

# Пропозиції до законопроекту «Про ринок земель»

За дорученням Президента України Віктора Януковича уже понад три місяці в країні триває масштабна кампанія з роз'яснення цілей земельної реформи, державної політики у сфері захисту конституційного права власності на землю. Майже стільки ж часу всенародно обговорюється проект Закону України «Про ринок земель». Кожен бажаючий може висловити свою позицію щодо запровадження ринку сільськогосподарських земель в Україні. Держземагентство з цього приводу інформує:

У процесі обговорення вже надійшло кілька тисяч пропозицій до положень згаданого законопроекту. Переважно вони зводяться до того, щоб земля не продавалась іноземцям, щоб ринок був регульований з боку держави.

Найбільше — і майже з усіх областей — надійшло пропозицій до статті 15 законопроекту, які стосуються перегляду, а точніше зменшення граничної максимальної площин земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, яка може бути у приватній власності однієї особи. Переважно таку максимальну площин у приватній власності однієї особи пропонується зменшити з 2100 до 100-500 гектарів.

Немало пропозицій висловлено щодо кола покупців сільсько-

гospодарських земель, переважного права на їх придбання, встановлення нижнього порогу цін на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, заборони на зміну цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення, встановлення вимог до покупців таких земель, консолідації земель, внесення змін у законодавство.

Зокрема:

■ **Щодо кола покупців сільськогосподарських земель** — пропонується до набувачів сільськогосподарських земель включити юридичних осіб. Такі пропозиції надійшли з Одеської, Миколаївської, Запорізької, Донецької, Дніпропетровської, Кіровоградської областей та Автономної Республіки Крим.

■ **Щодо переважного права на купівлі земель сільськогосподарського призначення** пропонується:

- встановити черговість переважного права у разі відмови держави від такого права (Вінницька, Запорізька області, Асоціація фермерів та приватних землевласників Херсонської області, Банк «Київ»);
- змінити черговість переважного права купівлі земель сільськогосподарського призначення, надавши таке переважне право, передусім, орендарям або власникам сусідніх земельних ділянок (Луганська, Миколаївська, Хмельницька області, науковці СНАУ м. Суми);
- надати власнику землі право самому визначати покупця своєї землі (Дніпропетровська область).

## 24 ПРОТИДІЯ КОРУПЦІЇ

Олександр ЧАБАНОВ

КРИМСЬКА ЗЕМЛЯ —  
НЕ «КЛОНДАЙК» ДЛЯ ЗАГРЕВУЩИХ

## 27 ІНФОРМУЄ ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО

Ігор ДОЛИНСЬКИЙ

ЯК ВПРОВАДЖУВАТИМЕТЬСЯ  
ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР

## 29 ВИМОГУ ЄС ВИКОНАНО

АЕРОФОТОЗІОМКУ ТЕРІТОРІЇ  
УКРАЇНИ ЗАВЕРШЕНО

## 30 ВЧЕНІ ПРОПОНОЮТЬ

Андрій МАРТИН

ОРГАНІЗАЦІЯ ПІДГОТОВКИ  
ТА ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ  
КАДАСТРОВИХ РЕЄСТРАТОРІВ

## 35 ОБГРУНТУВАННЯ ДОСЛІДЖЕНОГО

Йосип ДОРОШ

ОЦІНКА ЕФЕКТИВНОСТІ  
РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН,  
ЯК ЗДІЙСНЮЮТЬ ЇЇ НА КИЇВЩИНІ?

## 39 МОВОЮ ЦИФР

Ніна СОЛОВ'ЯНЕНКО

ЗЕМЕЛЬНІ РЕСУРСИ СВІТУ

## 41 ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

## 59 ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

## 59 ЗАКОН УКРАЇНИ

від 22 вересня 2011 року № 3774-VI  
Про внесення зміни до статті 28  
Закону України «Про землеустрій»,  
щодо скорочення строку складання  
документації щодо землеустрою

## 59 УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА УКРАЇНИ

від 5 жовтня 2011 р. № 965/2011

59 ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ  
УКРАЇНИ від 14 вересня 2011 р. № 97860 ЗМІНИ, ЩО ВНОСЯТЬСЯ ДО ПОСТАНОВИ  
КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

від 1 серпня 2011 р. № 835

61 РОЗ'ЯСНЕННЯ МІНІСТЕРСТВА  
ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ від 13 жовтня 2011 р.  
Деякі аспекти набуття права власності  
на об'єкти безхазайного нерухомого майна

В одному з недавніх інтерв'ю Голова Держземагентства Сергій ТИМЧЕНКО сказав, якщо мине ще два роки — з нас сміятиметься весь світ, бо ми ввійдемо в Книгу рекордів Гіннеса як країна, що довше за всіх у новітній історії здійснює земельну реформу. Нині на цьому «почесному» місці перебуває Мексика, яка проводила земельну реформу 23 роки. У нас цей процес триває вже 21-й рік... У зв'язку з цим редакція журналу «Землевпорядний вісник» задала керівнику земельного відомства лише три актуальні запитання.

**«Після вступу в силу Закону про ринок земель та відміни мораторію землевласники одержать можливість використати той капітал, що у них є, — іхні пай»**

## ■ Запитання перше:

— Щоб світ не сміявся, нам таки справді пора завершувати в країні земельну реформу. А це означає, як Ви не раз наголошували, — знайти для землі ефективного власника. І при цьому не допустити зbezземлювання селян. На вашу думку, як це можна зробити?

— З земельною реформою нема куди далі зволікати. Понад два десятки років ми тупцюємо на місці або шарахаємося з одного краю в другий, ніяк не можемо остаточно визначитися та прийти до логічного завершення. Тим часом і сільське господарство, і саме село дедалі більше занепадають і деградують, а країна в цілому втрачає дуже серйозні можливості та ресурси для розвитку. Нині простоюють, виснажуються або використовуються неефективно мільйони гектарів сільгоспугідь, які могли б більш продуктивно працювати на країну та її економіку. У нас що, дурний народ? Ні. В нас проблеми з землею? Ні, у нас найкраща земля в Європі. Тому вже час набратися сміливості та взяти на себе відповідальність, завершивши цю реформу.

Не допустити зbezzemлювання селян і передбачити для цього максимум можливих обмежувачів та інструментів — це головне завдання, поставлене переді мною особисто президентом. Один із інструментів — створення державного земельного банку, діяльність якого буде спрямовано на підтримку і підвищення рентабельності малого та середнього бізнесу на селі. Зрозуміло, що без грошей для купівлі техніки, добрив, насіння, технологій неможливо підняти і розвинути будь-який агробізнес навіть за всього бажання та маючи наймудрішу голову.

Після вступу в силу Закону про ринок земель та відміни мораторію землевласники саме й одержать можливість використати той капітал, що у них є, — іхні пай. Вони зможуть не тільки здати їх в оренду,

# Щоб із земельною реформою не уйти до книги рекордів Гіннеса

## або ТРИ ЗАПИТАННЯ ПРО НАЙАКТУАЛЬНІШЕ

причому тепер уже за більш прийнятною ціною, продати, подарувати або передати в спадщину, а й самостійно чи колективно господарювати на ній, одержавши під заставу свого паю потрібний грошовий ресурс для розвитку господарства. І згодом ці можливості тільки збільшуватимуться, оскільки з розвитком ринку землі її ціна, як і розмір орендної плати неминуче зростатимуть.

У малого підприємця від початку вже є пай у середньому 4 гектари. Люди можуть об'єднуватися. У когось є комерційна жилка, а хтось може бути виконавцем і теж там працювати, вносячи свій земельний пай. А сама земля після скасування мораторію стає товаром. Під заставу землі можна буде брати кредит, і в земельному банку ставка не перевищуватиме 8% річних. Більше того, для проектів, спрямованих на державні потреби, наприклад, розвиток інфраструктури агропромислового комплексу, у земельному банку передбачається видача безвідсоткових кредитів. Роль земельного банку — більше соціально-політична, ніж економічна.

Звідки земельний банк братиме кошти? У розпорядженні держави уже є приблизно 12 млн га. Це земля, яку можна продавати, здавати в оренду, одержуючи від цього відповідні грошові ресурси. При земельному банку планується створити земельний фонд. Тільки держава зможе купувати та перепродувати землю безмитно. Ця діяльність потенційно принесе величезні гроші, які спрямовуватимуться в розвиток агросектора.

Ще одне джерело — підвищення ставки податку на землю, яка зараз становить 0,01%, або в середньому 12 грн з гектара ріллі. Тобто податку на використання землі в нас практично немає, тому й простоють «під паром» сотні тисяч, якщо не мільйони гектарів родючого ґрунту. Збільшення ставки податку хоча б до 1% плюс підвищення нормативно-

го-грошової оцінки може принести додаткові мільярди гривень щорічно.

За нашими підрахунками, у разі збільшення земельного податку на ріллю до 1% щорічні надходження становитимуть понад 5,5 млрд грн. Ми виступаємо з ініціативою, щоб 70% від цієї суми йшло до місцевих бюджетів на розвиток сільських територій — а це в середньому 350 тис. грн щороку в бюджет сільської ради, а решта коштів — на підтримку цілей земельної реформи.

### «Нашу заборгованість з видачі державних актів буде ліквідовано до нового року»

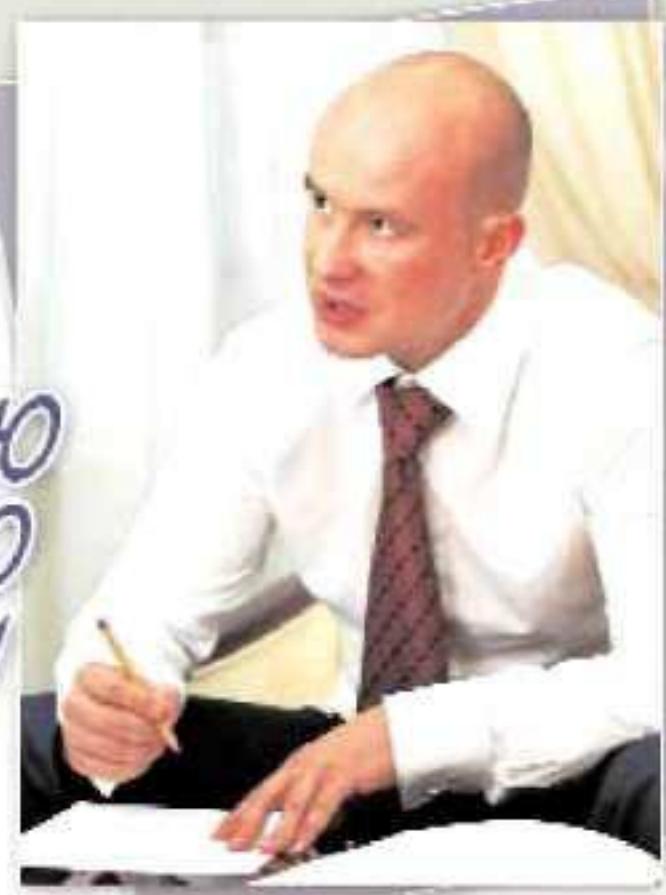
#### ■ Запитання друге:

*— Важливою складовою земельної реформи є наведення порядку в органах земельної сфери, ліквідація черг та будь-яких проявів хабарництва. Територіальним органам земельних ресурсів Ви поставили конкретне завдання: до кінця року видати всі державні акти на право власності на землю. І ми сьогодні бачимо, як цей процес активно йде в регіонах. А що робити тим громадянам, які заплатили фірмам гроши, але виготовлених документів так і не отримали?*

*І ті фірми сьогодні вже зникли...*

**—** Нинішня заборгованість, а це близько 330 тисяч не виданих державних актів, накопичувалася ще з 2003 року. Для чого? Черга — це механізм для вимагання чиновниками грошей у громадян України. Отимус держакт лише той, хто пройшовся по кабінетах і роздав гроші.

Нашу заборгованість буде ліквідовано до нового року, більше того, з упевненістю можу сказати, що й раніше. Щодня реєстратори по Україні видають 24 тисячі актів на землю. Однією з істотних проблем,



яка затримує видачу державних актів на право власності на землю, є велика кількість помилок, допущених при оформленні документів. Загалом в Україні на доопрацювання повертаються 9 з 10 робіт, які виконують землевпорядні організації.

Однак нам важко полічити ті акти, які висять у ліцензіатів, найчастіше вже закритих фірм, послуги яких люди вже оплатили, але документів так і не одержали. Ці документи дуже часто в нас навіть не зареєстровані. Тому я хотів би порадити людям звертатися безпосередньо в держструктурі — Центр земельного кадастру, державні інститути землевпорядкування, тут держава несе відповідальність.

А фірма набрала грошей у крашому випадку по одному разу, а в гіршому іноді доходить до п'яти, і не несе жодної відповідальності. Вони поміняли вивіску, закрилися чи збанкрутівали. Зі свого боку ми вже вжили низку заходів, зокрема, внесли на Кабмін пропозиції щодо посилення норм одержання ліцензії. Нам хотілося б, щоб ті фірми й люди, які надають такі послуги й відповідають за якість робіт, перш ніж одержати ліцензії, проходили в державних вузах хоча б двотижневе навчання, після якого складали іспити на профпридатність. Це перше. І друге — щоб хоча б раз на рік вони проходили курси підвищення кваліфікації...

Наголошу, це будуть не «уповноважені» фірми, а державні вузи. І з поборами там буде досить складно. Гроші в державних вузах по-іншому контролюються, ніж у «ручних» приватних компаніях.

Проте найосновніше, що ми хотіли б бачити, не знаю, вдастся нам цього домогтися чи ні, — це чорний список, до якого увійдуть прізвища конкретних несумлінних осіб, відповідальних за якість робіт. Щоб позбавляли ліцензій не фірми, які можуть завтра перереєструватися, а позбавляли права на роботу конкретні персоналії.

Ми розіслали офіційне попередження про те, що очікує посадовців за невиконання президентського доручення. І точно так само, як кожен начальник обласного чи районного управління, і я персонально перед президентом відповідаю за погашення заборгованості по державних актах.

Як відомо, у зв'язку з адміністративною реформою ми перебуваємо в стадії реорганізації. Довелось поставити головну умову переходу чиновників з Держкомзему в Агентство — це ліквідація заборгованості по державних актах.

## «Випускники-червонодипломнику одержуватимуть у нашому відомстві максимально високі посади»

### ■ Запитання третьє:

— *Давній вислів «Кадри вирішують все» не втратив своєї актуальності й нині, бо саме від підготовленості кадрів залежатиме результат земельної реформи. Які заходи вживаються, щоб на керівних і відповідальних посадах працювали кваліфіковані й віддані справі державні службовці, і як розуміти нинішній відлив кадрів із відомства?*

— Боротьба з корупцією, яка щойно розпочала-ся, має й зворотний бік медалі — відлив кадрів. Ніколи не змусиш людину, яка на хабарах одержувала до 30-40 тис. доларів на місяць, чесно працювати на зарплату в півтори тисячі гривень. І тут ми плануємо низку заходів.

Нині закладаються надійні підвалини співпраці між освітянами та підрозділами землевпорядної служби, які на практиці втілюють у життя земельну реформу. Науковці та практики мають працювати пліч-о-пліч. У такій взаємодії я вбачаю важливу складову в системній роботі щодо подолання корупції у земельній сфері.

Недавно я відвідав Харківський національний аграрний університет імені В.В. Докучаєва, де зустрівся з його керівництвом, професорсько-викладацьким складом та студентами факультету інженерів землевпорядкування. За попередньою домовленістю керівники цього вишу формуватимуть кадровий резерв для роботи в підрозділах Держземагентства з кращими за фаховою підготовкою та моральними якостями студентів старших курсів. А в земельному відомстві їх забезпечать роботою, в тому числі на керівних посадах, з метою якомога швидше змінити тих співробітників, хто не хоче працювати по-новому — самовіддано і чесно, хто не може жити без хабара та «подяк» від вірян, доведених до відчаю у чергах громадян. Задно поінформував, що сьогодні у стадії активної розробки спільній проект із Міністерством освіти і науки, молоді та спорту. Йдеться про надання тій категорії молоді, на яку робимо ставку, довгострокової — 30-річної — іпотеки на житло.

Хочу сказати, що після того у мене вже відбулася зустріч з магістрами-випускниками, під час якої я їм сказав, що ми покладаємо велику надію на них, розраховуємо на їхню амбітність, ентузіазм, нові підходи. Найближчим часом пла-ну я провести співбесіди з кращими випускниками.

Крім того, нині ведуться переговори з урядом про збільшення зарплат нашим службовцям на 45% уже з січня 2012 року. Адже ситуація абсурдна — у Держкомземі головний спеціаліст, провідний спеціаліст, спеціаліст першої та другої категорій мають посадовий оклад на рівні мінімалки — 985 грн, тобто такий самий, як у прибіральниці чи водія. А навантаження на співробітників, вимоги та відповідальність — колосальні, особливо під час реалізації реформи та відкриття ринку землі.

І найголовніше. Якщо ми податок на землю зробимо не 0,1% від нормативно-грошової оцінки, а хоча б 1% з гектара, то це й дасть нам кошти як мінімум на завершення земельної реформи. Якщо внести низку законодавчих змін, то з'явиться можливість надати гідну оплату праці та підвищити її втрічі-вп'ятеро. Отоді й боротьба з корупцією буде ефективною. З такою ініціативою я вже виступив на нещодавній апаратній нараді у віце-прем'єра Андрія Клюєва, і він мене підтримав. Відповідні документи ми подаємо в Кабінет Міністрів.

**Н**апередодні парламентського обговорення проекту Закону України «Про ринок земель» найбільше суперечок виникає навколо запитань — запроваджувати ринок земель чи ні та чи відміняти мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення чи продовжити його?

Мені вдалося пересвідчитися, що запеклі противники відміни мораторію та запровадження повноцінного ринку земель іноді навіть не знають достеменно предмету, навколо якого збурюють спори. Вони переймаються і лякають землевласників тим, що іноземці особисто або через підставних осіб скуплять українські чорноземи, а відтак селянам ніде буде не те, що корів — кіз випасати...

Щоб реально знати, чого очікувати від впровадження вільного продажу сільськогосподарських земель, пошлюся на чинне законодавство і законопроект «Про ринок земель».

По-перше, основним Законом у земельній сфері — Земельним кодексом України, зокрема, статтями 81 та 82, чітко встановлена заборона щодо можливості набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення іноземними громадянами та іноземними юридичними особами. Виключенням є тільки можливе успадкування ними таких ділянок, однак цими ж статтями спадкоємців зобов'язано відчути успадковані ними сільгоспземлі протягом року. Не відчуження сільськогосподарських земель у встановлений термін є підставою для припинення права власності таких іноземних осіб (ст. 140 Земельного кодексу України).

У тексті ж законопроекту взагалі відсутня норма щодо можливості набуття у власність земельних ділянок сільгосппризначенню іноземними громадянами та іноземними юридичними особами, натомість чітко визначено, що покупцями таких земельних ділянок можуть бути лише громадяни України, фермери, територіальні громади та держава.

По-друге, законопроектом більш чітко пропонується врегу-

# ШЛАГБАУМ ПЕРЕД ІНОЗЕМНИМИ ПОКУПЦЯМИ та можливою спекуляцією сільгоспземлями

Алла КАЛЬНІЧЕНКО,  
юрист

лювати переважне право на купівлю земель сільськогосподарського призначення. Зокрема, якщо раніше акцентувалося на переважному праві жителів відповідної територіальної громади на придбання земельної ділянки, яка продається і яка розміщена в межах відповідної сільської, селищної, міської ради, то законопроект пропонує встановити переважне право в першу чергу держави на купівлю такої земельної ділянки.

Тепер про можливості придбання іноземними державами земель товарного сільськогосподарського виробництва через підставних осіб. Зазначу, що це майже неможливо, оскільки законопроект передбачає необхідність подання декларації покупцем про його непов'язаність відносинами контролю з учасниками концентрації суб'єктів господарювання або дозвіл на концентрацію суб'єктів господарювання, виданий відповідно до законодавства про захист економічної конкуренції. Форма таєї декларації має затверджуватися Кабінетом Міністрів України.

З метою виключення можливості спекуляції земельними ділянками їх покупцями, законопроект пропонує внести зміни до Декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито», а саме пункт 6 статті 3 дополнити підпунктом «х» щодо встановлення розміру ставок державного мита:

«х) за відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення (сільськогосподарських угідь) протягом п'яти років з дня укладення договору, за яким ця ділянка перешла у власність відчужувача:

- у разі відчуження у перший рік
  - 100 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
- у разі відчуження у другий рік
  - 90 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
- у разі відчуження у третій рік
  - 80 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
- у разі відчуження у четвертий рік
  - 70 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
- у разі відчуження у п'ятий рік
  - 60 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки».

**О**дразу зазначу, законопроект «Про ринок земель» занадто зарегульований та переважний підзаконними нормами. До того ж важко читатися, а це подекуди приводить до неоднозначного сприйняття викладеного тексту і, як наслідок, можемо мати нечіткі механізми реалізації норм закону.

Крім того, на мій погляд, з проекту Закону «Про ринок земель» слід вилучити питання консолідації земель, оскільки це має бути викладено окремим законом.

Також розділ, присвячений земельним аукціонам, має бути значно коротшим, оскільки більшість норм — це норми підзаконного документу, а саме — постанови Кабінету Міністрів України, зокрема, про порядок проведення аукціону та інше. Крім того, у назві розділу 6 йдеється про порядок продажу земельних ділянок *та прав на них* на аукціоні, а в тексті мовиться лише про продаж одного єдиного права на земельну ділянку — права оренди, хоча з аукціону насамперед має продаватися право емфітезису та право суперфіcio щодо земель державної або комунальної власності.

Не можу погодитися із визначенням законопроектом гранічним розміром земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, який може бути у приватній власності однієї особи, в тому числі фермерських господарств. Зокрема пропонується, що у разі розташування їх у різних природно-сільськогосподарських зонах (гірських облас-

тях) він в цілому не може перевищувати 2100 гектарів.

Браховуючи міжнародний досвід, у Польщі, наприклад, таку площа обмежили 500 га. То ж доцільно було б і українцям переглянути запропоновані норми у бік зменшення.

Законопроект має яскраво виражену сільськогосподарську спрямованість, його автори забули про те, що, крім земель сільськогосподарського призначення, в Україні є інші землі, які потребують не меншої, а іноді навіть більшої уваги. Це землі

Повноваження, якими законопроект наділяє центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальні органи щодо передачі у власність земельних ділянок за межами населеного пункту сільськогосподарського використання та для заліснення, залуження або створення об'єктів природно-заповідного фонду, є сумнівними, якщо йдеться про прийняття рішень про безоплатну передачу таких земель у власність громадянам України. Тобто, виходить, наказом районного відділу зе-

## ЗАКОНОПРОЕКТ МАЄ БУТИ БІЛЬШІ ЧІТКИМ І СПРОЩЕНИМ

оздоровчого, природоохоронного, лісогосподарського та іншого призначення. На жаль, законопроект не встановлює жодного пріоритетного права держави на купівлю цих земель.

Надаючи право центральному органові виконавчої влади з питань земельних ресурсів від імені держави викуповувати землі сільськогосподарського призначення, автори чомусь забули про доцільність надання такого права на викуп земель інших категорій. Так, при викупі земель як для суспільних потреб та «Євро 2012», так і в загальному порядку у випадку надання цим законопроектом переважного права на купівлю запропонованих на продаж земельних ділянок приватної власності оздоровчого, рекреаційного, природоохоронного та іншого призначення, держава більш зрозуміло і впевнено виступала б гравцем на ринку земель.

мельних ресурсів за заяву громадянина буде передаватися безоплатно у приватну власність земельна ділянка, наприклад, для садівництва чи для ведення особистого селянського господарства? І підставою для видачі державного акта на право власності на таку земельну ділянку буде **наказ районного відділу земресурсів**, оскільки ніякого іншого документа він прийняти не може?

На тлі загальної корупційної проблеми, що спостерігається нині, у цій частині вбачаю дуже серйозну корупційну складову.

Взагалі, на першому етапі доцільно було б розробити та прийняти Закон «Про ринок земель» меншим обсягом та у більш спрощеному варіанті, врегулювавши в ньому основні положення, необхідні для запровадження ринку.

## СЕЛО НАПЕРЕДОДНІ РИНКУ

Селяни Тернопільщини поки що чекають земельного ринку, як снігу після Покрови: і знають, що пора, а все ж сподіваються бодай на деяку затримку. З-поміж кожної сільської громади навряд чи знайдеться і пару чоловік, які прочитали законопроект «Про ринок земель» (надто опасистий документ, та й не для всякого охочого, навіть дипломованого фахівця, таке чтиво ясне і зрозуміле, а для села в сезон осінньої польової запари — тим паче). Але зняття мораторію на купівлю-продаж земельних пайів у багатьох на вустах. Усього там намішано, у селянських думах-гаданнях: і затаєних сподівань на краще, і тривог та страху («не надурили б укотре політики-мажновладці та грошові калитки, не обідralи б як липку»), і гіркої досади («діждалися власного поля під завісу літ, коли рук нема, а сил не купиш»), і ще багато такого, чого бувала в бувальцях, чутлива на зерно та половину селянська душа і до сповіді не понесе.



Фахівці Головного управління Держкомзему у Тернопільській області Віталій ГАГУА та Андрій АНДРІЙВ відповідають на запитання відвідувачів інтернет-чату в редакції газети «20 хвилин»

**Я**кесь дивне затишня панує напередодні ринку в тутешніх селах. Чи дастесь взнаки післяжнливна втома, чи дядько сьогодні більше переїмається тяжким недощів'ям на суху озимину, чи таки надовго набили люту оскому зібрання, мітинги та місцеві «майдани», а тільки, зізнаються працівники обласного Головного управління Держкомзему, не так просто зібрати сьогодні по селах велелюдний громадський схід, аби обговорити навіть такий важливий законопроект, який без перевільнення стане завтрашньою

долею українського села. Не вельми густо нині ходаків до обласного землевпорядного начальства, лікарняна тиша і в коридорах районних управлінь.

— Минулося, — зізнається Оксана ПРИГАРА, заступник начальника управління земельних ресурсів у Зборівському районі і керівник робочої групи з питань земельної реформи. — А було всякого. Особливо, коли виготовляли державні акти на землю у старий спосіб — чергами і кількагодинними перебіжками відвідувачів із кабінету в кабінет. По саму зав'язку начулися тоді



Заступник начальника  
Зборівського району управління  
Держкомзему Оксана ПРИГАРА

від людей «зичень» — і найвищій владі, і нам перепадало. Аби нарешті видати акти, які заборгували державні реєстратори при ДЗК, цього року зламали осоружну схему. Дуже допомогли сільські ради та ліцензовані організації: разом з ними наші фахівці готовили всю допоміжну документацію, а власників земельних ділянок (пайів) викликали на певний день і час — лише поставити необхідні підписи та отримати документ. Виїжджали організовано вручати акти в села. Працювали без вихідних і до пізнього вечора, зате і результат не соромить: 99 відсотків власників пайів уже мають на руках державні акти.

Для Оксани Пригари сфера земельних відносин — і фах, і покликання. Віддала цій справі вже 15 років життя, з них майже половину — нинішній посаді. Закон «Про ринок земель» вважає вкрай необхідним і своєчасним, а ринок землі — логічним завершенням реформування земельних відносин, розпочатого розпаюванням землі. Ale чи варто запроваджувати ринок землі сільгосппризначення вже з наступного року — сумнівається. Побоюється, аби потім не довелося докладати надміру великих сил і коштів, щоб «на ходу» усувати несподівані і надто небезпечні для суспільства

ринкові каверзи. Хоча, за словами Оксани Пригари, до земельного ринку вже готові ледь не 70 відсотків селян.

— Сама була свідком, коли старенькі люди заявляли: «Хоч зараз заберіть мій пай».

— «Заберіть» чи все-таки «купіть»?

— Та ні, були готові віддати його задурно, аби їх не позбавляли субсидій чи інших соціальних допомог. За чинним законодавством ті, хто мають виплати на пай, позбавляються соціальних пільг.

**П**ро ринок земель люди знають здебільшого те, що почують з вуст завсідників популярних політичних телевізійних шоу. Найпоширеніша думка про ненависних олігархів, які «прийдуть і все до грудочки скуплять, а села пустять з торбами». Ale й вона не об'єднала обережне до всяких новацій селянство: є у районі села, де ринок підтримує лише кілька чоловік, а є, де така ж кількість — проти ринку. Шустер Шустером, але останнє слово часто-густо за авторитетом рідного сільського голови. За даними липневого опитування, яке фахівці райземуправління провели серед 2293 респондентів у 23 сільрадах, підтримали ринок землі 325 чоловік, не підтримало 1146 чоловік, частково підтримало 233, утрималося 289 чоловік.

