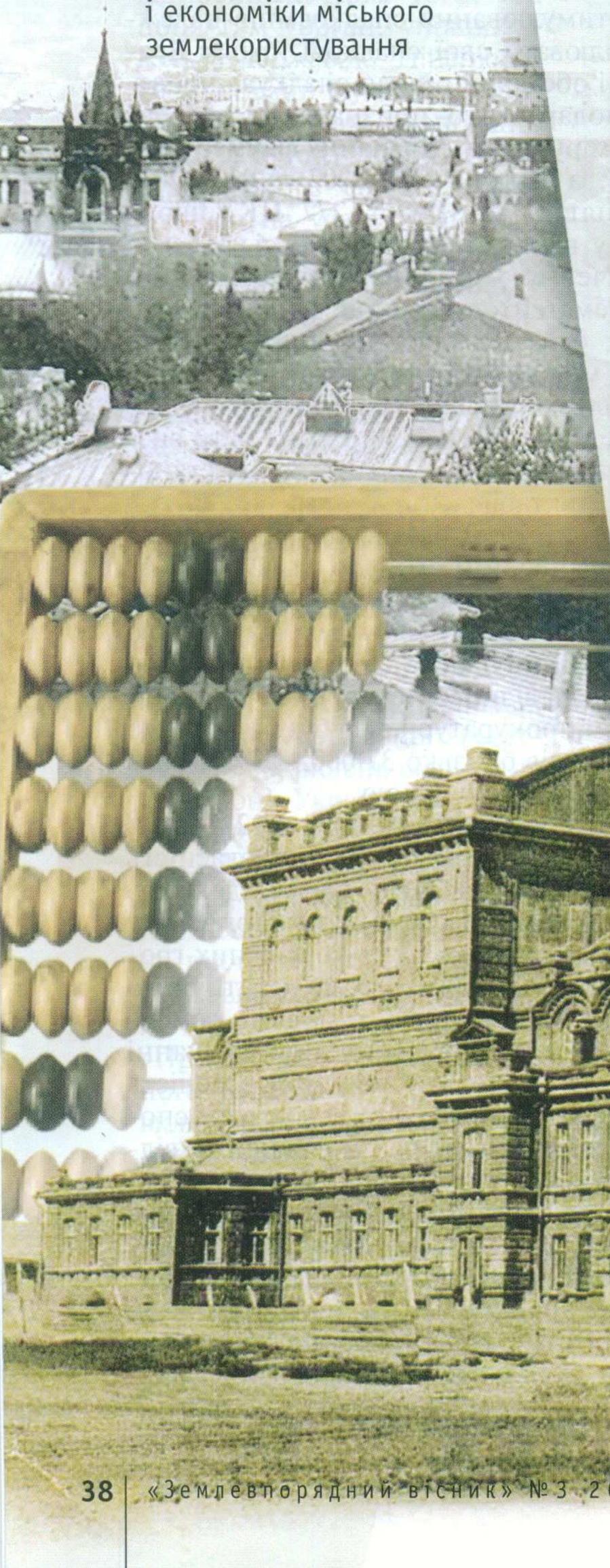
УДК 657.922

ОЦІНКА НЕРУХОМОГО МАЙНА ДЛЯ ОПОДАТКУВАННЯ: *вітчизняний досвід*

Олександр ДРАПІКОВСЬКИЙ,
Ірина ІВАНОВА
Центр організації і економіки міського землекористування

Оподаткування земель, іншої нерухомості і доходу від продажу (відчуження) нерухомого майна, а також виокремлення оцінки для оподаткування, передбачені Податковим кодексом України, зумовило необхідність переглянути і підкорегувати наукове і методичне забезпечення оціночних робіт.

Оцінка нерухомого майна для оподаткування має давню історію, практикується багатьма країнами світу, а сьогодні активно розвивається і в країнах СНД. Втім, доцільно ознайомитися не лише із закордонним досвідом. Наша держава допоки перебувала під імперською опікою Росії теж зробила перші кроки на стезі оцінки. Потреба в оцінюванні виникла під час здійснення земської реформи 1864 року, що передбачала зміну бази оподаткування, введення податку на майно громадян залежно від його дохідності або цінності. Із затвердженням у 1870 році «Городового положення» оціночні роботи для цілей оподаткування нерухомого майна набувають регулярного і систематичного характеру.





Найбільш значущою серед них, на думку наших і зарубіжних авторів [1, 2, 3], була оцінка міського нерухомого майна Харкова 1892 року, аналізу організаційних і методичних основ якої присвячуємо цю статтю.

Це була друга оцінка нерухомого майна Харкова, здійснена відповідно до «Городового положения». Необхідність переоцінки зумовлена двома причинами.

Перша — усунути порушення принципу справедливості оподаткування, оскільки оцінку виконували декілька оціночних комісій у різний час — упродовж 1873-1874 років.

Друга — відобразити зміни в кількості і якості міського нерухомого майна, пов'язані з динамічним розвитком Харкова як адміністративного, наукового і промислового центру. Місто ставало важливим залізничним вузлом, були створені крупні промислові підприємства (заводи сільськогосподарських машин Мельгозе і Гельферих-саду, чавуноливарний і механічний завод Дітмара, друкарня Зільберга), вищий навчальний заклад — технологічний інститут. Такі зміни майже подвоїли чисельність населення (рис. 1).

Одночасно розширювалися межі міської забудови і змінювалася її якість. У місті з'явився водогін і конка [4].

Із розбудовою зростають ціни на нерухомість у всіх частинах міста. Якщо раніше в середньому тут на одне забудоване дворове місце припадало по 2,4 квартири, то в 1892 р. — по 3,5 квартири, а в центральній частині — 5 квартир [5, 53].

З початку передбачалося — нова оцінка буде проводитися одночасно за єдиним планом з виробленням певних норм вартості і дохідності для різних частин міста. З цією метою з гласних Думи була обрана спеціальна комісія під головуванням ректора Імператорського харківського університету, доктора фінансового права професора М.М. Алексієнка. Ця комісія розробила способи визначення чистої дохідності нерухомого майна і правила проведення його перепису.

Виконання робіт покладалося на спеціально створене міське статистичне бюро, яке мало зібрати необхідні відомості про всі домоволодіння і квартири Харкова із зазначенням їх розмірів. Діяльність бюро контролював сформований Думою наглядовий комітет. Методична робота з організації перепису (підготовка інструкцій, формулярів перепису, аналітичних таблиць і картографічного матеріалу) була покладена на статистика від міської управи О.О. Русова.

Всю міську нерухомість поділили на такі види:

- житлові споруди з теплими і холодними приміщеннями;
- теплі і холодні торгові приміщення;
- фабрики і промислові об'єкти;
- промислові сади, що приносять дохід;
- склади;
- гостині й інші промислові двори;
- городи, поля, сінокоси, пасовища;
- незабудовані двори.

За облікову одиницю слугувала садиба або дворове місце. Її було легко ідентифікувати, оскільки відповідала адресній (поліцейській) нумерації, іпотечним і страховим актам.

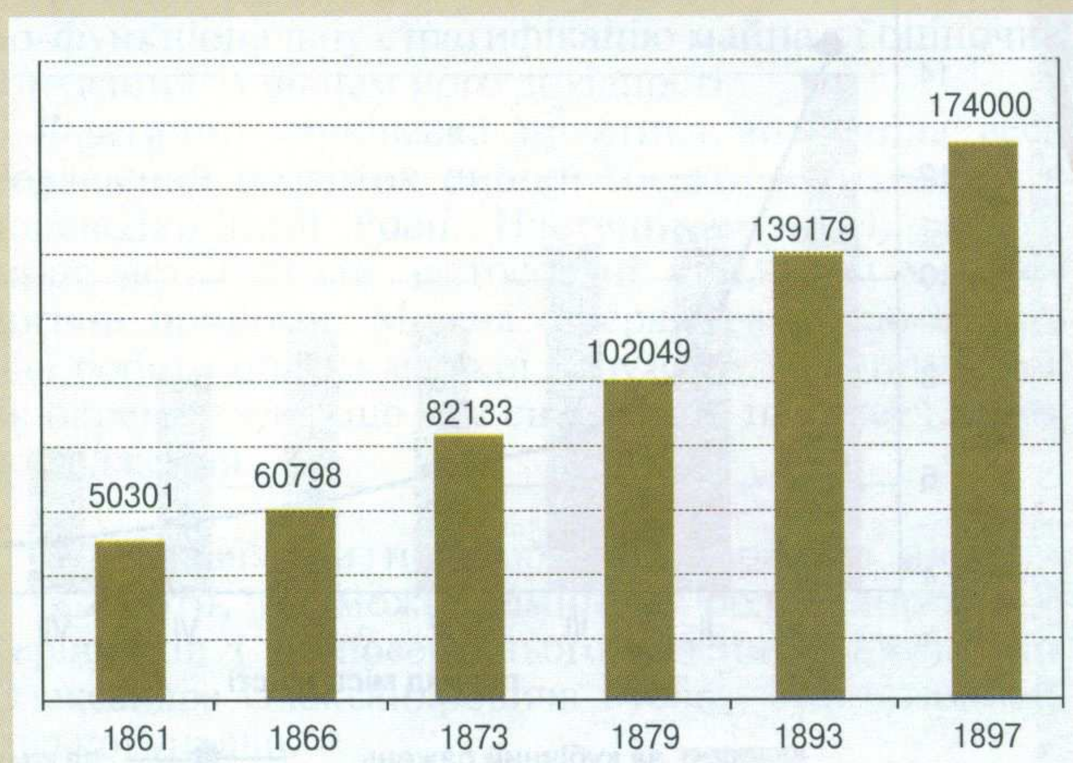
За одиницю вимірювання земельних ділянок був прийнятий квадратний сажень, а будівель — кубічний[1]. До цих одиниць приводилися всі дані про валовий дохід. Для розподілу оціночних ознак дохідності бралося до уваги значення місцевості, де розташовано нерухоме майно, й особливості того роду і виду, до якого воно відноситься. Середні розміри валового доходу для кожної місцевості, віднесені до прийнятої одиниці вимірювання, за вирахуванням середніх розмірів витрат, давали середню чисту дохідоспроможність майна різних категорій в певній місцевості міста. Вона розповсюджувалася і на ті види нерухомого майна цієї місцевості, що не мали дохідності відповідної дійсності.

До витрат на утримання майна в місті були віднесені витрати домовласника на:

- очищення димарів;
- очищення відхожих місць, сміттєвих ям, ретирад, тротуарів від сміття і снігу;
- утримання двірника і нічного сторожа;
- страхування, сплату податків і зборів;
- ремонт тротуарів, огорож і будівель.

Рис. 1

ДИНАМІКА ЧИСЕЛЬНОСТІ НАСЕЛЕННЯ ХАРКОВА В ДРУГІЙ ПОЛОВИНІ XIX СТОЛІТТЯ



[1] Сажень — 2,13360 м; квадратний сажень — 4,55224 кв. м; кубічний сажень — 9, 7126 куб. м.

При цьому капітальна перебудова споруди, що передбачала необхідність спеціального дозволу міської управи, не включалася до складу витрат, оскільки за ремонт визнавалися тільки щорічні витрати, що не змінювали склад і характер майна.

Зазначимо, що загальна сума витрат на утримання будівель і подвір'я, виражена у відсотках до валового доходу, дала різні значення залежно від матеріалу будівель і їх призначення. Так, витрати на утримання холодних торгових приміщень в кам'яних будинках становили лише 10% валового доходу, в житлових кам'яних — 25%, а в житлових дерев'яних — 50% валового доходу при середньому значенні 37,5%.

Розподіл витрат за їх призначенням мали такі результати: на очищення димарів і розчищання снігу — 8,4% загальної суми витрат, на знешкодження нечистот — 13,7%, на сторожів і двірників — 23,1%, на ремонт будівель, огорожі і тротуарів — 54,8%.

Недоїмка певної частки від простою квартир була розрахована для кожної частини міста (місцевості) і для приміщень різного призначення на основі процентного відношення кількості незайнятих приміщень під час їх перепису. Показник втрат від простою, що становив 13,7% валового доходу, згодом був зменшений до 6-10 % — залежно від місця розташування і складу майна у зв'язку з тим, що перепис проводився влітку, коли багато квартирантів виїхали на дачі, до Криму та до інших місць відпочинку.

Оціночна комісія збільшила також знижку визначеного відсотка для різних класів нерухомості на витрати з їх страхування і на сплату різних податків і зборів.

Класифікація домоволодінь була здійснена залежно від кількості кімнат і кубічних сажнів теплих приміщень, що перебували у відносно сталій пропорції з іншими приміщеннями (сараями, стайнями, льохами, клунями, коморами тощо). Загалом встановили 12 класів домоволодінь, для яких була визначена закономірність зростання показників плати за наймання як за всі приміщення, так і за одну кімнату. В середньому домоволодіння міста забезпечувало 694 крб річного доходу. Частина домоволодінь — 23,2 % забезпечувала дохід вище середнього. Найвищу плату з розрахунку на 1 куб. сажень — 8,7-9,6 руб мали домоволодіння середніх розмірів — від 28 до 375 куб. Для дрібних — від 3 до 15 куб. сажнів і великих — від 600 до 1300 куб. сажнів — вона була навіть дещо нижче — 7,7-8,2 крб, що відобразило пріоритетну шкалу споживачів. Було також встановлено, що питома дохідність теплих приміщень зростає зі збільшенням висоти стелі до 5,5-6 аршинів[2], після чого вона починає зменшуватися.

Інші ознаки: призначення приміщень (для житла, торгівлі, для роботи під час служби або промислу), а також місце розташування в плані міста, — хоча і визначалися як другорядні, проте слугували для встановлення типових груп і відхилень. Зокрема, було прийнято рішення розглядати цінність і дохідність майна не в розрізі поліцейських ділянок, а по районах, залежно від їх віддаленості від центру міста.

