

Землевпорядний ВІСНИК

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

8 2011

Сергій Тимченко:

“ЦІНА
ЗЕМЕЛЬ”

СТРІМКО
ЗРОСТАТИМЕ!“





Сергій Тимченко:
“Я РАДЖУ СЕЛЯНАМ
ЗА ЖОДНИХ ОБСТАВИН
ЗЕМЛЮ НЕ ПРОДАВАТИ!”

При Держземагентстві діє координаційний штаб із інформаційно-роз'яснювальної роботи щодо земельної реформи та впровадження ринку земель. За дорученням Президента України землевпорядна служба разом з державними адміністраціями, органами місцевого самоврядування, профільними громадськими організаціями та науковцями в усіх регіонах України намагається донести до кожного власника земельного паю, фермера, керівника сільськогосподарського підприємства основні положення законопроекту «Про ринок земель».

Активно включився у цю широкомасштабну інформаційно-роз'яснювальну кампанію і Голова Держземагентства Сергій ТИМЧЕНКО. Своїми думками з приводу обговорюваного законопроекту він поділився з читачами журналу «Землевпорядний вісник».

— Сергію Михайловичу, крига таки скресла: Президент України підписав Закон «Про державний земельний кадастр». Багато хто, зокрема, і Ви сподіваєтесь, що до листопада буде прийнято і підписано другий ключовий закон земельної реформи — Закон «Про ринок земель», який у липні зареєстровано у Верховній Раді. Ви вважаєте, що цей закон здатний змінити українську економіку?

— Безперечно... Кожен метр землі має працювати, давати продукт і приносити прибуток...

— Як на Вашу думку, що особливого закладено в ньому?

— Передусім хочу відмітити, що наш проект Закону «Про ринок земель» є одним із найбільш жорстких і найбільш регульованих у Європі. Він, як на мене, містить щонайменше три важливі особливості.

Перша із них: власником землі зможе стати лише три категорії — фізичні особи, які є громадянами України, фермерські господарства і безпосеред-

ньо держава. Іноземці не будуть допущені до купівлі землі, оскільки ні наша держава, ні наш бізнес на сьогодні поки не в змозі конкурувати на рівних з іноземним капіталом. Ми не допустимо такої ситуації, як, наприклад, в Аргентині, коли де-юре є незалежна країна, а де-факто вона належить іноземцям і транснаціональним компаніям, які скупили всі її землі.

Друга особливість: олігархи і латифундисти не зможуть тотально скупити українську землю. У законопроекті чітко прописано, що в одних руках не може бути зосереджено більше 2 тисяч гектарів землі. Також ми зробили все для того, щоб була неможливою скупка землі на підставних осіб. В угодах, які перевищують 150 тис. гривень, покупцю необхідно буде надати податкову декларацію про доходи, щоб держава могла побачити їх походження. Крім того, покупець повинен пройти в рамках економічної конкуренції антимонопольну перевірку на родинні та інші зв'язки зацікавлених осіб. Лише після цього йому буде дозволено чи не дозволено купувати земельні ділянки.

Наш проект Закону «Про ринок земель» є одним із найбільш жорстких і найбільш регульованих у Європі.

Третя особливість: спекулювати землею стане невигідно. Ми створюємо такі умови, що новому власникові просто невигідно буде перепродавати землю протягом перших 5-10 років. Саме на такий строк операції з перепродажу землі обкладаються високим державним митом. Якщо громадянин захоче перепродати землю упродовж першого року, то повинен буде сплатити 100% від нормативно-грошової оцінки земельної ділянки, другого року — 90%, третього — 80%...

— Сьогодні селянин має два варіанти: здати землю в оренду і передати її у спадок після смерті. А яку вигоду він матиме, коли з 1 січня 2012 року мораторій буде скасовано?