Звісно, настрої людей схильні до зміни, але яким буде старт земельного ринку у кожному конкретному селі — ніхто не береться гадати, навіть місцева сільська влада. Спробував, для прикладу, розпитати про це у Василя Бойка, голови села Горинка Кременецького району, але той лише плечима повів: «Хтозна, чужа душа — ліс темний».

Законопроект «Про ринок земель» нині, як відомо, широко обговорюється на місцях. Тернопільщина у цій справі теж не

пасе задніх. Створили оперативний штаб в області й робочі групи в районах. Роз'їхалися по закріплених територіях спеціалісти обласного управління, а районні — по селах. Активно взялися до справи місцеві ЗМІ. Цілі томи паперів з цього приводу розпухають на полицях у кабінетах земельних служб. Гортаю такі теки у Зборові. Читаю повідомлення про сільські сходи, збори, семінари, засідання, круглі столи, на яких йшлося про майбутній закон. Як у старі добри часи: зібралися, заслухали, ухвалили і розійшлися. Жодних зауважень, пропозицій, аргументів і контраргументів, жодного сліду людських переживань, побоювань, застережень, навіть простої людської цікавості — паперовий запах і тільки.

Не вина в цьому ані фахівців земельної сфери, ані місцевої влади. Це біда наша всеохопна і вседержавна, що впродовж двох десятиліть незалежності рідна влада, часто-густо засліплена вузькопартійними чи політиканськими амбіціями, не наблизила людей до себе, не зуміла насіяти в їхніх душах повноцінну довіру, відтак кожен свій крок, навіть економічно та соціально вмотивований, дается неймовірними зусиллями, загружаючи у людській збайдужіlostі, навіть відчуженні. А чиновники часто-густо стають банальними заручниками цієї інертної машинерії.

— У нашій сфері ми виконуємо левову частку роботи райондерядміністрації, готовимо для них проекти розпоряджень, хоча у них є свій штат, — нарікає Оксана Пригара. — Районна влада не розуміє, для чого сільські землевпорядники, коли є районне управління Держкомзему. А сільські голови не дають собі ради без землевпорядника. Там навіть нема кому підготувати документи: чи то «викопровку» зробити, чи вести земельно-кастрові книги, нема кому пояснити. На 44 сільські ради 10

землевпорядників. Ліцензовані організації нам, звісно, не підпорядковуються, але районне керівництво питає з нас і за іхню роботу. В районі переважно господарюють великі агрооб'єднання. До землі в них ставлення специфічне: замість повноцінної сівозміни — ринковий попит на певний, вузький набір культур. А ми навіть свого земельного інспектора не маємо. До липня мали — звільнився. На цій посаді потрібен фахівець з юридичною освітою. А де такого знайти в районі, та ще й на таку зарплату? Зараз за нами тимчасово закріплено спеціаліста з головного управління, з Тернополя. Ale це не вихід.

Про те, що земельний ринок запроваджувати треба, але не з наступного року, переконаний і **Віктор ТАРКОВСЬКИЙ**, голова Зборівської районної ради. За його словами, земельний ринок не можна відкривати доти, поки не здолаємо «нашу корумпованість, кумівство, хапузвство. Щоб ми знову не стали на ті ж самі граблі, що і з промисловістю. У нашій ситуації найкращий вихід — ухвалити цього року, але відтермінувати у часі введення в дію Закону «Про ринок земель». Хоча, зізнався очільник райради, «в районі є й така категорія людей, які готові продати свої паї».

**Я**ка це «категорія», ми вже знаємо. У різних куточках області, у віддалених і найближчих до райцентрів селах вона незмінна — літні люди, здебільшого самотні, соціально незахищені. Це посвідчує й **Оксана МОСТОВА**, землемір Горинської сільради Кременецького району. Горинка — село не із занедбаних, розляглося по обік траси Тернопіль-Кременець. Добротні будинки, асфальтовані вулиці, природний газ, переважно доглянуті обійття. Одразу видно, що село має господаря. Державні акти на паї тут отримали всі, сільрада має хоч і невеликий,

але головний біль лише з розшуком деяких спадкоємців на земельні частки: 54 таких паїв «зависло» між небом і землею. Але порівняно з тією гризотою, яку переживали ще недавно із надміру затяжною видачею актів, це справа часу, зізнається землемір. На пайових землях села нині порядкує товариство «Біолан»: люди здали в оренду свої паї хто на 10, а хто і на 15 років. Як поведеться село, коли запрацює ринок, землемір прогнозувати не береться. (А прогноз сільського голови ми вже наводили). Про новації, які відкриває законопроект «Про ринок земель», сільський землемір, а заодно фаховий економіст Оксана Мостова знає вельми туманно. Про передбачений законопроектом механізм емфітезису, який дав би можливість селянам-орендодавцям хоч і одноразово, зате суттєво поліпшити своє матеріальне становище, чує вперше.

**Володимир ЗАСЦЬ**, голова товариства «Біолан», мимовільний прибічник земельного ринку:

— Якби свого часу по-іншому робили розпаювання, могли б сьогодні говорити про альтернативу земельному ринку. А раз у людей державні акти на право власності — від ринку не відкрутишся. До мене днями приходила жінка: отримала у спадок 4 паї, але має заборгованість у банку, платить великі відсотки за кредит, який взяла, аби привести газ. Плаче, просить допомогти збути один пай, погасити борг. Знаю самотніх людей, які, маючи 2-3 га доброї землі, не можуть купити необхідних ліків чи зробити операцію. То яка ж то, питаетесь, власність? Хоча я своїм людям кажу: не поспішайте збуватися паїв. Продавати треба, коли вкрай запече. Ale тим, хто має дітей, онуків, хто має кому передати землю, не варто її позбуватися. Краще здай в оренду, але відтермінуй час.

Володимир Заєць прихильник того, аби із вступом у силу зе-

мельного ринку, земельні паї у продавців із середовища мало-забезпечених викупляла передовсім держава. Можливими випадками дострокового розривання орендодавцями угод з господарством через запровадження ринку особливо не переймається: каже, угодою орендні «Біолан» закріпив за собою юридичне право першим купити орендовану землю. I був дуже здивований, коли почув, що законопроект «Про ринок землі» виключив юридичних осіб з потенційних покупців землі. Отака, люди добре,оказія.



Начальник Кременецького  
райуправління Держкомзему  
Оксана ГОЛУБ

**О**ксана ГОЛУБ, начальник Кременецького райуправління Держкомзему, сама проживає в Горинці. Щиро дивується, що земляки так поверхово обізнані з законопроектом, і пояснює це непростими відносинами, що складалися в рідному селі. Каже, щомісяця збираємо сільських землевпорядників і розповідаємо, що нового в законодавстві, у нормативно-правових актах про земельні відносини. «З травня місяця, коли оприлюднили проект закону «Про ринок земель», ми вже орієнтували землевпорядників на роботу з людьми. Проводили круглі столи за участю сільських голів, орендарів земель. За останнім опитуванням 65 відсот-

## СЕЛО НА ПЕРЕДОДНІ РИНКУ

ків підтримує ринок земель. Ринок це гроші. Закон потрібен — це однозначно».

І сама пані Голуб, і її колеги добряче простудіювали законопроект: текст його на столі аж рябіє від підкresлень та поміток. Є і зауваження — плід колективного обговорення спеціалістів управління:

— Одна із статей законопроекту чітко визначає, хто має право на придбання земельної ділянки. Там чітко визначено: громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва. Але для того, щоб займатися товарним сільгоспвиробництвом, треба обов'язково оформитися підприємцем. А в іншій статті передбачено, що і юридичні особи України мають право набувати земельні ділянки на підставі міни, ренти, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод. Купівля-продаж — це, на нашу думку, є теж цивільно-правова угода. Це ті лазівки, які відкривають можливості зловживань і маніпуляцій. В нас у районі найбільший земельний пай — 3 га. А є і такі сільські ради, де розмір паю — 1 гектар. Відтак насторожує, що у нас, в зоні Лісостепу, законопроект передбачає можливість придбати в одні руки 1750 га. Пропонували б обмежити цю норму півтисячою гектарів. Ми внесли також пропозицію передбачити у майбутньому законі механізм залучення правоохоронних органів, які забезпечували б громадський порядок під час проведення земельних аукціонів. Бо не виключаємо, що такі торги можуть провокувати серйозні конфлік-

ти. Закон також мав би більше передбачити права тих, хто придбав землю. А нинішній варіант більше акцентує на тому, як відібрati у покупця придбану землю. Це теж лазівка для зловживань.

Оксана Голуб теж прихильниця виваженості у строках запровадження ринку. На її погляд, передовсім треба проінвентаризувати землі усіх без винятку категорій. Затим провести нормативно-грошову оцінку усіх земель. «Тоді матимемо реальну картину. Нинішні звіти, якщо



В. о. начальника Головного управління Держкомзему в Тернопільській області Михайло ВОЛЯК

по щирості, недосконалі: те, на що є державні акти, — так, там площині правильні, точні до чотирьох знаків. А все решта — середнє арифметичне. А треба так: має, скажімо, сільська рада 7 тис. га землі — от ми по кожному метру знаємо, за ким вона закріплена. Розмежування провели фактично на папері — бракує грошей. Ми титульні списки поробили і все те, що могли зробити без грошей. Грошову оцінку провели частково — викорис-

тали на це геть усі кошти, акумульовані від втрат сільгоспвиробництва».

Із запровадженням земельного ринку, на думку О. Голуб, в очіюваному нею відомстві різко побільшає роботи в царині охорони земель: уже нині грунти виснажені до краю. Нагомість на 91 тисячу гектарів земель — лише один земінспектор. А в районну інспекційну службу, окрім юриста, потрібен ще й фахівець-ґрунтознавець, який міг би ефективно протидіяти масовим фактам виморювання землі.

З а словами виконувача обов'язків начальника Головного управління Держкомзему в Тернопільській області **Михайла ВОЛЯКА**, земельний ринок завойовує в регіоні все більше свідомих прихильників:

— Вникаючи у суть реформування земельних відносин, яку доносять до селян наші фахівці разом з представниками сільської влади, люди перестають бачити в земельному ринку звичайне пугало, як це подаютьдалекі від села політики. Селяни все більше усвідомлюють себе повноправними власниками скарбу, який не дешевшатиме, а лише ростиме в ціні. Ми переконуємо людей не поспішати збувати свої пая. Інформуємо, що збільшення з наступного року нормативно-грошової оцінки землі істотно збільшить орендну плату. А ринок дасть змогу селянинові використати землю і для банківських операцій, аби отримати кредити, і для нових вигідніших можливостей довгострокової оренди...

**Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ**

Фото Василя БАЛЮХА

Тернопільська область



*Договори оренди*  
з агрокомбінатом "ТАРАСІВСЬКИЙ"  
поки що продовжили  
лише десять пайовиків

Чому так сталося  
на порозі впровадження  
ринку сільсько-  
господарської землі  
спробував з'ясувати  
наш кореспондент  
Валерій Ясиновський

У кабінеті Юрія Максименка, генерального директора сільськогосподарського товариства «Агрокомбінат «Тарасівський», що на Київщині, висить показовий документ незворотної чвертьстолітньої давнини — карта-схема землекористування тогочасного господарства. Охоплювали тоді землі «Тарасівського» і Віту Поштову, і Юрівку, і Крюківщину, сягали ген-ген до Боярки. Та що там до Боярки — далеко далі! Обіймали дніпровські луки добрячими обіймами: 200 гектарів поріччя з густим як руно травостоєм по праву належало тарасівцям. Худоби в господарстві тоді було тисячі, з ферм молоко ріками текло на столичні молокозаводи. Своїх сінокосів для такої сили

сильеної стада на один зуб, тому й освоювало «Тарасівське» незаймані дніпровські сіножаті: щоліта на сінозаготівлі справно їздили і тарасівські, і крюковщинські, і юрівські з вітапощовськими косарі. А лінъкуватий місцевий суглинок, добряче підживлені органікою та мін-добривами, примножений у силі стабільними багатолітніми сівозмінами, розщедрювався врожаями. Громів тарасівський радгосп на всю Київщину. Водилася дзвінка копійка в радгоспній касі, розбудовувалися села, приrostали статками: асфальтованими вулицями, житлом для фахівців, торговельними закладами, дитсадками та школами, мед-абмулаторіями.

Але грянули реформаторські дев'яності — і наче тай-фун пронісся господарством: фермами, теплицями, машин-

но-тракторним парком, складами і коморами, над полями, городами і садами. Давно забуто про дніпровські випаси — нині там не трави похилі, не зорі в ясній далині, а мавзолеї та фортеці новітніх скоробагатьків не-бу дих підпирають. Та юка потреба тарасівцям у дніпровських духмяних отавах, коли на фермі лишилося 43 корови та десяток телят?

Усохло господарство, як море Аральське, спало берегами Украї: вже і Боярка — «далеке зарубіжжя», і Віта Поштова з Юрівкою — «закордоння»... Розділилися, розпаювалися, покраялися межами. Люди чекають земельного ринку: хто з тихою радістю, щоб легалізувати давно куплене-продане, а більше з тривогою та з досадою. Не від того, що паю жаль, ні: для багатьох він і досі в уяві — знахідка,

# ЩО НАСТОРОЖУЄ ЗЕМЛЕВЛАСНИКІВ?

дормівщина, яку треба невідкладно збути, поки легковажний «дарувальник» десь там не спам'ятає... Через те, що попит на землю упав, минув недавнішній «котеджний ажіотаж», коли спрітники наганяли за сотку шалені ціни. А тепер начебто й мораторію на купівлі-продаж землі близький кінець, але ж і вчорашиного грошовитого покупця слід вистиг.

Ялові земля, тяжкі тарасівські суглинки стають такими непоступливими, як і їхні господарі-пайовики. Та й чим, а головне як цю землю задобриш, коли господарство має її у догляді лише на рік? Про колишню десятипільну сівозміну давно забуто: щоразу під кінець року, коли господарство розраховується з пайовиками й укладає угоди оренди на наступний рік, для Юрія Максименка починаються Танталові муки: вмовляння кожного і болісні гадання, скільки ще пайової землі та саду відщербиться, чи не стане вінець року похоронним вінком на могилу «Тарасівського». Бо ж за кілька літ лише саду втратили 300 гектарів — під ту-таки котеджну забудову. А торік дві родини забрали свої паї, 3 гектари яблунь. Забаглося самотужки садівничити. Пнулися, тяглися — мучили себе, а більше пристаркувати дерева. І домучили — в союзі зі шкідниками. Нинішня осінь урожаєм помірялась: у колективному саду хоч і не густо, але й не пусто, а у двох скороспілых садівників — на яблунях дірки від бубликів.

Отак і живуть-господарюють з року в рік. Лишилося 26 гектарів «гуртового» саду. На чотирьох сотнях пайового суглинку вирощують зернові, технічні культури, корми для худоби та родину. Земля аж стогне без поживи та поливу. Але як пропести сюди дороге зрошення, як забезпечити оздоровлення ґрунтів, коли земля твоя лише на рік, а що далі — одна баба гадала?

Неподалік од саду сам бачив добрячий шмат лану. Здаля думав — ягідник, а ближче під'їхали — світе мій: бур'яниско на кілька метрів заввишки! І стіною — чорти б рогами зав'язли.

Це хазяїн років чотири тому забрав свій пай, — косує докірливо Максименко. — Нічого не робить — чекає вигідного покупця. А хто ж це терміття купить? Оце зараз віддавав би назад до нас у господарство, їй-Богу, не взяли б і при наших земельних скрутках. Ця нивка нині й справді золота, але вже за затратами...

Признаюся, читачу: кортіло мені взяти ці дикі хащі на око fotoоб'єктива, але передумав, бо подібні горе-господарі і досі не дивина у наших багаторічних повсякденних непевностях. А от таких рястовитих яблучних кетягів, як у саду «Тарасівського», ще пошукати треба! Хоча, признається директор, нинішній рік не порадував урожаєм, а все ж є яблука, і не дорогі, як на київські мірки, — по 4 гривні за кіло відпускані ціна.

**Д**ва десятиліття поспіль «Тарасівський» тримає марку плодорозсадництва: вирощує та реалізує саджанці десятка сортів яблунь, а ще груш, черешень, вишень... Має своїх постійних клієнтів, але що рік — то наростає головний біль од тієї спеціалізації. Зменшується на саджанці попит, добре наміри держави підтримувати закладку нових садів та виноградників уперлися лобом у ту ж таки глуху стіну: там, де є бажання, бракує землі... Та й компенсація на народження нових садів, яку мав би покривати держбюджет, останнім часом виплачується

через пень-колоду. А на господарства-розсадники державна підтримка взагалі не поширюється.

Викручуються тарасівці як можуть, відкрили свої магазини у Боярці та Вишневому, розвозять саджанці по київських торжках. Неабияк виручає ота торгівля з коліс, бо поки капне у касу жадана виручка за реалізовану оптом ягоду, садовину, городину чи зерно, жива копійчина стає «виручалочкою» у щомісячних тяжбиськах із тими «партнерами», для кого бізнес та «обдираїлівка» — тотожні поняття. Нині, наприклад, газова контора — місцевий монополіст — змушує підписувати типові договори, які влаштовують лише її: про передоплату за газ. А в противному разі вони ж виставляють штрафні санкції.



Така ж кабальна схема розрахунків з фірмачами, що торгують електроенергією. Зважиляється б хлібороби працювати за такою схемою — гай-гай, який лемент зчинили б наші посадові крикуні за поліпшення життя народу: до Страшного суду дісталися б — не те що до Європейського з прав людини! А тут мовчать штатні борці з монополіями, ні пари з вуст правоохоронців, хоча платити за те, чого нема, — погодьтесься, більше скидається не на цивілізований ринок, а на хрестоматійний грабунок серед білого дня.

Три роки поспіль економіка «Тарасівського» показує види на стабільність. Але лише Сили небесні і Максименко знають, яка тендітна вона, ота видимість відносного спокою. І як дорого дістаються оті 670 гривень середніх виплат на пай. Майже 290 пайовиків-земледавців «Тарасівського» давно пенсіонери. Навіть зібрati загальнi збори для керівників пiдприємства проблема. А поля та сади здебiльшого на руках прийшлих заробiтчан.

## Коментар від редакції

Підсумовуючи викладене у статті, на жаль, змущені констатувати, що із пересічними громадянами — власниками земельних часток (пайів) — не достатньо проводиться роз'яснювальна робота. А сьогодні, напередодні впровадження ринку земель сільськогосподарського призначення, до людей важливо донести насамперед таке.

Так, за чинним законодавством передача в оренду земельної ділянки не є перепоною для її власника, якщо він забажає її продати або іншим чином відчукути (якщо інше прямо не передбачене в самому договорі оренди). До нового власника (покупця) переходятя усі права і обов'язки за таким договором оренди. Зокрема, частиною третьою статті 9 Закону України «Про оренду землі» встановлено, що у разі відмови орендара від свого переважного права на придбання орендованої земельної ділянки до нового власника такої зе-

мельної ділянки переходять права та обов'язки орендодавця за договором оренди цієї земельної ділянки.

При цьому з 1 січня 2012 року не потрібно буде вносити зміни до договору оренди та їх реєструвати, оскільки реєстрація договорів з нового року відміняється, а реєстрація права провадитиметься Державною реєстраційною службою.

Враховуючи наведене, орендодавці — власники пайових земель — можуть передавати в оренду свої земельні ділянки на більш ніж річний термін, оскільки передача в оренду земельної ділянки не завадить її власнику при відміні мораторію, якщо він забажає, продати або іншим чином відчукути її.

І Максименко, і сільська влада Тарасівки за те, щоб зберегти господарство. Пояснюють людям, що земля їхня з часом тільки ростиме в ціні, що вирвані з обробітку нива чи сад за рік-два очікування багатого покупця занепадуть, утратять товарний вид. Але навіть залізна логіка правди не завжди переламає мур недовір'я там, де обман правив бал десятиліттями. Скільки натерпілися тарасівські (та й не тільки) селяни від попереднього очільника Києво-Святошинського райвідділу земельних ресурсів. Був він у районі за «бога, царя і Отечество». Навіть столичні чини впокорено у чергу ставали, щоб доступитися до його «указуючого перста» і безденної кишені, то що вже про сільський люд казати? Тому і пропадали кудись державні акти

на тарасівські пай, і переписувалися кимось по кілька разів, і досі чи не третина місцевого люду жде-не діждється сеї заповітної «гербової перепустки» у своє законне землеволодіння. А на томість годується обіцянками та запевненнями вже нових районних керівників земельного відомства. І насищається надією, що новий рік наверне нарешті манну небесну — багатого і щедрого покупця на їхні пай.

Розпал осені золотавить старий сад. Час сівалкам на полі гуляти — пішли довгождані дощі для озимої сівби. Але німус тарасівське поле. Хоча, запевнив Юрій Максименко, найближчими днями вийде сюди землеобробна і посівна техніка. Не чекатиме осінь ясних прогнозів, треба сіяти.

**ГІРКИМ ЛЯЖЕ У ТАРАСІВСЬКІЙ СУГЛИНОК НІНІШНЄ ОЗИМЕ ЗЕРНО, З ПАЛЮЧОЮ ТРИВОГОЮ НАВПІЛ: ПОКИ ЩО ДОГОВОРИ ОРЕНДИ З ГОСПОДАРСТВОМ ПРОДОВЖИЛО ДЕСЯТОК ПАЙОВИКІВ. І СКІЛЬКИ ТАКИХ БУДЕ НАСТУПНОГО «ЗЕМЛЕПРОДАЖНОГО» РОКУ — НЕ ВІДАЮТЬ НАВІТЬ УСЕЗНАЮЧІ СІЛЬСЬКІ ГАДАЛКИ.**



# Осодливості ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬ сільськогосподарського призначення

Людмила СПІЦИНА,

перший заступник начальника  
Головного управління Держкомзему  
у Запорізькій області

Сьогодні ведуться дискусії щодо необхідності впровадження ринку земель сільгосппризначення, а саме: якими будуть економічні, соціальні, політичні наслідки прийняття та впровадження Закону України «Про ринок земель». Разом з тим, хочу нагадати, що в Україні ринок земель діє з 1992 року, з часу, коли набула чинності нова редакція Земельного кодексу України (1992 рік). Саме цим Кодексом, крім державної, була запроваджена також колективна та приватна власність на землю, у тому числі й на землі сільгосппризначення. До 2001 року власники земельних ділянок, навіть товарного сільгоспвиробництва, без будь-яких обмежень могли відчужувати належні їм земельні ділянки. Тобто можемо говорити, що ринок земель започатковано у 1992 році і діє він до сьогодні. І як показує практика, він формувався відповідно до своїх законів — попиту і пропозицій. А нормативною базою служили і досі служать Земельний і Цивільний кодекси України та інші підзаконні акти. Та чомусь про це всі забули.

## Що ж таке земельна ділянка сільськогосподарського призначення?

Відповідно до статті 22 Земельного кодексу України землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначенні для цих цілей.

До земель сільськогосподарського призначення відносяться сільськогосподарські угіддя (рілля, ба-

гаторічні насадження, пасовища, сіножаті, перелоги) та несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи, полезахисні смуги, забудовані землі тощо).

## Що таке мораторій і як він запроваджувався?

Пригадаємо, що це за поняття. Земельним кодексом України встановлено заборону на відчуження деяких сільськогосподарських земель, на сьогодні, зокрема, земельних ділянок товарного сільськогосподарського виробництва та земельних ділянок виділених в натурі власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також на відчуження земельної частки-паю.

Указом Президента України від 10.11.1994 року № 666/94 земельна частка (пай) визначалась як об'єкт цивільних правочинів. Саме цим Указом було встановлено, що право на земельну частку (пай) може бути об'єктом купівлі-продажу, дарування, міни, успадкування, застави. Крім того, Земельний кодекс України (ред. 1992 рік) також не передбачав будь-яких обмежень при відчуженні земельних ділянок приватної власності.

Перше обмеження права щодо розпорядження земельною часткою (паєм) було встановлено Указом Президента від 21.04.1998 року № 332/98:

«в разі відчуження шляхом купівлі-продажу права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом, переважне право на його придбання мають члени колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств, а також селянські (фермерські) господарства та громадяни, які мають право їх створити».

Друге обмеження встановлено Законом України «Щодо відчуження земельної частки (паю)» від 18.01.2001 № 2242. Цим Законом було заборонено відчужувати земельні частки (паї), право на які посвідчено сертифікатом. Земельні ділянки, які були виділені в натурі за рахунок земельних часток (паїв), їх власники мали право відчужувати

*будь-яким не забороненим законодавством способом. Тобто, обмежені щодо відчуження земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, право на які посвідчено державним актом, не існувало.*

## **Мораторій на відчуження земельних ділянок**

**О**бмеження на відчуження same земельних ділянок товарного сільськогосподарського виробництва запроваджено лише з 01.01.2002 року, а same з дня набрання чинності Земельного кодексу України (в редакції 2001 року).

Same з цього моменту пунктом 15 Перехідних положень цього Кодексу було встановлено заборону на відчуження земельних часток (паїв), земельних ділянок приватної власності для ведення фермерського господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва, які були виділені в натурі (на місцевості) як земельні частки (паї), крім міни, передачі їх у спадщину та при вилученні земель для суспільних потреб.

Однак, якщо власники земельних часток (паїв) бажали самостійно господарювати, за їх заявою, відповідно до частини другої статті 121 Земельного кодексу, їм виділяли таку частку (пай) в натурі для ведення особистого селянського господарства, як правило, скраю поля. На ці земельні ділянки мораторій на відчуження не розповсюджувався.

Щодо міни «підмораторних» земельних ділянок, то Земельний кодекс України не врегулював окремо такий вид правочину із земельними ділянками і стаття 131 Земельного кодексу України відсилає до цивільного законодавства. Цивільний кодекс Української РСР, чинний на той час, взагалі не робив акцентів щодо того, чи може бути обміння нерівноцінне майно. Стаття 715 чинного на сьогодні Цивільного кодексу України прямо надає можливість обміну нерівноцінним товаром: «Договором може бути встановлена доплата за товар більшої вартості, що обмінюється на товар меншої вартості».

Наступним кроком було прийняття Верховною Радою України Закону від 06.10.2004 року № 2059, яким було виключено із тексту пункту 15 Перехідних положень Земельного кодексу слово «міна».

Далі з прийняттям Закону від 09.02.2006 року № 3415 знову змінилася редакція цього ж пункту 15. Зокрема, цей пункт було доповнено новим абзацом такого змісту:

*«Угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), встановленої абзацом першим цього пункту, в частині відчуження зазначених ділянок та земельних часток (паїв), а так само в частині передачі прав на відчуження зазначених ділянок та земельних часток (паїв)*

*на майбутнє є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення)».*

В кінці цього ж 2006 року Законом від 19.12.2006 № 490 знову внесено зміни до пункту 15 Перехідних положень Земельного кодексу України, зокрема, викладено цей пункт у новій редакції, який вже складався з двох підпунктів і стосувався заборони відчуження як приватних, так і державних або комунальних сільгоспземель, а саме:

*«15. До 1 січня 2008 року не допускається:*

*a) купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб;*

*b) купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб.*

*Купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених підпунктами «а» та «б» цього пункту, запроваджується з 1 січня 2008 року за умови набрання чинності законами України про державний земельний кадастр та про ринок земель, визначивши особливості обігу земель державної та комунальної власності і земель товарного сільськогосподарського виробництва.*

*Угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених підпунктами «а» та «б» цього пункту, в частині їх купівлі-продажу та іншим способом відчуження, а так само в частині передачі прав на відчуження цих земельних ділянок та земельних часток (паїв) на майбутнє є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення)».*

Таким чином, крім земель товарного сільськогосподарського виробництва, з кінця 2006 року заборонено продавати земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності та відчужувати виділені в натурі земельні частки (паї) для ведення особистого селянського господарства.

Наразі цими змінами знову введена можливість обміну «підмораторних» земельних ділянок відповідно до закону.

Предметом договору міни можуть бути земельні ділянки, які відносяться до різних земельних масивів.