При проведенні оцінки всю територію міста поділили на 54 райони, для кожного з яких розрахували середні розміри приміщень за кількістю кімнат, їх кубатурі і розміру середньої кімнати. Зокрема, в центрі міста середній розмір одного приміщення становив 74 куб. сажні, середня кімната — 30 куб. сажнів, а середня річна плата за наймання однієї кімнати — 335 крб, водночас на околицях ці показники становили відповідно 5 куб. сажнів, 3 куб. сажні і 16 крб.

Залежно від середніх розмірів річної плати за наймання однієї кімнати райони були об'єднанні у вісім розрядів місцевостей, в межах яких плата за кімнату змінювалася від

Рис. 2

РОЗМІР РІЧНОЇ ПЛАТИ ЗА НАЙМАННЯ КВАРТИР ЗАЛЕЖНО ВІД РОЗРЯДУ МІСЦЕВОСТІ ХАРКОВА

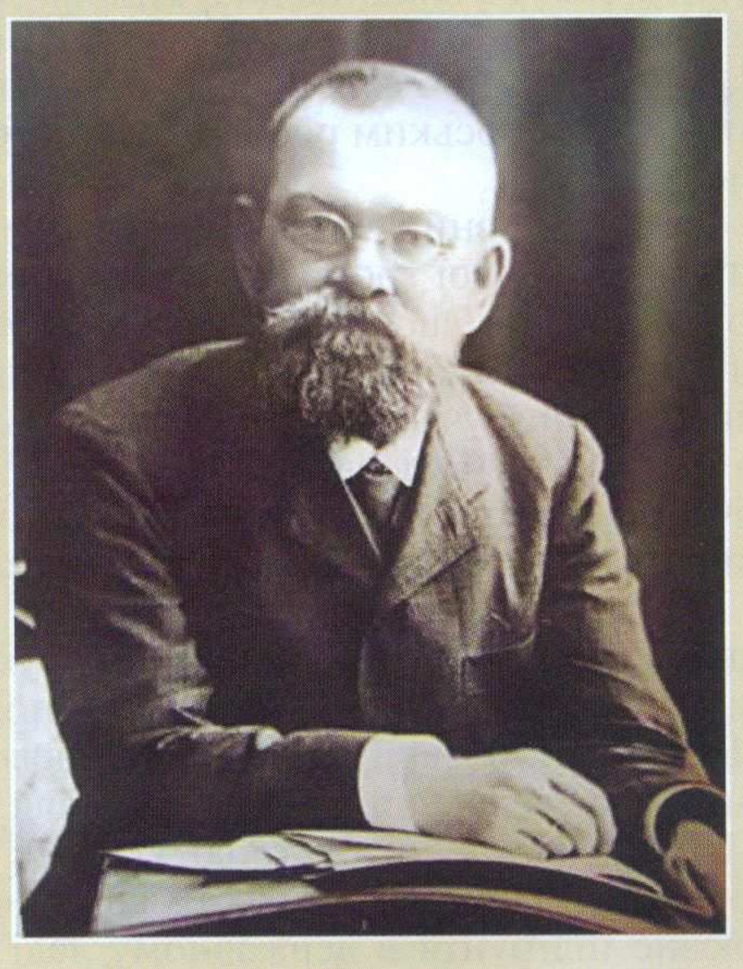


[2] Аршин — 0,7112 м.

Рис. 3
ОЦІНОЧНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА ХАРКОВА



ОЛЕКСАНДР ОЛЕКСАНДРОВИЧ РУСОВ
(7.02.1847 - 8.10.1915)



262 крб до 19,2 крб при середньому значенні 56,5 крб, а з розрахунку на кубічний сажень — від 14 крб до 4,7 крб при середньому значенні 9,9 крб (рис. 2).

Крім того, для кожного розряду було встановлене характерне співвідношення між функціональним використанням міських земель. Так, для місцевості першого розряду на торговельну функцію припадало 53,5% всіх приміщень, чисто житлових — 41,2%, залишок — змішаного використання. Для місцевості другого розряду на торговельну функцію припадало вже 28%, а на житлову — 50%. У місцевості третього розряду торгових приміщень було лише 9,5%, в той час, як житлові приміщення становили 70,5%. В місцевості 5-8 розрядів торговельна функція становила майже 1%, а житлова — 91-95% всіх приміщень.

Типові ознаки, в основу яких були покладені виявлені закономірності, дозволили встановити характерну для ступеня цінності нерухомості поясність — центр, прилегла до нього смуга і околиці, — яка майже відповідала історичному розширенню міської забудови.

До центру (або до першої смуги згідно з термінологією Оціночної комісії) була віднесена місцевість, що простягається від Театральної площі до кафедрального Успенського собору й університету, тобто територію міста середини XVII століття.

Друга смуга, що оточує центр, складалася з чотирьох місцевостей і обмежувалася міською смугою 1822 року, виходячи за її межі на півночі вздовж вул. Сумської, на заході — вздовж вул. Катеринославської і на сході вздовж вулиць Старомосковської і Кінної до Кінного базару.

До третьої смуги віднесено більш віддалені від центру три оціночні місцевості на околицях міста.

Загалом сума чистої дохідності харківської нерухомості становила 2 310 701 крб. За цим показником, зазначає О. Русов [5, 56], Харків прирівнювався до міст Франції та Німеччини, що мали такий же розмір.

Оцінка нерухомого майна Харкова 1892 року — помітна подія у розвитку оціночної сфери. Її відрізняла не тільки повнота і точність вихідного статистичного матеріалу, що не мали аналогів, а й нова методологія, що встановила основоположні принципи оцінки міської нерухомості: територіально-функціональну стратифікацію майна та оціночне зонування за рівнем його дохідності.

Фактично харківська практика визначила весь подальший розвиток оцінки міської нерухомості в дореволюційній Росії. Наступні оціночні роботи лише деталізували застосовані у Харкові методологічні прийоми. Можна стверджувати, що саме з цієї роботи оцінка міської нерухомості починається як окрема наука, що має свій об'єкт, предмет і метод дослідження.

Відзначаючи новаторський характер цієї роботи, не можна оминути роль одного з її керівників і безпосереднього учасника досліджень Олександра Олександровича Русова, статистика від міської управи.

У біографічній і енциклопедичній літературі Олександра Русова позиціонують перш за все як етнографа, фольклориста і громадського діяча [6, 7, 8, 9]. І це не безпідставно — він насправді активно

займався вивченням побуту і культури українців. Він причетний до складання словника української мови, до видання двотомного «Кобзаря» Тараса Шевченка, а за роботу «Остап Вересай, один з останніх кобзарів малоросійських» навіть премійований Імператорським російським географічним товариством.

Русов активний член, а потім один з керівників київської Старої громади — впливової демократичної організації, що об'єднувала науково-творчу інтелігенцію з національно-патріотичними поглядами. Він активний учасник створення Південно-західного відділення Імператорського російського географічного товариства, діяльність якого була спрямована на всебічне наукове вивчення України.

Суспільно-політична діяльність О. Русова пов'язана із земським конституційним рухом, спрямованим на демократизацію державно-політичного ладу в Російській імперії, розвиток місцевого самоврядування і федеральний устрій держави. Він розробив «Проект державного устрою України у федеральній Російській державі» і підготував доповідь «Народосоюзне підґрунтя в державному ладі і при виборах депутатів до представницьких установ». Крім того, за дорученням парламентської групи автономістів I Державної Думи О. Русов разом з іншими діячами підготував проект закону «Про мови», а з М. Грушевським — Декларацію про автономію України.

Саме активна суспільно-політична позиція привела О. Русова в земську статистику. З однієї сторони, зазнаючи постійний тиск з боку властей за свої погляди, він був змушений зайнятися «неполітичною» статистикою, а з іншої, власне робота статистиком давала йому необхідний матеріал для зміцнення його політичних переконань.

Загалом земській статистиці О. Русов присвятив майже сорок років. Він працював спочатку в Чернігівській губернії (1876-1879), потім у Києві (1880-1882), Херсонській губернії (1882-1889), Харкові (1889-1891), знову в Києві (1891-1992), і знову в Харкові (1892-1894), у Чернігівській (1894-1899), Полтавській губерніях (1899-1902), у Петербурзі (1902-1908) і знову в Києві (1908-1915).

Творче ставлення до роботи дозволило йому увійти до числа кращих земських статистиків того часу. Разом з В. Варзаром, О. Русов застосовує метод статистичного дослідження ґрунтів на підставі опитування володарів ділянок, який надалі одержав назву «чернігівського типу» земських статистичних робіт [10]. За статистичне дослідження Ніжинського повіту з метою вдосконалення оподаткування нерухомого майна, матеріали якого були опубліковані в 1880 р., О. Русова Російське географічне товариство нагородило золотою медаллю.

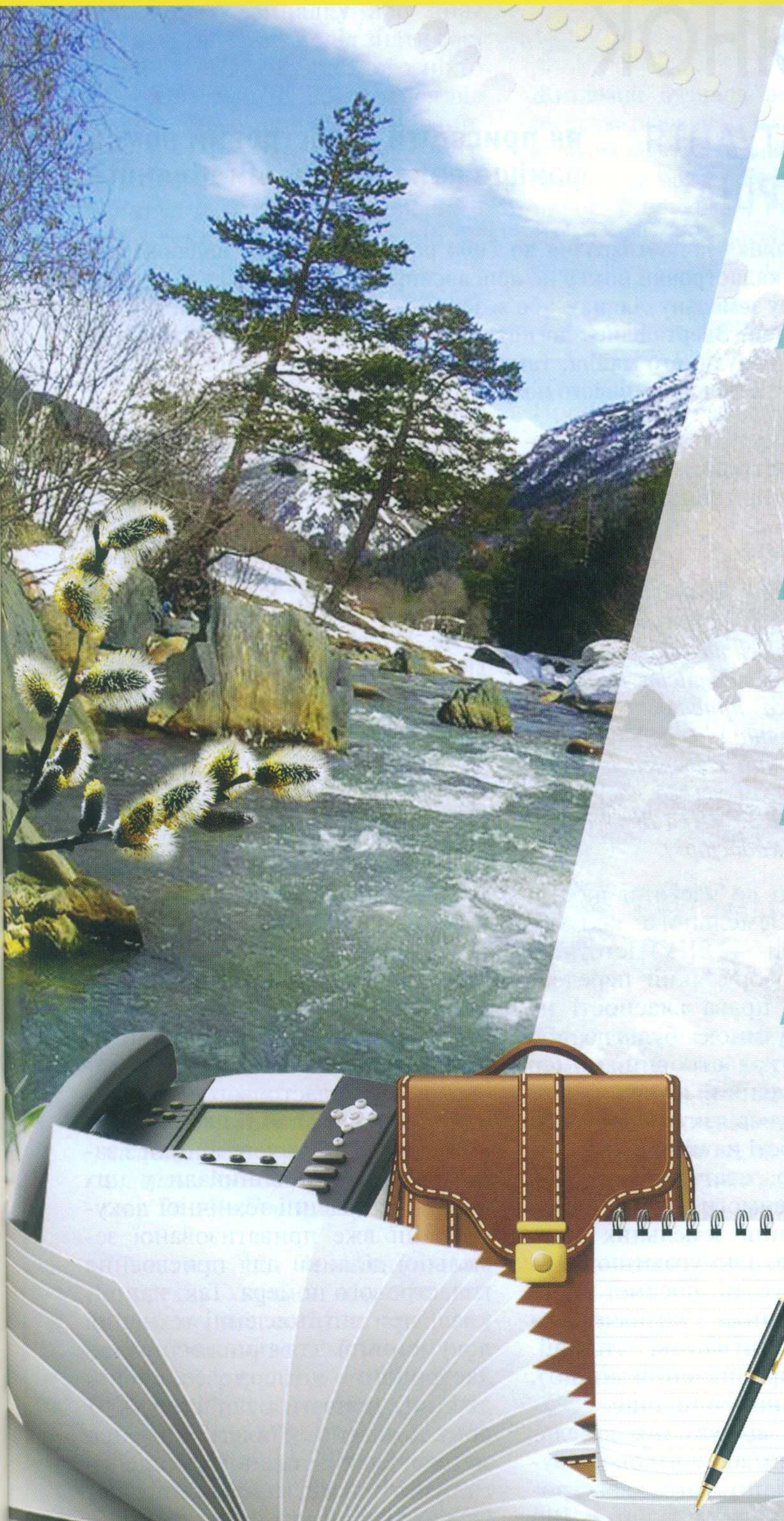
Пріоритетне місце в роботі О. Русова як статистика займають питання оцінки та розвиток оціночної статистики як самостійного виду діяльності. У своїх працях він зазначав необхідність і реалізовував комплексний підхід до статистичних обстежень при підготовці матеріалів для оцінки земель й іншого нерухомого майна. Водночас він наполягав на обов'язковості використання як облікової одиниці садиби або дворового місця, дохідність якої повинна вимірюватися на основі ринкових даних. У 1894 р. О. Русов виступає з доповіддю «Про бажану організацію земської статистики» на IX з'їзді російських природознавців і лікарів у Москві, що поклав початок регулярним з'їздам фахівців в галузі оціночної статистики.

Знаковою для оціночної діяльності стала книга О. Русова «Короткий огляд розвитку російської оціночної статистики», написана під час роботи у Київському комерційному інституті, куди його запросили в 1908 р. викладати курс статистики. Ця книга стала результатом осмислення вітчизняного і зарубіжного досвіду оцінки земель й іншого нерухомого майна. Описані в ній підходи і методи мало чим відрізняються від загальновизнаних зараз у світовій практиці, що дозволяє судити про високий теоретичний і методичний рівень дореволюційної оцінки, а деякі положення про організацію робіт з оцінки для цілей оподаткування не втратили актуальності і для сучасної вітчизняної практики.