— Селянам відкриються значно ширші горизонти реалізації їх конституційного права власності на землю, права вільного розпорядження своїм майном. А для покупця ринок буде чітко регламентований та жорстко контролюватиметься державою. Скасування мораторію дасть селянину змогу не лише продавати землю, а й здійснювати ще низку інших операцій: дарувати та обмінювати її, класти під заставу в банк для отримання кредитів на розвиток агробізнесу. Також, крім уже звичних договорів оренди, можна укладати договори емфітезису (довгострокового відчужуваного права користування), ренти (обмежене право власності з обов'язковою виплатою рентної плати), договір довічного утримання-догляду тощо.

Із 2012 року майже удвічі зросте нормативно-грошова оцінка сільськогосподарської землі. Це означає, що вже з зими орендна плата збільшиться в середньому до 600 — 700 грн за гектар сільгоспугідь.

Ми очікуємо на прихід іноземних орендарів і добровісінських агрохолдингів. Законопроектом закріплюється можливість довгострокової оренди, що приведе в село додаткові інвестиції та ефективного господарника. Адже як показала практика, короткострокова оренда призводить до деградації ґрунтів, оскільки орендатор зацікавлений в найкоротший строк виквати з землі максимальний прибуток.

— Сергію Михайловичу, відвідуючи з робочими поїздками регіони України та інформуючи і роз'яснюючи основні положення законопроекту про ринок земель, Ви радите селянам не поспішати продавати землю. Чому?

— За оцінками багатьох експертів, українська земля сьогодні недооцінена мінімум у 15 разів. У перший рік скасування мораторію вартість землі прогнозується на рівні 500, максимум 800 доларів США за 1 гектар. Водночас ціна землі сільськогосподарського призначення навіть гіршої якості у країнах Старої Європи становить мінімум 10 000 євро за гектар, а в наших західних сусідів, як то Польща чи Угорщина, — від 3000 євро.

За оцінками багатьох експертів, українська земля сьогодні недооцінена мінімум у 15 разів.

Це означає, що ціна наших земель стрімко зростатиме. На темпи підвищення вартості землі будуть впливати три основні фактори: розвиток інфраструктури села, і агропромислового комплексу; процеси консолідації земельних ділянок у великі масиви, зручні для обробітку: підвищення якості ґрунту.

Тому я і раджу селянам — за жодних обставин землю не продавати! Із запровадженням ринку відкриється дуже багато можливостей отримати вигоду від землі. Найкраще, звичайно, самостійно її обробляти або здавати в оренду, закладати в банк під розвиток малого бізнесу, але не продавати, бо це найцінніший капітал, який може бути. А якщо вже з якихось причин вирішили продати, то варто не поспішати, а вичікувати достойної ціни.

— Очевидно, для запровадження повноцінного ринку земель двох основоположних законів недостатньо. Завершення земельної реформи потребує розробки і прийняття ще багатьох законодавчих актів. Над чим зараз працює очолюване Вами Агентство?

— Уже найближчим часом до Верховної Ради буде внесено декілька важливих законопроектів, які необхідно прийняти — і ми на це сподіваємося — ще до 2012 року. Зокрема, законопроект про спрощення процедури розмежування земель державної та комунальної власності. Адже сьогодні чітко розмежовано лише 0,6 відсотка площ. Попередньо планувалися польові роботи з винесення в натуру. Прийнято рішення провести розмежування камерально, на готових топографічних планах. Така новація дозволить здешевити цю процедуру вчетверо — з 2,5 мільярда гривень до 600 мільйонів гривень. Процес інвентаризації та розмежування земель державної та комунальної власності маємо завершити до 1 січня 2015 року. Всі не розмежовані землі після цього терміну перейдуть у власність держави.

Ще один законопроект — про встановлення меж населених пунктів. Адже на сьогодні лише 60 відсотків населених пунктів мають чіткі межі. Наступного місяця законопроект буде внесено на розгляд парламенту.

На Держземагентство та його територіальні органи буде покладено нові функції — бути розпорядником цієї державної власності — земель сільгосп-призначення.

Держземагентство приділяє значну увагу також питанню консолідації земель як складової земельної реформи. Хоча такий розділ є в проекті закону «Про ринок земель», на мою думку, таке важливе питання має регламентуватися окремим законом, щоб враховувати європейську практику — примусового порядку консолідації.