## Чи підпадають під мораторій землі фермерського господарства?

**В**несені зміни викликали питання щодо поширення чи не поширення дії мораторію на землю, яка надана для ведення фермерського господарства. Адже прямо у вищезазначеному пункті 15 нічого не вказано про землі такого цільового призначення. Однак, відповідно до частини першої статті 1 Закону України «Про фермерське господарство», таке господарство є формою підприємницької діяльності громадян із створенням юридичної особи, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробкою та реалізацією з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих їм для ведення фермерського господарства. Отже, передбачений підпунктом «б» пункту 15 Перехідних положень Земельного кодексу мораторій поширюється у тому числі і на земельні ділянки, надані для ведення фермерського господарства.

Такий висновок підтверджується і попередньою редакцією цього ж пункту 15, якою заборонялося відчуження земельних ділянок, наданих «для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва». Тобто чітко визначена позиція законодавця, за якою ведення фермерського господарства є різновидом товарного сільськогосподарського виробництва. Відсутність прямої згадки про фермерське господарство у чинній редакції цієї норми не може свідчити про виведення земельних ділянок для ведення фермерського господарства з-під дії мораторію.

## Іноземні особи і мораторій

**З**аконодавець залишив відкритим питання: чи мають право іноземні громадяни відчужувати землі, на які поширюється дія мораторію, оскільки із пункту 15 виключено слова «громадяни України». І якщо читати буквально цю норму, то можна зрозуміти, що мораторій діє стосовно будь-яких громадян і юридичних осіб. Але Земельний кодекс містить спеціальні норми, які регульують можливість набуття у власність земель в Україні.

Статтями 22, 81, 82 Земельного кодексу України іноземним особам заборонено набувати у власність землі сільськогосподарського призначення. У випадку успадкування земельна ділянка сільгосп-призначення повинна бути відчужена протягом одного року з дати її набуття у власність. Статтею 145 Земельного кодексу України визначено порядок такого відчуження. Отже, відчуження вищезазначеними особами є не стільки правом, як обов'язком. Мораторій на відчуження земельних часток (пайів), право на які посвідчено сертифікатом, земельних ділянок сільгосп-призначення на

іноземних громадян, осіб без громадянства та іноземних юридичних осіб не поширюється.

## Що відчуває земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства

**Н**агадаю, що земельні ділянки особистого селянського господарства теж підпадають під дію мораторію на відчуження. Однак, за чинною редакцією пункту 15 Перехідних положень Земельного кодексу частина земельних ділянок особистого селянського господарства не підпадає під дію мораторію. Так, на земельні ділянки, отримані у власність у порядку безоплатної приватизації згідно з вимогами статті 121 Земельного кодексу, мораторій не поширюється.

Як визначити, чи підпадає ділянка особистого селянського господарства під мораторій? Насамперед, слід звертати увагу на підставу видачі державного акта на право власності на земельну ділянку, а саме: він виданий на підставі рішення (розпорядження) відповідних органів, але за рахунок земельної частки (паю) чи в порядку безоплатної приватизації він отриманий. Текст самого рішення або розпорядження зазначених органів має надати вичерпну відповідь на означене питання. Зокрема, якщо в рішенні (розпорядженні) зазначено, що земельна ділянка передається безоплатно на підставі статей 81, 116 та 121 Земельного кодексу України — однозначно така земельна ділянка для особистого селянського господарства не підпадає під дію мораторію, а якщо в рішенні (розпорядженні) зазначено «виділити земельну частку (пай) в натуру та видати державний акт на право власності», — така земельна ділянка підпадає під дію мораторію.

## Переважне право на купівлю сільгоспземель

**П**реважне право при відчуженні земель сільськогосподарського призначення визначено частиною 2 статті 130 Земельного кодексу та іншими нормами земельного законодавства. Переважне право купівлі земельних ділянок сільгосп-призначення мають громадяни України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки, а також відповідні органи місцевого самоврядування. Однак, на жаль, відсутній механізм реалізації такої норми, а тому постає питання щодо обов'язковості її застосування. У різних редакціях проекту Закону «Про ринок земель» було запропоновано варіанти реалізації переважного права, але Закон досі не прийнято. Як же діяти в такій ситуації?

Для уникнення небажаних ризиків, особа, яка бажає продати земельну ділянку сільгосп-призначення може письмово поінформувати орган міс-

цевого самоврядування (на другому примірнику листа має бути відмітка про його отримання радою) або розмістити повідомлення у місцевих засобах масової інформації. За аналогією із статтею 10 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних часток (пайв)» продавцю доцільно вивісити об'язу у найлюдніших місцях на території сільської ради (слід зазначити, що рада може включати кілька населених пунктів). У повідомленні зазначається площа, цільове призначення, місце розташування земельної ділянки, що продається, а також ціна, інші умови та контактні телефони продавця.

## Сертифікати на право на земельну частку (пай)

**З**емельна частка (пай) — це не визначена в натурі частина сільськогосподарських угідь, які передавалися колективному підприємству у власність, право на які мали в рівних долях усі члени цього підприємства. При видачі державного акта на право колективної власності єдиним документом, який підтверджував право громадянина на землю в колективному підприємстві, був додаток № 1 до державного акта, який містив поіменний перелік членів підприємства.

Право на земельну частку (пай) посвідчувалося сертифікатом, форма якого затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 12 жовтня 1995 року № 801.

Сертифікат виготовлявся в одному примірнику, який передавався власнику особисто. При відчуженні права на земельну частку (пай) її власником сертифікат не вилучався, а на підставі нотаріально посвідченого правочину в районному відділі земельних ресурсів на зворотній стороні сертифікату вносяться відповідні зміни. Запис про зміни засвідчується підписом голови райдержадміністрації і печаткою райдержадміністрації. Однак, нагадаю, що відчужувати земельні частки (пай) можливо було лише до 2001 року, а саме: до прийняття Верховною Радою Закону України «Щодо відчуження земельної частки (паю)» від 18.01.2001 № 2242. З 2001 року право на земельну частку (пай) могло тільки успадковуватися.

21 квітня 1998 року № 332/98 Президентом України був виданий Указ «Про захист прав власників земельних часток (пайв)», яким врегульовано деякі питання здійснення угод щодо земельних часток (пайв): переважне право набуття права власності на земельну частку (пай); форма і реєстрація угоди; справляння державного мита. На виконання Указу Президента України Мін'юстом України і Держкомземом України були розроблені Методичні рекомендації щодо застосування законодавства, яким регулюються питання, пов'язані з правом власності на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом, а також купівлі-продажу,

дарування, міни, успадкування та реєстрації земельних часток (пайв) (лист Мін'юсту України від 9 грудня 1998 року № 14-3/1175).

У сертифікаті зазначено вартість земельної частки (паю) і її площа в умовних кадастрових гектарах. Слід мати на увазі, що після того, як сертифікат був виданий, зазначена у ньому вартість змінювалася у зв'язку із проведеним щорічної індексації або з перепаюванням, яке могло відбуватися за великої кількості осіб, які мали право на земельну частку (пай), у тому числі і за рішеннями судів, а до списку-додатку до державного акта на право колективної власності на землю включені не були.

При нотаріальному посвідченні відчуження земельної частки (паю) слід мати на увазі ту обставину, що в сертифікаті на право на земельну частку (пай) може бути зазначено до чотирьох видів угідь сільськогосподарського призначення (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища), серед яких можуть бути вже виділені в натурі і на які вже отримано державні акти. У більшості випадків виділялася в натурі лише рілля, а право на інші види угідь так і залишилося в сертифіках.

Тому сьогодні нотаріус може мати справу із відчуженням частини паю, зазначеної у сертифікаті як при оформленні свідоцтва про право на спадщину, так і при нотаріальному посвідченні угод щодо відчуження іноземними громадянами, особами без громадянства та іноземними юридичними особами.

Перехід права власності на земельну частку (пай) посвідчується записом на зворотній стороні сертифікату. Як показує практика, один сертифікат може змінювати власника кілька разів. Але форма сертифікату передбачає місце лише для одного запису, тому зробити запис про переход прав на власність до третього власника в самому сертифікаті неможливо. Держкомзем України у своєму інформаційному бюллетені від 2 серпня 2000 року № 4 пропонує вирішення проблеми таким чином. Сертифікат на право на земельну частку (пай) — не цінний папір, він не визнається законодавством єдиним документом, що може посвідчувати право на земельну частку (пай). Отже, поряд із сертифікатом, це право може посвідчуватися й іншими документами.

Така точка зору має свій недолік, оскільки законодавство передбачає, що новий власник сертифікату стає легітимним тільки після внесення змін до нього та Книги реєстрації сертифікатів. Якщо внесення змін до сертифікату не здійснюється, то яким чином будуть вноситися зміни до Книги реєстрації сертифікатів і де гарантії, що новий власник після укладання угоди звернеться до районного відділу земельних ресурсів? Тому, на мою думку, нотаріуси в таких випадках повинні вимагати в особи, яка має намір здійснити відчуження земельної частки (паю), витяг із Книги реєстрації сертифікатів.



# ЖИВА ЗЕМЛЯ ЖИВИЛЬНУ СИЛУ РОДИТЬ садо ОРГАНІЧНОМУ ВИРОБНИЦТВУ МАЙБУТНІЙ РИНOK – НЕ ЗАГРОЗА

Для початку — життєва ілюстрація з особистого гіркого досвіду. У дев'яностих ваш покірний слуга у складі невеличкої групи українських стажистів мав щастя місяць вивчати досвід державного управління в Паризькому міжнародному інституті публічного адміністрування. Аби зекономити мізерний казенний запас кишеневкої валюти, вирішив обкрайти свій харчовий раціон. У найближчому до гуртожитку супермаркеті надавав дуже дешеві яблука. Апетитні, повновиді, налитої зелені, ще й калібровані — у добрий чоловічий кулак завбільшки. Закупив ледь не місячний запас цього садового дива (бо ж оптом, звісно,

дешевше), загатив ним кухонну шафу та й почав замість сніданку заправлятися вітамінами.

Скінчилася ця історія сумно. За кілька днів на мій жах обличчя вкрилося густою висипкою, наче хтось ретельно відшмагав мене кро- пиво. Добре, що у нашій маленькій делегації був медик. Тільки глянув на мене — категорично прорік: «Харчова алергія». Виявили джерело її не становило труда. Одне слово, опинився мій фруктовий «економ-запас» усім вітамінним гамузом на смітнику.

Нині цією неприємною пригодою, далебі, нікого сущого в Україні вже не здивуєш: забиті продуктами вітчизняні магазини, супермаркети, торжки і базари давно стали потенційно небезпечними для нашого здоров'я, навіть життя. З унікальним потенціалом все ще родючої землі ми собі на лихо стаємо полігоном хімічно та



генетично звироднілих харчів. Щорічно пересічний українець споживає разом з продуктами до трьох кілограмів хімічних речовин. І це не «страшилка» преси, а думка авторитетних вчених-медиків.

А чому тут дивуватися, якщо, за свідченням соціологів, кожен третій український споживач, купуючи продукт, не цікавиться його вмістом, а ті, хто мимохід кинуть оком на етикетку, читають переважно лише термін придатності. Для багатьох моїх мудрих співвітчизників наявність на упаковках попереджувальних знаків про різні убивчі хімічні «Е» та генно-модифіковані домішки — і досі незабагнена турецька грамота. Оті пріснопам'ятні наліті трутізною яблука стандартів «паризьких дев'яностих» нині заполонили прилавки всіх без винятку відомих торговельних фірм в Україні. В гонитві за показним товарним видом імпортного харчового непотребу переступають межу дозволеного і наші товари виробники. Часто-густо мотивуючи таку аморальність, чи й злочинність, жорсткими законами конкурентного виживання, навіть добрими намірами нагодувати співвітчизників доступними за ціною продуктами. А у скільки обійтесь українству заликовувати страшні наслідки такого трапезування — виробників та продавців продовольчої напасті голови не болять.

**З**а останнє двадцятиліття європейський світ кардинально поміняв ставлення до власного харчового раціону: показний достаток, барвисті упаковки, агресивність реклами, заманювання цінами — вся ця «атрибутика загниваючого капіталізму», звісно, цвіте і пахне, однак, попри тотальне рекламне окозамилювання, тамтешній покупець став вибагливіший, прискіпливіший, вимогливіший до власного здоров'я і здоров'я своєї родини. Цим пояснюється наростаючий бум органічного харчування: оздоровлення землі, рослин, тварин, повернення природної животворної сили плодам і насінню без хімічного чи генного втручання, а в підсумку — виробництво продукції, яка б гармонійно, природно насищала, розвивала людину.

У тій-такі Франції близько 80 тисяч сільгоспвиробників вирощують та переробляють органічну продукцію. Ще 2700 фермерів сьогодні в процесі «переспеціалізації» на органічне виробництво. З 27 мільйонів гектарів сільгоспугідь 1 мільйон га завоювало органічне землеробство. За словами Анрі БАРНАБО, радника з аграрних питань українського уряду, при міністерстві сільського господарства Франції створено спеціальну агенцію з органічної продукції. Одна з функцій

цього державного органу — розподіл дотацій виробникам: щороку для підтримки органічного агровиробництва Франції лише Євросоюз надає 3 мільйони євро допомоги.

Утім, незважаючи на прискорений розвиток органічного сільськогосподарського виробництва, Франція — ще не «євровзірець» у цій галузі: частка органічної продукції сягає трьох відсотків, поступаючись німецькому чи австрійському стандартам: там органічні продукти вже завоювали відповідно 6 і 8 відсотків місцевої сільгоспіндустрії. На думку Наталії ПРОКОПЧУК, координатора проекту Швейцарського дослідного інституту органічного сільського господарства «Сертифікація в органічному сільському господарстві та розвиток органічного ринку в Україні», органічні харчові продукти «підлягають абсолютно тим самим законам, які діють на звичайну продукцію. Але мають пройти додаткову волонтерську сертифікацію, що проводиться за рішенням Євросоюзу, яка спеціалізовано маркується і має вимоги, котрі не можуть порушити ані виробники, ані пере-



робники, ані ті, хто продає цю продукцію».

Справді, у численних постановах ЄС, спрямованих на розвиток органічного сільського господарства, — вельми жорсткі регламентація та табу для кожної ланки технологічного процесу народження і реалізації органічної продукції. Наприклад, незаперечна заборона використовувати хімічно синтезовані речовини чи складники, генетично модифіковані організми та їх продукти, гідропоніку, регулятори росту та дефоліанти, іонізуючу радіацію та оброблені продукти. Або ж, задля балансу поживних речовин, чітка вимога максимальної кількості тварин на гектар, еквівалентної 170 кг азоту на гектар. У царині агротехнологій — обов'язковість багаторічних сівозмін із застосуванням зернобобових та інших рослин на зелене добриво, покращення рівня біологічної активності ґрунтів та їх природної родючості, стабільноті та біорозмаїття, попередження ущільнення та ерозії ґрунту. І писаний закон: добрива та покращувачі ґрунтів можуть використовуватися лише тоді, коли вони дозволені в органічному виробництві. Перелічені мною вимоги — лише мізерна дещиця з розлогої низки нормативно-правових документів ЄС стосовно органічного сільського господарства.

**А**нрі Барнабо — правовірний фанат органічного руху, і цю свою переконаність намагається прищепити у свідомість наших високопосадовців. Його стараннями Посольство Франції в Україні фінансово посприяло проведенню у Києві Другого всеукраїнського ярмарку органічних продуктів «Органічний дивограй». Організаторами цієї непересічної події стали асоціація виробників органічної продукції «БІОЛан Україна», Іллінецький, що на Вінниччині, державний аграрний коледж та вже згадуваний Швейцарський

дослідний інститут органічного сільського господарства (FiBL). Підтримало захід Міністерство аграрної політики та продовольства України.

На спеціально скликаній до цієї події прес-конференції орга-

формулу: на здоровому ґрунті повинна виростати здорована рослина. І здорована харчова продукція має бути не привілеєм багатих, а можливістю вибору людей середніх статків, яких у нас більшість».



нізатори ярмарку налаштовували журналістів на оптимістичну тональність. Як зауважив Василь ПИНДУС, голова правління «БІОЛану», щорічний обіг світової органічної продукції сягає 40 млрд доларів США. Україна фактично на підступах до цього ринку: «Нині ми робимо те, що Європа робила 15-20 років тому». Але за прогнозами європейських фахівців, сегмент органічної продукції у нас розвиватиметься значно швидше. «Торік на ярмарку було близько 5 тисяч відвідувачів. Цього року сподіваємося на більшу кількість гостей». За визначенням одного з очільників органічного руху в Україні, «учасники ярмарку — ентузіасти, які свого часу на свій страх і ризик започаткували органічне сільгоспвиробництво. Але вони переконані і мотивовані, бо знають головну

Нашого брата-журналіста на прес-конференції у залі-трапезній Руського клубу «Культ РА» вельми негусто насіялося. Пρостіше кажучи, було нас усього четверо, рівно стільки ж, скільки організаторів, тому невимушено розпитували багато і про все. Мені, наприклад, було дуже цікаво довідатися думку французького радника українських урядовців, якою має бути роль державних структур у розвитку вітчизняного органічного сільського господарського виробництва у світлі нинішніх настійних вимог наших кредиторів зі Світового банку мінімізувати вплив держави на розвиток аграрного бізнесу.

— Держава мусить активно втручатися у ці процеси, — відповів Анрі Барнабо. — Так, як це нині маємо в країнах Євросоюзу. У Франції це відбува-

ється на трьох рівнях: євроінте-граційному, загальнодержавно-му та регіональному. Скажімо, в моєму регіоні Тулузі сільгосп-товаровиробник для придбання техніки отримує 20 відсотків регіональних субсидій і ще 20 відсотків — європейських. Загалом компенсація — 40 відсотків. Це пряма неповоротна допомога фермерам. Те ж саме і в інших регіонах.

Продовжуючи думку французького колеги, Наталія Прокопчук поінформувала, що виробництво органічної продукції в нашій країні «поки що поза нормативно-правовою базою». Тому сільгоспвиробник не поспішає переорієтуватися на органічне виробництво. Та й держава, на жаль, «мало сприяє інформуванню громадян про переваги органічних продуктів». Хоча «блíзько 10 учасників органічного руху, найпотужніші організації, входять у робочу групу при Мінагропродполітиці». Нинішній рік мав би стати переломним для розвитку органічного сільгоспвиробництва: у квітні парламент ухвалив закон про органічне виробництво, але в травні Президент України заветував його. «Не через те, — пояснила Наталія Прокопчук, — що органічне виробництво не має підтримки Глави держави. З цього варіанту закону не зрозуміло, які ланки влади що повинні робити. А до того ж деякі його норми суперечать чинному законодавству країни. Проте у Планах дій Президента чітко визначено термін ухвалення цього закону — до кінця нинішнього року».

Відверто кажучи, логіка аргументації пані Наталії заводила в тупик: як могло статися, що закон про органічне землеробство, проект якого, вочевидь, обговорювала згадувана робоча група при міністерстві, пройшов через усі фільтри фахової підготовки, через сесійну залу, зберігши явні огірхи?

Ситуацію дещо прояснив Василь Піндус: «У розвинених краї-

нах жодному проекту закону чи поправки до закону не дають зеленого світла, не порадившись із громадськими організаціями. У нас, м'яко кажучи, не завжди так. З ухваленням нашого закону в Україні з'явиться можливість потужніше розвивати експорт органічної продукції: сьогодні він не має повноцінної державної підтримки. Є проблеми із маркуванням, із захистом якості продуктів. Та й внутрішній ринок ще не прихильний до нас. Торгівля бере здебільшого органічну продукцію тривалого зберігання — крупи, цукор, борошно. Але маємо великі проблеми з реалізацією продуктів швидкого використання, передовсім молока, м'яса та похідної продукції».

Запитав я в учасників пресконференції, чи не загрожує майбутній земельний ринок тим сільгоспідприємствам і фермерським господарствам, які вже зуміли налагодити органічне виробництво.

— Загроза є, — підтвердив Василь Піндус, — оскільки багато з нас працює на орендованих землях пайовиків. — Ми будемо ставити питання перед Президентом та урядом про збереження таких господарств. А з іншого боку саме наша сфера дає змогу власникам паю чи кількох пайів після відповідної підготовки налагодити на власних ділянках свій чи родинний бізнес — вирощувати сертифіковану органічну продукцію.

Було цікаво послухати господаря залу, де відбувалася пресконференція, Олександра Ваврика як господаря столичного ресторану, де вишукані українські страви витворюються за старовинними рецептами саме з органічної продукції. За його словами, завідниками ресторану і великими шанувальниками такої кухні є переважно... іноземці: працівники посольств, культурних центрів та представництв інофірм, акредитованих у Києві.

Від себе зауважу: український споживач, найперше його авангард — «бізнес-клас», продовжує натхненно гамувати «голод непізнаного» модним кулінарним вироком постіндустріального сьогодення: японськими сушами, італійськими пастами та космополітичними гамбургерами сумнівного походження і такої ж рецептури.

**З**гадував слова Олександра Ваврика і через день після прес-конференції, на столично-му Контрактовому майдані, серед нечисленного натовпу відвідувачів «Органічного дивограю». Ряснів ярмарок ятками і рундурами, заповненими крупами, борошном, дарами городу і саду, яйцями, медом, зіллям, кавою, м'ясними делікатесами, соками, молоком, сиром, сметаною, ласощами; пахтів солодким димком, густо заправленим «аромооксамитами» смаженого м'ясива та правдивого козацького кулешу; бринів майстерними піснеспівами та переливами народних музик самодіяльних іллінецьких артистів (нічого сказати — потішили, подивували, наснажили високим виконавським рівнем), але...

Але масового покупця явно бракувало. «Не знали, випадково натрапили...», — зізнавалися кияни. Траплялися, щоправда, на ярмарку особливі відвідувачі. Вочевидь, найдорожчі — ті, хто приїхав сюди з різних регіонів країни, аби, можливо, same тут, серед поважного зібрання однодумців, остаточно зробити свій вибір на користь органічного виробництва. Зустрів серед них і свого земляка Володимира КОВАЛЬСЬКОГО, керівника приватного агропідприємства «Квота», що у Зборівському районі Тернопільщини.

На своїй отчині, у селі Славна, поволі розбудовує чоловік те, що зберіг від колишнього колгоспу. Має міні-млин, 300 гектарів землі, з якої 245 га — пайова. Переобладнав колгоспний



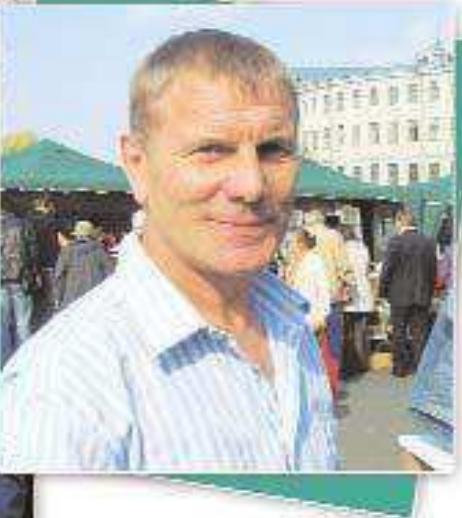
корівник — нині там 3 сотні свиней. На полі, у млині і на фермі працюють близькі родичі Ковальського, але господар «Квоти» має намір створити в селі на трьохстах гектарах щонайменше 100 робочих місць. Для цього разом з фахівцями столичного Національного університету біотехнологій пише бізнес-план. Переяний: поверне в село навіть тих земляків, хто нині десь у Польщі «сапає органічні посіви полякові». Каже, у нього вже заробітки догнали польські. Перейти на виробництво органічної продукції Ковальський вважає своїм обов'язком. Хвалиється, що вже підживлює поля свинячим гноєм, який ферментує органічними препаратами. А свиней, що досягли 30-кіло-

грамової ваги, годує лише натуральними кормами. «Землю сам не купуватиму і не дам її скупить гендлярам. Тільки тим, хто створюватиме для місцевих селян робочі місця. На це маю підтримку рідного села», — заявляє Володимир Ковальський.

А Володимир ПОНЕЖА, підприємець з Полтави, привіз на ярмарок взірці своєї продукції: натуральні соки. «Маю в оренді сад, вирощуємо яблука без хімічного обробітку, — розповідає. — Якщо вдастся сертифікувати наш сік як органічний, зможемо розширити виробництво, урізноманітнити асортимент. Скажімо, сей рік був урожайним на вишні — мали змогу налагодити виробництво цього цілющого соку. Але поки що кожен літр нашого напою — додатковий головний біль. Наш сік не може масово прорватися у велику торгівлю:

на прилавках супермаркетів ледь не одноосібно панують «розкручені» бренди, з продукцією зазвичай натуральною лише на етикетках».

Попри усталену думку про недоступність органічних продуктів для гаманця «маленького українця» ціни на ярмарку приемно дивували. І від того ще більше досадувало малолюддя. Зате ні-ні та й ловив французьку, німецьку, англійську, італійську, польську, угорську мови. Іноземці поодинці і групками снували ярмарком: щось жваво розпитували, роздивлялися, куштували, купували...



**Невже й справді чужі люди навчать нас цінувати, шанувати, величати, берегти як зініцю ока своє, природне, істинне? Праотчі страву чи напій, не спаскуджені вбивчою синтетикою. Рідну деревину, кущ, лозу, стеблину, рідну тварину, не скалічених у пуп'янку звироднілим геном, не понівечених важкими металами, радіацією, іонами, антибіотиками та іже з ними лукавою насилкою. Рідну землю-годувальницю, не сплюндровану ані тотальною хімічною моровизною, ані людською захланністю.**

**Пора б порозумнішати, як кажуть, французи.**

**Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ**  
Фото Артема ЯСИНОВСЬКОГО

# Пропозиції до законопроекту «Про ринок земель»\*

- Щодо цін на земельні ділянки сільськогосподарського призначення пропонується, в основному, застосовувати нижній поріг цін на земельні ділянки на рівні їх нормативної грошової оцінки.
- Щодо заборони на зміну цільового призначення сільськогосподарських земель пропонується:
  - заборонити змінювати цільове призначення не лише земель, що набуваються у власність із земель державної та комунальної власності, а й для земельних ділянок приватної власності (Дніпропетровська, Луганська, Київська, Запорізька області);
  - запровадити повну заборону зміни цільового призначення особливо цінних земель сільськогосподарського призначення (Івано-Франківська область).

\* Закінчення. Початок на 2 стор. обкладинки

- Щодо покупців земельних ділянок сільськогосподарського призначення пропонується встановити, що купувати землю можуть ті громадяни України, які:
  - мають громадянство України не менше 5 років (Івано-Франківська, Луганська області);
  - господарюють на території відповідної громади (Дніпропетровська, Кіровоградська, Чернігівська області);
  - пропрацювали на землі 5 і більше років (Миколаївська область);
  - мають сільськогосподарську освіту та досвід роботи в сільському господарстві (Асоціація фермерів та приватних землевласників Херсонської області).
- Щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення пропонується, в основному, виділити в окремий закон главу 4 проекту «Консолідація земель сільськогосподарського призначення».

## ■ Пропозиції щодо змін у законодавство стосуються:

- 1) встановлення обов'язкових внесків до бюджетів сільських (селищних) рад на розвиток соціальної сфери та інфраструктури села у розмірі 1% від орендної плати, або 1% від вар-

тості проданої земельної ділянки, або 1% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

- 2) створення Державного земельного (іпотечного) банку;
- 3) надання економічної підтримки сільськогосподарським товариществам з боку держави, зокрема, шляхом зменшення ставок за кредитними зобов'язаннями до максимальних 8 %, передбачення можливості отримання довгострокових (до 20 років) кредитів з відсотковою ставкою до 5 % річних для придбання земельних ділянок сільгospвиробниками (Донецька область);
- 4) надання підтримки фермерським господарствам, зокрема:
  - безкоштовно передати у власність фермерським господарствам землі, які перебувають у їх постійному користуванні (Асоціація фермерів Богодухівського району Харківської області, Асоціація фермерів та приватних землевласників Херсонської області);
  - надати можливість кожному члену сімейного фермерського господарства безкоштовно отримати 50 га ріллі і 25 га сільськогосподарських угідь із земель запасу та невитребуваних пайв (Союз сільськогосподарських обслуговуючих кооперативів Полтавської області);
  - передбачити механізми фінансової підтримки придбання фермерами землі (Херсонська область);
- 5) відповідний відсоток державного мита при укладенні цивільно-правових угод спрямувати до місцевих бюджетів, наприклад, 30 відсотків, з метою їх наповнення (Представники органів місцевого самоврядування Одеської області).

Пропозиції, висловлені до проекту Закону України «Про ринок земель» під час проведення широкомасштабної інформаційно-роз'яснювальної кампанії, після узагальнення Держземагентством, обговорено з народними депутатами України в Комітетах Верховної Ради України і будуть внесені до Верховної Ради України при підготовці законопроекту до другого читання.