Література

1. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости: Энциклопедия оценки. — СПб: Изд-во гос. технич. ун-та, 1997. — 422 с.
2. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Практикум з оцінки міських земель. 2-е видання, зі змінами та доповненнями — Київ: Вид-во УАДУ, 1998. — 116 с.
3. Коростелев С. П. Кадастровая оценка недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2010. — 356 с.
4. Харьковский календарь на 1894 год. (Год XXII): в 2 кн. Кн. 1 — Харьков: Харьковский губернский статистический комитет, 1894. — 590 с.
5. Русов А.А. Харьков по переписи 1892 года //Харьковский сборник — Харьков, 1893. — Вып. 7. — С. 29-66.
6. Українська радянська енциклопедія. Видання друге: в 12 т. Том 9. — К.: Гол. ред. Українська радянська енциклопедія, 1983. — С. 522
7. Географічна енциклопедія України: в 3 т. Том 3. — К.: «Українська енциклопедія» ім. М. П. Бажана, 1993. — С. 153.
8. Рахно О.Я. Олександр Русов у науковому і громадсько-політичному житті України (друга половина XIX — початок XX ст.): автореф. дис. канд. іст. наук: 07.00.01 / О.Я. Рахно; Харк. нац. ун-т ім. В.Н. Каразіна. — Х., 2003. — 19 с.
9. Українська педагогіка в персоналіях — XIX століття / За редакцією О.В. Сухомлинської / навчальний посібник для студентів вищих навчальних закладів, у двох книгах. Кн. 1. — К.: «Либідь», 2005. — С. 476-486.
10. Энциклопедический словарь: в 86 т. Т. XII. — СПб.: Изд. Ф.А. Брокгауза и И.А. Ефрона, 1894. — С. 492 - 498.
11. Русов А.А. Краткий обзор развития Русской Оценочной статистики. — К.: Тип. И.И. Чоколова, 1909. — 132 с.

ВАШ КОНСУЛЬТАНТ
документи • роз'яснення • коментарі • відповіді



44 РОБОТА НАД ПОМИЛКАМИ

Алла КАЛЬНІЧЕНКО

КАДАСТРОВІ НОМЕРИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

46 ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО РОЗ'ЯСНЮЄ

46 Щодо процедури отримання в оренду земельних ділянок, які знаходяться під водними об'єктами (водоймищами), наданими в оренду

47 Чи можливо використовувати кошти від втрат на топографо-геодезичні обстеження і розвідування стану земель і ґрунтів?

48 ПОРАДИ ФЕРМЕРАМ

48 Якщо ви, член фермерського господарства, стали депутатом...

49 Фермер, який отримав у постійне користування земельну ділянку, має право переоформити її в оренду

50 ПОРАДИ — РАДАМ

Щодо раціонального використання коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва

52 ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

52 При приватизації землі за межами села документацію із землеустрою погоджувати із сільською радою не треба

53 Приватизація земельної ділянки, якою користується громадянин, здійснюється за технічною документацією

54 Гаражно-будівельний кооператив може приватизувати всю земельну ділянку, на якій він розміщений

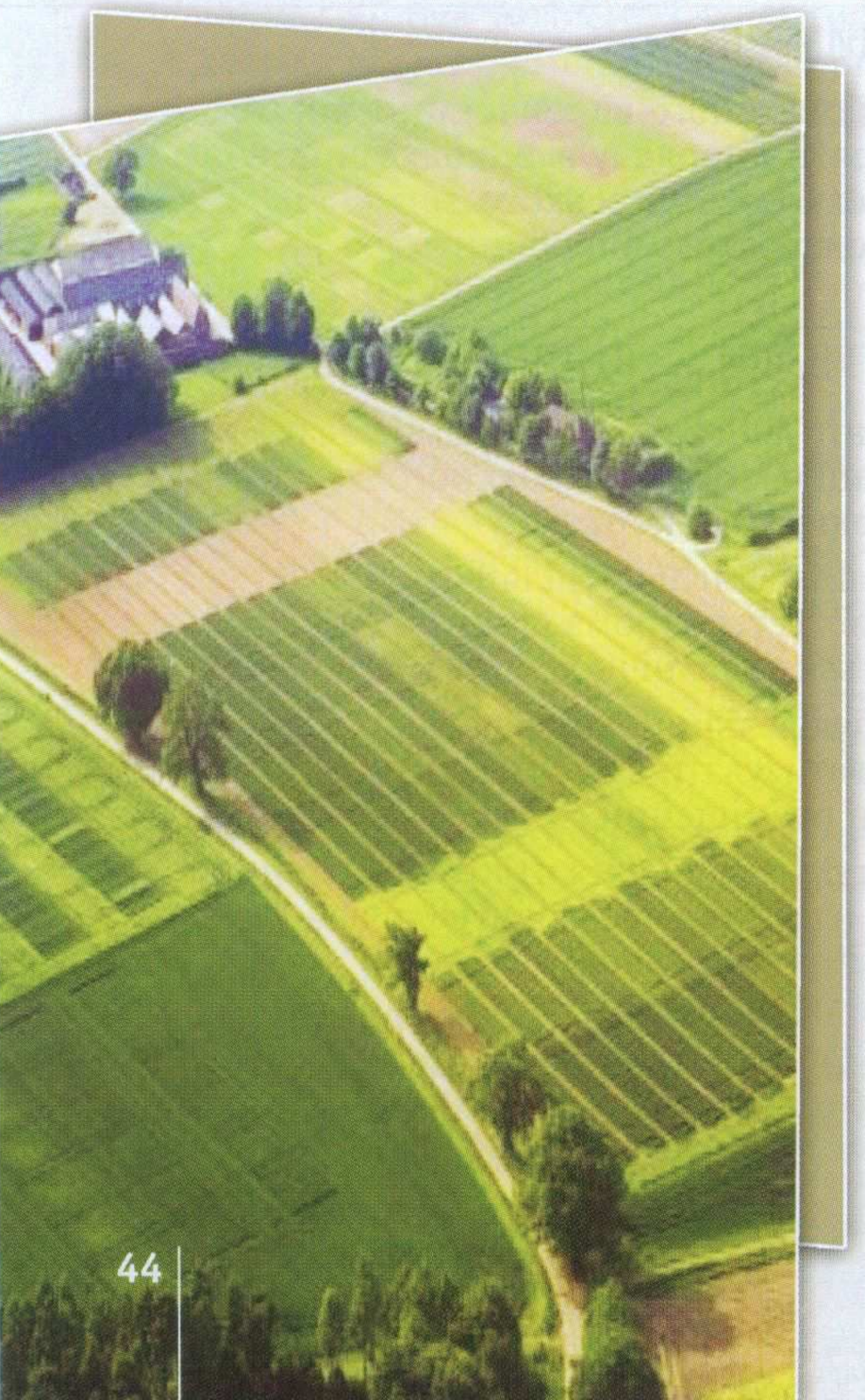
55 При набутті у власність житлового будинку до нового власника переходить і право користування земельною ділянкою, на якій він розміщений

56 Громадянин може приватизувати безкоштовно лише одну земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства

КАДАСТРОВІ НОМЕРИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

● РОБОТА НАД ПОМИЛКАМИ

ПРОДОВЖУЄМО РОБОТУ НАД ПОМИЛКАМИ, ЯКІ МАЮТЬ МІСЦЕ НА ПРАКТИЦІ У ЗЕМЕЛЬНІЙ СФЕРІ. В ЦЬОМУ ВИПУСКУ ЖУРНАЛУ МИ РОЗГЛЯНЕМО ПИТАННЯ ОТРИМАННЯ КАДАСТРОВИХ НОМЕРІВ, У ТОМУ ЧИСЛІ ПРИ СПАДКУВАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА ПРИ ВІДЧУЖЕННІ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ, РОЗМІЩЕНИХ НА НЕОФОРМЛЕНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНКАХ. РУБРИКУ ВЕДЕ АЛЛА КАЛЬНІЧЕНКО, ЮРИСТ ЖУРНАЛУ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК».



1 СИТУАЦІЯ ПЕРША: як присвоїти кадастровий номер раніше приватизованій ділянці?

Земельна ділянка приватизована до 2004 року, її власнику виданий державний акт, кадастровий номер не присвоєний. Власник бажає відчужити належну йому земельну ділянку, або ж земельну ділянку і будинок, який на ній розміщений. Звертаючись до нотаріуса про посвідчення угоди відчуження свого нерухомого майна, такий власник отримує відмову у зв'язку саме з відсутністю кадастрового номера. Як же діяти власнику?

Для початку пригадаємо що таке кадастровий номер земельної ділянки і для чого він потрібен?

Для довідки:

кадастровий номер земельної ділянки — індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування (ст.1 ЗУ «Про Державний земельний кадастр»).

Відповідно до частини шостої статті 120 Земельного кодексу України (далі — ЗКУ) істотною умовою договору, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти.

Крім того, статтею 132 ЗКУ встановлені вимоги до змісту угод про відчуження земельних ділянок. Зокрема, такі угоди повинні містити вид угоди, предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення тощо), кадастровий номер та інше.

Отже, для відчуження земельної ділянки та/або житлового будинку необхідно мати кадастровий номер земельної ділянки. Він потрібен як для оформленої земельної ділянки, так і для неоформленої.

Якщо земельна ділянка була приватизована, але кадастровий номер не присвоєно і відомості про неї не внесені до Державного реєстру земель, то відповідно до пункту 2 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» їх державна реєстрація здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) (далі — технічна документація) за заявою їх власників.

При цьому згідно з цим же пунктом 2 земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера.

Однак, до редакції неодноразово зверталися землевласники з запитаннями, які виникали у них при виготовленні технічної документації вже приватизованої земельної ділянки для присвоєння кадастрового номера. Так, наприклад, при виготовленні технічної документації для присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, приватизованій до 2001 року, її власнику повідомили, що за генеральним планом населеного пункту, який затверджений набагато пізніше, на його земельній

ділянці запланована дорога і він має відмовитися від частини своєї землі, оскільки будівництво дороги є суспільною потребою.

У такому випадку або аналогічних, власнику слід знати свої права і пам'ятати, що його ніхто не може змусити відмовитися від земельної ділянки або її частини. Технічна документація має бути виготовлена на всю земельну ділянку, їй має бути присвоєний кадастровий номер та внесено всі дані до Державного земельного кадастру з відкриттям Поземельної книги.

Питання щодо викупу (не вилучення і не добровільної відмови) у нього земельної ділянки або її частини повинно вирішуватися виключно в межах Закону України «Про викуп земельних ділянок та об'єктів, які на ній розміщені для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності». При цьому згода на викуп надається власником добровільно без будь-якого примусу або умов. Питання щодо викупу земельної ділянки або її частини приймає відповідно місцева рада або орган виконавчої влади відповідно до повноважень, визначених законом.

Для довідки:

*Замовниками документації із землеустрою можуть бути органи державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, **землевласники і землекористувачі**.*
(ст. 26 ЗУ «Про землеустрій»).

2 СИТУАЦІЯ ДРУГА: як присвоїти кадастровий номер неоформленій земельній ділянці, на якій розміщений житловий будинок?

Житловий будинок розміщений на земельній ділянці, яка неоформлена (неприватизована). Власник житлового будинку бажає продати або іншим шляхом відчужити свій будинок. Приватизувати земельну ділянку власник будинку не може (або він іноземець, або вже використав один раз своє право тощо) чи не бажає. Разом з тим, нотаріус, до якого звертається власник, відмовляє йому у посвідченні угоди без кадастрового номера земельної ділянки, на якій розміщений його будинок. Як же діяти власнику будинку?

Щодо неоформлених (неприватизованих) земельних ділянок, на яких розміщені житлові будинки і власники яких бажають їх продати або іншим чином відчужити, необхідно керуватися пунктом 3 Прикінцевих та перехідних положень Закону «Про Державний земельний кадастр». Цим пунктом, зокрема, встановлено, що у разі, якщо на земельній ділянці, право власності (користування) на яку не зареєстровано, розміщений житловий будинок, право власності на який зареєстровано, кадастровий номер на таку земельну ділянку присвоюється за заявою власників такого будинку на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). **Для присвоєння земельній ділянці кадастрового номера забороняється вимагати інші документи.** Такий кадастровий номер є чинним з моменту його присвоєння.

Отже, власник житлового будинку має право звернутися до землевпорядної організації і замовити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), на якій розміщений його будинок, для присвоєння кадастрового номера. Після цього може бути укладена угода про відчуження житлового будинку.

3 СИТУАЦІЯ ТРЕТЯ: як присвоїти кадастровий номер земельній ділянці, яка успадковується?

Успадковується земельна ділянка, право власності на яку у спадкодавця виникло до 2004 року. При спадкуванні земельної ділянки, кадастровий номер якій не було присвоєно, спадкоємцю пропонують замовити технічну документацію з відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та присвоїти їй кадастровий номер. Коли ж спадкоємець має право замовляти таку документацію для присвоєння кадастрового номера: до отримання свідоцтва про право на спадщину чи після?

Статтею 125 Земельного кодексу України встановлено, що право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації цього права.

Відповідно до частин другої та шостої статті 126 Земельного кодексу України право власності на успадковану земельну ділянку без зміни її меж та цільового призначення посвідчується свідоцтвом про право на спадщину.

Державний акт на право власності на земельну ділянку, що успадковується, долучається до свідоцтва про право на спадщину.

На цьому державному акті нотаріус, який посвідчує (видає) документ, та орган, який здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень, роблять відмітку про відчуження земельної ділянки із зазначенням документа, на підставі якого відбулося відчуження. Отже, така відмітка зазначеними особами робиться за наявності свідоцтва про право на спадщину.

Орган, який здійснює реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обме-

жень, робить відмітку про реєстрацію прав на земельну ділянку на підставі документа про її відчуження, складеного та посвідченого в порядку, встановленому законом, протягом 14 календарних днів з дня подання до нього зазначеного документа. Забороняється вимагати для здійснення відмітки та державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обмежень документи, не передбачені цією статтею. Однак, за відсутності технічної документації та кадастрового номера не можна зареєструвати право власності спадкоємця, оскільки неможливо зареєструвати саму земельну ділянку.