# Кримська Земля -

## НЕ "КЛОНДАЙК" ДЛЯ ЗАГРЕБУЩИХ



З 1 липня вступив у силу Закон «Про основи запобігання і протидії корупції в Україні». У ньому значно розширене коло осіб, відповідальних за корупційні правопорушення. Цим законодавчим актом

Президент України уповноважений визначати антикорупційну стратегію. Нещодавно на засіданні Комітету з економічних реформ Віктор Янукович цілковито недвозначно висловився щодо земельної сфери: «Поки ми займаємося просуванням земельної реформи, триває системне розкрадання земель через різноманітні схеми.

Люди чують, що проголошено реформу, а насправді тривають побори і корупція».

З іого досвіду наголошу: для ефективної боротьби з корупцією важливо мати добре взаєморозуміння між усіма гілками виконавчої влади. Як відомо, Крим завжди «славився» земельними «дерібанами». Органи місцевого самоврядування обросли такими повноваженнями, що їхні очільники перетворилися в удільних «царьків», котрі роздавали землю на свій розсуд. Лише з приходом в автономію нової команди на чолі з покійним головою Кримського уряду Василем Джарті цьому самоправству було покладено край.



## ПРО СКЛАДОВІ ДОСЯГНЕНЬ

**З** перших днів нашої спільної роботи Рада міністрів АРК ініціювала підготовку проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення управління землями на території Автономної Республіки Крим». Верховна Рада України ухвалила цей документ. Ним, зокрема, узаконено обов'язковість погоджування з урядом автономії всіх рішення про надання і зміну цільового призначення земель водного фонду, історико-культурного, оздоровчого, рекреаційного, природно-заповідного та інших призначень у межах населених пунктів — до розмежування земель державної та комунальної власності.

Було створено робочу групу для перевірки і підготовки пропозицій про приведення у відповідність до вимог законодавства рішень попереднього уряду АР Крим. Через перевищення повноважень місцевими адміністраціями в земельній сфері, зокрема, при передачі земель в оренду для комерційних та промислових цілей, виявлено чимало незаконних розпоряджень, які підлягали перегляду. Відтак стараннями робочої групи відмінено 38 незаконних розпоряджень Сакської, Сімферопольської, Чорноморської районних держадміністрацій. На підставі клопотань Держземінспекції Республіканського комітету земельних ресурсів анульовано 29 рішень органів місцевого самоврядування. А всього в автономії відмінено 67 незаконних актів. Повернено державі близько тисячі гектарів землі.

Довелося всерйоз зайнятися кадрами. За рік в районах змущені були замінити близько 80 відсотків службовців — звісно, не лише за причетність до корупційних дій, а й за різноманітні систематичні нарікання громадян.

Наступним важливим кроком для декриміналізації земельної сфери стало запровадження відкритих земельних торгів. Упередше в Криму ця процедура стала публічною: люди переконалися, що дорогу кримську землю реалізують не за тіньовими схемами і тим паче не безкоштовно, не за принципом: «Кому хочу, тому й дарую». Ми розробили тимчасові правила, що розвивали і деталізували вимоги чинного законодавства для проведення земельних торгів. Цей документ пройшов вельми суверуруючу юридичну експертизу.

Нині аукціонною комісією підготовлено на торги 72 земельні ділянки, різноманітні за цільовим призначенням, розташовані по всьому Криму. Їх загальна площа перевищує тисячу гектарів. У ЗМІ презентовано каталоги цих ділянок, а для більшого доступу розташували ці описи в Інтернеті.

Уже проведено 2 земельні аукціони, які принесли в бюджети різних рівнів понад 18 млн гривень надходжень. Незабаром проведемо третій аукціон, на який виставимо близько десятка земельних ділянок.

Торги відбувалися відкрито, в присутності значної кількості акредитованих журналістів. Okрім того велася онлайн-трансляція на сайті Центру журналістських розслідувань. У такий спосіб кримчани переконалися, що операції із землею можна вести прозоро, без корупційних схем, і журналісти охоче підтримали цю ініціативу Рескомзему. Саме на другому аукціоні реалізовано скандално відому ділянку в селі Оползневе під Сімеїзом, у трьох кілометрах від моря. Сумної слави вона набула завдяки попередньому уряду: масив було покраяно на 200 дачних ділянок для обраних. Серед них, хто отримав заповітних 10 соток з видом на море, виявилося чимало родичів та однофамільців попереднього очільника уряду АРК. У багатьох випадках на

одне прізвище було зареєстровано кілька ділянок. Журналісти охрестили цей земельний «дерібан» «дембельським акордом» пана Г.

Наприкінці літа ми не допустили великої афери з тіньовою передачею 900 га землі в районі міста Судак. Рішення про безкоштовну передачу цієї ділянки в оренду людям, як стверджує преса, близьким до родини колишнього мера Москви Лужкова, також приймалося попереднім урядом АРК. Рескомзем підготував проект постанови Ради міністрів про відмову ВАТ «Золоте поле» в оренді згаданого земельного масиву, оскільки ця процедура суперечила вимогам Земельного кодексу України надавати в оренду земельні ділянки лише за результатами земельних торгів. Підприємство судилося з нами, але Апеляційний адміністративний суд підтвердив нашу правоту. 30 серпня Рада міністрів АРК затвердила наш проект постанови, поставивши у цій неприємній історії крапку.

Це, так би мовити, дещо із наших досягнень. Але для того, щоб відомство мало хорошу репутацію, необхідно щоденно доводити, що ми можемо працювати відкрито. Адже саме відкритість, прозорість роботи ефективно протидіє рецидивам корупції.

Як на мене, надійним помічником у цьому може стати офіційний веб-сайт. Створюючи його, ми орієнтувалися передовсім на інформаційні потреби людей. Відтак за ефективністю сайт Рескомзему визнано кримською пресою кращим серед міністерств і відомств автономії. Ми запровадили правило: за наповнення сайту відповідають усі наші структурні підрозділи. До того ж за кожним співробітником Рескомзему закріплено відповідний район. Вони, куратори, через сайт відповідають на всі звернення громадян. Таку ж схему здіяли і для запитів громадян щодо публічної інформації. Відтак

усіх наших співробітників зобов'язано знати не лише профільні закони, а добре орієнтуватися в усьому чинному законодавстві. На веб-сайті обов'язково публікуємо всі процедури для держзакупівель. Відповідає за це тендерний комітет Рескомзему, співробітники якого пройшли відповідну підготовку. А в новинах сайту ми не лише інформуємо про наші досягнення, але й відверто обговорюємо проблеми.

### ПРО ПРОБЛЕМИ, ЩО ПСУЮТЬ РЕНОМЕ

І х у нас ще вистачає. Торік із 100 чиновників, звинувачених у корупційних діяннях, четверо виявилися співробітниками наших територіальних органів. Цього року прокуратурою викрито кілька фактів перевищення повноважень місцевими органами земельних ресурсів. Потрапив у поле зору правоохоронців і один наш районний працівник: порушено кримінальну справу за фактом вимагання. На жаль, від «людського фактора» важко застрахуватися. Втім, усіх,

хто «засвітився» причетністю до корупційної діяльності, звільнено з посад.

Слід зазначити: робота наших територіальних органів — вельми слабке місце в процесі запобігання корупції. Даються відомості і певна віддаленість від центру управління, і кадровий голод, і низька зарплата та соціальна незахищеність, і недостатній рівень підготовки та відповідальності фахівців. Це ті проблеми, які не можна обійти — їх треба розв'язувати: вони псують реноме нашої землевпорядної служби.

Цілком справедливі нарікання Президента України на край низькі темпи видачі громадянам державних актів на право власності на земельні ділянки (паї). Це, вочевидь, нині головний показник нашої антикорупційної діяльності. З досвіду виїзних прийомів громадян знаю, що переважна частка вини у зволіканні з видачею актів лежить на підприємствах, які мають ліцензії на провадження господарської діяльності щодо проведення робіт із землеустрою, землеоци-

ночних робіт. Вони беруть гроші і роками можуть годувати людей обіцянками. В Криму таке куди не глянь, а погана тінь падає на органи земельних ресурсів. Тому я підтримую думку голови Держземагентства України Сергія Тимченка про те, щоб усі суб'єкти господарювання, які прагнуть отримати ліцензії для проведення землевпорядних робіт, проходили обов'язкову підготовку та екзаменування на базі державних вишів.

Суттєво стримує темпи видачі земельних актів складність самої процедури, участь у ній багатьох структур. Це спонукає деяких недобросовісних, липких на руку співробітників до противправних дій.

Сподіваємося, що Закон «Про земельний кадастр» розв'яже і цей проблемний вузол. Корупцію покликані здолати рішуча воля влади, небайдужість суспільства, відкритість у діяльності всіх управлінських структур і технічний прогрес.

**Олександр ЧАБАНОВ,**  
голова Комітету  
земельних ресурсів АР Крим



2012, 2013, 2020 роки  
у Держземагентстві називають  
етапними для становлення українського  
державного земельного кадастру.  
Про те, що саме має відбутися  
в кожен із цих періодів,  
розвідає Ігор ДОЛИНСЬКИЙ,  
директор Департаменту  
державного земельного кадастру  
Держземагентства.



## ЯК ВПРОВАДЖУВАТИМЕТЬСЯ ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР

— Кадастр в Україні існує, однак зараз мова йде про впровадження принципово нової — «вертикальної» — системи Державного земельного кадастру, яка передбачає автоматизовану систему його ведення, а також зберігання, аналіз та пошук даних серед великого масиву інформації. Адже йдеться про територію країни в понад 600 тисяч квадратних кілометрів, на якій виділено понад 40 мільйонів земельних ділянок, кожна з яких описана кількома десятками параметрів.

Щоб ця система запрацювала, ми маємо виконати роботи в кількох напрямках, рівноцінних за свою важливість. Фронт робіт такий:

■ По-перше, «фронт» програмного забезпечення: розробляється автоматизована система ведення державного земельного кадастру (АС ДЗК) та впроваджу-

ються системи захисту інформації.

■ По-друге, «фронт» технічного забезпечення: закупівля та встановлення серверного й периферійного обладнання в центрі, областях та районах, налагодження каналів зв'язку та їх захист.

■ По-третє, «фронт» отримання, введення та накопичення даних, серед яких також і сучільна аерофотозйомка території України, на базі якої створюється картографічна основа кадастру.

■ По-четверте, кадровий «фронт»: необхідно навчити персонал, який працюватиме з цією системою — а це щонайменше близько 2 тисяч фахівців. Тож масштаби робіт велиki.

Щодо програмного забезпечення. Усі роботи йдуть за графіком. Наразі до АС ДЗК інтегрують повністю Вінницьку та Харківську

області. А до кінця року маємо відкрити, оснастити та завести в систему 54 регіональних підрозділи (по 27 — Держземагентства і Центру ДЗК) та близько 650 територіальних підрозділів Держземагентства. І в нас немає іншого шляху, як виконувати всі роботи за графіком.

Законом «Про Державний земельний кадастр» на нас покладено завдання, яке звучить дослівно так: «До 1 січня 2012 року забезпечити створення єдиної інформаційної системи Державного земельного кадастру, внесення до неї відомостей про межі адміністративно-територіальних одиниць, перенесення до неї записів про державну реєстрацію земельних ділянок, обмежень (обтяжень) у їх використанні, зареєстрованих у Державному реєстрі земель». На практиці це означає такі кроки.

Розроблену та запроваджену в пілотному режимі АС ДЗК ми налагоджуємо та відшліфовуємо, а до кінця 2011 року повинні мати готову систему з мінімальним набором функціоналу. Мінімальний набір — це: опрацювання документації, її перевірка, присвоєння ділянці кадастрового номеру, нанесення параметрів ділянки на кадастровий план, підготовка правовстановлюючих документів, і, нарешті, їх реєстрація в системі. Ці роботи здійснюються в рамках проекту Світового банку «Видача державних актів на право власності на землю в сільській місцевості та розвиток системи кадастру».

Одночасно, також у рамках згаданого Проекту, завершуємо аерофотозйомку території України, на базі якої буде створено картографічну основу кадастру — ортофотоплані та індексні кадастрові карти. Станом на 1 жовтня ц.р. відзнято 99,6% усієї території України в масштабі 1:25 000. Це близько 600 тисяч квадратних кілометрів. Обсяг електронної версії отриманого матеріалу перевищує 70 тера-

байт. На завершальній стадії — зйомки в масштабах 1:10 000, 1:5 000 та 1:2 000. Ця робота має бути закінчена у червні 2012 року.

Водночас відбувається наповнення даними АС ДЗК. На території України у власності та користуванні передуває 41,9 млн земельних ділянок; інформація про 14 млн з них вже міститься в Державному земельному кадастрі в електронному вигляді — це понад 40%. До кінця року маємо занести інформацію про ще 17 мільйонів ділянок, яка в електронному вигляді та на паперових носіях є в органах земельних ресурсів.

Тим часом в усіх регіонах маємо розпочати підготовку державних кадастрових реєстраторів та фахівців, які будуть обслуговувати автоматизовану систему. Переважно це працівники територіальних органів Держземагентства та Центру Державного земельного кадастру.

Ще один, додатковий, етап — це червень 2012 року. Саме тоді завершується Проект Світового банку «Видача державних актів на право власності на землю та розвиток системи кадастру», в рамках якого ведеться переважна більшість згаданих робіт. Протягом часу, що залишився для реалізації проекту, триватимуть роботи над вдосконаленням автоматизованої системи, і на 30 червня 2012 року в нас має бути готовий «під ключ» стандартизований, з усіма вимогами, продукт. Автоматизована система в пілотному варіанті — це свого роду плацдарм для побудови глобальної системи, яка в рамках проекту Світового банку має бути готова до кінця червня 2012 року. Кадастр — це багатошарова інформація, і всі можливі нюанси роботи з нею ми маємо передбачити. Має бути закінчено створення ортофотопланів та індексних кадастрових карт на всю територію України.

З 1 січня 2013 року всі дані Державного земельного кадастру, окрім секретної інформації та персональних даних землевласників та землекористувачів, підлягають публікації в он-лайн режимі на офіційному сайті Держземагентства. Тож до початку 2013 року має бути завершено перший етап наповнення кадастру — перенесення всієї наявної інформації та оцифровано паперові архіви.

Завершення наступного етапу датується 2020 роком. Протягом цього досить тривалого терміну планується наповнювати та підтримувати кадастр: вносити нову інформацію та актуалізувати існуючу. Чому так довго? За оцінками міжнародних фахівців, роботи зі створення інфраструктури державного земельного кадастру становлять лише 10-20% від загального обсягу робіт. А основна маса — це збір та систематизація інформації. У нашому випадку треба врахувати, що наповнення кадастру ускладнюється тим, що в країні досі немає єдиної системи координат, а зміст та порядок ведення Книг записів реєстрації державних актів та договорів оренди змінювалися з 1992 року 6 разів.

Чи є складності, які можуть вибити роботи з графіку? Звичайно, є. Так, держава має забезпечити ще низку підзаконних актів, без яких виконання Закону «Про Державний земельний кадастр» неможливе. Зокрема, про порядок ведення Державного земельного кадастру, про порядок складання індексної кадастрової карти, про порядок інформаційної взаємодії між кадастрами та інформаційними системами тощо. Загалом 15 документів. Час — теж фактор ризику. Маємо дуже обмежений термін. Але, повторюся, в нас немає іншого виходу, ніж виконувати роботи відповідно до пла-

# АЕРОФОТОЗЙОМКУ території України ЗАВЕРШЕНО

В Україні в рамках Проекту Світового банку «Видача державних активів на право власності на землю та розвиток системи кадастру» завершено суцільну аeroфотозйомку території країни. Таким чином, країна вперше отримала картографічну основу для ведення Державного земельного кадастру та виконала одну з ключових вимог ЄС.

Загалом відзнято близько 600 тисяч квадратних кілометрів. Обсяг електронної версії отриманого матеріалу перевищує 70 терабайт. Операційні системи, система захисту даних, а також техніка для зберігання та роботи з такими обсягами інформації також розробляються та закуповуються коштом позики в рамках згаданого Проекту.

Коментуючи подію, експерти відзначають, що в результаті створено найточніші карти українських земель за останні 30 років. Адже давно зрозуміло, що інформація, яка відображена на матеріалах початку 80-х років минулого століття, вже застаріла.

«Україна вперше отримала можливість вести повний облік своїх земель. Це — базовий матеріал для їх інвентаризації, проведення зонування, встановлення меж населених пунктів. Цю інформацію вже запитують інші галузі — водне господарство, лісове, екологія», — зазначив директор проекту Сергій Кубах.

Здійснивши аeroфотозйомку території країни, Україна виконала одну з вимог ЄС, без якої претензії на інтеграцію до Євросоюзу не могли бути розглянуті — створення картографічної основи для ведення кадастру як геоінформаційної системи. А ця картографічна основа може бути створена тільки на базі матеріалів аeroфотозйомки.

«Головна мета кадастру — гарантувати права власності на землю. Помилки в землеупорядніх роботах часом призводять до того,

що ділянки можуть накладатися одна на одну. Нескладно уявити, який хаос це може спричинити в стосунках між власниками із за- провадженням ринку земель. І як це позначиться на розвитку іпотеки — якщо банк не буде впевнений, під що саме він дає кошти. Отриманий нами матеріал дає змогу побачити, куди лягає ділянка, чи не лягає вона в море, в ліс або що — причому таку інформацію можна побачити лише на карті», — наголосив Сергій Кубах.

Фахівці не виключають, що за результатами суцільної аeroфотозйомки Україна «отримає» нову площину своєї території.

Якщо бути точним, відзнято 99,6% території країни — залишок у 0,4% становлять матеріали, які потребують доопрацювання у зв'язку з вадами, спричиненими тіннями від хмар та листя, а також так званим «поворотом кордону» (йдеться про зйомки прикордонних земель, пов'язаними з необхідністю перетину літаком кордону сусідніх держав).

Зйомку здійснено в масштабі 1:25000. Нині завершується створення ортофотопланів населених пунктів (ці матеріали виконуються в масштабі 1:2000), ортофотопланів у масштабі 1:10000 та індексних кадастрових карт. Усі ці роботи мають фінішувати в червні 2012 року. Однак, зазначає Сергій Кубах, «картографічної інформації, отриманої завдяки аeroфотозйомці, достатньо для ведення кадастру».

Олена НАГОРНА

# ОРГАНІЗАЦІЯ ПІДГОТОВКИ ТА ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ДАСТРОВИХ РЕЄСТРАТОРІВ

УДК 322.2

Андрій МАРТИН,  
кандидат економічних наук  
докторант Національного університету  
бюджетних ресурсів і природокористування України

Недавно прийнятим Законом України «Про Державний земельний кадастр» до повноважень центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів віднесено організацію робіт з підготовки та підвищення кваліфікації державних кадастрових реєстраторів. Таким чином, особливо важливим та відповідальним завданням Держземагентства України стає підготовка та атестація необхідної кількості державних кадастрових реєстраторів, які вже з 1 січня 2012 року мають розпочати виконувати покладені на них законодавством функції. Як краще організувати цю роботу йдеється у статті автора.

## Державний кадастровий реєстратор і його правовий статус

Ефективне адміністрування земельно-кадастрової системи належить до найважливіших передумов сталого розвитку ринкових земельних відносин. Адже саме на земельний кадастр покладається вирішення завдання обліку усіх одиниць земельної власності, лише на його основі здійснюється реальне гарантування прав на земельні ділянки, забезпечується оцінювання земель для фіiscalьних та регуляторних цілей.

Нещодавно прийнятим Законом України «Про Держав-

ний земельний кадастр» [1] запроваджено новий механізм персоніфікації відповідальності посадових осіб, які ведуть державний земельний кадастр, шляхом визначення особливого правового статусу державного кадастрового реєстратора, що в свою чергу здійснює внесення відомостей до Державного земельного кадастру і надання відомостей із нього у складі центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальних органів.

Підтвердження понад дворічного стажу землевпорядної або юридичної роботи відбувається за документами, виданими з місця роботи, служби або здійснення іншої діяльності (наприклад, трудовою книжкою), а також архівними установами. До відповідного стажу роботи слід включати роботу на посадах, які, відповідно до кваліфікаційних вимог, потребують наявності вищої землевпорядної або юридичної освіти. Слід також відмітити, що стаж набувається після здобуття вищої освіти з присвоєнням кваліфікації не нижче бакалавра, факт здобуття якої підтверджується відповідним дипломом.

Державний кадастровий реєстратор є державним службовцем, а тому його професійна діяльність передбачає зайняття посади у складі центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів або його територіальному органі, практичне виконання завдань і функцій держави та одержання заробітної плати за рахунок державних коштів.

Проходження служби державним кадастровим реєстратором

має здійснюватися відповідно до Законів України «Про державну службу», «Про засади запобігання і протидії корупції» тощо. Він несе відповідальність за неякісне або несвоєчасне виконання своїх посадових завдань та обов'язків, бездіяльність або невикористання наданих йому прав<sup>2</sup>, порушення норм етики поведінки державного службовця та обмежень, пов'язаних з прийняттям на державну службу та її проходженням.

Державний кадастровий реєстратор має посвідчення Державного кадастрового реєстратора та власну печатку.

Державний кадастровий реєстратор має доступ до всіх відомостей Державного земельного кадастру, самостійно приймає рішення про внесення відомостей до нього, надання таких відомостей, про відмову у здійсненні таких дій. Втручання будь-яких органів, посадових і службових осіб, громадян чи іх об'єднань у діяльність Державного кадастрового реєстратора, пов'язану із здійсненням державної реєстрації земельних ділянок, забороняється.



Статтею 7 Закону України «Про Державний земельний кадастр» до повноважень центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у сфері Державного земельного кадастру віднесено, серед іншого, організацію робіт із підготовки та підвищення кваліфікації Державних кадастрових реєстраторів. Таким чином, особливо важливим та відповідальним завданням Держземагентства України стає підготовка та атестація необхідної кількості державних кадастрових реєстраторів<sup>3</sup>, які вже з 1 січня 2012 року мають розпочати виконувати покладені на них законодавством функції.

## ДОВІДКОВО

**Статтею 7 Закону України «Про Державний земельний кадастр» встановлено, що державним кадастровим реєстратором може бути громадянин України, який має вищу землевпорядну або юридичну освіту та стаж землевпорядної або юридичної роботи не менш як два роки.**

Слід зазначити, що вища освіта — це рівень освіти, який здобувається особою у вищому навчальному закладі в результаті послідовного, системного та цілеспрямованого процесу засвоєння змісту навчання, який ґрунтуеться на повній загальній середній освіті й завершується здобуттям певної кваліфікації за підсумками державної атестації [2].

Під землевпорядною освітою, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 27.08.2010 № 787 «Про затвердження переліку спеціальностей, за якими здійснюється підготовка фахівців у вищих навчальних закладах за освітньо-кваліфікаційними рівнями спеціаліста і магістра», слід розуміти вищу освіту за спеціальністю «Землеустрої та кадастр» освітньо-кваліфікаційного рівня спеціаліст (код спеціальності 7.08010103) або магістр (8.08010103)<sup>4</sup>.

**Юридичною освітою** слід вважати вищу освіту за спеціальністю «Правознавство» освітньо-кваліфікаційного рівня спеціаліст (7.03040101) або магістр (8.03040101).

<sup>1</sup> Землевпорядною також є вища освіта за спеціальністю «Землевпорядкування та кадастр» освітньо-кваліфікаційних рівнів бакалавр (6.070900), спеціаліст (7.070904) та магістр (8.070904), відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 24.05.1997 № 507 «Про перелік напрямів та спеціальностей, за якими здійснюється підготовка фахівців у вищих навчальних закладах за відповідними освітньо-кваліфікаційними рівнями», а також постанови Кабінету Міністрів України від 18.05.1994 № 325 «Про Перелік напрямів підготовки фахівців з вищою освітою за професійним спрямуванням, спеціальності різних кваліфікаційних рівнів та робітничих професій».

<sup>2</sup> Законом України від 07.07.2011 № 3613-VI «Про Державний земельний кадастр» доповнено Кодекс України про адміністративні правопорушення від 07.12.1984 № 8073-X статтею 53-6 що передбачає відповідальність за порушення законодавства про Державний земельний кадастр. Зокрема, порушення встановлених законом строків внесення відомостей до Державного земельного кадастру, надання таких відомостей, вимагання не передбачених законом документів для внесення відомостей до Державного земельного кадастру та для надання таких відомостей, тягнута за собою накладення штрафу на державних кадастрових реєстраторів від двадцяти до п'ятдесяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (340-850 грн). Ті самі діяння, вчинені особою, яку протягом року було піддано адміністративному стягненню за одне з правопорушень, передбачених цією статтею, тягнутя за собою накладення штрафу від п'ятдесяти до двохсот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (850-3400 грн).

<sup>3</sup> Виходячи з потреби у наявності не менше трьох державних кадастрових реєстраторів у Держземагентстві та кожному з його територіальних органів обласного і районного (міського) рівня, а також зважаючи на плинність кадрів, загальна потреба у відповідним чином підготовлених фахівцях по Україні може бути попередньо оцінена в 2300-2500 осіб.

### Порядок підготовки кадастрових реєстраторів

**З** важаючи на те, що до на-  
браних чинності цього Зако-  
ну залишається лише близько  
5 місяців, підготовку кадастро-  
вих реєстраторів у 2011 році до-  
цільно провести у такому поряд-  
ку:

- 1) затвердження тимчасового Порядку навчання кандидатів на зайняття посади державного кадастрового реєстратора, що передбачатиме проведення навчання фахівців у формі навчально-виробничого семінару та складання кваліфікаційно-го іспиту;
- 2) створення Атестаційної комісії Державних кадастрових реєстраторів, до якої мають бу-

ти включені представники Держземагентства України та висококваліфіковані фахівці за напрямом професійної атес-  
тації, а також встановлення форми печатки та посвідчен-  
ня державного кадастрового реєстратора;

- 3) затвердження навчальної про-  
грами та структури навчаль-  
но-виробничих семінарів, що включатиме модулі «Норма-  
тивно-правові засади виник-  
нення, набуття і реалізації прав на земельні ділянки в Україні», «Організація ведення Державного земельного кадастру», «Документація із землеустрою та оцінки зе-

мель», «Автоматизована ка-  
дастрово-реєстраційна систе-  
ма», а також переліку запи-  
тань для кваліфікаційного іспиту;

- 4) проведення серії навчально-  
виробничих семінарів за регіо-  
нальним принципом із наступ-  
ним складанням кандидатами на зайняття посади державно-  
го кадастрового реєстратора кваліфікаційного іспиту Атес-  
таційної комісії та видачею відповідного свідоцтва;
- 5) видача на підставі протоколу Атестаційної комісії посвід-  
чень, власних печаток особам, що успішно склали кваліфіка-  
ційний іспит, та призначення їх на посаду державних ка-  
дастрових реєстраторів.

### Навчання та підвищення кваліфікації державних кадастрових реєстраторів

**Н**авчання повинно сформу-  
вати у слухачів знання,  
уміння та навички, що забезпеч-  
ять її здатність виконувати зав-  
дання та обов'язки державного  
кадастрового реєстратора, а саме:

- здійснення реєстрації заяв про внесення відомостей до Державного земельного кадастру, надання таких відомостей;
- перевірка відповідності поданіх документів вимогам зако-  
нодавства;
- формування поземельних книг на земельні ділянки, внесення записів до них, забезпечення зберігання таких книг;
- здійснення внесення відомостей до Державного земельно-  
го кадастру або надання відмо-  
ви у їх внесенні;
- присвоєння кадастрових номе-  
рів земельним ділянкам;
- надання відомостей з Держав-  
ного земельного кадастру та відмова у їх наданні;
- здійснення виправлення помилок у Державному земельному  
кадастру;
- передача органам державної реєстрації речових прав на не-

рухоме майно відомостей про земельні ділянки.

Зажаючи на швидкі зміни у нормативно-правовій базі ка-  
дастрово-реєстраційної діяльно-  
сті в Україні, а також незавер-  
шеність робіт зі створення про-  
ограмного забезпечення для ка-  
дастрово-реєстраційної системи в  
рамках проекту Світового банку  
«Видача державних актів на пра-  
во власності на землю у сільській  
місцевості та розвиток системи  
кадастру», особам, що пройшли підготування на навчально-вироб-  
ничих семінарах, необхідно буде не пізніше ніж через рік пройти навчання за програмою підви-  
щення кваліфікації.

Навчання та підвищення ква-  
ліфікації державних кадастро-  
вих реєстраторів з 2012 року вар-  
то проводити на базі навчальних  
закладів, що укладали відповідну  
угоду із Держземагентством. На-  
вчальний заклад повинен:

- 1) розробляти програму навчан-  
ня та підвищення кваліфікації згідно з типовою програмою,  
що затверджена Держземаген-  
тством;

- 2) формувати плани-графіки на-  
вчання та підвищення квалі-  
фікації на відповідний рік;

- 3) приймати заяви та укладати  
договори про навчання та під-  
вищення кваліфікації;
- 4) організовувати навчальний  
процес та складання кваліфі-  
каційного іспиту слухачами  
Атестаційної комісії;
- 5) видавати відповідні документи  
про навчання або підвищення  
кваліфікації.

Підвищення кваліфікації, що проводиться за державним за-  
мовленням, та відповідне фінан-  
сування має забезпечуватися на підставі договорів, укладених між навчальним закладом та Держземагентством або його тер-  
иторіальними органами. Не-  
обхідно розглянути можливість фінансування відповідного на-  
вчання в рамках проекту Світо-  
вого банку «Видача державних  
актів на право власності на зем-  
лю у сільській місцевості та роз-  
виток системи кадастру», до зав-  
дань якого відноситься, серед іншого, навчання персоналу державних органів земельних ре-  
урсів з питань використання та управління автоматизованою ка-  
дастрово-реєстраційною систе-  
мою.

**Модуль 1.**

**Нормативно-правові засади виникнення, набуття і реалізації прав на земельні ділянки в Україні** (8 годин лекцій)

*Сучасне земельне законодавство. Правове регулювання земельно-кадастрової діяльності. Право власності на землю. Форми власності на землю. Поняття «земельна ділянка» та її характеристики. Типи меж та порядок їх встановлення та закріплення. Набуття, переход та припинення права власності на земельні ділянки. Класифікація земельних ділянок за цільовим призначенням. Право землекористування. Обмеження та обтяжження прав на землю. Правова охорона земель. Юридична відповідальність за земельні правопорушення. Формування земельної ділянки як об'єкту майнових прав. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Особливості переходу прав на земельні ділянки за цивільно-правовими угодами, у порядку спадкування та на підставі рішень судів. Правовстановлюючі документи на землю та їх реєстрація.*

**Модуль 3.**

**Документація із землеустрою та оцінки земель** (6 годин лекцій, 2 години практичних занять)

*Мета, завдання землеустрою та оцінки земель роль в управлінні земельними ресурсами. Підстави проведення землеустрою. Суб'єкти та об'єкти землеустрою. Повноваження органів державної влади і органів місцевого самоврядування у сфері землеустрою. Організація і регулювання землеустрою. Ліцензійні умови провадження господарської діяльності щодо проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт. Класифікація видів документації із землеустрою та оцінки земель та їх призначення. Права та обов'язки замовників та розробників документації із землеустрою. Топографо-геодезичні, картографічні, грунтові, агрехімічні, радіологічні та інші обстеження і розведування стану земель і ґрунтів. Державна система геодезичних координат. Геодезичне встановлення меж земельної ділянки. Відновлення меж земельної ділянки на місцевості. Вимоги до змісту документації із землеустрою. Погодження і затвердження різних видів документації із землеустрою документації із землеустрою та дозвільна система у сфері господарської діяльності. Порядок внесення змін до документації із землеустрою. Збір, обробка та облік матеріалів, отриманих в результаті здійснення землеустрою. Порядок користування документацією із землеустрою. Авторські права при розробці документації із землеустрою. Державний фонд документації із землеустрою. Якісні та кількісні показники, параметри, що регламентують розробку і реалізацію документації із землеустрою та оцінки земель як об'єкту стандартизації. Використання засобів обчислювальної та інформаційної техніки, технічних засобів для виконання геодезичних та інших робіт. Використання сучасних інформаційних технологій і систем для збору, ведення, контролю, накопичення, зберігання, поновлення, пошуку, перетворення, переробки, відображення, видачі й передачі даних землеустрою та оцінки земель. Документація з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель. Технічна документація з нормативної грошової оцінки земель та порядок її оформлення. Використання нормативної грошової оцінки земельних ділянок у фіскальних цілях.*

**Модуль 2.**

**Організація ведення Державного земельного кадастру** (8 годин лекцій, 2 години практичних занять)

*Призначення Державного земельного кадастру. Роль та призначення кадастру у забезпеченні просторового розвитку. Земельний кадастр як складова інфраструктури геопросторових даних та основа галузевих кадастрів. Мета і принципи ведення Державного земельного кадастру в Україні. Органи ведення Державного земельного кадастру. Права та обов'язки державного кадастрового реєстратора. Склад відомостей Державного земельного кадастру та об'єкти кадастрового обліку. Порядок ведення Державного земельного кадастру та правовий статус кадастрових відомостей. Поземельна книга та її зміст. Складання кадастрових планів і карт. Оціночне зонування територій. Умови доступу до кадастрової інформації. Захист конфіденційної інформації та персональних даних. Порядок виправлення помилок у кадастрових даних. Взаємодія із адміністратором Державного земельного кадастру. Стандарти та порядок надання платних (адміністративних) послуг державними органами земельних ресурсів. Взаємодія із галузевими кадастрами. Технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна.*

**Модуль 4.**

**Автоматизована кадастрово-реєстраційна система** (6 годин лекцій, 6 годин практичних занять)

*Загальні засади створення та функціонування кадастрово-реєстраційної системи. Організація баз даних та структура інформації. Основні вимоги до автоматизованої системи земельного кадастру. Формат обміну земельно-кадастровими даними. Управління електронними даними реєстрації земель. Здійснення реєстрації заяв про внесення відомостей до Державного земельного кадастру. Формування поземельних книг на земельні ділянки, внесення записів до них, забезпечення зберігання таких книг. Здійснення внесення відомостей до Державного земельного кадастру. Присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам. Надання відомостей з Державного земельного кадастру. Здійснення виправлення помилок у Державному земельному кадастру. Передача органам державної реєстрації речових прав на нерухоме майно відомостей про земельні ділянки. Політика конфіденційності та права доступу до даних.*

**Підсумковий контроль знань у формі кваліфікаційного іспиту, що приймається Атестаційною комісією** (2 години).

Строк навчання або підвищення кваліфікації з відривом від роботи і збереженням заробітної плати не повинен перевищувати двох тижнів. Плани-графіки навчання та підвищення кваліфікації на відповідний рік повинні затверджуватися Держземагентством. Відповідно до зазначених планів-графіків навчальні заклади мають приймати заяви на навчання та підвищення кваліфікації і формувати навчальні групи.

Держземагентство має здійснювати контроль за виконанням навчальними закладами відпо-

відних програм і умов договорів про навчання та підвищення кваліфікації. Програми навчання та підвищення кваліфікації доцільно оприлюднювати на офіційному сайті Держземагентства.

Після закінчення навчання або курсів підвищення кваліфікації слухачі мають скласти іспит, який приймає Атестаційна комісія. Особі, що успішно склала іспит, навчальним закладом має бути видане кваліфікаційне свідоцтво, яке є підставою для погодження Держземагентством її кандидатури на посаду

державного кадастрового реєстратора. Державному реєстраторові, що успішно склав іспит після підвищення кваліфікації, має видаватися свідоцтво, яке є підставою для продовження виконання ним функцій державного кадастрового реєстратора.

Якщо державний реєстратор не закінчив курси чергового підвищення кваліфікації або не склав іспит, Держземагентство має інформувати відповідні територіальні органи про неможливість виконання ним функцій державного кадастрового реєстратора.

### Типова навчальна програма

**В**она, на думку автора, повинна передбачати навчально-тематичний план, що розрахований на 40 годин загального навчального навантаження, та включати чотири базових модулі (див. схему).

Для складання кваліфікаційного іспиту на кожного слухача доцільно сформувати персональну справу, що має включати:

- заяву на ім'я голови Атестаційної комісії про бажання пройти професійну атестацію у формі кваліфікаційного іспиту, в якій кандидат на зайняття посади державного кадастрового реєстратора має зазначити свої прізвище, ім'я, по батькові, паспортні та контактні дані;
- копія паспорта;
- копія довідки про присвоєння ідентифікаційного номера;
- засвідчена копія документа (документів) про освіту;
- засвідчена копія трудової книжки;



- стислий звіт про досвід професійної діяльності за спеціальністю.

Особливою відповідальності набуває робота Атестаційної комісії, яка має забезпечити розгляд поданих документів, організацію проведення іспиту у порядку, встановленому Держземагентством, та встановлення відповідності рів-

ня кваліфікації і знань кандидатів на зайняття посади державного кадастрового реєстратора вимогам професійної спеціалізації.

Держземагентству варто створити публічний Реєстр державних кадастрових реєстраторів, вільний доступ до якого має забезпечуватися через мережу Інтернет.

### ЛІТЕРАТУРА

1. Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI «Про Державний земельний кадастр» // Голос України від 06.08.2011 — № 145.
2. Закон України від 17.01.2002 № 2984-III «Про вищу освіту» // Голос України від 05.03.2002 — № 43.

**З**апропонований підхід до підготовки державних кадастрових реєстраторів повинен дозволити сформувати у кандидатів на зайняття відповідних посад знання, уміння і навички для вчинення кадастрово-реєстраційних дій. Слухачі базових курсів повинні підвищити свій професійно-кваліфікаційний рівень та компетентність з питань здійснення реєстрації земель, організації землеустрою та оцінки земель, експлуатації інформаційної системи. Завдання курсу підвищення кваліфікації — дати слухачам знання, що дозволять їм якісніше виконувати свої професійні обов'язки, розширити межі компетенції, а також створити можливості для оволодіння новими функціональними обов'язками.

## ОБГРУНТОВУЮТЬСЯ СИСТЕМИ ЕКОНОМІЧНИХ, ЕКОЛОГІЧНИХ І СОЦІАЛЬНИХ КРИТЕРІЇВ ТА ПОКАЗНИКІВ ДЛЯ ОЦІНКИ ЕФЕКТИВНОСТІ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН.

УДК 332.2.021

**Йосип ДОРОШ,**  
кандидат економічних наук,  
ДП «Київський інститут землеустрою»

### АНАЛІЗ ОСНОВНИХ ПУБЛІКАЦІЙ

Питанням соціально-економічної та екологічної оцінки ефективності розвитку земельних відносин та системи землекористування в останні роки присвятили роботи вітчизняні вчені Будзяк В.М., Добряк Д.С., Другак В.М., Кузін Н.В., Курільців Р.М., Стецюк М.П., Третяк А.М., Юрченко А.Д. та багато інших. Аналіз літературних джерел показав, що частина із існуючих досліджень зосереджені переважно окремо на оцінці економічної, соціальної або екологічної ефективності розвитку земельних відносин чи сільськогосподарського землекористування. Тому потребує вдосконалення методології комплексної оцінки ефективності розвитку земельних відносин.

### МЕТА СТАТТІ

Метою статті є обґрунтування системи економічних, екологічних і соціальних критеріїв і показників для оцінки ефективності розвитку земельних відносин.

## ОЦІНКА ЕФЕКТИВНОСТІ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН *Як здійснюють її на Київщині?*

Розвиток земельних відносин, насамперед в аграрній сфері, постійно вимагає внесення певних змін і коректив у форми та методи здійснення земельних перетворень, а, відповідно, й оцінки ефективності цих змін. враховуючи, що земельні відносини – це складова економічної системи суспільства і є складним, багатогранним процесом, який залежить від характеру виробничих відносин, форм власності на землю тощо, оцінка їх зміни потребує розроблення системи критеріїв і показників. Зокрема, пропонується здійснювати таку оцінку в напрямах економічної, екологічної та соціальної ефективності зміни земельних відносин.

# ОБГРУНТУВАННЯ ДОСЛІДЖЕНОГО

## ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

**Е**кономічна ефективність зміни земельних відносин повинна оцінюватися відповідно до системи економічних відносин суб'єктів землекористування, а це вимагає системи оціночних показників. Необхідно враховувати, з одного боку, колективні й особисті інтереси землевласників і землекористувачів, а з іншого — суспільні інтереси, що вимагає використання як індивідуального (доходного), так і суспільного (бюджетного) підходу при визначенні економічної ефективності. До індивідуальних економічних показників відносяться ріст рівня використання земель, ріст доходності з 1 га угідь. До бюджетних економічних показників — ріст вартості землі, ріст валової доданої вартості, ріст надходжень до бюджету від плати за землю [2].

Слід зауважити, що розвиток земельних відносин у сфері сільськогосподарського виробництва призвів до зміни характеру приватизації сільськогосподарських земель. До 1997 р. приватизація здійснювалася шляхом передачі земель державної у колективну власність сільськогосподарських підприємств, а також у приватну власність громадян. Після прийняття Указу Президента України від

3 грудня 1999 р. «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора України» проголошено курс на реструктуризацію колективних сільськогосподарських підприємств у господарські формування ринкового типу, що здійснюють свою діяльність на основі приватної власності. Відбулася передача розпайованих сільськогосподарських угідь із колективної власності сільськогосподарських підприємств у приватну власність їх членів. Таким чином, земельні відносини в аграрному секторі економіки станом на 1997 р., 2003 р. (з 2000 р. по 2003 р. пройшла масова трансформація колективних сільськогосподарських підприємства в приватно-орендні, товариства тощо) та 2010 р. значно відрізняються. У зв'язку із цим повинен визначатися порівняльний період. Наприклад, у Київській області за період з 1997 р. по 2010 р. рівень використання земель у суспільному секторі виробництва дещо поліпшився, хоча рівня 1990 р. він досяг тільки на 50 відсотків (табл. 1). Вартість сільськогосподарських угідь (за методикою нормативної грошової оцінки земель), яка щорічно індексувалася, в 2010 році зросла у порівнянні із 1997 р. У цей же період спостерігається також зростання валової продукції на одиницю площині.

Таблиця 1

### Оцінка економічної ефективності розвитку земельних відносин у Київській області

Показники	1990 р.	1997 р.	2003 р.	2010 р.	+,- 2003 р. до 1990 р.		+,- 2010 р. до 1990 р.	
					одиниць	%	одиниць	%
<b>Індивідуальні</b>								
Рівень використання земель (урожайність основних сільськогосподарських культур), ц/га:								
зернові	35,6	24,3	30,0	30,1	-5,6	-15,7	-5,5	-15,4
цукрові буряки	284,6	207,1	250,6	282,5	-34,0	-11,9	-2,1	-0,7
соняшник	11,6	7,9	12,9	19,2	+1,3	10,1	7,6	65,5
картопля	120,7	125,7	107,9	150,4	-12,8	-10,6	29,7	24,6
овочі	161,4	134,9	123,8	190,3	-37,6	-23,3	28,9	17,9
Валова продукція в порівнянних цінах 2000 р. тис./грн:								
на 1 га ріллі, грн	4939,4	2372,7	2653,0	2510,9	-2286,4	-46,3	-2428,5	-49,2
на 1 га сільськогосподарських угідь, грн	4268,2	1981,5	2219,0	2045,5	-2049,2	-48,0	-2222,7	-52,1
<b>Бюджетні</b>								
Вартість сільськогосподарських угідь (за методикою нормативної грошової оцінки земель), 1 га грн	-	6782,3	9270,8	12034,4	+9270,8	100,0	+2763,6 <sup>2</sup>	+29,8 <sup>2</sup>
Валова додана вартість в сільському господарстві на 1 га сільськогосподарських угідь, грн	-	360,0 <sup>1</sup>	1304,0	2477,6	+1304,0	100,0	+1173,6 <sup>2</sup>	+90,0 <sup>2</sup>
Надходження від плати за землю на 1 га, грн:								
від земельного податку	-	-	9,5	56,6	+9,5	100,0	47,1 <sup>2</sup>	495,79 <sup>2</sup>
від орендної плати	-	-	111,8	79,5	+111,8	100,0	-32,3 <sup>2</sup>	-28,89 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Дані 1996 року

<sup>2</sup> Порівняння приведено 2003 року

**Е**кологічна ефективність розвитку земельних відносин пов'язана з необхідністю охорони земель і довкілля, відтворення й раціонального використання земельних ресурсів, збереження біосферних і біогеоценотичних функцій ґрунтового покриву на рівні, що гарантує нейтралізацію і ліквідацію негативних наслідків техногенезу [1]. З'являється вона насамперед через вплив земельних відносин на зміну якості земельних ресурсів, навколошне природне середовище і характер використання землі. Тут першочергове значення має

зміна структури цільового використання земель на конкретній території (регіону, району, ради), структури сільськогосподарських земель і середовище стабілізуючих факторів, позитивна зміна екологічної стабільності та антропогенного навантаження.

В екологічному аспекті формування нових земельних відносин на Київщині за досліджуваний період не характеризується позитивними зрушениями (табл. 2).

Таблиця 2

Оцінка екологічної ефективності зміни земельних відносин у Київській області								
Показники	1990 р.	1997 р.	2003 р.	2010 р.	+,- 2003 р. до 1990 р.		+,- 2010 р. до 1990 р.	
					одиниць	%	одиниць	%
Розораність, %	42,9	49,9	48,7	48,2	+5,8	11,9	+5,3	12,4
Сільськогосподарське освоєння, %	59,0	64,9	64,8	59,3	+5,8	8,9	+0,3	0,5
Питома вага середовища стабілізуючих угідь, %: у сільськогосподарських угіддях	16,3	16,5	18,4	17,8	+2,1	11,4	+1,5	9,2
у загальній площі	40,2	40,9	42,1	41,7	+1,9	4,5	+1,5	3,7
Коефіцієнти екологічної стабільності території	0,45	0,46	0,47	0,46	+0,02	4,3	+0,01	2,2
Коефіцієнти антропогенного навантаження території	3,2	3,3	3,3	3,3	+0,1	3,0	+0,1	3,1

Таблиця 3

Оцінка соціальної ефективності зміни земельних відносин у Київській області								
Показники	1990 р.	1997 р.	2003 р.	2010 р.	+,- 2003 р. до 1990 р.		+,- 2010 р. до 1990 р.	
					одиниць	%	одиниць	%
Кількість землевласників і землекористувачів — всього	648	1143658	1310207	1501426	+1309559	100,0	+1500778	+231601,5
у т.ч.: недержавних сільсько-господарських підприємств	384	775	1067	3620	+683	64,0	+3236	+842,7
державних сільсько-господарських підприємств	203	231	177	164	-26	13,0	-39	-19,2
фермерських господарств	61	1250	1724	2672	+1663	96,5	+2611	+4280,3
власників земельних часток (паїв)	-	-	11805	6485	+11805	100,0	-5320,0*	-45,1*
Площа земель, тис. га — всього	1566,7	2812,1	2812,1	2895,7	+1245,4	44,3	+1329	+84,8
у т.ч.: недержавних сільсько-господарських підприємств	1025,4	1499,2	993,3	807,4	-32,1	-3,1	-218	-21,3
державних сільсько-господарських підприємств	539,5	243,1	97,2	79,5	-442,3	82,0	-460	-85,3
фермерських господарств	1,8	28,8	104,6	126,1	+102,8	98,3	+124,3	+6905,6
власників земельних часток (паїв)	-	-	42,5	13,4	+42,5	100,0	-29,1*	-68,5*
Кількість землекористувань і землеволодінь, в яких змінювалися розміри землекористування	-	1608	820	10565	+820	100,0	+8957**	+557,03**
Кількість власників земельних часток (паїв), які одержали державні акти	-	-	137442	300221	+137442	100,0	+162779,0*	+118,43*

\* Порівняння приведено 2003 року

\*\* порівняння приведено 1997 року

Так сільськогосподарське освоєння зросло до 59,3%, коефіцієнт екологічної стабільності землекористування становить 0,46, а це означає, що землекористування є стабільно нестійким. Крім того, за даними науковців НААН України щорічні втрати гумусу в середньому становлять 600-700 кг/га. На початку 90-х років за рахунок внесення 8,6 т/га органічних добрив втрати гумусу компенсувалися на 90%. При внесенні 1,3 т/га органічних добрив дефіцит гумусу збільшився майже в 5 разів [3].

**Соціальна ефективність** зміни земельних відносин характеризується їх зміцненням, стабільністю прав землекористування і землеволодіння. Вона зумовлена значенням землі як об'єкта соціально-економічних відносин і спрямована на поліпшення соціальних умов суспільного відтворення. До показників соціальної ефективності зміни земельних відносин пропонується віднести стабільність сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань (їх кількість і площа землекористування), розподіл земель між соціальними групами. Зокрема, за період з 1990 по 2010 р. у Київській області кількість землевласників і землекористувачів зросла до 1,5 млн (табл. 3), у тому числі недержавних сільськогосподарських підпри-

ємств на 3,2 тис. Збільшилася площа землекористування фермерських і селянських господарств на 124,3 тис. га, 300 тис. власників земельних часток (паїв) одержали майже 100 тис. га сільськогосподарських угідь у власність. Усе це свідчить про позитивні соціальні тенденції.

**Я**к показують дослідження для визначення комплексної оцінки ефективності розвитку земельних відносин доцільно використовувати систему економічних, екологічних та соціальних показників, які достатньою мірою характеризуватимуть цей процес в динаміці і обов'язково в одиницях, придатних для порівняння. Таким чином, земельна реформа періоду незалежності України (1991-2010 рр.), незважаючи на низку позитивних досягнень в зміні земельних відносин у аграрному секторі економіки не привела до рішучого і ефективного оновлення сільськогосподарського виробництва, пожвавлення інвестиційних процесів в інших галузях виробництва, не створила умов раціонального і ефективного використання земель, підвищення добробуту населення.

Розвиток земельних відносин на Київщині за період з 1990 по 2010 р. має позитивні тенденції у соціальному аспекті, частково позитивні — в економічному і незадовільні тенденції — в екологічному аспекті.

## ВИСНОВКИ

Пропонується система економічних, екологічних і соціальних критеріїв і показників для оцінки ефективності земельних відносин. Зокрема, до економічних віднесено індивідуальні (рівень використання земель, валова продукція) і бюджетні (вартість сільськогосподарських угідь, валова додана вартість у сільському господарстві, ріст показників нормативної грошової оцінки земель), до екологічних — рівень розораності, сільськогосподарське освоєння, питому вагу середовищо-стабілізуючих угідь, екологічну стабільність та антропогенне навантаження території. Соціальну ефективність зміни земельних відносин відображають кількість землевласників і землекористувачів, площа земель, кількість землекористувань і землеволодінь, в яких змінювалися розміри землекористування, кількість власників земельних часток (паїв), кількість сільськогосподарських підприємств і фермерських господарств, які одержали землю у власність.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Стецюк М. П. Критерії щодо оцінки сталості розвитку землекористування сільських територій / М.П. Стецюк // Проблеми формування та оцінки ефективності функціонування сучасних землекористування. — К.: РВПС України НАН України, 2010. — С. 240-243.
2. Третяк А. М. Економіка землекористування та землевпорядкування. Навч. посіб. — К.: ТОВ ЦЗРУ, 2004. — 542 с.
3. Третяк А. М., Другак В. М. Земельна політика та земельні відносини: соціально-економічні та духовні аспекти розвитку. — К.: ТзОВ ЦЗРУ. 2007. — 178 с.

# ЗЕМЕЛЬНІ РЕСУРСИ СВІТУ

**В**агальна площа земної поверхні нашої планети становить близько 51 млрд гектарів. Площа суші — 14,9 млрд гектарів. Решта території (більше 70%) знаходиться під водою. Виключаючи Антарктиду, в розпорядженні людини знаходиться тільки 13,4 млрд га, що становить 26% площині поверхні Землі.

Згідно з даними ООН, кількість населення планети становить 6,6 млрд осіб. Таким чином на 1 жителя припадає 2 га земної поверхні. І це з обліком «вічної мерзлоти», пустель, гір, непрохідних джунглів. Так, площа лісів, гір, боліт, пустель і напівпустель сумарно займає 64% території суші.

Відповідно, земель, безпосередньо придатних для життя в розрахунку на 1 жителя, залишається зовсім небагато. Площа суші, придатної «для життя» людини, різиться в країнах світу і визначається природно-кліматич-

ними умовами є історичними аспектами розвитку. Так, на 1 жителя Росії припадає 12,07 га загальної площі земель країни. В Австралії цей показник істотно вищий — 40,4 га на 1 жителя, в Канаді — 32,4 га, в США — 3,4 га на 1 жителя.

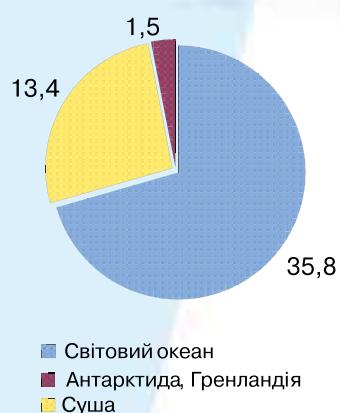
Надзвичайно висока щільність населення в Японії — 338 осіб на 1 кв. км, де на 1 жителя припадає 0,3 га території країни, що в 40 раз менше, ніж в РФ, і в 7 разів — порівняно з середньосвітовим показником території, що припадає на 1 жителя планети. Це пояснюється тим, що істотна частина цієї країни зайнята горами і непридатна для життя. В Індії цей показник становить 0,32 га на 1 жителя, в Китаї (найбільш населеній країні світу) — 0,76 га. У деяких європейських країнах — на 1 жителя припадає менше території, ніж в Китаї, але більше, ніж в Індії. Так, наприклад, у Великобританії на 1

жителя припадає 0,41 га, в Німеччині — 0,43 га, в Італії — 0,52 гектара.

У Російській Федерації розподіл населення по її великій території є неоднорідним. Основна частина населення живе в європейській частині країни. Так, на 1 жителя в Центральному Федеральному окрузі припадає в середньому 1,71 га (майже в 7 разів менше, ніж в середньому по РФ), в Південному Федеральному окрузі — 2,58 га, в Приволзькому — 3,31 га. Найбільша площа земель на 1 жителя в Далекосхідному Федеральному окрузі — 92,2 га. Таким чином, різниця в розподілі земель населення між федеральними округами в РФ перевищує 50 разів.

В Україні найбільші площи на 1 жителя в зоні Степу — 1,24 га (в Кіровоградській області цей показник найвищий — 2,03 га). В зоні Лісостепу — 1,09 га, в зоні Полісся — 0,89 га на 1 жителя.

#### **Розподіл загальної площині Землі, млрд га**



Структура земельних ресурсів світу



## Сільськогосподарські землі

**П**риродним джерелом існування і розвитку людської цивілізації на планеті є сільськогосподарські землі, на яких виробляється основна частина продуктів харчування — 95-97%. Землі, придатні для сільського господарства, на планеті обмежені, а вільних земель для освоєння залишилося дуже мало. Площи, на яких виробляється основна маса продовольчих товарів, становлять лише 9% поверхні Землі (рілля, сади і плантації, луки, пасовища), тобто на 1 жителя в середньому припадає трохи менше 1 га. Вони різняться за природними властивостями та своїм потенціалом.

Орні землі в основному зосереджені в степових і лісостепових районах. Рілля і багаторічні насадження у складі сільськогосподарських угідь планети займають близько 1,5 млрд га (11% усієї поверхні суши), сінокоси і пасовища — 3,0 млрд га (23% поверхні суши). Загальна площа придатних для оранки земель оцінюється експертами в різних джерелах від 2,5 до 3,2 млрд га (тобто 18-24% від загальної поверхні суши). На Європу і Азію (включаючи Росію) припадає 2,1 млрд га ріллі і пасовищ, або більше 40% земель світу, що знаходяться в обробітку.

## Земельні ресурси регіонів світу

**Н**айбільші площи орніх земель мають такі країни, як Росія, США, Індія, Китай, Бразилія і Канада. Якщо в цілому по світу на кожного жителя припадає 0,25 га ріллі, то в Азії, де зосереджено 32% світової площині ріллі, цей показник (0,15 га) найнижчий на планеті. Іншими словами, в Азії 1 га повинен «прогодувати» 7 чоловік. У щільно населеній Європі 1 га «годує» вже 4 особи, в Південній Америці — 2, у Пів-

Регіони	Площа земельних ресурсів, млрд га	Площа земельних ресурсів на душу населення, га	Частка від земельних ресурсів світу, %				
			земельний фонд	рілля	лукі і пасовища	ліси	інші землі
Європа	1,07	1,5	8	27	16	10	16
Азія	4,43	1,4	33	32	18	28	34
Африка	3,03	6,4	23	15	24	18	22
Північна Америка	2,25	6,1	17	15	10	17	14
Південна Америка	1,78	7,3	13	8	17	24	9
Австралія і Океанія	0,85	37	6	3	15	3	5
Весь світ *	13,4	3	100	100	100	100	100

\* — без Антарктиди і Гренландії

нічній Америці — майже 1,5 осо-би.