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

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

Таким чином, саме для реєстрації права на земельну ділянку територіальним органом земельних ресурсів, який на сьогодні здійснює таку реєстрацію, спадкоємцем замовляється технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). При цьому спадкоємцю на час звернення до землевпорядної документації нотаріусом вже має бути видане свідоцтво про право на спадщину з доданим до нього державним актом на право власності на земельну ділянку з відміткою нотаріуса.

● ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО РОЗ'ЯСНЮЄ

ЩОДО ПРОЦЕДУРИ ОТРИМАННЯ В ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ЯКІ ЗНАХОДЯТЬСЯ ПІД ВОДНИМИ ОБ'ЄКТАМИ (ВОДОЙМИЩАМИ), НАДАНИМИ В ОРЕНДУ

Відповідно до частини четвертої статті 59 Земельного кодексу України (далі — Кодекс) громадянам та юридичним особам органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування із земель водного фонду можуть передаватися на умовах оренди земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, а також озера, водосховища, інші водойми, болота та острови для сінокосіння, рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт тощо.

Згідно із абзацом третім пункту 1 Прикінцевих положень Закону України «Про оренду землі» до проведення розмежування земель державної і комунальної власності орендодавцями земельних ділянок у межах населених пунктів, крім земель, переданих у приватну власність, є відповідні сільські, селищні, міські ради, а за межами населених пунктів — відповідні органи виконавчої влади в межах повноважень, визначених Земельним кодексом України.

Частиною другою статті 124 Кодексу визначено, що передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частинами другою та третьою статті 134 цього Кодексу, в тому числі використання земельних ділянок для спеціального водокористування відповідно до отриманих спеціальних дозволів (ліцензій).

Надання земельних ділянок в оренду регулюються Законом України «Про оренду землі» та статтями 123 і 124 Земельного кодексу України.

Статтею 15 Закону України «Про оренду землі» зазначено, що невід'ємною частиною договору оренди землі є проект відведення земельної ділянки.

Отже, у випадку, коли межі земельної ділянки не встановлені в натурі (на місцевості), рішення органу виконавчої влади або місцевого самоврядування про надання земельної ділянки в оренду приймається на підставі проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Відповідно до статті 123 зазначеного Кодексу 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 відповідної сільської, селищної, міської, районної, обласної ради, Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевої державної адміністрації.

У клопотанні зазначаються орієнтовний розмір земельної ділянки та її цільове призначення.

До клопотання додаються 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 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 та інших нормативно-правових документів.

Умови і строки розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок визначаються договором, укладеним замовником з виконавцем цих робіт відповідно до типового договору.

Розроблений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається Комісії з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою, яка протягом трьох тижнів з дня одержання проекту надає відповідному органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування свій висновок щодо погодження проекту або мотивовану відмову.

Підставою відмови у погодженні проекту може бути лише невідповідність його положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів.

У разі якщо проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковій державній експертизі землевпорядної документації, погоджений проект подається Комісією до відповідного органу земельних ресурсів для здійснення такої експертизи відповідно до закону.

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 землевпорядної документації згідно із законом — після отримання позитивного висновку такої експертизи приймає рішення про надання земельної ділянки у користування (оренду) затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, відповідно до якого укладається договір оренди, у порядку визначеному законодавством.

Підставою відмови у затвердженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише його невідповідність вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів.

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

У випадках, коли земельна ділянка розташована на території двох та більше районів, надання її в оренду провадиться шляхом розподілу земельної ділянки на частини відповідно до меж адміністративно-територіальних утворень, розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та погодження їх відповідними органами у вищевикладеному порядку.

ЧИ МОЖЛИВО ВИКОРИСТОВУВАТИ КОШТИ ВІД ВТРАТ НА ТОПОГРАФО-ГЕОДЕЗИЧНІ ОБСТЕЖЕННЯ І РОЗВІДУВАННЯ СТАНУ ЗЕМЕЛЬ І ҐРУНТІВ?

Відповідно до частини другої статті 209 Земельного кодексу України кошти, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, використовуються на освоєння земель для сільськогосподарських і лісогосподарських потреб, поліпшення відповідних угідь, охорону земель відповідно до розроблених програм та проектів землеустрою, а також на проведення інвентаризації земель, проведення нормативної грошової оцінки землі, розмежування земель державної та комунальної власності. Використання цих коштів на інші цілі не допускається.

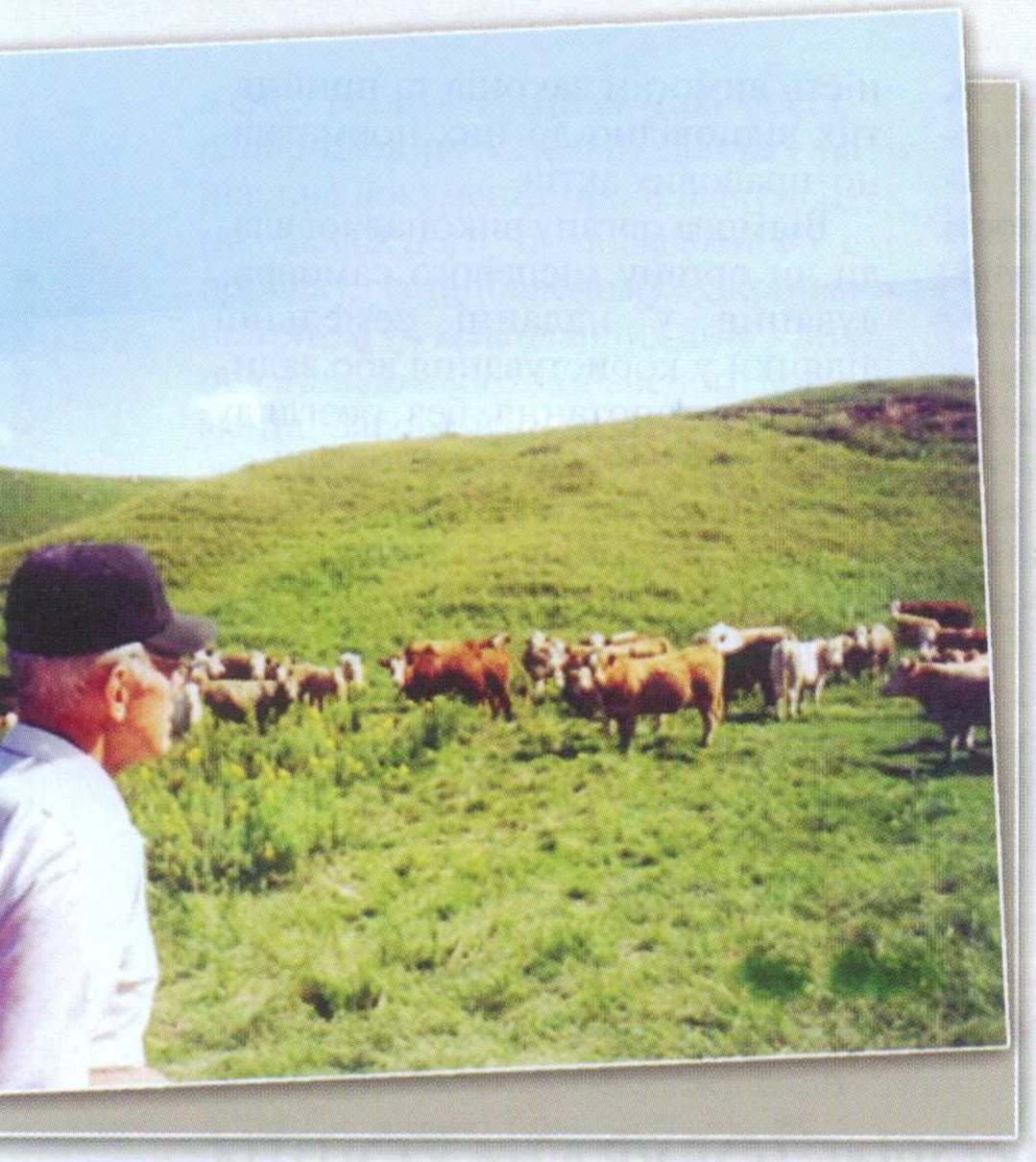
Статтею 23 Закону України «Про охорону земель» встановлено, що державна комплексна система спостережень включає топографо-геодезичні, картографічні, ґрунтові, агрохімічні, радіологічні та інші обстеження і розвідування стану земель і ґрунтів, їх моніторинг.

Згідно зі статтею 55 зазначеного Закону фінансування заходів щодо охорони земель і ґрунтів здійснюється за рахунок Державного бюджету України, місцевих бюджетів, у тому числі коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, від плати за землю, а також коштів землевласників і землекористувачів та інших джерел, не заборонених законом.

Враховуючи викладене, кошти, що надійшли у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, можуть використовуватися на топографо-геодезичні обстеження і розвідування стану земель і ґрунтів відповідно до розроблених програм та проектів землеустрою.

Управління охорони земель Держземагентства

ЯКЩО ВИ, ЧЛЕН ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА, СТАЛИ ДЕПУТАТОМ...



Останнім часом до редакції надходять запитання від членів фермерських господарств, а саме від тих, хто був обраний або обирається депутатами до органів місцевого самоврядування різних рівнів. Їх, зокрема, цікавить:

- ✓ **Чи потрібно звільнятися з фермерського господарства (виходити з його членів) на час виконання депутатських повноважень?**
- ✓ **Чи потрібно відмовлятися від земельної ділянки, яка виділена їм у постійне користування і використовується фермерським господарством?**
- ✓ **Чи потрібно громадянину, що став депутатом, переоформити ділянку на господарство або інших його членів?**

Відповідно до статті 80 Закону України «Про вибори депутатів Верховної Ради Автономної Республіки Крим, місцевих рад та сільських, селищних, міських голів» особа, обрана сільським, селищним, міським головою, одночасно з копією заяви про припинення дії іншого представницького мандата подає документ про звільнення з роботи (посади), несумісної з посадою сільського, селищного, міського голови.

Що стосується депутатів, які не працюють у раді на постійній основі, вони можуть залишатися членами фермерського господарства.

Статтею 19 Закону України «Про фермерське господарство» встановлено, що до складу майна фермерського господарства (складеного капіталу) можуть входити: будівлі, споруди, облаштування, матеріальні цінності, цінні папери, продукція, вироблена господарством в результаті господарської діяльності, одержані доходи, інше майно, набуте на підставах, що не заборонені законом, **право користування землею,** водою та іншими природними ресурсами, будівлями, спорудами, обладнанням, а також інші майнові права (в тому числі на інтелектуальну власність), грошові кошти, які передаються членами фермерського господарства до його складеного капіталу.

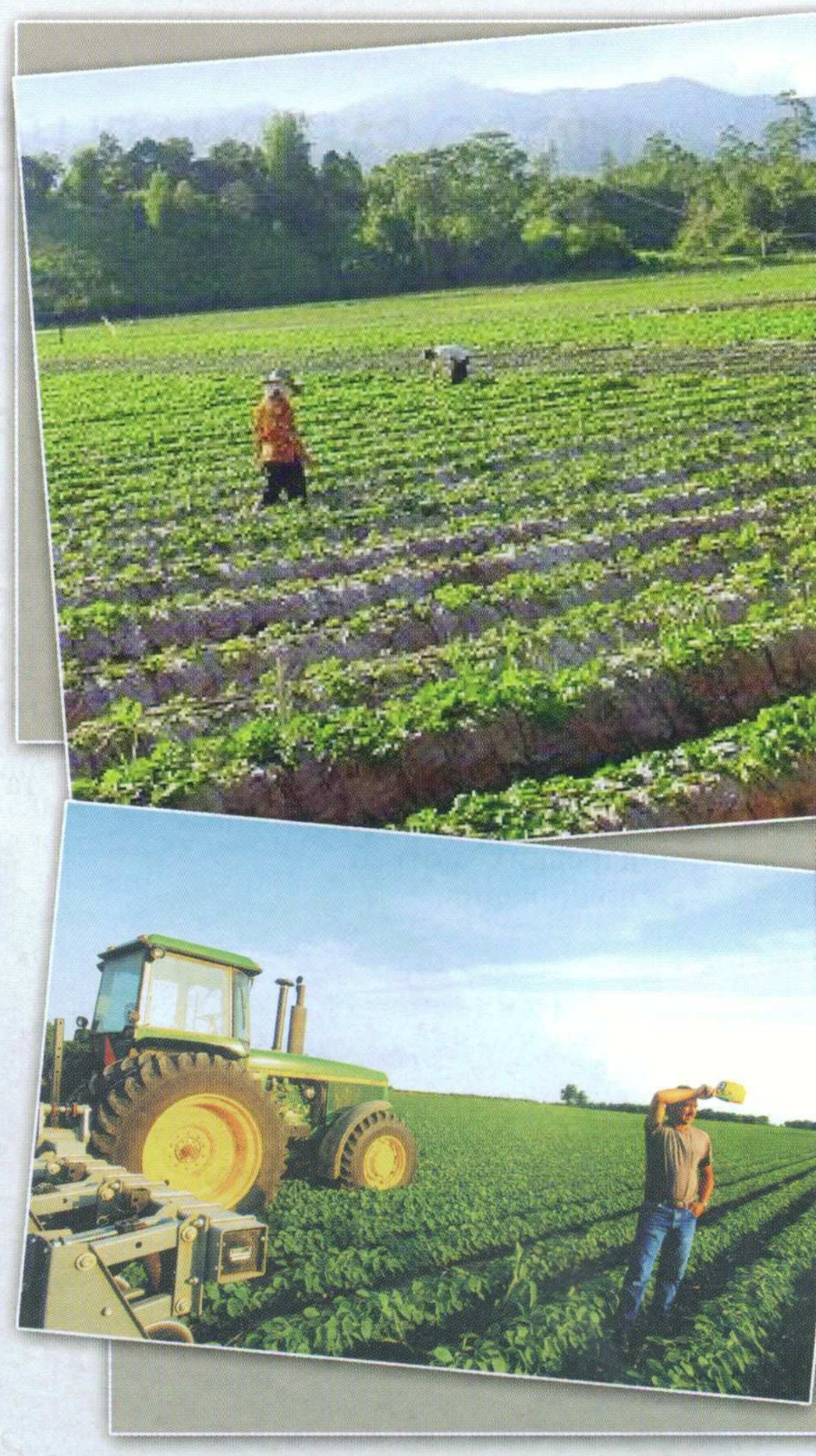
Отже, теоретично на час виконання повноважень голови місцевої ради, голова фермерського господарства або член цього господарства може передати право постійного користування до складеного капіталу. Однак, така процедура є дещо сумнівною з точки зору оформлення такого права.