Загальна площа луків і пасовищ перевищує площе орніх земель майже вдвічі. Внаслідок посушливого клімату пасовища менш придатні для використання. Найбільше таких територій в Африці. Луки, навпаки, більше придатні для господарювання. Цей вид угідь переважає в Австралії, Росії, Китаї, США, Бразилії, Аргентині, Монголії.

Земельні ресурси планети дозволяють забезпечити продуктами харчування більше населення, ніж є нині і буде в найближчому майбутньому. Водночас, у зв'язку зі збільшенням населення, кількість ріллі на душу населення скорочується. Ще 10-15 років тому забезпеченість населення ріллею (на 1 жителя) становила 0,45-0,5 га, нині вона становить вже 0,25 гектара.

За даними Комітету з аграрних питань Державної Думи Російської Федерації, на виробництво продуктів харчування для 1 жителя потрібно від 0,3 га до 0,5 га сільськогосподарських угідь, ще від 0,07 га до 0,09 га необхідно під житло, дороги, рекреацію. Тобто, з урахуванням наявних технологій обробки земель, існуючий потенціал сільськогосподарських угідь дозволяє забезпечити іже від 10 до 17 млрд людей на пла-

неті. Але це — при рівномірному розподілі щільності всього населення на родючих землях. При цьому вже сьогодні у світі за різними оцінками голодує від 500 до 800 млн осіб (8-13% усього населення), а населення планети збільшується щороку в середньому до 90 млн осіб (1,4% в рік).

Продуктивність використання сільськогосподарських земель у світі значно різняється за регіонами. Наприклад, в Азії зосереджено 32% площині світової ріллі, 18% пасовищ. Площи таких земель в окремих країнах визначаються, в основному, природно-кліматичними умовами, рівнем розвитку населення країн та використання земельних ресурсів. Забезпеченість орнimi землями в різних країнах світу міняється в широких межах. Для Канади вона складає 1,48 га на 1 жителя, для США — 0,63 га, для Японії — 0,03 га. Для Росії забезпеченість ріллею на душу населення 0,85 га, що значно вище за світовий показник, в Україні — 0,71 га. При цьому частка орніх земель в Росії становить усього 7,6 відсотка від території, тоді як в Україні — 53,8, Західній Європі 30, в Азії — 15, у Північній Америці — 13 відсотків.

Підготувала  
Ніна СОЛОВ'ЯНЕНКО  
(Продовження буде)

# ВАШ Консультант

документи • роз'яснення • коментарі • відповіді



документи • роз'яснення • коментарі • відповіді



## ЗМІСТ

### 42 ЩО МАЄ ЗНАТИ ВЛАСНИК ЗЕМЛІ

В ОЧІКУВАННІ ВІДМІНИ МОРАТОРІЮ  
НА ВІДЧУЖЕННЯ  
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

### 44 РОЗ'ЯСНЕННЯ ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВА

- 44 ЯК ОТРИМАТИ ВИТЯГ З КАДАСТРУ  
52 Наталія ПЕНТЕЛА-ПРАВДЮК  
ДЕЯКІ ПИТАННЯ ОФОРМЛЕННЯ ПРАВА  
ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ  
ПІД ЦІЛІСНИМ МАЙНОВИМ КОМПЛЕКСОМ

### 46 ЦІКАВО ЗНАТИ

Олександр ФІЛАТОВ  
ЯК ЗАХИЩАТИМЕТЬСЯ  
КАДАСТРОВА ІНФОРМАЦІЯ

### 47 КОМЕНТАР

Олена НАГОРНА  
ЯК ВЛАШТОВАНА АВТОМАТИЗОВАНА  
СИСТЕМА ДЕРЖАВНОГО  
ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ?

### 51 ФАХІВЕЦЬ ЧИТАЄ ПОШТУ

Алла КАЛЬНІЧЕНКО  
МОНАСТИР МОЖЕ ЗНАХОДИТИСЯ  
ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТУ  
І МАЄ ПРАВО ПЕРЕОФОРМИТИ  
земельну ділянку в постійне користування

### 53 ЗАПИТУВАЛИ – ВІДПОВІДАЄМО

- 53 У прибережній захисній смузі  
будувати готелі не можна  
54 Земельна ділянка для розміщення  
та обслуговування нежитлових приміщень  
не може безоплатно передаватися у власність  
власнику таких приміщень  
55 За наявності державних активів на право  
колективної власності жодних інших документів,  
які б надавали право на користування  
земельною ділянкою, мати не потрібно  
56 Щодо порядку реєстрації договорів  
особистого строкового сервітуту  
58 Якщо у договорі оренди земельної ділянки  
визначено цільове призначення і розмір  
орендної плати, жодних підстав для внесення  
змін щодо зменшення орендної плати немає

Цивільним та Земельним кодексами України визначено низку цивільно-правових угод, які можуть укладатися щодо земельних ділянок. Враховуючи звернення до редакції громадян та юридичних осіб з питань укладання різних цивільно-правових угод щодо можливості відчуження або надання у користування «підмораторних» земельних ділянок, надаємо їх короткий огляд.

**Н**айбільш поширених видів договорів — сім, однак дія мораторію на відчуження деяких земель сільськогосподарського призначення тимчасово унеможливлює застосування окремих з них та «розділяє» їх на дві групи.

**Перша група** — договори, які можна укладати щодо «підмораторних» земель під час дії мораторію і після його відміни: договори оренди, емфітезису та міни.

**Друга група** — договори, які можна буде укладати лише після скасування мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення: договори купівлі-продажу, дарування, ренти, довічного утримання.

#### Довідково

Сьогодні під дією мораторію на відчуження знаходяться:  
а) усі землі сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, які не можна продавати; б) земельні ділянки, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельні ділянки, виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, відчуження яких заборонено, крім передачі їх у спадщину, обміну на іншу земельну ділянку та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб.

#### I.

#### Договори, які можна укладати щодо «підмораторних» земель під час дії мораторію і після його скасування

##### ДОГОВІР ОРЕНДИ

**О**ренда земельної ділянки — це строкове платне користування чужою земельною ділянкою. Сьогодні такі договори є найбільш поширеними. За таким договором власник «підмораторної» земельної ділянки передає її в користування іншій особі на певний термін і за плату, яка має бути не меншою 3% від нормативної грошової оцінки цієї ділянки. Переважно договори оренди сторони укладають на короткий термін — від одного до п'яти років. На жаль, короткотерміновість таких договорів призводить до певних негативних результатів, а саме:

Щоразу при пролонгації (подовження терміну дії) договору або ж при переукладанні такого договору необхідно проводити їх державну реєстрацію. Для орендаря реєструвати щороку або через кожні два-три роки пролонговані або переукладені договори оренди є досить накладно, оскільки таких договорів в середньому може налічуватися близько 500, а вартість такої послуги разом з підготовкою землевпорядною організацією обмінного файлу для реєстрації становить від 300 до 1000 гривень. Звичайно, такий орендар буде намагатися з мінімальними затратами використовувати земельну ділянку, що призводить до погіршення її стану.

З іншого боку, власники земельних ділянок (орендодавці), не довіряючи орендареві та чинним законам, які мають тенденцію до

постійних змін, бояться укладати довгострокові договори.

Враховуючи наведене, найбільш вигідним для обох сторін терміном для договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення є 5-7 років.

##### ДОГОВІР ЕМФІТЕВЗИСУ

**Е**мфітезис — це речове право на чуже майно, яке полягає в платному чи безоплатному володінні та користуванні чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб з метою отримання плодів і доходів від неї. Це право може бути строковим або безстроковим; може відчужуватися та успадковуватися.

Право землевласника, який уклав договір емфітезису, обмежено тільки тим, що на період дії такого договору сам він не може користуватися своєю земельною ділянкою. Однак продати її або ж відчужити іншим шляхом (подаравати, обміняти тощо) землевласник може без перешкод (це не стосується лише «підмораторних» земельних ділянок до скасування мораторію).

З іншого боку, користувач (емфітевт) має право у будь-який незаборонений законом спосіб відчужити своє право користування або передати це право в заставу, якщо інше не встановлено законом. При цьому він має дотримати умови переважного права землевласника на викуп такого права, що встановлено частиною другою статті 411 Цивільного кодексу. Крім того, відпо-

## В ОЧІКУВАННІ

### відміни мораторію на відчуження сільськогосподарських земель



відно до частини п'ятої цієї ж статті, якщо землекористувач продає своє право користування земельною ділянкою іншій особі, то власник ділянки має право на одержання відсотків від ціни продажу (вартості права), встановлених договором. Тобто, укладаючи договір користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), власник може передбачити сплату певних відсотків від продажу користувачем (емфітевтом) права користування. Зазначене не стосується державних і комунальних земель.

#### ДОГОВІР МІНИ

**З** а цим договором кожна зі сторін зобов'язується передати іншій стороні у власність одну земельну ділянку в обмін на іншу земельну ділянку.

Право власності на обмінювані земельні ділянки переходить до сторін одночасно: фактично, сторони відразу, підписуючи такий договір, обмінюються у нотаріуса державними актами, оскільки отримують на руки один примірник договору міни з долученим до нього державним актом іншої сторони з відміткою нотаріуса про перехід права власності на земельну ділянку. Якщо при обміні вартість однієї земельної ділянки буде більшою за вартість іншої, договором може бути встановлена доплата.

Це — єдиний договір, який передбачає зміну власника «підмораторної» земельної ділянки, який може законно укладатися під час дії мораторію відповідно до пункту 15 Перехідних положень Земельного кодексу України.

## II.

## Договори, які можна укладати щодо «підмораторних» земель тільки після скасування дії мораторію

#### ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ

**В** ласник земельної ділянки на свій розсуд приймає рішення та продає належну йому земельну ділянку громадянину, юридичній особі (фермерському господарству), територіальній громаді або державі за ціною, визначеною у договорі. Для укладання такого договору сторонам необхідно звернутися до нотаріуса за місцем знаходження земельної ділянки або ж за місцем реєстрації однієї зі сторін. Продаж земельної ділянки може здійснюватися із розstroченням платежу. У цьому випадку права нового власника будуть обмежені, а саме: до повної виплати суми за договором він не може таку земельну ділянку продати, подарувати або іншим чином відчужити. Щодо «підмораторних» земель, усі ці дії можуть мати місце лише після відміни мораторію.

#### ДОГОВІР ДАРУВАННЯ

**З** а цим договором власник земельної ділянки може подарувати її будь-якій особі на власний розсуд. Така угода є безплатною та не може встановлювати обов'язок для обдарованого вчинити на користь дарувальника будь-які дії майнового або немайнового характеру. «Підмораторні» земельні ділянки після прийняття Закону «Про ринок землі» та відміни мораторію можна буде дарувати лише особам, які знаходяться в родинних відносинах з дарувальником.

#### ДОГОВІР РЕНТИ

**З** а цим договором землевласник передає свою земельну ділянку у власність громадянину або юридичній особі, а взамін на весь період дії договору отримує рентну плату. Такий договір може мати певний строк дії або бути безстроковим, у тому числі пожиттєвим. Рентна плата може виплачуватися у грошовій формі або шляхом передання речей, виконання робіт чи надання послуг — сторони договору самі визначають як розмір такої плати, так і її форму.

Якщо договором ренти встановлено, що одержувач ренти передає земельну ділянку у власність платника ренти за плату, до відносин сторін щодо передання майна застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, а якщо майно передається безоплатно, — положення про договір дарування, якщо це не суперечить суті договору рен-

ти. За будь-якого варіанту обов'язково має виплачуватися рентна плата у формах, які передбачені в договорі.

Такий договір є найбільш привабливим, на мій погляд, з точки зору набуття у власність земельних ділянок сільгосппризначення, в першу чергу для фермерів. Оскільки порядок використання землі майже не змінюється, він, як при оренді, сплачує певну плату (рентну) певний період, однак, на відміну від оренди, у випадку укладання договору ренти, фермер стає власником землі відразу. Для селян — власників пайових земель — такий договір також вигідний, оскільки вони гарантовано можуть отримувати рентну плату як у натуральній формі (зерно, сіно тощо), так і у відробітковій (рентоплатник може взяти договором на себе обов'язок у рахунок плати виорювати щорічно гірд, молотити зерно одержувача ренти та ін.), а, крім того, якщо договором буде передбачено, можуть ще додатково отримати певну суму коштів як за продаж своєї земельної ділянки.

#### ДОГОВІР ДОВІЧНОГО УТРИМАННЯ (ДОГЛЯДУ)

**З** а цим договором одна сторона (власник земельної ділянки або відчужувач) передає другій стороні (набувачеві) у власність земельну ділянку, взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати цю особу утриманням та (або) доглядом довічно. Тобто особа, яка за цим договором стала власником земельної ділянки, бере на себе обов'язок за свій рахунок утримувати та (або) доглядати до смерті колишнього власника землі.

Матеріальне забезпечення (гроші, продукти, ліки тощо), яке щомісячно має надаватися відчужувачу, підлягає грошовій оцінці і фіксується у певній сумі.

Якщо особа, яка взяла на себе обов'язок утримувати до смерті колишнього власника земельної ділянки (відчужувача), не виконує умови договору або виконує неналежним чином, такий договір — на вимогу відчужувача — рішенням суду розривається і земельна ділянка повертається у власність такої особи.

На період дії цього договору (до смерті відчужувача) земельна ділянка не може бути продана, подарована або іншим чином відчужена її новим власником.

Алла КАЛЬНІЧЕНКО, юрист журналу «Землевпорядний вісник»



# ЯК ОТРИМАТИ ВИТЯГ З КАДАСТРУ

## ● Роз'яснення Держземагентства

З 1 січня 2012 року набуває чинності закон «Про Державний земельний кадастр». Закон прописує чітку та зрозумілу процедуру надання інформації, значно скорочує термініті отримання та визначає їх.

Однією з основних форм надання інформації про земельну ділянку є витяг з Державного земельного кадастру. Витяг видаватимуть територіальні органи Держземагентства. Він може знадобитися, якщо потрібно, наприклад, довести потенційному покупцю ділянки своє право власності на неї. Витяг може затребувати, наприклад, нотаріус при оформленні купівлі-продажу ділянки.

Яку саме інформацію міститиме цей документ і який порядок його отримання?

### ЯКУ ІНФОРМАЦІЮ міститиме витяг

Законом «Про Державний земельний кадастр» визначено, що витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку містить усі відомості про неї, внесені до Поземельної книги, — дані про земельну ділянку, обмеження на її використання, суб'єктів прав на земельну ділянку та правовстановлюючі документи, дані про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, її цільове призначення, склад земельних угідь.



## **ХТО, ДЕ, КОЛИ ЗМОЖЕ ОТРИМАТИ ВИТАГУ**

Витяги з кадастру може отримати власник земельної ділянки. Або якщо документ потрібен для вчинення правочину (купівлі-продажу, оформлення спадщини), його зможе отримувати нотаріус.

Витяг можна буде отримати у будь-якому територіальному органі Держземагентства — незалежно від того, чи «прописана» ця ділянка в цьому районі або місті. Важливо: витяг видаватиметься заявнику в день надходження заяви.

Потрібну інформацію з Державного земельного кадастру можна буде отримати також у формі довідок, що містять узагальнену інформацію про землі, або викопіувань з кадастрової карти (плану). Відповідно до Закону, такі документи повинні будуть надаватися протягом 10 днів.

Окрім власника ділянки, інформацію з Державного земельного кадастру зможуть отримувати спадкоємці, а також особи, в інтересах яких встановлено обмеження, органи державної влади та органи місцевого самоврядування, та особи, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою та оцінки земель.

## **СКІЛЬКИ КОШТУВАТИМЕ ВИТАГУ**

Розмір плати за надання інформації Державного земельного кадастру визначено постановою Кабінету Міністрів № 835 від 1 серпня 2011 р.

Зокрема, за витяг з Поземельної книги треба буде заплатити 71 грн; за відомості з документації із землеустрою, що включена до Державного фонду документації із землеустрою, у паперовому вигляді — від 59 до 107 грн (залежно від формату аркуша) та 20 грн — за документ в електронному вигляді.

Видача відомостей про межі земельної ділянки (виписка даних на один межовий знак) коштуватиме 20 грн; витяг з документації із землеустрою про вартість сільськогосподарських угідь — 288 грн. Витяг з технічної документації про нормативну грошову

оцінку земельної ділянки: для суб'єктів господарювання — 70 грн; для громадян — 32 грн. Видача довідки про кількісні характеристики земельної ділянки, розподілення земель між власниками і користувачами — 21 грн. Видача довідки про 1 кв. метр земельної ділянки та 1 гектар сільськогосподарських угідь, на які не оформлене право власності або користування, — 30 гривень.

Наприклад, громадянин хоче отримати витяг з Поземельної книги, щоб надати інформацію про основні характеристики своєї земельної ділянки потенційному покупцю. Із січня 2012 року події виглядатимуть так: він йде до територіального відділу Держземагентства, до державного кадастрового реєстратора, пише заяву про надання йому витягу з Поземельної книги, сплачує за надання адміністративних послуг на суму 71 грн, пред'являє квитанцію щодо оплати послуги до державного кадастрового реєстратора та в той же день отримує витяг.

## **ЯКІ ДОКУМЕНТИ ПОТРІБНІ БУДУТЬ ДЛЯ ОТРИМАННЯ ІНФОРМАЦІЇ**

Для отримання відомостей Державного земельного кадастру (ДЗК) державному кадастровому реєстратору треба буде надати: заяву, квитанцію про оплату послуг за надання витягу з ДЗК, при потребі — документ, який підтверджує повноваження діяти від імені заявника. Заяву з документами можна буде подати особисто або ж надіслати поштою — цінним листом із описом вкладення та повідомленням про врученння.

Потрібний витяг з ДЗК або вмотивовану відмову у його наданні державний кадастровий реєстратор повинен видати не пізніше, ніж за 10 робочих днів. В іншому випадку він нестиме адміністративну відповідальність за порушення термінів — штраф у розмірі від 340 до 850 гривень.

Відмовити у наданні відомостей з Державного земельного кадастру зможуть, якщо: у кадастрі відсутні запитувані відомості; із заявою звернулася неналежна особа; документи подані не в повному обсязі та/або не відповідають вимогам, встановленим законом.

Форми витягу, довідки з Державного земельного кадастру, повідомлення про відмову у наданні відомостей, а також порядок обліку заяв і запитів про отримання відомостей Державного земельного кадастру поки ще не визначено. Їх буде встановлено Порядком ведення Державного земельного кадастру, який, свою чергою, визначить до кінця 2011 року окрема постанова Кабінету Міністрів України.

Отримувати витяги з Державного земельного кадастру за такою процедурою можна буде вже з січня 2012 року.

**Підготувала Олена НАГОРНА**



# ЯК ЗАХИЩАТИМЕТЬСЯ КАДАСТРОВА ІНФОРМАЦІЯ

**Важливість та цінність інформації, що міститиме Державний земельний кадастр, сумнівів не викликає. Але наскільки надійно вона захищена? Чи не може статися такого, що якийсь хакер на власний розсуд, наприклад, виправить імена власників чи розміри земельної ділянки? Яким чином гарантують захист «недоторканості» та цілісності інформації в Автоматизованій системі кадастру? Питання ставимо Олександру ФІЛАТОВУ, директору ДП «Центр Державного земельного кадастру».**

— Як захищається інформація в кадастрі? Чи не зможе хтось змінити там, наприклад, імена власників, розміри ділянки?

— Захист інформації при веденні Державного земельного кадастру є одним із основних завдань адміністратора Автоматизованої системи Державного земельного кадастру (АС ДЗК). Сподіваюсь, що саме наше підприємство залишатиметься адміністратором системи. Наразі ми передбачаємо захист інформації у трьох напрямках.

По-перше — це забезпечення конфіденційності інформації, тобто захист від несанкціонованого доступу, насамперед — до персональних даних фізичних осіб — власників земельних ділянок, а також інформації з обмеженим доступом (окремі показники державної геодезичної мережі, інженерні характеристики місцевості і об'єктів оборонного значення).

По-друге — це захист інформації, що зберігається у базі даних АС ДЗК, від несанкціонованого внесення, підміни, знищення або спотворення.

По-третє — це захист системи від збоїв та зупинок, підтримка системи в постійному працездатному стані, що дуже важливо для безперервного функціонування Державного земельного кадастру.

Для того, щоб виконувати ці завдання, у Центрі ДЗК створено організаційну вертикаль служб захисту інформації — центральної та у філіях. Головне призначення цих служб — забезпечити функціонування та постійну модернізацію комплексної системи захисту інформації АС ДЗК.

— Що саме вони роблять для захисту кадастрової інформації?

— Якщо говорити з точки зору програмних та технічних засобів, то служби захисту інформації відповідають за те, щоб інформація, яка передається між елементами системи, розміщеними в різних регіонах, була зашифрована; щоб була чіт-

ка маршрутизація її руху та не було змоги передавати та приймати інформацію стороннім вузлам; щоб відбувалося резервне копіювання даних та забезпечення резервних маршрутів обміну інформацією. Також служба захисту інформації забезпечує жорстку ідентифікацію користувачів та їх розподіл за правами. Тобто, одні з них можуть вводити інформацію, інші — тільки переглядати, третя група — виключно обробляти статистичну інформацію без доступу до персональних даних тощо.

— А якщо «полетить» сервер?

— Паралельно від основного створюється резервний сервер. Він, у випадку потреби, візьме на себе все навантаження. Програмно-технічна складова систем захисту постійно вдосконалюється. Для цього використовуються новітні апаратно-програмні засоби, що розробляються та закуповуються у рамках проекту Світового банку «Видача державних активів на право власності на землю в сільській місцевості та розвиток системи кадастру».

— Чи матимуть представники служби захисту інформації якийсь вплив на реєстраторів, щоб ті з якихось певних мотивів не спотворили інформацію при внесенні в кадастр?

— Ні. Втручання будь-яких органів, посадових і службових осіб, громадян чи їх об'єднань у діяльність Державного кадастрового реєстратора, пов'язану із здійсненням державної реєстрації земельних ділянок, забороняється. До того ж, хочу нагадати, що Державний кадастровий адміністратор нестиме персональну відповідальність за виконання своїх обов'язків. У випадку навмисного спотворення інформації він нестиме не тільки адміністративну, а й кримінальну відповідальність.



Із ухваленням Закону України «Про Державний земельний кадастр» зрос інтерес до теми земельного кадастру, а, отже, й до інформації про те, чим, власне, є кадастр і що таке автоматизована система його ведення? Ці знання нові не лише для людей, мало обізнаних із землевпорядкуванням (чи то власників землі, чи то журналістів, які для них пишуть), але й для самих землевпорядників. Тож далі — коментар на цю тему.

### Автоматизована система

Державний земельний кадастр — це сукупність даних про землі, яка накопичується роками, і переважно — в паперовій формі. Переведення паперових даних в електронну форму вимагає не лише механічних дій, але й створення системи, в яку ці дані можна було б завести, зберігати значні маси-

риторіальному, а також здійснювати ведення, наповнення та супровід усієї кадастрової інформації, визначеної законом про Державний земельний кадастр.

Автоматизована система Державного земельного кадастру має стати фундаментом для побудови інших кадастрів — водного, лісового, містобудівного, корисних копалин та концесій тощо.

### • Коментар

# ЯК ВЛАШТОВАНА АВТОМАТИЗОВАНА СИСТЕМА ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ?

ви інформації, користуватися ними, систематично оновлювати, захищати від несанкціонованого втручання тощо. Така система створюється в рамках проекту Світового банку «Видача державних актів на право власності на землю в сільській місцевості та розвиток системи кадастру». Її розробник — консорціум, до складу якого входять компанії ILS (США), GAF AG (Німеччина), Swedserwey AB (Швеція), ECOMM Company та ТОВ «ILS-Україна» (Україна).

Назва автоматизованої системи (AC), що розробляється в рамках проекту Світового Банку — Кадастрово-реєстраційна система (або КРС). Вона має стати єдиним джерелом кадастрової та реєстраційної (з 2012 року) інформації для всієї країни.

Система має підтримувати наскрізні операційні та реєстраційні процеси в усіх підрозділах Держземагентства та Центру Державного земельного кадастру на всіх трьох рівнях — центральному, регіональному, те-

### З чого складається АС ДЗК?

Почина Автоматизована система Державного земельного кадастру (АС ДЗК) — це сукупність таких компонент:

1. Кадастрово-реєстраційна система;
2. Серверного і периферійного обладнання та каналів зв'язку;
3. Даних разом із процедурами їх отримання;
4. Навченого персоналу на центральному, регіональному та територіальному рівнях.

### Які відомості міститиме кадастр?

Склад відомостей кадастру визначено Законом України «Про Державний земельний кадастр» (Розділ III). Це:

- геодезична та картографічна основа;
- державний кордон;
- адміністративно-територіальний поділ — області, міста, райони, села та селища;

- кадастрове зонування — зони та квартали;
- зареєстровані земельні ділянки разом з інформацією про власників, користувачів та обмеження;
- типи ґрунтів, категорії та якісні характеристики земель;
- зони обмежень та режимоутворюючих об'єктів;
- зони економічної та нормативної оцінки.

## Архітектура системи

**У**се серверне обладнання разом із даними буде розміщено в центрі на двох майданчиках — головному та резервному. Усі підрозділи Держземагентства та Центру Державного земельного кадастру працюють у відомчій мережі в єдиному інформаційному просторі.

Це: 2 центральних офіси Держземагентства та Центру Державного земельного кадастру; 54 регіональних підрозділи ДЗА і ЦДЗК; близько 650 територіальних підрозділів Держземагентства.

Схематично це виглядає так (див. схему 1).

## Компоненти системи

**Т**ехнологічно автоматизована Кадастрово-реєстраційна система має дві головні компоненти:

1. Кадастрову (ILS MultiCadastre), яку становить ILS KPC — Кадастровий Портал;
2. Реєстраційну (ILS LRS).

Її складові:

- ILS LRS Адміністратор
- ILS LRS Клієнт
- ILS KPC — Реєстраційний Портал
- ILS Cashier — система автоматичних розрахунків вартості послуг

Ось як вони будуть взаємодіяти в рамках системи (див. схему 2).

## Кадастровий Портал

**К**адастровий Портал — це веб-додаток, який дозволяє:

- переглядати земельні ділянки та інформацію про них;

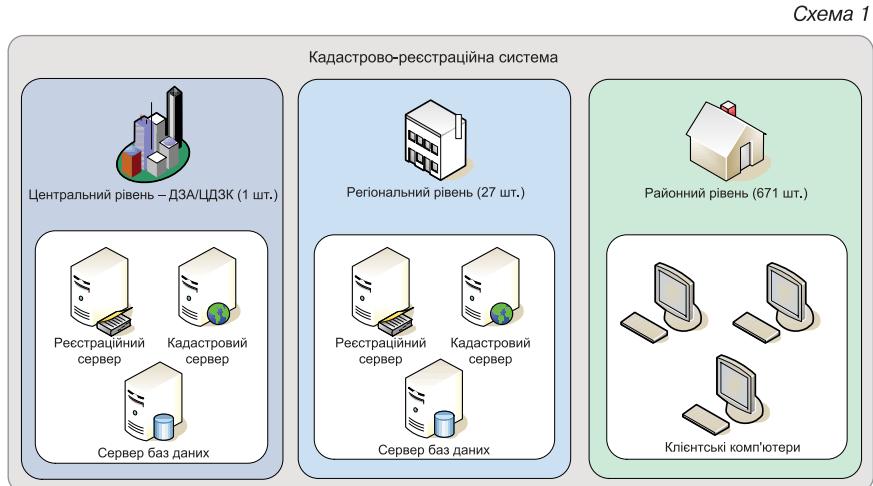
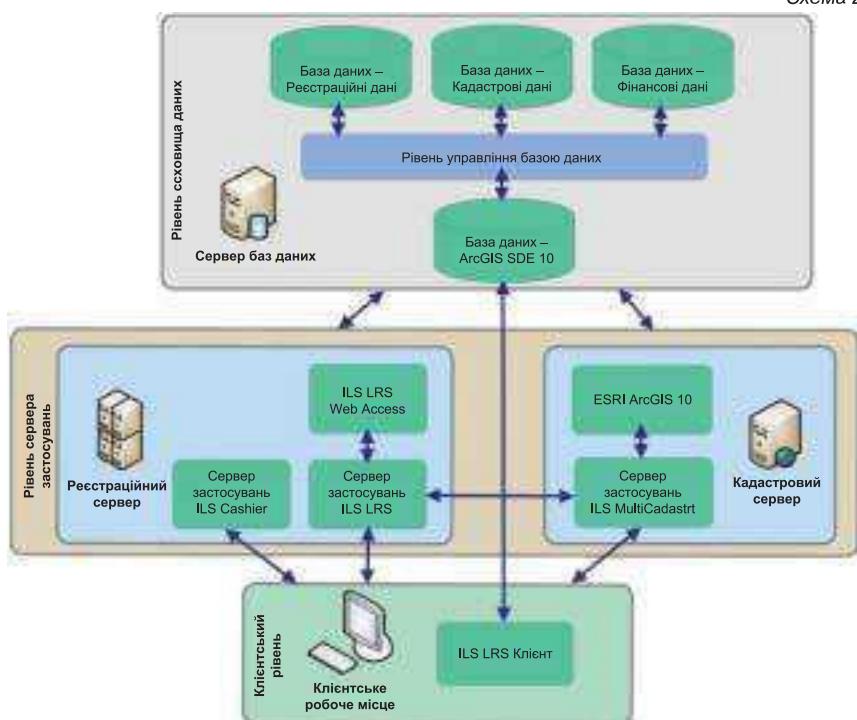


Схема 2

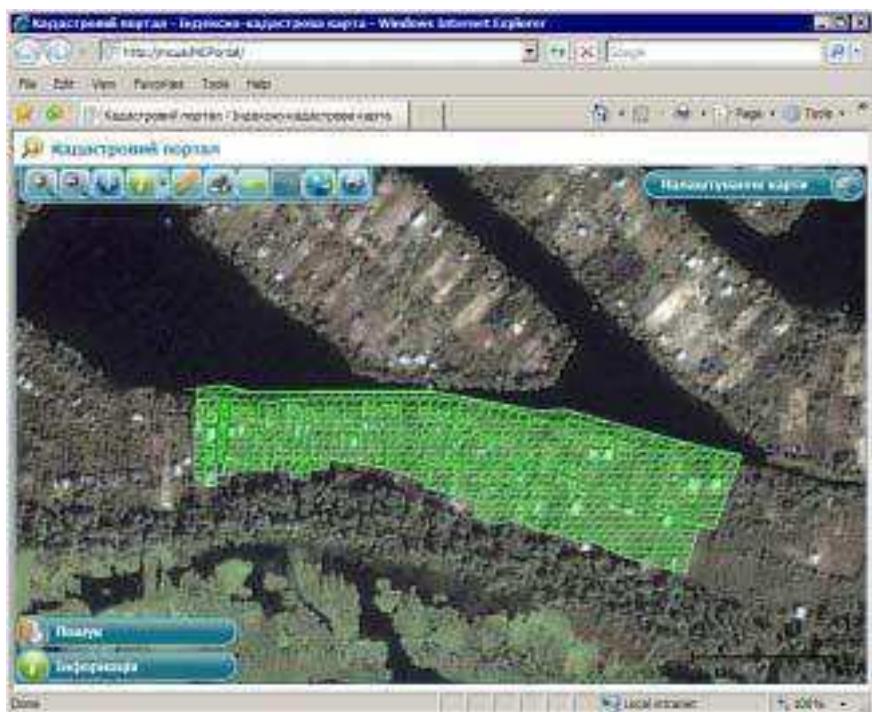


## ILS LRS Адміністратор

**I**LS LRS Адміністратор — це веб-додаток, який використовується системним адміністратором для налаштування системи ILS LRS. Він дозволяє:

- виконувати пошук ділянки, угідь, обмежень, сусідів, оренди та інших даних, залежно від шарів, які відображаються на карті;
  - переглядати список трансакцій, зареєстрованих для земельної ділянки в реєстраційній компоненті АС КРС — системі ILS LRS;
  - вимірювати розміри та визначати площину земельної ділянки.
- Ось як виглядає одна зі сторінок Кадастрового порталу (Рис. 1).

Рис. 1



компонентою АС КРС — ILS LRS, наприклад, список областей або міст, причин відмови, категорій угідь тощо;

- керувати списком реєстраційних угод;
- переглядати та оновлювати діаграми виробничих процесів;
- редагувати список свят у робочому календарі;
- редагувати список реєстраційних офісів;
- налаштовувати різні опції модулів системи ILS LRS — ILS LRS Клієнт та Реєстраційний Портал — встановлювати значення за замовчуванням, максимальний розмір відсканованого документу, кількість записів, які повертаються пошуком, кількість записів в Реєстраційній черзі, налаштовувати інтеграцію з базами ЕККР (Електронних копій книг реєстрації) та ДПДА (Других примірників державних актів);
- генерувати та друкувати різні звіти про зміст реєстру та продуктивність персоналу;

Рис. 2

Загальні відомості		Деталі Транзакції			
№ Транзакції:	38 00583000052011	Транзакція:	Безплатна приватна ЗД		
Коментар:					
Сторони (1)					
Власник/бюл.	Роль суб'єкта	Ім'я/Наймен.	Адреса		
Фізична особа:	Власник	Пилипчук Садко Вікторія	75000 Харківська область к. Харків вул. Заріжнє 22 кв. 50		
Нерухомість (1)					
Кадастровий №:	6520330000:37:001:0000	Форма власності:	Приватна власність		
			Площа		
			0.0627		
Документи (6)					
Документ	№ Документа	Сторона	Дата надання	Кан. видання	Документ-подстава
Рішення органу юрисдикції	202	0	17.3.2008		Так
Документ, що післячує засобу набування права на земельну ділянку	0				Ні
Технічна документація землеустрою	ДЗ-00583000012011-1	0	30.11.2010		Ні
Довідка про присвоєння ідентифікаційного номеру	0				Ні
Квитанція про оплату посту	132123	0	5.10.2011	Управління Держземгоспітства у Харківській області	Ні
Заява про державну реєстрацію земельної ділянки та державного акта	ЗВ-00583000052011	0	5.10.2011	Управління Держземгоспітства у Харківській області	Ні

The screenshot shows two windows of the ILS LRS Web Access system.

**Top Window:** A search results page titled "Результати пошуку: Трансакції". It displays a table with columns: № Трансакції, Трансакція, Дата створен., Статус, and Кадастровий №. The table contains three rows of data.

№ Трансакції	Трансакція	Дата створен.	Статус	Кадастровий №
38-865820000012011	Виключення кадастрового номера ЗД	5.10.2011	Завершена	6510100000-37 001-0075
38-865820000022011	Надання вилагу про наявність ЗД	5.10.2011	Ведуча	
38-865820000052011	Безплатна приватизація ЗД	5.10.2011	Розглянута	6510100000-37 001-0075

**Bottom Window:** A search form titled "Пошук Результати пошуку: Трансакція". It includes a sidebar with icons for Transaction,不动产 (Neruhomost), Person, and Document. The main area has sections for Transaction (Number, Date, Status, Date of completion),不动产 (Kadastrovyye znaki, Kadastrovyy kvartral, Zemel'nyy delenok), Person (Pravodatel, Imya, Po batyovym, Role of subject), and Document (Number, Date, Status). Buttons for "Шукати" (Search) and "Очистити" (Clear) are at the bottom.

- переглядати журнал сервера (лог-файл з подіями, які відбулись на сервері) та журнал виробничих процесів (номер трансакції, назву завдання, дата та час виконання, ім'я користувача).

### Реєстраційний портал

Реєстраційний портал — це веб-додаток, який використовується для пошуку в системі ILS LRS таких даних:

- трансакцій — пошук за відомими деталями трансакції, а саме її номером, статусом (вве-

дена, завершена, відмовлена, призупинена і т.д.), датою завершення, або за інформацією про нерухомість і сторону: номер земельної ділянки, ПІБ або роль суб'єкта;

- нерухомості — пошук виконується за адресою, кадастровою зоною, кадастровим кварталом або номером земельної ділянки;
- сторін — пошук за типом та роллю суб'єкта або даними про трансакцію;
- документів — пошук за назвою та номером документа, датою видачі або за відомостя-

ми про трансакцію.

На Реєстраційному Порталі особи, що мають до нього доступ, також можуть переглядати і друкувати документи, відскановані в програмі ILS LRS Клієнт. Крім цього, класнувшись на кадастровому номері земельної ділянки на Реєстраційному Порталі, ви перейдете до Кадастрового Порталу, в якому автоматично відкриється земельна ділянка з таким кадастровим номером.

За матеріалами розробника  
підготувала  
**Олена НАГОРНА**

● Фахівець читає пошту

# МОНАСТИР

**МОЖЕ ЗНАХОДИТИСЯ ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ  
І МАЄ ПРАВО ПЕРЕОФОРМИТИ  
ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ  
В ПОСТІЙНЕ КОРИСТУВАННЯ**



До редакції надійшов лист з Свято-Георгіївського жіночого монастиря, що в Уманському районі на Черкащині. Черници стурбовані проблемою оформлення (переоформлення) земельної ділянки для розміщення монастиря та ведення підсобного господарства.

«У лютому 2005 року, — пишуть вони, — за договором оренди монастирю було передано із земель запасу в адміністративних межах Кочергинської сільської ради за межами села на 49 років у користування земельну ділянку для вирощування сільськогосподарської продукції. Під будівництво комплексу культових споруд, келій і господарських будівель земля окремо не виділялася, однак, актом встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) зафіксовано три господарські споруди».

Далі у листі зауважено, що монастир не будується на пустці, а відроджується, оскільки свого часу він існував, але за радянських часів був зруйнований.

На сьогодні на орендованій земельній ділянці господарським способом будується 19 споруд, серед яких 6 тимчасових, а інші знаходяться в різній стадії готовності.

Для узаконення будівель і споруд монастир звернувся до відповідних органів виконавчої влади району. При узгодженні питання в окремих органах влади виникли сумніви у зв'язку з тим, що земельна ділянка надана в оренду для вирощування сільськогосподарської продукції. Тому чернициям було запропоновано розробити генплан території монастиря та внести зміни до генплану села.

Наскільки вірне таке рішення?

Таким запитанням закінчують листа до редакції схвильовані проблемою черници.

## ТЛУМАЧЕННЯ ЮРИСТА РЕДАКЦІЇ ЖУРНАЛУ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК»

**Н**асамперед зауважу — монастир може бути розміщений як у межах населеного пункту, так і за його межами. Монастир — це комплекс будівель і споруд різного призначення, а також, як правило, вільні від забудови земельні ділянки, на яких ведеться підсобне господарство. Тому для будівництва такого комплексу не потрібно вносити цю територію в межі населеного пункту, а, отже, і вносити зміни до генерального плану села.

Для узаконення споруд та території монастиря в цілому доцільно провести інвентаризацію земельних ділянок, які перебувають в оренді. Роботи з інвентаризації землі може провести будь-яка землевпорядна організація, що має відповідну ліцензію. Крім того має бути розроблений генеральний план монастиря та визначено де і які будівлі мають бути побудовані. Обидва документи мають бути затверджені на районному рівні.

На підставі цих документів визначаються територія, яка буде забудовуватися та територія, яка буде використовуватися для підсобного господарства. Для будівництва монастиря і забезпечення його життєдіяльності монастир має право переоформити земельні ділянки в постійне користування (ст. 92 Земельного кодексу України).

Враховуючи, що районна державна адміністрація, відповідно до частини третьої статті 122 Земельного кодексу, надає земельні ділянки з земель державної власності лише для сільськогосподарського використання; ведення водного господарства, будівництва та об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо), питання про переоформлення права на землю монастиря має відбуватися на обласному рівні, а саме за рішенням обласної державної адміністрації.

Алла КАЛЬНІЧЕНКО

## Деякі питання

# ОФОРМЛЕННЯ ПРАВА ОРЕНДИ земельної ділянки під цілісним майновим комплексом

Відповідно до ст. 2 Закону України «Про оренду землі» відносини, пов’язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, Законом України «Про оренду землі», законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі. Відносини, пов’язані з орендою земельних ділянок, на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності та їх структурних підрозділів, регулюються Законом України «Про оренду землі» з урахуванням особливостей, передбачених Законом України «Про оренду державного та комунального майна».

Згідно із договором оренди державного майна укладеного з Регіональним відділенням Фонду державного майна України юридичній особі (далі — юридична особа-орендар) передано в строкове платне користування цілісний майновий комплекс державного підприємства.

Статтею 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» визначено, що цілісним майновим комплексом є господарський об’єкт із завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг) з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений, автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання.

Земельна ділянка, на якій розташовано цілісний майновий комплекс, наданий в оренду, пе-

ребуває у постійному користуванні державного підприємства.

До складу майна, орендованого за договором оренди державного майна згідно із відомістю нематеріальних активів, які надаються в оренду, увійшло право постійного користування земельною ділянкою державного підприємства.

Відповідно до п. 5 ст. 116 Земельного кодексу України надання у користування земельної ділянки, що перебуває у власності або в користуванні, проводиться лише після вилучення (викупу) її в порядку, передбаченому законодавством.

Тобто, для оформлення прав на земельну ділянку юридичної особи-орендаря необхідно припинити право постійного користування земельною ділянкою державному підприємству у порядку, встановленому ст.ст. 141, 142 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 пункту 12 Перехідних положень Земельного кодексу України) в межах населених пунктів здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради, а за межами населених пунктів — відповідні органи виконавчої влади.

Державні органи приватизації здійснюють розпорядження (крім відчуження земель, на яких розташовані об’єкти, що не підлягають приватизації) землями,

на яких розташовані державні, в тому числі казенні, підприємства, господарські товариства, у статутних капіалах яких державі належать частки (акції, паї), об’єкти незавершеного будівництва та законсервовані об’єкти, а також продаж земельних ділянок, на яких розташовані об’єкти, які підлягають приватизації (п.12 Перехідних положень Земельного кодексу України).

Отже, враховуючи вищезазначене, можна зробити висновок, що земельна ділянка вже віднесена до загального складу орендованого майна, тобто право користування земельною ділянкою передано юридичній особі-орендарю Регіональним відділенням Фонду державного майна України.

Необхідно зазначити, що статтями 125, 126 Земельного кодексу України та ст. 1 Закону України «Про оренду землі» встановлено, що право оренди земельної ділянки посвідчується договором оренди землі, який набирає чинності з моменту його державної реєстрації.

Отже, після припинення права постійного користування державним підприємством з юридичною особою-орендарем цілісного майнового комплексу може бути укладено договір оренди земельної ділянки на термін, що не перевищує термін оренди цілісного майнового комплексу.

**Наталія ПЕНТЕЛА-ПРАВДЮК,**  
начальник юридичного відділу  
Головного управління  
Держкомзему  
у Луганській області

## У ПРИБЕРЕЖНІЙ ЗАХИСНІЙ СМУЗІ БУДУВАТИ ГОТЕЛІ НЕ МОЖНА

Із листа до редакції

Подорожуючи узбережжям Чорного моря, я спостерігав, як під час штормів руйнуються високі ґрунтові береги. Морські хвили підмишають їх підніжжя і вони обвалиються донизу, розчиняючись у хвилях прибою.

Розмовляв з місцевими жителями. Вони хвилюються, що через якийсь час стіни їхніх осель можуть опинитися над урвищем і розповідали, що упродовж тривалого часу звертаються до різних інстанцій за допомогою — просять захистити їх від руйнівної сили моря. Чиновники обіцяють допомогти як тільки для цих цілей з'являється у бюджеті гроші. Минають роки, а проблема не вирішується — лише ускладнюється.

Я займаюся бізнесом — маю вільні кошти. Тож і вирішив за допомогою тамтешніх жителів укріпити берегову зону. Організував завезення кількацентнерних брил каміння, щоб зупинити штормові наступи.

Від місцевих жителів я почув хорошу ідею — збудувати на «відвойованому» узбережжі готель для відпочиваючих. Таким чином можна буде ще краще укріпити стрімкий берег, а також створити робочі місця, яких, до речі, тут обмаль.

Місцева влада підтримує цю ідею і я погоджується стати інвестором, але юристи, посилаючись на чинне законодавство, заперечують у можливості надання земельної ділянки, яка раніше була сушею, а зараз уstellenа захисними кам'яними брилами, під забудову.

Шановна редакціє, звертаюся до вас за роз'ясненням, бо сподіваюся, що все ж таки чинне законодавство передбачає вирішення нестандартних випадків. Порадьте, як бути у таких випадках.

Заздалегідь вдячний вам за відповідь.

Олег КОШМАТ

**С**таттею 60 Земельного кодексу та статтею 88 Водного кодексу встановлено, що з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм у межах водоохоронних зон виділяються земельні ділянки під прибережні захисні смуги, які встановлюються на земельних ділянках усіх категорій земель, крім земель морського транспорту.

Такі землі перебувають виключно у державній та комунальній власності й можуть надаватися в користування лише для цілей, визначених цим Кодексом.

Уздовж морів та навколо морських заток і лиманів прибережна

захисна смуга встановлюється шириною не менше двох кілометрів від урізу води. Крім того, у межах прибережної захисної смуги морів та навколо морських заток і лиманів встановлюється пляжна зона, ширина якої визначається залежно від ландшафтно-формуючої діяльності моря, але не менше 100 метрів від урізу води, і яка включає:

- території, розташовані між лінією максимального відпливу та лінією максимального напливу хвиль, зареєстрованих під час найсильніших штормів, а також територію берега, яка періодично затоплюється хвильами;
- прибережні території — складені піском, гравієм, камінням, ракушняком, осадовими породами, що сформувалися в результаті діяльності моря, інших природних чи антропогенних факторів;
- скелі, інші гірські утворення.

Щодо будівництва об'єктів у прибережній захисній смузі слід зазначити, що статтею 90 Водного кодексу та статтею 62 Земельного кодексу України встановлені обмеження у можливості використання таких територій.

Зокрема, прибережна захисна смуга уздовж морів, морських заток і лиманів входить у зону санітарної охорони моря і може використовуватися лише для будівництва військових та інших оборонних об'єктів, об'єктів, що виробляють енергію за рахунок використання енергії вітру, сонця і хвиль, об'єктів постачання, розподілу, передачі (транспортування) енергії, а також санаторіїв, дитячих оздоровчих таборів та інших лікувально-оздоровчих закладів з обов'язковим централізованим водопостачанням і каналізацією, гідротехнічних, гідрометрических та лінійних споруд.

У межах пляжної зони прибережних захисних смуг забороняється будівництво будь-яких споруд, крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних.

Враховуючи наведене, побудувати готель у прибережній захисній смузі (тим більше у пляжній зоні) законодавство не дозволяє, однак, за межами пляжної зони в межах прибережної захисної смуги можливо побудувати санаторій, дитячий оздоровчий табір або інший лікувально-оздоровчий заклад з обов'язковим централізованим водопостачанням і каналізацією.

Однак, для будівництва таких об'єктів має передувати встановлення прибережних захисних смуг за проектами землеустрою на замовлення органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади, залежно від розташування такої захисної смуги в межах або за межами населеного пункту, а також наявність затвердженої в установленому порядку містобудівної документації, зокрема, для населеного пункту — генерального плану.

## ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ НЕЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕНЬ НЕ МОЖЕ БЕЗОПЛАТНО ПЕРЕДАВАТИСЯ У ВЛАСНІСТЬ ВЛАСНИКУ ТАКИХ ПРИМІЩЕНЬ

До Матусівської сільської ради звернулася громадянка із заявою про надання у приватну власність земельну ділянку під будівлю лазні та пральні з прибудовою (нежитлове приміщення), яке вона придбала у Регіонального відділення ФДМ України по Черкаській області.

Сільрадою було запропоновано узаконити землекористування шляхом укладення договору оренди земельної ділянки, однак власниця будівлі заявила, що сільська рада порушує її права і діє поза межами Земельного кодексу.

Зважаючи на викладене, прошу пояснити чи може громадянин у цьому випадку отримати у власність земельну ділянку під нежитловою будівлею в межах норм безоплатної передачі земельних ділянок громадянам, визначених ст. 121 Земельного кодексу України.

**Володимир ЧЕРЕДНІЧЕНКО,**  
спеціаліст-землевпорядник  
Матусівської сільської ради  
Шполянського району  
Черкаської області

С таттею 120 Земельного кодексу України встановлено, що у разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на

житловий будинок, будівлю або споруду, розміщенні на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.

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

Оскільки у продавця (Регіонального відділення ФДМ України по Черкаській області) земельна ділянка не перебувала ні у власності, ні у користуванні, при укладанні угоди купівлі-продажу нежитлових приміщень, а саме будівлі лазні та пральні з прибудовою, до набувача перейшло тільки право на оформлення такої земельної ділянки або у власність шляхом викупу, або у користування шляхом укладення договору оренди.

Щодо питання про безкоштовну приватизацію земельних ділянок, слід зазначити, що відповідно до статті 121 Земельного кодексу України громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах:

- а) для ведення фермерського господарства — в розмірі земельної частки (паю), визначеного для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходитьться фермерське господарство. Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано декілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району;
- б) для ведення особистого селянського господарства — не більше 2,0 гектара;
- в) для ведення садівництва — не більше 0,12 гектара;
- г) для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах — не більше 0,25 гектара, в селищах — не більше 0,15 гектара, в містах — не більше 0,10 гектара;
- г') для індивідуального дачного будівництва — не більше 0,10 гектара;
- д) для будівництва індивідуальних гаражів — не більше 0,01 гектара.

Нежитлові приміщення, а саме будівля лазні та пральні з прибудовою, не відносяться до господарських споруд, які можуть розміщуватися на присадибній земельній ділянці, або будь-якій іншій з вище перелічених, а, отже, земельна ділянка для розміщення та обслуговування нежитлових приміщень, а саме будівлі лазні та пральні з прибудовою, не може безоплатно передаватися у власність власнику таких приміщень.

## ЗА НАЯВНОСТІ ДЕРЖАВНИХ АКТИВ НА ПРАВО КОЛЛЕКТИВНОЇ ВЛАСНОСТІ ЖОДНИХ ІНШИХ ДОКУМЕНТІВ, ЯКІ Б НАДАВАЛИ ПРАВО НА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ, МАТИ НЕ ПОТРІБНО

*При паюванні земель колишніх радгоспів «Іскра» та «Світанок» до земель, які передавались у колективну власність, відійшли землі під виробничими будівлями і дворами та видано державні акти на право колективної власності на землю.*

*Чи повинні тепер ВАТ «Іскра» та ВСАТ «Світанок» укладати договір оренди або купівлі-продажу цих земельних ділянок?*

**А.Д. БІДАШКУ,**  
*Тарасівський сільський голова*

**З**гідно із Законом України «Про колективне сільськогосподарське підприємство» об'єктами права колективної власності підприємства є земля, інші основні та оборотні засоби виробництва, грошові та майнові внески його членів, вироблені ними продукція, одержані доходи, майно, придане на законних підставах.

Статтею 5 Земельного кодексу України в редакції 1992 року було встановлено, що земля може належати громадянам на праві колективної власності.

Суб'єктами права колективної власності на землю є колективні сільськогосподарські підприємства, сільськогосподарські кооперативи, садівницькі товариства, сільськогосподарські акціонерні товариства, у тому числі створені на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств.

Згідно з частиною першою статті 23 Закону України «Про колективне сільськогосподарське підприємство» майно у підприємстві належить на праві спільноти часткової власності його членам.

Розпорядження земельними ділянками, що перебувають у колективній власності громадян, здійснюється за рішенням загальних зборів колективу співвласників.

Землі загального користування (внутрігосподарські шляхи, полезахисні лісосмуги та інші ґрунто-

захисні насадження, гідротехнічні споруди тощо) колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів та акціонерних товариств, що ліквідуються або збанкрутіли, передаються у відання відповідних місцевих Рад народних депутатів.

Статтею 30 чинного Земельного кодексу передбачено, що при ліквідації сільськогосподарських підприємств несільськогосподарські угіддя, що перебували у їх власності, розподіляються відповідно до установчих документів цих підприємств або за згодою власників земельних часток (пайв). У разі недосягнення згоди це питання вирішується в судовому порядку.

Отже, право колективної власності здійснюють загальні збори членів підприємства, збори уповноважених або створений ними орган управління підприємства, якому передано окремі функції по господарському управлінню колективним майном.

У свою чергу, відповідно до статті 120 Земельного кодексу України у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.

Підсумовуючи викладене, радгоспи у колективну власність земельні ділянки отримати не могли, а передавалася земля у колективну власність колективним сільськогосподарським підприємствам, утвореним на базі таких радгоспів. У випадку, якщо на базі радгоспів «Іскра» та «Світанок» були утворені ВАТ «Іскра» та ВСАТ «Світанок», то саме цим акціонерним товариствам землі передавалися у колективну власність. Державні акти на право колективної власності видані цим акціонерним товариствам є чинними, якщо інше не прийнято загальними зборами або судом. Отже, за наявності державних актів на право колективної власності, виданих ВАТ «Іскра» та ВСАТ «Світанок», жодних інших документів, які б надавали право на користування земельною ділянкою, мати не потрібно, оскільки зазначений державний акт вже є таким правовстановлючим документом.

# Щодо ПОРЯДКУ РЕЄСТРАЦІЇ ДОГОВОРІВ особистого строкового сервітуту



**Д**о редакції звернулися міський голова м. Фастів Київської області О.М. Пеньковий та селищний голова О. Єнін Нововодолазької селищної ради Харківської області з питань укладання договорів особистого сервітуту для розміщення кіосків та інших тимчасових споруд торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності.

А саме: «*У зв'язку із розміщенням малих архітектурних форм на підставі постанови Кабінету Міністрів України від 26.08.2009 року № 982 «Про затвердження Порядку розміщення малих архітектурних форм для провадження підприємницької діяльності» прошу надати роз'яснення про порядок реєстрації договорів особистого строкового сервітуту.*

**О.М. ПЕНЬКОВИЙ,**  
міський голова

*м. Фастів Київської області*

Відповідно до п. 12 Порядку розміщення малих архітектурних форм для провадження підприємницької діяльності, затвердженого постановою Кабінету Міністрів від 26.08.2009 р. № 982, зазначено, що у разі відсутності у суб'єкта господарювання державного акта на право власності на земельну ділянку чи на право постійного користування земельною ділянкою, або договору оренди такої земельної ділянки, селищна рада укладає з таким суб'єктом господарювання в десятиденний строк з дня прийняття рішення договорів особистого строкового сервітуту в порядку, визначеному законодавством.

Просимо роз'яснити:

1. Чи вступає в силу (право користування) договір особистого строкового сервітуту після його підписання сторонами без державної реєстрації?
2. На підставі яких документів проводиться витяг з технічної документації про нормативно-грошову оцінку земельної ділянки для визначення умов договору особистого строкового сервітуту відповідно до п. 14 постанови КМУ від 26.08.2009 р. № 982?
3. Чи підлягають державній реєстрації договори особистого строкового сервітуту? Якщо так, то який механізм державної реєстрації таких договорів та яким законодавством це передбачено?

**О. ЄНІН,**  
селіщний голова

*смт Нова Водолаза  
Харківської області*

**Н**асамперед слід зазначити, що постанова Кабінету Міністрів України від 26.08.2009 року № 982 «Про затвердження Порядку розміщення малих архітектурних форм для провадження підприємницької діяльності» втратила чинність на підставі постанови Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 548.

Єдиним документом, який регламентує на сьогодні віднесення кіосків та інших тимчасових споруд для здійснення підприємницької діяльності (далі — «тимчасові споруди») є Закон України «Про містобудівну діяльність». Статтею 28 його, зокрема, встановлено, що

«1. Мала архітектурна форма — невелика споруда декоративного, допоміжного чи іншого призначення, що використовується для покращення естетичного вигляду громадських місць і міських об'єктів, організації простору та доповнює композицію будинків, будівель, їх комплексів.

До малих архітектурних форм належать:

- 1) альтанки, павільйони, навіси;
- 2) паркові арки (аркади) і колони (колонади);
- 3) вуличні вази, вазони і амфори;
- 4) декоративні фонтани і басейни, штучні паркові водоспади; інші об'єкти, визначені законодавством.

2. Тимчасова споруда торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності — 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.

Тимчасова споруда для здійснення підприємницької діяльності може мати закрите приміщення для тимчасового перебування людей (павільйон площею не більше 30 квадратних метрів по зовнішньому контуру) або не мати такого приміщення.