Разом з тим, відповідно до пункту 6 Перехідних положень Земельного кодексу України громадяни України, які мають у постійному користуванні земельні ділянки для ведення фермерського господарства, можуть добровільно переоформити право користування земельною ділянкою на фермерське господарство як юридичну особу.

Отже, більш правильним буде звернення громадянина, який отримав до 2002 року у постійне користування земельну ділянку для створення та ведення фермерського господарства, до райдержадміністрації щодо **переоформлення** права користування на фермерське господарство як юридичну особу. Переоформлення має здійснюватися шляхом укладання договору оренди земельної ділянки (тієї ж самої площі).

До того ж зауважимо, що відповідно до абзацу другого цього ж пункту 6 Земельного кодексу **при переоформленні** права постійного користування земельними ділянками, наданими для ведення селянських (фермерських) господарств, у довгострокову оренду строк оренди визначається селянським (фермерським) господарством відповідно до закону. При цьому розмір орендної плати за земельні ділянки не повинен перевищувати розміру земельного податку.

ФЕРМЕР, ЯКИЙ ОТРИМАВ У ПОСТІЙНЕ КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ, МАЄ ПРАВО ПЕРЕОФОРМИТИ ЇЇ В ОРЕНДУ



У 1993 році мій батько отримав державний акт на право постійного користування земельною ділянкою площею 30 га для ведення фермерського господарства. Чинним законодавством не передбачено можливості мати землю на праві постійного користування. Батько вже похилого віку і хотів би передати цю землю дітям. Викуп неможливий через дію мораторію. На передачу в оренду такої площі може не погодитися відповідний орган місцевого самоврядування (райдержадміністрація). Який можливий вихід з цієї ситуації?

Єлизавета ГАДАЙЧУК

Частиною п'ятою статті 7 Закону України «Про фермерське господарство» встановлено, що громадянам України — членам фермерських господарств передаються безоплатно у власність надані їм у користування земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради. Це положення не поширюється на громадян, які раніше набули права на земельну частку (пай). Аналогічна норма міститься і в статтях 31 та 32 Земельного кодексу України.

Членство у фермерському господарстві набувається відповідно до статті 3 цього ж Закону. Частиною другою цієї ж статті, зокрема, передбачено, що при створенні фермерського господарства одним із членів сім'ї інші члени сім'ї, а також родичі можуть стати членами цього фермерського господарства після внесення змін до його Статуту.

Щодо питання використання земельної ділянки на праві постійного користування, зауважуємо, що до 2002 року, тобто до набрання чинності Земельним кодексом України (в редакції 2001 року), громадянам, у тому числі і з метою створення фермерського господарства, земельні ділянки передавалися в постійне користування. З 2002 року вже новим Земельним кодексом (ст. 92) передбачається, що права 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;
в) релігійні організації України, статути (положення) яких зареєстровано в установленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності.

Тобто, з 2002 року не можуть передаватися у постійне користування земельні ділянки особам, крім тих, що визначені статтею 92 зазначеного Кодексу. Ті ж особи, які мали право набути у постійне користування земельні ділянки до 2002 року і отримали їх на такому праві, про що свідчать державні акти на право постійного користування земельною ділянкою, зберігають таке право за собою. Саме це було зазначено в рішенні Конституційного Суду України від 22 вересня 2005 року № 5-рп/2005 по справі № 1-17/2005.

Отже, якщо фермерське господарство було створене до 2002 року і його голова отримав у постійне користування земельну ділянку для створення та ведення такого господарства, це право зберігається за ним. Разом з тим, земельна ділянка, надана для ведення фермерського господарства, може бути розпайована між членами цього господарства.

ЩОДО РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ КОШТІВ,

ЩО НАДХОДЯТЬ У ПОРЯДКУ ВІДШКОДУВАННЯ ВТРАТ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО І ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА

Відповідно до частини другої статті 209 Земельного кодексу України кошти, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, використовуються на освоєння земель для сільськогосподарських і лісогосподарських потреб, поліпшення відповідних угідь, охорону земель відповідно до розроблених програм та проектів землеустрою, а також на проведення інвентаризації земель, проведення нормативної грошової оцінки землі, розмежування земель державної та комунальної власності. Використання цих коштів на інші цілі не допускається.

При цьому розпорядниками зазначених коштів є виключно органи місцевого самоврядування.

Відповідно до Конституції України та Закону України «Про місцеве самоврядування» місцеве самоврядування є правом територіальної громади самостійно вирішувати питання місцевого значення в межах Конституції і законів України.

Переліки робіт на цілі, передбачені частиною другою статті 209 Земельного кодексу України, регулюються законодавством України, а саме:

- **освоєння земель, поліпшення угідь і охорона земель** — Земельним кодексом України, законами України «Про охорону земель» та «Про землеустрій», наказом Держкомзему від 17.10.2002 № 175 «Про консервацію земель», зареєстрованим в Мін'юсті 14.02.2003 за № 117/7438, ГОСТами 17.5.3.04-83 (СТ СЭВ 5302-85) «Охрана природы. Земли. Общие требования к рекультивации земель», 17.5.1.02-85. «Охрана природы. Земли. Классификация нарушенных земель», 17.5.1.06-84. «Охрана природы. Земли. Классификация малопродуктивных угодий для землевания» та іншими нормативно-правовими актами;

- **проведення інвентаризації** — Земельним кодексом України, Законом України «Про землеустрій», Положенням по земельно-кадастрову інвентаризацію земель населених пунктів, затвердженим наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 26.08.97 № 85, зареєстрованим в Мін'юсті 31.10.97 за № 522/2326;
- **проведення нормативної грошової оцінки земель** — Земельним кодексом України, законами України «Про оцінку земель» та «Про землеустрій», постановами Кабінету Міністрів України від 23.03.95 № 213 «Про Методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» та від 30.04.97 № 525 «Про Методику грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)», спільними наказами Держкомзему, Мінагрополітики, Мінбудархітектури та УААН «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» від 27.01.2006 № 18/15/21/11, зареєстрованим в Мін'юсті 05.04.06 за № 388/12262 та «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів)» від 27.01.2006 № 19/16/22/11/17/12, зареєстрованим в Мін'юсті 05.04.06 за № 389/12263, галузевим стандартом «Оцінка земель. Правила розроблення Технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів», затвердженим наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 24.06.2009 № 335, зареєстрованим Українським науково-дослідним інститутом стандартизації, сертифікації та інформатики Держспоживстандарту України, зареєстрованим 10.09.2009 за № 32595752/1927;
- **розмежування земель державної та комунальної власності** — Земельним кодексом України, законами України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» і «Про землеустрій», Методичними рекомендаціями з розробки проекту землеустрою щодо розмежування земель державної та комунальної власності, затвердженим наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 18.07.2008р. № 177.

З метою раціонального використання коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, Держземагентство України надає орієнтовний перелік робіт, які можуть виконуватися за ці кошти.

① Освоєння земель для сільськогосподарських і лісогосподарських потреб:

- засипка та виположування ярів, балок, освоєння кам'янистих місць, цілинних земель, перелогів, земель, що вивільняються з-під господарських дворів, схилових земель, солонців, солончаків та інших непродуктивних земель;
- комплекс робіт із створення лісових культур, лісових розсадників, плантацій (обробіток ґрунту, внесення добрив, висівання, садіння, доповнення лісових культур, проведення агротехнічних та лісівничих доглядів за лісовими культурами).

② Поліпшення земель для сільськогосподарських і лісогосподарських потреб:

- поліпшення малопродуктивних угідь шляхом нанесення родючого шару ґрунту, культивування сидеральних культур;
- докорінне та поверхневе поліпшення сіножатей та пасовищ;
- безполицевий обробіток ґрунту, землювання, щілювання ріллі, сіножатей, пасовищ, глибоке розпушування запливаючих ґрунтів;
- внесення мікробіологічних препаратів, регуляторів росту рослин, мікродобрив, торфу та торфокомпостів, сапропелю, озерних та річкових мулів, проведення хімічної меліорації ґрунтів (вапнування, гіпсування) та інших заходів зі збереження та підвищення родючості ґрунтів;
- розкорчовка списаних багаторічних насаджень.

③ Охорона земель відповідно до розроблених програм та проектів землеустрою:

- захист земель від ерозії, селів, підтоплення, затоплення, заболочування, вторинного засолення, переосушення, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними, радіоактивними речовинами та від інших несприятливих природних і техногенних процесів;
- будівництво (реконструкція) протиерозійних, гідротехнічних, протикарстових, протипаводкових і протизсувних споруд (вали, вали-канави, вали-тераси, вали-дороги, берегоукріплення, терасування схилів, водоскидні споруди, протиерозійні ставки (накопичувачі твердого стоку), меліоративних систем (зрошувальні та осушувальні);
- проведення агролісомеліоративних заходів по ярах, балках та інших ерозійно небезпечних землях;
- проведення топографо-геодезичних, геоботанічних, ґрунтових та інших обстежень і розвідок стану земель і ґрунтів;
- збереження природних водно-болотних угідь;
- створення нових і реконструкція існуючих захисних лісових насаджень на еродованих землях, вздовж водних об'єктів та полезахисних смуг;

- консервація деградованих, малопродуктивних та техногенно забруднених земель;
- рекультивація порушених земель, територій полігонів твердих побутових відходів, використання родючого шару ґрунту під час проведення робіт, пов'язаних із порушенням земель;
- реалізація заходів щодо охорони земель навколо об'єктів поводження з відходами, що використовуються для їх збирання, зберігання, оброблення, утилізації, видалення, знешкодження та захоронення відходів;
- впровадження ґрунтозахисної системи землеробства з контурно-меліоративною організацією території.

④ Нормативна грошова оцінка:

- технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах населених пунктів;
- технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів;
- технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів.

⑤ Розмежування земель державної та комунальної власності:

- проект розмежування земель державної та комунальної власності.

⑥ Інвентаризація земель:

- технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель.

ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

ПРИ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЛІ ЗА МЕЖАМИ СЕЛА ДОКУМЕНТАЦІЮ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ПОГОДЖУВАТИ ІЗ СІЛЬСЬКОЮ РАДОЮ НЕ ТРЕБА

За погодженням із сільською радою відповідно до розпорядження райдержадміністрації мною виготовлено технічну документацію для виділення у власність 2 гектарів ріллі. Наразі сільський голова відмовляється погоджувати графічну частину техдокументації, начальник райземагенції посилається на першочерговість підпису голови сільради і теж не погоджує техдокументацію, яку відповідно я не можу затвердити головою РДА. Поясніть мені правомірність дій чиновників і методи впливу на них для завершення процесу виділення землі під ОСГ.

Анатолій ПАНАСЕНКО

Якщо земельна ділянка надається Вам для ведення особистого селянського господарства за межами населеного пункту, то рішення приймає виключно районна адміністрація. Сільська рада до розмежування земель на державну і комунальну до державних земель за межами населеного пункту не має відношення. Так, відповідно до пункту 12 Перехідних положень Земельного кодексу України до розмежування земель державної та комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями (крім земель, переданих у приватну власність, та земель, зазначених в абзаці другому цього пункту) в межах населених пунктів здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради з урахуванням вимог абзацу третього цього пункту, а за межами населених пунктів — відповідні органи виконавчої влади.

Ні статтею 12 Земельного кодексу (повноваження сільських, селищних рад), ні статтею 118 цього ж Кодексу (порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами) не передбачено погодження сільською радою проекту землеустрою при безоплатній передачі земельної ділянки райдержадміністрацією, зокрема, для ведення особистого селянського господарства.

Інша ситуація щодо видів проектів землеустрою, які необхідно виготовляти для приватизації землі.

Так, технічна документація зі складання документа, що посвідчує право власності на земельну ділянку при безоплатній приватизації, розробляється тоді, коли ця земельна ділянка вже перебуває у користуванні особи, що її приватизує (частини перша та друга статті 118 ЗКУ).

Якщо ж земельна ділянка надається із земель запасу за межами населено пункту і не була у користуванні особи, зацікавленої у її приватизації, необхідно виготовити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, погодити його районною Комісією з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою (ч. 7 ст. 118 ЗКУ), та затвердити райдержадміністрацією.

Відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність або залишення клопотання без розгляду, відповідно до частини десятої статті 118 Земельного кодексу України, можуть бути оскаржені до суду.

ПРИВАТИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЯКОЮ КОРИСТУЄТЬСЯ ГРОМАДЯНИН, ЗДІЙСНЮЄТЬСЯ ЗА ТЕХНІЧНОЮ ДОКУМЕНТАЦІЄЮ

У новій редакції Земельного Кодексу України відсутня стаття про надання дозволу на виготовлення технічної документації по встановленню меж на земельні ділянки, надані для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель, що були в користуванні громадян, до внесення цих змін. Селищна рада надавала дозвіл на виготовлення технічної документації по встановленню меж громадянам, які вже мали у користуванні земельні ділянки та проект відведення на нововідведені земельні ділянки. Прокурором району було винесено припис про те, що у новій редакції Земельного кодексу України немає навіть такого поняття, як технічна документація, тому всі громадяни повинні отримувати дозвіл на проект відведення земельної ділянки, навіть на ті, що були в користуванні до цих змін. Просимо надати відповідь щодо правомірності цих дій. Можливо, є постанова, відповідно до якої громадяни, в користуванні яких є земельні ділянки, надані для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель, повинні отримувати дозвіл на виготовлення технічної документації по встановленню меж.