**3. Розміщення малих архітектурних форм здійснюється відповідно до Закону України «Про благоустрій населених пунктів».**

**4. Розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності здійснюється в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади з питань будівництва, містобудування та архітектури.**

Оскільки центральним органом виконавчої влади з питань будівництва, містобудування та архітектури не прийнято та не зареєстровано в Міністерстві юстиції України порядку розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності, можна керуватися нормами Цивільного кодексу України щодо встановлення особистого (строкового) сервітуту. Так, статтями 401 та 402 цього Кодексу встановлено, що право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом.

Сервітут може належати власникові (володільцю) сусідньої земельної ділянки, а також іншій, конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду.

Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки.

**О**тже, якщо тимчасову споруду планується розмістити на землях державної власності в межах населеного пункту:

- зацікавлена особа має звернутися із заявою до органу місцевого самоврядування щодо надання дозволу на розміщення тимчасової споруди. У випадку, якщо земельна ділянка вже надана у користування іншій особі за договором оренди або ж у постійне користування, до заяви має додаватися письмова згода землекористувача;
- орган місцевого самоврядування своїм рішенням надає (не надає) згоду на розміщення тимчасової споруди. Тим же рішенням зацікавленій особі надається згода на розробку технічної документації щодо встановлення меж сервітуту та визначається хто укладатиме договір (особистого) строкового сервітуту: сама рада чи користувач земельної ділянки;
- зацікавлена особа звертається до землевпорядній організації, яка має ліцензію на здійснення землевпорядніх робіт та укладає з нею договір на розробку технічної документації щодо встановлення меж сервітуту;
- розроблену технічну документацію зацікавлена особа подає на затвердження до органу місцевого самоврядування;
- орган місцевого самоврядування рішенням затверджує технічну документацію та приймає рішення щодо укладення договору сервітуту, а саме

— визначає термін, оплату та інші умови користування земельною ділянкою (її частиною) для розміщення тимчасової споруди;

- укладається договір особистого (строкового) сервітуту;
- зацікавлена особа подає на реєстрацію до територіального органу земельних ресурсів як сам договір особистого (строкового) сервітуту, так і обтяження земельної ділянки, яке виникає внаслідок його встановлення. За відмови реєстрації договору територіальним органом земельних ресурсів такий договір може бути зареєстрований органом місцевого самоврядування, а обтяження земельної ділянки має бути обов'язково зареєстровано територіальним органом земельних ресурсів.

## ВАЖЛИВО!

Звертаємо увагу на те, що:

1. Частиною другою статті 100 Земельного кодексу та частиною третьою статті 402 Цивільного кодексу встановлено, що договір земельного сервітуту підлягає обов'язковій державній реєстрації. Щодо особистого сервітуту законодавство не містить такої обов'язковості.
2. З 01.01.2012 змінюється порядок набуття прав на землю. А саме: набуває прав на землю повинен буде зареєструвати їх у державній реєстраційній службі Міністерства юстиції України. Підставою для такої реєстрації буде договір, у тому числі і про встановлення особистого сервітуту.

## Також слід звернути увагу на те, що:

Згідно зі статтею 79 Земельного кодексу України земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

А, отже, при розміщенні тимчасових споруд на земельній ділянці слід враховувати, що має бути вже існуюча як окремий об'єкт земельна ділянка із установленими межами, площею, цільовим призначенням та кадастровим номером, має бути власник або користувач такої земельної ділянки. При цьому земельне питання як таке окремо не вирішується, оскільки при встановленні сервітуту (особистого чи земельного) земельна ділянка з власності чи користування не вилучається (с. 98 Земельного кодексу України). Договір особистого (строкового) сервітуту в такому разі укладається або з безпосереднім користувачем земельної ділянки, або з місцевою радою (як визначено у рішенні ради).

За умови, що земельна ділянка є власністю держави або територіальної громади, визначається конкретна земельна ділянка, на якій можуть розміщуватися вищезгадані тимчасові споруди (одна і більше). Тоді замовником проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для згаданих цілей має бути або відповідний орган виконавчої влади, або орган місцевого самоврядування.

# ЯКЩО У ДОГОВОРІ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ВИЗНАЧЕНО ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ І РОЗМІР ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ, ЖОДНИХ ПІДСТАВ ДЛЯ ВНЕСЕННЯ ЗМІН ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ НЕМАЄ

*Приватний підприємець отримав в дар не-житлове приміщення, яке знаходиться на колишньому колгоспному дворі в межах населеного пункту. Це приміщення він переобладнав під пилораму та для виготовлення столярних виробів. З метою оформлення земельної ділянки в користування він звернувся до сільської ради та отримав дозвіл на складання проекту відведення земельної ділянки зі зміною цільового призначення. Такий проект було виготовлено та подано на затвердження сесією. Радою цей проект відведення затверджено та передано в оренду з правом викупу на один рік земельну ділянку приватному підприємству для комерційного використання. Відповідно до витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку, поданого разом з іншими документами для укладання договору оренди земельної ділянки, коефіцієнт функціонального використання був визначений 2,5 (комерційне використання). 29 березня 2011 року був укладений відповідний договір.*

*29.05.2011 року підприємець приніс до сільської ради новий витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку, де вже було визначено коефіцієнт функціонального використання 1,2 (землі промисловості) і вимагає перерахунку нового розміру орендної плати. Прошу роз'яснити як правильно вчинити сільській раді. І друге запитання: чи потрібно після виготовлення технічної документації із землеустрою проводити державну експертизу землевпорядної документації в Головному управління Держкомзему у Житомирській області?*

*З глибокою повагою до Вас*

**Федір КАШПУРЕНКО,**

*землевпорядник*

*Підлубівської сільської ради*

*Ємельчинського району*

*Житомирської області*

**Шановний Федоре Дмитрович!**

**В**ідповідно до статті 1 Закону України «Про землеустрій» «цільове призначення земельної ділянки — використання земельної ділянки за призначенням, визначенім на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку».

Відповідно до статті 20 Земельного кодексу України віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Зміна цільового призначення земель провадиться органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про передачу цих земель у власність або надання у користування, вилучення (викуп) земель і затверджують проекти землеустрою або приймають рішення про створення об'єктів природоохоронного та історико-культурного призначення.

Згідно із проектом землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її в оренду визначається цільове призначення такої ділянки в межах певної категорії. Цільове призначення земельної ділянки має бути також відображене у тексті договору оренди земельної ділянки відповідно до Типового договору оренди землі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 року № 220.

У випадку, що розглядається, земельна ділянка надається для «комерційного використання». У проекті землеустрою щодо відведення земельної ділянки та договорі оренди мало бути визначено саме таке цільове призначення. У графі «Орендна плата» договору оренди також мав бути відображеній розмір орендної плати: грошової — у гривнях із зазначенням способів внесення за земельні ділянки приватної власності, а за земельні ділянки державної або комунальної власності також із зазначенням відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки або розміру земельного податку.

Обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності здійснюється з урахуванням їх цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженими Кабінетом Міністрів України формами, що заповнюються під час укладання або зміни умов договору оренди чи продовження його дії.

Отже, якщо у договорі оренди земельної ділянки визначено цільове призначення і розмір орендної плати, при цьому орендована земельна ділянка не відноситься до земель промисловості (не приймалася відповідного рішення місцевою радою та не визначено містобудівною документацією), жодних підстав для внесення змін до договору оренди в частині зменшення орендної плати немає. Підставою може бути клопотання орендаря щодо зміни цільового призначення земельної ділянки з «комерційного використання» на «землі промисловості». Рада, розглядаючи клопотання, має дати дозвіл на розробку проекту відведення земельної ділянки щодо зміни цільового призначення. Тільки після затвердження такого проекту та прийняття відповідного рішення радою про зміну цільового призначення є підстави для внесення змін до договору оренди.

# Офіційні документи



## ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення зміни до статті 28 Закону України «Про землеустрій»  
щодо скорочення строку складання документації із землеустрою

Верховна Рада України постановляє:

- Частину другу статті 28 Закону України «Про землеустрій» (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 36, ст. 282) доповнити пунктом «г» такого змісту:  
«г) виконувати роботи із складання документації із землеустрою у строк, передбачений договором. Максимальний строк складання документації із землеустрою не повинен перевищувати шести місяців з моменту укладення договору.».
- Цей Закон набирає чинності з дня його опублікування.

Президент України

Віктор ЯНУКОВИЧ

м. Київ, 22 вересня 2011 року  
№ 3774-VI

## УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА УКРАЇНИ № 965/2011

Про внесення зміни до Положення про Державне агентство земельних ресурсів України

- Внести до пункту 4 Положення про Державне агентство земельних ресурсів України, затвердженого Указом Президента України від 8 квітня 2011 року № 445, зміну, виклавши підпункт 17 у такій редакції:

«17) здійснює державну реєстрацію земельних ділянок та обмежень у їх використанні».

- Цей Указ набирає чинності з 1 січня 2012 року.

Президент України  
5 жовтня 2011 року

Віктор ЯНУКОВИЧ

## КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ ПОСТАНОВА від 14.09.2011 р. № 978 Київ

Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2011 р. № 835

Кабінет Міністрів України постановляє:

Внести до постанови Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2011 р. № 835 «Деякі питання надання Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами платних адміністративних послуг» (Офіційний вісник України, 2011 р., № 59, ст. 2374) зміни, що додаються.

Прем'єр-міністр України

М. АЗАРОВ

**ЗАТВЕРДЖЕНО**  
постановою Кабінету Міністрів України  
від 14.09.2011 № 978

**ЗМІНИ,**  
**що вносяться до постанови Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2011 р. № 835**

1. Пункт 2 викласти у такій редакції:

«2. Установити, що:

1) до завершення здійснення заходів з утворення територіальних органів Державного агентства земельних ресурсів:

адміністративні послуги згідно з переліком, затвердженим цією постановою, надаються територіальними органами Державного комітету із земельних ресурсів;

функції з ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі, а також функції, передбачені Тимчасовим порядком присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 18 серпня 2010 р. № 749 (Офіційний вісник України, 2010 р., № 65, ст. 2263), покладаються на територіальні органи Державного комітету із земельних ресурсів;

2) у разі, коли до набрання чинності цією постановою було зареєстровано в установленому законодавством порядку заяви фізичних або юридичних осіб та/або укладено договори для отримання послуг, пов'язаних з веденням державного реєстру земель, та внесено плату, але не за весь комплекс дій, необхідних для надання таких послуг, плата за надання адміністративних послуг справляється згідно з додатком 3;

3) у разі, коли до набрання чинності цією постановою було зареєстровано в установленому законодавством порядку заяви фізичних або юридичних осіб та/або укладено договори для отримання послуг, пов'язаних з веденням державного реєстру земель, і внесено плату за весь комплекс дій, необхідних для надання таких послуг, проте саму послугу не надано, плата за її надання не справляється.».

2. Доповнити постанову додатком 3 такого змісту:

**«Додаток 3**  
до постанови Кабінету Міністрів України  
від 1 серпня 2011 р. № 835

**РОЗМІР ПЛАТИ**  
**за надання Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами**  
**платних адміністративних послуг у разі часткового отримання послуг,**  
**пов'язаних з веденням державного реєстру земель**

Найменування послуги	Розмір плати за надання послуги, гривень
1. Державна реєстрація земельної ділянки за умови оплати послуг на етапі внесення відомостей до автоматизованої системи державного земельного кадастру	72
2. Державна реєстрація державного акта на право власності на земельну ділянку, державного акта на право постійного користування земельною ділянкою за умови оплати послуг на етапі заповнення одного бланка/додатка до бланка державного акта на право власності на земельну ділянку або на право постійного користування земельною ділянкою з використанням автоматизованої системи державного земельного кадастру	69
3. Державна реєстрація права власності на земельну ділянку в разі набуття її на підставі цивільно-правового договору щодо відчуження земельної ділянки або свідоцтва про право на спадщину за умови оплати послуг на етапі внесення відомостей до автоматизованої системи державного земельного кадастру	76
4. Державна реєстрація договору оренди (суборенди) земельної ділянки (її частини) та відповідних змін до нього, договору про розірвання договору оренди (суборенди) земельної ділянки (крім випадку, зазначеного у пункті 5 цього додатка) за умови оплати послуг на етапі внесення відомостей до автоматизованої системи державного земельного кадастру	108
5. Державна реєстрація договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення та відповідних змін до нього, договору про розірвання договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення за умови оплати послуг на етапі внесення відомостей до автоматизованої системи державного земельного кадастру	30
6. Державна реєстрація обмежень у використанні земельної ділянки, земельного сервітуту, емфітезису і суперфіцію, іх зміни (припинення) за умови оплати послуг на етапі внесення відомостей до автоматизованої системи державного земельного кадастру	76
7. Заміна державного акта на право власності на земельну ділянку або державного акта на право постійного користування земельною ділянкою у разі добровільного звернення громадян та юридичних осіб відповідно до пункту 2 постанови Кабінету Міністрів України від 6 травня 2009 р. № 439 (Офіційний вісник України, 2009 р., № 33, ст. 1153) або видача державного акта на право власності на земельну ділянку або державного акта на право постійного користування земельною ділянкою замість втраченого (пошкодженого) за умови оплати послуг на етапі внесення відомостей до автоматизованої системи державного земельного кадастру	161
8. Заміна державного акта на право власності на земельну ділянку або державного акта на право постійного користування земельною ділянкою у разі добровільного звернення громадян та юридичних осіб відповідно до пункту 2 постанови Кабінету Міністрів України від 6 травня 2009 р. № 439 (Офіційний вісник України, 2009 р., № 33, ст. 1153) або видача державного акта на право власності на земельну ділянку або державного акта на право постійного користування земельною ділянкою замість втраченого (пошкодженого) за умови оплати послуг на етапах внесення відомостей до автоматизованої системи державного земельного кадастру та заповнення одного бланка/додатка до бланка державного акта на право власності на земельну ділянку або на право постійного користування земельною ділянкою з використанням автоматизованої системи державного земельного кадастру	128.»

**МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ**  
**РОЗ'ЯСНЕННЯ**  
**від 13.10.2011 р.**

**Деякі аспекти набуття права власності  
на об'єкти безхазайного нерухомого майна**

Питання набуття права власності на об'єкти безхазайного нерухомого майна було та залишається актуальним сьогодні.

Актуальність обговорюваної теми підтверджується не тільки чисельною кількістю питань щодо самої процедури визнання об'єкта нерухомого майна безхазайним, а й, наприклад, відсутністю розуміння самого поняття безхазайної речі, відсутністю налагодженості і систематизованої взаємодії між органами, що здійснюють державну реєстрацію прав на нерухоме майно та органами місцевого самоврядування. Аналіз проблемних питань, пов'язаних з постановкою на облік безхазайного нерухомого майна свідчить про необхідність додаткового обговорення законодавства, що регулює відносини у відповідній сфері.

Процедура взяття на облік безхазайного нерухомого майна визначена Цивільним кодексом України. Так, відповідно до частини другої статті 335 Цивільного кодексу України безхазайні нерухомі речі беруться на облік органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно, за заявою органу місцевого самоврядування, на території якого вони розміщені. Про взяття безхазайної нерухомої речі на облік робиться оголошення у друкованих засобах масової інформації.

Після спливу одного року з дня взяття на облік безхазайної нерухомої речі вона за заявою органу, уповноваженого управління майном відповідної територіальної громади, може бути передана за рішенням суду у комунальну власність.

Заява про передачу безхазайної нерухомої речі у власність територіальної громади за умов, визначених Кодексом, подається до суду за місцевознаходженням цієї речі органом, уповноваженим управління майном відповідної територіальної громади (стаття 269 Цивільного процесуального кодексу України).

Таким чином, законодавство визначає особливі правила щодо набуття права власності на безхазайні нерухомі речі.

Перш за все такі речі мають бути взяті на облік як безхазайні за заявою органу місцевого самоврядування, на території якого вони знаходяться, з обов'язковим оголошенням про це у друкованих засобах масової інформації.

Законодавець визначив саме такий порядок за для того аби встановити власника або іншу особу, яка має право вимагати повернення такої речі, або ж заявити про свої права на вказану річ.

Необхідність постановки на облік речі як безхазайної обумовлена також тим, що лише по закінченню чітко визначеного періоду — 1 року, що обчислюється з моменту взяття такої речі на облік, виникнуть правові підстави для визнання власником речі іншої особи.

Справа про передачу безхазайної нерухомої речі у власність територіальної громади розглядається судом за участю заявника з обов'язковим повідомленням усіх заінтересованих осіб.

За позовом органу, правомочного управління комунальним майном, суд за умови якщо не буде встановлено власника або іншу особу, яка має право вимагати повернення своєї власності чи не заявила про своє право на не-

рухоме майно, передає безхазайну нерухому річ до комунальної власності.

Разом з тим, необхідно зазначити про обов'язкову складову процедури набуття права власності на безхазайну нерухому річ — офіційне оприлюднення інформації про взяття нерухомої речі на облік органом державної реєстрації прав.

Цивільним кодексом України не визначено суб'єкта, на якого покладається обов'язок інформувати громаду (супільство) про взяття нерухомого майна на облік як безхазайного. Однак, цілком віправданою вбачається думка про те, що таким суб'єктом є відповідний орган місцевого самоврядування. Адже саме орган місцевого самоврядування є зацікавленою особою щодо набуття права власності на безхазайну нерухому річ, а тому необхідність забезпечення дотримання такої складової процедури набуття права власності (на рівні з дотриманням строку — 1 рік) як офіційне оприлюднення інформації про взяття безхазайної нерухомої речі на облік (без дотримання якої унеможливлюється прийняття судом відповідного рішення), є його прерогативою, оскільки покликана убездпечить від прийняття судом рішення не на його користь із зазначених підстав.

Розглядаючи проблематику набуття права власності на об'єкти безхазайного нерухомого майна виникає потреба у визначені самого поняття безхазайна річ.

Зі змісту частини першої зазначеної статті 335 Цивільного кодексу України випливає, що лише те майно, яке не має власника або власник якого невідомий може вважатися безхазайним.

В такому контексті поняття «не має власника» та «власник невідомий» об'єднує одна спільна категорія — відсутня особа, яка б могла оспорити право власності на нерухоме майно.

Вважаю, що таке поняття як «не має власника» застосовується у випадку, якщо певна річ має статус нерухомого майна, права щодо якого виникли у його власника й були зареєстровані в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, однак з певних причин право власності у відповідної особи на зазначене майно припинилося. Тобто, при фактичному існуванні об'єкта нерухомого майна його власник відсутній.

Так, наприклад згідно зі статтею 347 Цивільного кодексу України особа може відмовитися від права власності на майно, заявивши про це або вчинивши інші дії, які свідчать про її відмову від права власності. У разі відмови від права власності на майно, права на яке підлягають державній реєстрації, право власності на нього припиняється з моменту внесення за заявою власника відповідного запису до державного реєстру.

Тобто, у разі прийняття власником рішення про відмову від права власності на нерухоме майно (право власності на яке згідно зі статтею 182 Цивільного кодексу України підлягає державній реєстрації) — він має підтвердити факт припинення свого права власності шляхом звернення з відповідною заявою про припинення права власності на об'єкт нерухомого майна до органу, що здійснює державну реєстрацію прав. З моменту внесення реєстратором бюро технічної інвентаризації

відповідного запису до Реєстру прав власності на нерухоме майно — таке майно не має власника, а отже саме з цього моменту може вважатися безхазяйним.

На мою думку, поняття «власник невідомий» застосовується у випадку, якщо має місце фактичне існування об'єкта нерухомого майна при відсутності будь-якої документації щодо нього та інформації про його власника.

Прикладом може слугувати ситуація, за якої житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно збудовані чи будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або особою, що не є власником або користувачем земельної ділянки, без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил (самочинне будівництво). При умові, що право власності на самочинно збудований об'єкт нерухомості не визнане судом за особою, яка здійснила самочинне будівництво, чи за власником (користувачем) земельної ділянки, їй не має місце його державна реєстрація в Реєстрі прав власності на нерухоме майно.

На сьогодні найпоширенішою помилкою як органів, що здійснюють державну реєстрацію прав, так і органів місцевого самоврядування при реалізації своїх повноважень, пов'язаних з вирішенням питання можливості віднесення нерухомого майна до категорії «безхазяйне», є застосування поняття «безхазяйна річ» до майна, власник якого відомий (наприклад, інформація щодо особи власника міститься в Реєстрі прав власності на нерухоме майно), але він не перебуває за місцем знаходження такого майна або ж в даний час місце його перебування встановити неможливо.

Розглянемо ситуацію на прикладі приватизованого житла, яке не використовується його власниками за призначенням, у разі, якщо власники змінили місце проживання або місце перебування таких власників встановити неможливо.

Приватизацією державного житлового фонду відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» є відчуження квартир (будинків), кімнат у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, та належних до них господарських споруд і приміщень (підвала, сараїв та ін.) державного житлового фонду на користь громадян України.

Цивільний кодекс України також визначає, що однією із підстав набуття фізичною особою права власності є приватизація нею державного майна та майна, що є в комунальній власності (стаття 345).

Власник приватизованого житла має право розпоряджатися квартирою (будинком) на свій розсуд: продати, подарувати, заповісти, здати в оренду, обміняти, закласти, укладати інші угоди, не заборонені законом. Порядок здійснення цих прав власником житла регулюється цивільним законодавством України (стаття 12 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»).

Згідно зі статтями 316 та 317 Цивільного кодексу України правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону відповідно за свою волею, незалежно від волі інших осіб. Тобто, на зміст права власності не впливають ні місце проживання, ні місце знаходження майна, що означає — де б не проживав власник і де б не знаходилося його майно, він володіє щодо нього усією сукупністю прав володіння, користування та розпорядження.

Виходячи зі змісту статті 319 Цивільного кодексу України, власник, володіючи, користуючись та розпоря-

джаючись своїм майном на власний розсуд, може вчиняти щодо нього будь-які дії, в тому числі знищити майно чи відмовитись від нього.

Слід наголосити на тому, що право власності є непорушним і ніхто не може бути противправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні (стаття 321 Цивільного кодексу України). Конституція також гарантує власнику його право, закріплюючи норму, відповідно до якої ніхто не може бути противправно позбавлений свого майна інакше, як за рішенням суду.

Отже, враховуючи наведене, приватизоване житло, яке не експлуатується власниками, що змінили своє місце проживання, за призначення не може бути визнане безхазяйним із зазначених підстав, у тому числі з огляду на те, що власник такого нерухомого майна відомий.

До нерухомого майна, власник якого відомий, однак місце перебування його встановити неможливо, у тому числі у разі визнання останнього безвісно відсутнім (за наявності відповідних підстав та у судовому порядку), не може бути застосовано а ні поняття «безхазяйне майно», а ні процедуру набуття права власності на нього відповідним органом місцевого самоврядування, оскільки Цивільним кодексом України визначено інші правові механізми розпорядження таким майном.

Так, відповідно до статті 44 Цивільного кодексу України на підставі рішення суду про визнання фізичної особи безвісно відсутньою нотаріус за останнім місцем її проживання описує належне їй майно та встановлює над ним опіку.

За заявою заінтересованої особи або органу опіки та піклування над майном фізичної особи, місце перебування якої невідоме, опіка може бути встановлена нотаріусом до ухвалення судом рішення про визнання її безвісно відсутньою.

Опікун над майном фізичної особи, яка визнана безвісно відсутньою, або фізичної особи, місце перебування якої невідоме, приймає виконання цивільних обов'язків на її користь, погашає за рахунок її майна борги, управляє цим майном в її інтересах.

За заявою заінтересованої особи опікун також надає за рахунок цього майна утримання особам, яких фізична особа, яка визнана безвісно відсутньою, або фізична особа, місце перебування якої невідоме, за законом зобов'язані утримувати.

Опіка над майном припиняється у разі скасування рішення суду про визнання фізичної особи безвісно відсутньою, а також у разі появи фізичної особи, місце перебування якої було невідомим.

Тобто, за наявності будь-якої інформації щодо особи власника нерухомого майна існує вірогідність того, що такою особою буде заявлено право на нього або вимогу про повернення власності у своє володіння, користування та розпорядження.

Ще однією найпоширенішою помилкою зацікавлених органів влади є намагання поширити процедуру набуття права власності на нерухоме майно як безхазяйне у разі смерті власника нерухомого майна та відсутності спадкоємців на зазначене майно.

Звертаємо увагу, що відповідно до статті 1277 Цивільного кодексу України у разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмова від її прийняття суд визнає спадщину відумерлою за заявою відповідного органу місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини.

Заява про визнання спадщини відумерлою подається після спливу одного року з часу відкриття спадщини.

Спадщина, визнана судом відумерлою, переходить у власність територіальної громади за місцем відкриття спадщини.

Тобто, положення вказаної статті визначають долю спадщини, яка внаслідок певних чинників не переходить до спадкоємців. При цьому, встановлює, що визнання спадщини відумерлою відбувається не автоматично за наявності вказаних обставин, а лише за наявності рішення суду, яке в свою чергу, приймається за заявою відповідного органу місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини.

Отже, в даному випадку процедура визнання майна безхазяйним та реєстрація права власності на нього не може бути застосована, адже йдеться про підставу припинення права власності — смерть власника, а також про підставу набуття права власності на спадщину, що визнана судом відумерлою і регулюється цивільним законодавством як окрема чітко визначена процедура.

Інститут набуття прав власності на безхазяйне нерухоме майно не застосовується і у випадку набуття прав власності за набувальною давністю.

Статтею 344 Цивільного кодексу України визначено, що особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном протягом десяти років, набуває право власності на це майно (набувальна давність), якщо інше не встановлено цим Кодексом.

Набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю регулюється законом.

Право власності на нерухоме майно, що підлягає державній реєстрації, виникає за набувальною давністю з моменту державної реєстрації.

Право власності за набувальною давністю на нерухоме майно набувається за рішенням суду.

Таким чином, у випадку, якщо є всі підстави вважати, що власник майна тривалий час не виявляє наміру визнати певну річ своєю, він погодився з її втратою — вона може бути визнана власністю фактичного добросовісного володільця.

Інститут набувальної давністі є одним із первинних способів виникнення права власності, тобто такий спосіб, відповідно до якого право власності на річ виникає вперше або незалежно від права попереднього власника на цю річ — не базується на попередній власності та відносинах правонаступництва, а базується на сукуп-

ності обставин, зазначених у частині першій статті 344 Цивільного кодексу України, а саме: тривалого, добросовісного, відкритого та безперервного володіння майном як своїм власним.

Тривалість володіння передбачає, що має закінчиться визначений у Кодексі строк, що розрізняється залежно від речі (рухомої чи нерухомої), яка перебуває у володінні певної особи, і для нерухомого майна складає десять років.

Добросовісне володіння означає, що особа не знала і не повинна була знати, що володіє річчю незаконно. Тому встановлення добросовісності залежить від підстав набуття майна.

Відкритість та безперервність володіння теж є необхідними умовами для набуття права власності за набувальною давністю і означають, що володілець володіє річчю відкрито, без таємниць, а також те, що протягом вказаного в законі строку володілець не вчиняв дій, що свідчили б про визнання ним обов'язку повернути річ власнику, а також йому не пред'являвся правомочною особою позов про повернення майна.

Слід звернути увагу на деякі відмінності двох інститутів набуття права власності за набувальною давністю і на безхазяйне нерухоме майно.

По-перше, набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю можливе і у разі існування відомостей про попереднього власника, що унеможливлює набуття права власності як на безхазяйну річ;

По-друге, право власності на безхазяйне нерухоме майно набувається єдиним, чітко визначенім суб'єктом — відповідно територіальною громадою, а у разі набуття права власності за набувальною давністю — будь-яким суб'єктом цивільних правовідносин з урахуванням положень пункту 8 Прикінцевих та переходів положень Цивільного кодексу України, відповідно до яких правила його статті 344 про набувальну давність в частині визнання права власності на нерухоме майно за практиками набувальної давністі можливе не раніше 1 січня 2011 року.

Практика ж застосування інституту набувальної давності наразі лише формується, а тому потребує окремого досконалого вивчення.

## Управління цивільного законодавства та законодавства з питань земельних відносин

Ю.С. Обдимко

### ЖУРНАЛ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» видається з 1997 року

Свідоцтво про державну реєстрацію серії KB № 2759 видане 31.07.1997 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 редактування 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», 2011

ЗАСНОВНИК  
Державний комітет України із земельних ресурсів

ВІДАВЕЦЬ

Редакція журналу «Землевпорядний вісник»

Свідоцтво ДК №2588 про внесення суб'єкта видавничої справи до Державного реєстру видавців, видотривників 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. 9081540674. Наклад 7110 прим. Підписано до друку 25.10.2011 р.

Віддруковано в ДП ВПЧ «Такі Справи». Адреса: м. Київ, вул. Віборзька, 84.