Жанна ПАВЛЕНКО

Дії селищної ради щодо надання дозволу на розробку технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок та прийняття рішення про безоплатну передачу її у власність на підставі такої техдокументації є абсолютно законними. Це, в першу чергу, підтверджується вимогами статей 118 та 123 Земельного кодексу України. Зокрема, приватизація земельної ділянки, яка знаходиться у користуванні громадянина України, здійснюється на підставі технічних матеріалів та документів, що підтверджують розмір земельної ділянки. Надання ж у користування земельної ділянки, межі якої встановлені в натурі (на місцевості), здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує право користування цією ділянкою.

Крім того, слід зазначити, що статтею 25 Закону України «Про землеустрій» встановлено, що документація із землеустрою розробляється у вигляді програм, схем, проектів, спеціальних тематичних карт, атласів, технічної документації. Також цією ж статтею визначені види документації із землеустрою, серед яких, зокрема, є:

- проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань;
- технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- технічна документація із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку.

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

Отже, якщо земельна ділянка вже перебувала у користуванні громадянина, який бажає її приватизувати, рішення про безоплатну передачу йому такої земельної ділянки може прийматися на підставі технічної документації з встановлення (відновлення) меж такої ділянки в натурі (на місцевості). Цією технічною документацією визначається площа земельної ділянки з точністю до чотирьох цифр після коми та присвоюється кадастровий номер.

Щодо питання про надання селищною радою дозволів на розробку технічної документації або інших проектів землеустрою громадянам, які бажають приватизувати або оформити користування земельною ділянкою, зазначимо, що такі дії є також законними, оскільки селищна рада діє як розпорядник земель державної власності відповідно до пункту 12 Перехідних положень Земельного кодексу України.

Розраховуючи на компетентність ваших спеціалістів у зв'язку із різними підходами до розуміння та тлумачення ст.ст. 41, 82, 116, 134 Земельного кодексу України просимо висловити думку з приводу поставлених запитань з врахуванням нижченаведеної ситуації.

Авто-гаражний кооператив, створений у формі обслуговуючого кооперативу, розробив містобудівну документацію щодо розміщення 22-ох гаражів у межах населеного пункту (села). Згідно з вимогами державних будівельних норм для обслуговування цих гаражів обов'язкова наявність адміністративного будинку. Розташування адміністративного будинку було передбачено цією ж містобудівною документацією, що пройшла експертизу та була затверджена згідно з перехідними положеннями Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Для передачі земельних ділянок членам авто-гаражного кооперативу був розроблений проект землеустрою. Сільська рада, на території якої знаходиться кооператив, затвердила проект землеустрою лише в частині передання земельних ділянок у власність громадян — членів кооперативу, а в частині передання земельної ділянки кооперативу під розташування адміністративного будинку питання вирішено не було. Сільська рада наголошує на тому, що земельна ділянка під адмінбудинок повинна передаватися обслуговуючому кооперативу на умовах викупу чи оренди із застосуванням процедури проведення земельних торгів.

З урахуванням наведеної ситуації виникають такі запитання:

1. Чи можна на авто-гаражний кооператив, створений у формі обслуговуючого кооперативу, видрукувати державний акт на право власності на земельну ділянку, що передбачена для розташування адміністративного будинку кооперативу, після затвердження проекту землеустрою без проведення земельних торгів?

2. Чи вважається земельна ділянка, на якій згідно з містобудівною документацією повинен розміщуватись адміністративний будинок авто-гаражного кооперативу, земельною ділянкою, призначеною для гаражного будівництва в розумінні ст. 41 Земельного кодексу України?

3. На якій підставі обслуговуючому кооперативу може передаватися ця земельна ділянка у власність? Які правові норми підлягають застосуванню? Адже реальне застосування конкурентних засад є неможливим (земельна ділянка призначена лише для розташування адміністративного будинку авто-гаражного кооперативу, на замовлення якого було виготовлено містобудівне обґрунтування).

Володимир ШЛЯХЕТКО,
директор ПП «ГАБР-Л»

м. Львів

ГАРАЖНО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ МОЖЕ ПРИВАТИЗУВАТИ ВСЮ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ, НА ЯКІЙ ВІН РОЗМІЩЕНИЙ

Питання надання земельної ділянки гаражно-будівельному кооперативу неодноразово висвітлювалося на на сторінках нашого видання. Зокрема, про це йшлося в 10 випуску журналу «Землевпорядний вісник» за минулий рік, а саме: відповідно до норм статті 41 Земельного кодексу передбачена можливість безоплатної приватизації земельної ділянки, на якій розміщений гаражно-будівельний кооператив.

В доповнення до згаданої статті зауважуємо, що земельна ділянка, яка надається для будівництва та обслуговування гаражного кооперативу є єдиною земельною ділянкою, на якій мають розміщуватися як окремі гаражі членів цього кооперативу (бокси), так і проїзди, адмінбудівля та інші будівлі і споруди, передбачені затвердженим в установленому порядку планом будівництва такого об'єкту, розробленого відповідно до державних будівельних норм (ДБН). При цьому приватизація членом такого гаражно-будівельного кооперативу частини земельної ділянки під належним йому гаражем або ж кооперативом під окремою спорудою (адмінбудівлею) не передбачена, оскільки порушує цілісність території.



ПРИ НАБУТТІ У ВЛАСНІСТЬ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ ДО НОВОГО ВЛАСНИКА ПЕРЕХОДИТЬ І ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ, НА ЯКІЙ ВІН РОЗМІЩЕНИЙ

1. Жителька нашої сільської ради (нині померла) мала в користуванні біля житлового будинку земельну ділянку загальною площею 0,58 га. Після її смерті син, який живе у місті, згідно із заповітом успадкував житловий будинок, переоформив свідоцтво на право власності на нього і продав громадянину П. (договір купівлі-продажу від 17.05.2011 р.). Відповідно до ст. 120 Земельного кодексу України, якщо житловий будинок, будівля або споруда розміщена 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 же умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача, тобто до 0, 25 га.

Як правильно поступати із земельною ділянкою (ділянками) для ведення особистого селянського господарства в цьому і подібному випадках?

2. Громадянин Г. у 2011 р. написав заяву на приватизацію земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства в розмірі 0,35 га. Сесія сільської ради надала дозвіл на виготовлення технічної документації. Пізніше цей громадянин написав заяву на виділення йому земельної ділянки із земель запасу сільської ради також для ведення особистого селянського господарства в розмірі 0,30 га. Сесія сільської ради надала дозвіл на виготовлення проекту землеустрою на другу земельну ділянку. Чи може сесія сільської ради затверджувати ці документації на кожну земельну ділянку окремими рішеннями чи краще ці дві ділянки затвердити одним рішенням?

Як діяти сільській раді у цих випадках?

Михайло ДАДАК,
землевпорядник
с. Джурків
Коломийського району
Івано-Франківської області

Щодо першого запитання.

При набутті у власність житлового будинку, будівлі або споруди до нового власника переходить і право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені. У випадку, якщо будинок, будівлі або споруди розміщені на приватизованій земельній ділянці, то до нового власника цих об'єктів переходить і право власності на земельну ділянку.

Щодо земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства, яка перебувала у користуванні попереднього власника будинку, то ця земельна ділянка також може бути передана новому власнику будинку в користування, або ж якщо він не використав свого права на приватизацію — передана йому безоплатно у власність. Крім того, така земельна ділянка може бути викуплена новим власником будинку, якщо він вже використав своє право на безоплатну приватизацію земельної ділянки за таким цільовим призначенням.

Якщо новий власник не бажає отримати земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства у власність або користування, органом місцевого самоврядування може бути прийнято рішення про передачу такої ділянки іншій особі.

Щодо другого запитання.

На сторінках журналу неодноразово надавалися відповіді на аналогічні запитання.

З 2002 року відповідно до частини четвертої статті 116 Земельного кодексу України передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених цим Кодексом, провадиться один раз по кожному виду використання. Отже, безоплатно громадянин може отримати лише одну земельну ділянку одного цільового призначення (виду використання).

На жаль, ця норма не враховує специфіки західного регіону України, зокрема, гірської її частини, оскільки доволі важко отримати одну земельну ділянку достатньої площі, й історично склалося так, що в такій місцевості громадянам надавалися в користування відразу декілька невеличких земельних ділянок. Однак порушене питання потребує вирішення на законодавчому рівні.



ГРОМАДЯНИН МОЖЕ ПРИВАТИЗУВАТИ БЕЗКОШТОВНО ЛИШЕ ОДНУ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ОСОБИСТОГО СЕЛЯНСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

Мені у 1995, 1997, 2001 роках рішенням виконавчого комітету Юрківцівської сільської ради та рішенням сесії були надані земельні ділянки в користування загальною площею 0,83 га XXII сесією 5 скликання від 10 грудня 2009 року рішенням «Про уточнення рішень виконавчого комітету та рішень сесій сільської ради про приватизацію земельних ділянок громадянам» були уточнені площі з адресами земельних ділянок . У 2003 році була надана земельна ділянка на умовах оренди площею 0,50 га за межами населеного пункту. В 2011 році вирішили за свої кошти використати своє право приватизувати земельні ділянки в межах і за межами. Звернулися в район за дозволом приватизувати земельну ділянку за межами, яка у нас знаходиться в користуванні на умовах оренди. 27 жовтня 2011 року розпорядженням райдержадміністрації наданий дозвіл на виготовлення технічної документації, що посвідчує право власності. Приватизація землі і в межах і за межами населеного пункту проводилася в один день. На даний час технічна документація щодо земельних ділянок у межах населеного пункту підписана земельним відділом, а технічну документацію на земельну ділянку за межами населеного пункту відмовилися підписувати, аргументуючи, що приватизація проводиться один раз одним рішенням. Я пробував пояснити, що рішення в межах населеного пункту дає сільська рада, а за межами — райдержадміністрація, і сесії не співпадають. Аналогічний випадок надрукований в «Землевпорядному віснику» № 9-20011, однак отримали відповідь, що право на приватизацію використав.

Поясніть, будь ласка, хто правий? І на які статті чи доповнення до Земельного кодексу я можу посилатися? (в тому випадку, якщо я правий). Поясніть статтю 121 ч. 1 п. «б», зокрема, чи може ця площа складатися з 5 земельних ділянок? Якщо загальна площа приватизованих земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства становить 1,33 га, чи маю я право за законом на ще одну земельну ділянку для цих же цілей площею 0,70 га (у загальній сумі — до 2 га)?

Микола ЛЕЩЕНКО

с. Юрківці
Талалаївського району
Чернігівської області

На своїх сторінках ми неодноразово розглядали питання приватизації земельних ділянок особистого селянського господарства.

При цьому роз'яснювалося, що тільки ті громадяни, яким до 01.01.2002 року за рішенням місцевої ради були передані у власність (не в користування) земельні ділянки для ведення особистого підсобного господарства, відповідно до статті 5 Закону України «Про особисте селянське господарство» мають право отримати ще земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства у розмірі, що становить різницю між 2 га та площею ділянки особистого підсобного господарства.

Нагадаємо, що відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року № 15 «Про приватизацію земельних ділянок» до 01.01.2002 року право власності на земельну ділянку набувалося з дня прийняття відповідного рішення сільською, селищною, міською радою з подальшим виготовленням та видачею державного акта. До 01.01.2002 року в межах населених пунктів безкоштовно громадяни могли отримати земельні ділянки для ведення особистого підсобного господарства в розмірі до 0,60 га.

З 01.01.2002 року громадяни вже не могли отримати безкоштовно земельні ділянки для ведення особистого підсобного господарства, бо саме з набранням чинності Земельного кодексу (в редакції 2001 року) запроваджено замість такого виду використання землі — інше, а саме: для ведення особистого селянського господарства, змінивши також і гранично допустимий її розмір і встановивши його вже у розмірі 2 гектари.

Пізніше пунктом першим Перехідних положень Земельного кодексу України це й було підтверджено, а саме, що рішення про передачу громадянам України безоплатно у приватну власність земельних ділянок, прийняті органами місцевого самоврядування відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України № 15/92, є підставою для виготовлення та видачі цим громадянам або їх спадкоємцям державних актів на право власності на земельну ділянку за технічною документацією щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку.

Однак ще раз підкреслюємо, вищенаведене стосується тільки тих земельних ділянок, які були передані у власність громадянам.

Земельні ділянки, отримані у користування чи то до 01.01.2002 року для ведення особистого підсобного господарства, чи після цього — для ведення особистого селянського господарства, можуть бути приватизовані їх користувачами у загальному порядку. При цьому громадянин може приватизувати безкоштовно лише одну земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства, незалежно від її розміру та місця розташування.

Офіційні документи

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА
від 22 лютого 2011 р. № 118
Київ

Про інформаційну взаємодію органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, та органу державної реєстрації прав

Відповідно до статті 30 Закону України «Про Державний земельний кадастр», частини другої статті 10, статті 28[1] Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» Кабінет Міністрів України постановляє:

1. Затвердити такі, що додаються:

Порядок надання інформації про зареєстровані земельні ділянки органу державної реєстрації прав та про зареєстровані речові права на земельні ділянки органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру;

Порядок надання органом, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, органу державної реєстрації прав доступу до перегляду кадастрових карт (планів).

2. Ця постанова набирає чинності одночасно із Законом України «Про державний земельний кадастр».

Прем'єр-міністр України **М. АЗАРОВ**

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою
Кабінету Міністрів України
від 22 лютого 2012 р. № 118

ПОРЯДОК

надання інформації про зареєстровані земельні ділянки органу державної реєстрації прав та про зареєстровані речові права на земельні ділянки органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру

1. Цей Порядок визначає процедуру надання:
органом, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, органу державної реєстрації прав інформації про зареєстровані земельні ділянки, необхідної для проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно (далі — інформація про зареєстровані земельні ділянки);
органом державної реєстрації прав органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, інформації про зареєстровані речові права на земельні ділянки, необхідної для ведення Державного земельного кадастру (далі — інформація про зареєстровані права).

2. У цьому Порядку терміни вживаються у значенні, наведеному в Законах України «Про Державний земельний кадастр», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інших нормативно-правових актах, прийнятих відповідно до зазначених Законів.

3. Надання інформації про зареєстровані земельні ділянки та про зареєстровані права здійснюється на центральному рівні Укрдержреєстром та Держземагентством в електронному вигляді телекомунікаційними каналами зв'язку з використанням електронного цифрового підпису. Технічна підтримка надання зазначеної інформації забезпечується адміністраторами Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі — Державний реєстр прав).

4. Формування інформації про зареєстровані земельні ділянки здійснюється за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру, інформації про зареєстровані права — програмного забезпечення Державного реєстру прав.

5. Інформація про зареєстровані земельні ділянки та про зареєстровані права, що надається згідно з цим Порядком, використовується виключно для цілей ведення Державного земельного кадастру та проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, крім випадків, установлених законом.

Держземагентство та Укрдержреєстр вживають згідно з вимогами законодавства заходів до забезпечення зберігання отриманої згідно з цим Порядком інформації про зареєстровані земельні ділянки та про зареєстровані права, запобігання несанкціонованому доступу до неї та її поширенню.

6. З метою забезпечення захисту інформації про зареєстровані земельні ділянки та про зареєстровані права, що надається згідно з цим Порядком, використовуються відповідні засоби захисту інформації згідно з вимогами законодавства.

7. Надання згідно з цим Порядком інформації про зареєстровані земельні ділянки та про зареєстровані права здійснюється безоплатно.

8. У процесі надання інформації про зареєстровані земельні ділянки та про зареєстровані права ведуться журнали обліку переданих та отриманих інформаційних файлів.

9. Формати інформаційних файлів, регламент надання інформації про зареєстровані земельні ділянки та про зареєстровані права, в тому числі строк впровадження програмного забезпечення для її надання, форми журналів обліку переданих та отриманих інформаційних файлів визначаються спільними наказами Мін'юсту та Мінагрополітики.

10. Орган, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, одночасно з проведенням державної реєстрації земельної ділянки надає відповідно до цього Порядку органу державної реєстрації прав інформацію про зареєстровані земельні ділянки, що міститься в Державному земельному кадастрі, а саме про:

1) державну реєстрацію земельної ділянки (дату державної реєстрації, найменування органу, що здійснив таку реєстрацію);
2) кадастровий номер, площу, місце розташування земельної ділянки;
3) кадастровий план зареєстрованої земельної ділянки в електронній (цифровій) формі.

11. Орган державної реєстрації прав надає органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, інформацію про зареєстровані права, що міститься в Державному реєстрі прав, а саме про:

1) суб'єкта права власності на земельну ділянку:
для фізичної особи (громадянина України, іноземця, особи без громадянства) — прізвище, ім'я, по батькові (за наявності); податковий номер (крім фізичної особи, яка через свої релігійні або інші переконання відмовилася від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку (ідентифікаційного номера), офіційно повідомила про це відповідний орган державної податкової служби і має відмітку в паспорті); номер та серія паспорта (для фізичної особи, яка через свої релігійні або інші переконання відмовилася від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку (ідентифікаційного номера), офіційно повідомила про це відповідний орган державної податкової служби і має відмітку в паспорті); реквізити документа, що посвідчує особу власника (номер та серія документа, дата його видачі, відомості про суб'єкта, що здійснив його видачу, тощо);
для юридичної особи (резидента та нерезидента) — найменування юридичної особи; податковий номер;
для територіальної громади — відомості про територіальну громаду села, селища, міста, району в місті; найменування органу місцевого самоврядування; податковий номер органу місцевого самоврядування;
для держави — відомості про державу Україна; найменування органу державної влади, що здійснює управління нерухомим майном; податковий номер органу державної влади;
2) суб'єкта речового права на земельну ділянку:
для фізичної особи (громадянина України, іноземця, особи без громадянства) — прізвище, ім'я, по батькові (за наявності); податковий номер (крім фізичної особи, яка через свої релігійні або інші переконання відмовилася від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку (ідентифікаційного номера), офіційно повідомила про це відповідний орган державної податкової служби і має відмітку в паспорті); номер та серія паспорта (для фізичної особи, яка через свої релігійні або інші переконання відмовилася від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку (ідентифікаційного номера), офіційно повідомила про це відповідний орган державної податкової служби і має відмітку в паспорті); реквізити документа, що посвідчує особу власника (номер та серія документа, дата його видачі, відомості про суб'єкта, що здійснив його видачу, тощо);
для юридичної особи (резидента та нерезидента) — найменування юридичної особи; податковий номер;
для органу місцевого самоврядування — найменування органу місцевого самоврядування; податковий номер органу місцевого самоврядування;
для органу державної влади — найменування органу державної влади; податковий номер органу державної влади;

3) державну реєстрацію права власності на земельну ділянку, права користування (сервітут) земельною ділянкою, права постійного користування земельною ділянкою, права оренди (суборенди) земельної ділянки, права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права забудови земельної ділянки (суперфіцій).

У разі проведення державної реєстрації права власності на земельну ділянку зазначаються також відомості про форму власності, вид спільної власності (якщо майно належить на праві спільної власності) та розмір частки у праві спільної власності (якщо майно належить на праві спільної часткової власності).

У разі проведення державної реєстрації іншого речового права на земельну ділянку зазначаються також відомості про вид речового права та строк його дії (ознаку безстроковості);

4) дату державної реєстрації, реєстраційний номер земельної ділянки у Державному реєстрі прав із зазначенням відомостей про її кадастровий номер та орган, що провів державну реєстрацію.

12. Інформація про зареєстровані права надається одночасно з проведенням державної реєстрації права власності на земельну ділянку, права користування (сервітут) земельною ділянкою, права постійного користування земельною ділянкою, права оренди (суборенди) земельної ділянки, права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права забудови земельної ділянки (суперфіцій).

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою
Кабінету Міністрів України
від 22 лютого 2012 р. № 118

ПОРЯДОК

надання органом, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, органу державної реєстрації прав доступу до перегляду кадастрових карт (планів)

1. Цей Порядок визначає умови та процедуру надання органом, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, органу державної реєстрації прав доступу до перегляду кадастрових карт (планів) у Державному земельному кадастрі у режимі читання (далі — доступ до перегляду кадастрових карт (планів).

2. У цьому Порядку терміни вживаються у значенні, наведеному в Законах України «Про Державний земельний кадастр», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інших нормативно-правових актах, прийнятих відповідно до зазначених Законів.

3. Надання органам державної реєстрації прав доступу до перегляду кадастрових карт (планів) здійснюється на центральному рівні Держземагентством з використанням телекомунікаційних каналів зв'язку. Технічна підтримка надання доступу до перегляду кадастрових карт (планів) забезпечується адміністратором Державного земельного кадастру.

4. Доступ до перегляду кадастрових карт (планів) надається державним реєстраторам прав на нерухоме майно (далі — користувач) виключно для цілей ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі — Державний реєстр прав).

Отриману користувачами відповідно до цього Порядку в результаті перегляду кадастрових карт (планів) інформацію забороняється надавати іншим особам.

Держземагентство та Укрдержреєстр вживають заходів до запобігання несанкціонованому доступу та зловживанню доступом до перегляду кадастрових карт (планів) згідно з вимогами законодавства.

5. Доступ до перегляду кадастрових карт (планів) забезпечується за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

6. Доступ до перегляду кадастрових карт (планів) надається стосовно земельної ділянки, щодо якої здійснюється розгляд заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, та земельної ділянки, на якій розташовано об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, щодо якого здійснюється розгляд заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень.

Масштаб кадастрових карт (планів), до яких надається доступ, повинен забезпечувати чітке зображення усіх елементів, умовних позначок і написів кадастрової карти (плану).

7. Для надання доступу до перегляду кадастрових карт (планів) орган, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, забезпечує авторизацію користувача, формування та надання йому програмних та інших засобів доступу до перегляду кадастрових карт (планів).

8. Формування фрагменту зображення кадастрової карти (плану) здійснюється за допомогою програмних засобів Державного земельного кадастру на підставі авторизованого запиту користувача з обов'язковим зазначенням у такому запиті відомостей про певну земельну ділянку.

9. Під час доступу користувача до перегляду кадастрових карт (планів) відповідними програмними засобами Державного земельного кадастру фіксуються:

1) відомості про авторизацію користувача;
2) дата, час та тривалість доступу;
3) параметри запиту до Державного земельного кадастру;
4) підстава для формування запиту до Державного земельного кадастру (здійснення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень щодо земельної ділянки або заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень щодо об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, розташованого на земельній ділянці).

У процесі надання доступу до перегляду кадастрових карт (планів) ведуться електронні журнали обліку авторизованих запитів користувачів та інформації, доступ до якої надано за такими запитами.

10. З метою забезпечення захисту інформації, доступ до якої надається відповідно до цього Порядку, використовуються засоби захисту інформації згідно з вимогами законодавства.

11. Формати запитів користувачів, регламент надання доступу, форми електронних журналів обліку запитів користувачів та інформації, доступ до якої надано за такими запитами, визначаються спільними наказами Мін'юсту та Мінагрополітики.

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України
21.10.2011 № 244

Зареєстровано в Міністерстві юстиції України
22 листопада 2011 р. за № 1330/20068

ПОРЯДОК
розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності

I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Цей Порядок визначає механізм розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності.

1.2. Цей Порядок не поширюється на розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності на землях із особливим режимом використання.

1.3. Тимчасова споруда торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (далі — ТС) — одноповерхова споруда, що виготовляється з полегшених конструкцій з урахуванням основних вимог до споруд, визначених технічним регламентом будівельних виробів, будівель і споруд, і встановлюється тимчасово, без улаштування фундаменту.

1.4. Терміни у цьому Порядку застосовуються у такому значенні:

архітектурний тип ТС (далі — архітип) — зовнішній архітектурний вигляд ТС із розміщенням інформації про її власника (користувача), назви продукції та/або послуг, які надаються. При розташуванні ТС відповідно до схеми розміщення ТС застосовуються типові ТС;

замовник — суб'єкт господарювання, який має намір розмістити ТС на підставі паспорта прив'язки ТС;

комплексна схема розміщення ТС — схема розміщення ТС на території населеного пункту або його частині;

паспорт прив'язки ТС — комплект документів, у яких визначено місце встановлення ТС на топографо-геодезичній основі М 1:500, схему благоустрою прилеглої території;

пересувна ТС — споруда, яка не має закритого приміщення для тимчасового перебування людей, у якій може бути розміщене торговельне обладнання, низькотемпературний прилавок, лоток, ємність, торговельний автомат, інші пристрої для сезонної роздрібної торгівлі та іншої підприємницької діяльності;

схема благоустрою ТС — схема, виконана замовником у довільній формі на топографо-геодезичній основі М 1:500 із зазначенням заходів щодо благоустрою та озеленення території, прилеглої до ТС розташування квітників, під'їздів, урн, влаштування дорожнього покриття або мощення фігурними елементами мощення тощо);

стаціонарна ТС — споруда, яка має закрите приміщення для тимчасового перебування людей і по зовнішньому контуру площу до 30 кв.м.;

типові ТС — види ТС, виконані за проектами повторного використання.

1.5. Комплексна схема розміщення ТС в межах вулиці (скверу, бульвару, провулку, узвозу, проїзду, площі, майдану тощо), мікрорайону (кварталу), населеного пункту — текстові та графічні матеріали, якими визначаються місця розташування ТС, розроблені з урахуванням вимог будівельних, санітарно-гігієнічних норм, а також існуючих містобудівних обмежень, вимог щодо охорони навколишнього природного середовища та раціонального використання територій, охорони історико-культурної спадщини, земельно-господарського устрою.

1.6. Комплексна схема розміщення ТС та архітип розробляються за рішенням сільської, селищної, міської, районної ради суб'єктом господарювання, який має ліцензію на виконання проектних робіт, або архітектором, який має відповідний кваліфікаційний сертифікат, та затверджуються рішенням (розпорядженням, наказом) виконавчого органу відповідної ради, районної державної адміністрації. Розроблення комплексної схеми розміщення ТС та архітипу здійснюється за рахунок коштів місцевого бюджету та інших джерел, не заборонених законодавством.

1.7. Розміщення окремих ТС здійснюється згідно з цим Порядком.

1.8. Холодильне та інше обладнання, що розміщується поряд з ТС, необхідне для забезпечення санітарних заходів чи дотримання вимог санітарних норм, не потребує отримання будь-якого дозволу. При цьому загальна площа, що займає таке обладнання, не може перевищувати 25% площі цієї ТС, а обладнання має розміщуватися поряд з ТС.

1.9. Дообладнання (переобладнання) приміщень усередині будинків та споруд здійснюється на частині їх площі залежно від функціонального призначення та бажаного місця розміщення ТС, а також комплексної схеми розміщення ТС на підставі договору оренди з власником (користувачем) приміщення будинку, споруди за погодженням з органами державного нагляду, необхідність отримання яких передбачено законами України, з дотриманням будівельних, санітарних та пожежних норм. При дообладнанні (переобладнанні) приміщень усередині будинків та споруд IV або V категорій складності розміщення таких приміщень здійснюється відповідно до комплексної схеми розміщення ТС.

Розміщення ТС на території ринку як торговельного об'єкта визначається планувальною документацією території цього ринку або проектною документацією його споруди.

1.10. Для розміщення групи ТС (але не більше п'яти) розробляється єдиний паспорт прив'язки ТС з прив'язкою кожної окремої ТС з відображенням благоустрою прилеглої території та інженерного забезпечення (на топографо-геодезичній основі М 1:500).

1.11. Розміщення ТС під час проведення ярмарок, державних та місцевих святкових, урочистих масових заходів на строк проведення таких заходів здійснюється у порядку, встановленому органами місцевого самоврядування.

1.12. При розміщенні ТС ураховуються всі наявні планувальні обмеження, передбачені будівельними нормами.

II. ПОРЯДОК ОТРИМАННЯ ПАСПОРТА ПРИВ'ЯЗКИ ТС

2.1. Підставою для розміщення ТС є паспорт прив'язки ТС (додаток 1).

2.2. Замовник, який має намір встановити ТС, звертається до відповідного виконавчого органу сільської, селищної, міської ради, районної державної адміністрації із відповідною заявою у довільній формі про можливість розміщення ТС.

2.3. До заяви додаються:

графічні матеріали із зазначенням бажаного місця розташування ТС, виконані замовником у довільній формі на топографо-геодезичній основі М 1:500 кресленнями контурів ТС з прив'язкою до місцевості;

реквізити замовника (найменування, П.І.Б., адреса, контактна інформація).

Цей перелік документів є вичерпним.

2.4. Відповідність намірів щодо місця розташування ТС комплексній схемі розміщення ТС (у разі її наявності), будівельним нормам визначає відповідний орган з питань містобудування та архітектури, який утворено у складі виконавчого органу відповідної сільської, селищної, міської ради, районної державної адміністрації, протягом десяти робочих днів з дня подання зазначеної заяви.

У разі відсутності у складі відповідного виконавчого органу сільської, селищної, міської ради органу з питань містобудування та архітектури відповідність намірів щодо місця розташування ТС на території сільської, селищної, міської ради визначає орган з питань містобудування та архітектури відповідної районної державної адміністрації за територіальною належністю. У такому випадку строк розгляду заяви становить п'ятнадцять робочих днів.

2.5. Про відповідність намірів замовника щодо місця розташування ТС комплексній схемі розміщення ТС (у разі її наявності), будівельним нормам замовник повідомляється відповідним органом з питань містобудування та архітектури письмово протягом трьох робочих днів з дня такого визначення відповідності намірів або замовнику надається аргументована відмова щодо реалізації намірів розміщення ТС.

2.6. Для оформлення паспорта прив'язки замовник звертається до органу з питань містобудування та архітектури із додатковою заявою щодо оформлення паспорта прив'язки ТС, до якої додає:

схему розміщення ТС (додаток 1);

ескізи фасадів ТС у кольорі М 1: 50 (для стаціонарних ТС), які виготовляє суб'єкт господарювання, що має ліцензію на виконання проектних робіт, або архітектор, який має відповідний кваліфікаційний сертифікат (додаток 1);

схему благоустрою прилеглої території, складену замовником або суб'єктом підприємницької діяльності, який має відповідну ліцензію, архітектором, який має відповідний кваліфікаційний сертифікат, відповідно до Закону України «Про благоустрій населених пунктів України»;

технічні умови щодо інженерного забезпечення (за наявності), отримані замовником у балансоутримувача відповідних інженерних мереж.

Зазначені документи замовником отримуються самостійно.

2.7. Паспорт прив'язки ТС оформлюється органом з питань містобудування та архітектури протягом десяти робочих днів з дня подання зазначеної заяви.

2.8. Час, витрачений на підготовку та подачу до органу з питань містобудування та архітектури схеми розміщення ТС, ескізів фасадів ТС та отримання технічних умов щодо інженерного забезпечення (за наявності), схеми благоустрою прилеглої території, не входить в строк підготовки паспорта прив'язки ТС.

2.9. Для підготовки паспорта прив'язки ТС містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки не надаються.

2.10. Паспорт прив'язки ТС оформлюється органом з питань містобудування та архітектури за формою, наведеною у додатку 1 до цього Порядку.

2.11. Паспорт прив'язки включає:

схему розміщення ТС, виконану на топографо-геодезичній основі у масштабі 1:500, а також схему благоустрою прилеглої території;

ескізи фасадів ТС у кольорі М 1:50 (для стаціонарних ТС);

технічні умови щодо інженерного забезпечення ТС, отримані замовником у балансоутримувача відповідних мереж;

реквізити замовника (найменування, П.І.Б., адреса, контактна інформація).

Цей перелік документів є вичерпним.

2.12. Паспорт прив'язки підписується керівником (заступником керівника) відповідного органу з питань містобудування та архітектури виконавчого органу сільської, селищної, міської ради, районної державної адміністрації.

2.13. При оформлені паспорта прив'язки ТС забороняється вимагати від замовника додаткові документи та отримання ним погоджень, непередбачених законом та цим Порядком.

2.14. Паспорт прив'язки ТС не надається за умов:

подання неповного пакета документів, визначених пунктом 2.6 цього Порядку;

подання недостовірних відомостей, зазначених у пункті 2.6 цього Порядку.

Ненадання паспорта прив'язки з інших підстав не допускається.

2.15. Паспорт прив'язки видається на безоплатній основі.

2.16. Паспорт прив'язки підлягає реєстрації в журналі реєстрації паспортів прив'язки або електронному журналі органом, який його видав, з подальшим внесенням інформації про ТС до містобудівного кадастру.

2.17. Строк дії паспорта прив'язки визначається органом з питань містобудування та архітектури виконавчого органу відповідної ради або районної державної адміністрації відповідно до генерального плану, плану зонування та детального плану територій та з урахуванням строків реалізації їх положень.

2.18. Продовження строку дії паспорта прив'язки здійснюється за заявою замовника, шляхом зазначення нової дати, підпису та печатки у паспорті прив'язки органом з питань містобудування та архітектури виконавчого органу відповідної ради, районної державної адміністрації.

2.19. У разі змін, які відбулися у містобудівній документації на місцевому рівні, будівельних нормах, розташуванні існуючих будівель і споруд, інженерних мереж або з ініціативи суб'єкта господарювання, паспорт прив'язки може переоформлюватись на строк дії цього паспорта прив'язки або на новий строк.

2.20. Встановлення ТС здійснюється відповідно до паспорта прив'язки.

2.21. Відхилення від паспорта прив'язки ТС не допускається.

2.22. Відновлення благоустрою замовником є обов'язковим.

2.23. Після розміщення ТС замовник подає до виконавчого органу сільської, селищної, міської ради або відповідної районної державної адміністрації письмову заяву за формою, наведеною у додатку 2 до цього Порядку, у якій зазначає, що він виконав вимоги паспорта прив'язки.

2.24. Паспорт прив'язки виготовляється у двох примірниках. Один примірник зберігається у замовника ТС, другий — у відповідному органі з питань містобудування та архітектури.

2.25. Відомості паспорта прив'язки вносяться органом з питань містобудування та архітектури виконавчого органу відповідної ради або відповідної районної державної адміністрації в інформаційну базу містобудівного кадастру (для стаціонарних ТС).

2.26. Дія паспорта прив'язки призупиняється за таких умов:

необхідність проведення планових ремонтних робіт на земельній ділянці, на якій розміщена ТС, — з обов'язковим попередженням власника ТС за 1 місяць та наданням тимчасового місця для розміщення такої ТС;

необхідність проведення аварійних ремонтних робіт на земельній ділянці, на якій розміщена ТС, — без попередження.

2.27. Дія паспорта прив'язки ТС анулюється за таких умов:

недотримання вимог паспорта прив'язки при її встановленні;

невстановлення ТС протягом 6 місяців з дати отримання паспорта прив'язки;

надання недостовірних відомостей у документах, зазначених у пункті 2.6 цього Порядку, під час підготовки паспорта прив'язки ТС.

2.28. У разі проведення балансоутримувачем планових ремонтних робіт або аварійних ремонтних робіт на інженерних мережах власнику ТС надається тимчасове місце для розміщення ТС з перенесенням ТС (у тому числі з перенесенням на попереднє місце) за рахунок балансоутримувача цих мереж у місячний строк (при

аварійних роботах — тижневий строк) з дати прийняття рішення (розпорядження, наказу) виконавчим органом відповідної ради або районної державної адміністрації про призупинення дії паспорта прив'язки.

На період до надання замовнику тимчасового місця розташування ТС така ТС розташовується в межах місця проведення ремонтних робіт.

2.29. Підставами для відновлення дії паспорта прив'язки ТС є завершення планових ремонтних робіт або аварійних ремонтних робіт.

2.30. У разі закінчення строку дії, анулювання паспорта прив'язки, самовільного встановлення ТС така ТС підлягає демонтажу.

2.31. Розміщення ТС самовільно забороняється.

2.32. Власники (користувачі) ТС зобов'язані підтримувати належний експлуатаційний стан ТС та відповідного технологічного обладнання, що використовується разом з ТС.

2.33. У разі коли власник (користувач) має намір змінити її естетичний вигляд, він звертається до відповідного органу з питань містобудування та архітектури з письмовою заявою щодо внесення змін до паспорта прив'язки у частині ескізів фасадів. Орган з питань містобудування та архітектури розглядає нові ескізи фасадів ТС впродовж десяти робочих днів з дня подання такої заяви та за відсутності обґрунтованих заперечень керівник (заступник) органу з питань містобудування та архітектури візує нові ескізи фасадів ТС.

2.34. Режим роботи ТС встановлюється суб'єктом господарювання відповідно до законодавства.

2.35. Документація щодо встановлення ТС, видана до набрання чинності цим Порядком, дійсна до закінчення її терміну дії.

Директор Департаменту
містобудування, архітектури
та планування територій **І.А. СОКОЛОВ**

ДОДАТОК 1
до Порядку розміщення
тимчасових споруд для провадження
підприємницької діяльності

ПАСПОРТ
прив'язки

_____
(назва ТС)

Замовник _____
(найменування, П.І.Б., реквізити замовника)

Примірник № * _____

Реєстраційний № _____

Паспорт прив'язки виданий _____
(керівник (заступник керівника) органу з питань містобудування та архітектури виконавчого органу сільської, селищної, міської ради, районної державної адміністрації)

Паспорт прив'язки дійсний до «___» _____ 20___ року

Паспорт прив'язки продовжено до «___» _____ 20___ року

_____ _____ _____
(посада) *(підпис)* *(прізвище, ініціали)*

М.П.

Дата видачі ___ _____ 20___ року

* Паспорт прив'язки складається у 2-х примірниках. Перший примірник надається замовнику, другий примірник зберігається в органі містобудування та архітектури, який видав паспорт прив'язки.

ЕСКІЗИ
фасадів ТС
у кольорі М 1: 50 (для стаціонарних ТС)
М 1:50

Місце креслення

СХЕМА
розміщення ТС
Площа земельної ділянки згідно з документами на землекористування _____ га
М 1:500

Місце креслення

Експлікація:
місце розташування ТС;
червоні лінії;
лінії регулювання забудови;
місця підключення до інженерних мереж.
Умовні позначення: _____

_____ _____
(підпис) *(прізвище, ініціали керівника (заступника) підприємства, установи, організації розробника)*
М.П.
Дата складання ___ _____ 20___ року

ДОДАТОК 2
до Порядку розміщення тимчасових споруд
для провадження підприємницької діяльності

ЗАЯВА

Заявник (суб'єкт господарювання) _____

Цією заявою повідомляю, що вимоги паспорта прив'язки тимчасової споруди для провадження підприємницької діяльності, виданого _____ від _____ №_____, виконані у повному обсязі.

_____
(П.І.Б. керівника підприємства, установи, організації або П.І.Б. фізичної особи — підприємця, підпис, дата, печатка (за наявності))

ЖУРНАЛ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» видається з 1997 року

Свідоцтво про державну реєстрацію серії КВ № 2759 видане 31.07.1997 р. Міністерством інформації України. Постановою президії ВАК України від 30 березня 2011 року № 1-05/3 журнал «Землевпорядний вісник» включено до наукових фахових видань України, в яких можуть публікуватися результати дисертаційних робіт на здобуття наукових ступенів доктора і кандидата економічних наук.

Рекомендовано до друку науково-технічною радою Державного агентства земельних ресурсів України.

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

© «Землевпорядний вісник», 2012

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

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

Формат 60x84/8. Друк офсетний. Зам. 0113203. Наклад 8445 прим.
Підписано до друку 23.03.2012 р.
Віддруковано у видавництві «Преса України». Адреса: м. Київ, просп. Перемоги, 50.
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 310 від 11.01.2001.

Фотомиттєвості урочистостей

Землевпорядний вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

Наш передплатний індекс 48783





ПЕРЕДПЛАТИТИ ЖУРНАЛ НІКОЛИ НЕ ПІЗНО!

ВИ ЩЕ НЕ ПРОДОВЖИЛИ ПЕРЕДПЛАТУ ЖУРНАЛУ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» НА НАСТУПНІ МІСЯЦІ? ПОСПІШАЙТЕ ДО НАЙБЛИЖЧОГО ПОШТОВОГО ВІДДІЛЕННЯ ЗВ'ЯЗКУ!

Прогаяли термін передплати наступних номерів через поштові відділення зв'язку?
ЗВЕРТАЙТЕСЯ ДО РЕДАКЦІЇ!
Четвертий випуск можна замовити до 23 квітня, п'ятий — до 21 травня, шостий — до 21 червня.

Контактний телефон: 067-442-33-09

БУДЬТЕ УВАЖНИМИ!

Не переплутайте наш журнал з іншими — комерційними, переповненими рекламою, — виданнями, назви яких співзвучні.

Зважте! Уже 2-й рік редакція не змінює передплатну вартість!

НЕЗМІННИЙ ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС ЖУРНАЛУ — 48783

Редакційний колектив докладає всіх зусиль, щоб щомісяця ви з очікуванням отримували видання, яке приємно було б взяти в руки і з цікавістю та користю для себе прочитати кожну його сторінку. Щоб журнал було легко впізнати серед сотень інших засобів масової інформації і хотілося поділитися враженнями від нього з колегами, знайомими, друзями. Щоб прочитане в ньому допомагало в роботі, спонукало до роздумів і дискусій, викликало бажання висловити свої думки і пропозиції.

ПИШІТЬ НАМ НА ЕЛЕКТРОННУ АБО ПОШТОВУ АДРЕСИ:

zemvisnuk@ukr.net;

04080, м. Київ-80, вул. Фрунзе, 105