— До речі, назвавши законопроект про встановлення меж населених пунктів, ви нагадали про питання, пов'язане з межовими знаками, яке виявилося досить резонансним. Що Ви скажете з цього приводу?

— Із перших днів перебування на посаді Голови Держземагентства я звернув увагу на складну ситуацію, пов'язану з обов'язковістю встановлення межових знаків нового зразка. З одного боку, ці межові знаки мали допомогти вирішити численні земельні спори, а з іншого — є досить суттєвим фінансовим навантаженням для найменш захищеної верстви населення — селян. Вважаю недопустимими ті обов'язкові умови про наявність спеціальних кілочків, передбачених Законом «Про землеустрій» від 2003 року, на земельних ділянках та ще й по такій ціні.

У свою чергу, під час зустрічі з Міністром аграрної політики та продовольства України Миколою Присяжнюком, а потім із Прем'єр-міністром України Миколою Азаровим поставив питання щодо можливості призупинення дії договору на купівлю і виготовлення межових знаків. І отримав повну підтримку.

На сьогодні договір з переможцем торгів ТзОВ «Інвестеко» призупинено. У вересні будуть подані зміни до Закону України «Про землеустрій», де ця послуга по встановленню межових знаків нового зразка буде добровільною. Крім того, скасовуються штрафи за відсутність знаків.

Серед головних завдань Держземагентства України — забезпечення інфраструктури ринку земель.

— Крім законотворчої роботи, над якими завданнями ще сьогодні працює очолюване Вами Держземагентство на шляху до впровадження ринку земель?

— Серед головних завдань Держземагентства України — забезпечення інфраструктури ринку земель. Разом з Центром державного земельного кадастру проводиться активна робота з впровадженням автоматизованої системи кадастру, яку буде введено з 1 січня 2012 року. Програмне забезпечення вже фактично підготовлено та успішно пройшло випробування в трьох районах Вінницької області. Попереду — об'ємна широкомасштабна робота з наповненням інформаційної бази кадастру, яка буде здійснюватися в два етапи. Перший етап — внесення існуючої інформації та цифрування архівів. Другий етап — до 2020 року — внесення абсолютно всієї оновленої та уточненої інформації про земельні ділянки в межах кордонів України.

— До речі, а що чекає на саме земельне відомство у зв'язку із майбутнім ринком?

— Із запровадженням ринку земель в державну власність перейде близько 10-12 млн гектарів землі: три мільйони гектарів ріллі, п'ять мільйонів сільгоспугідь іншого призначення, більше 330 тисяч невитребуваних пайїв та 1,8 мільйона гектарів відумерлої спадщини. На Держземагентство та його територіальні органи буде покладено нові функції — бути розпорядником цієї державної власності — земель сільгосп-призначення.

— І на останок: з датою відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення визначилися — 1 січня 2012 року. Але це лише початок... Що планується далі?

— Далі планується завершити певні технічні та процедурні питання повноцінного функціонування ринку земель до 2015 року, а стовідсоткове наповнення кадастру — до 2020 року.

— Дякуємо за розмову.

Нагадаємо читачам, що на офіційному сайті Держземагентства www.dazru.gov.ua оголошено та триває збір зауважень та пропозицій до проекту Закону «Про ринок земель», які можна надсилати на адресу obgovorennya@dazru.gov.ua.

РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

Сергій ТИМЧЕНКО, Голова Держземагентства України (голова редакційної колегії)

Євген БЕРДНІКОВ, д-р Департаменту нормативно-правового забезпечення розвитку земельних відносин Держземагентства

Ігор БІСТРЯКОВ, д. ек. н., зав. від. комплексної оцінки та управління природними ресурсами

ДУ «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку НАН України»

Григорій ГУЦУЛЯК, д. ек. н., чл.-кор. НААНУ, від. екології та реформування земельних відносин Косівського відділення Івано-Франківського інституту агропромислового виробництва

Дмитро ДОБРЯК, д. ек. н., чл.-кор. НААНУ, зав. каф. управління земельними ресурсами Національного університету біоресурсів і природокористування України

Йосип ДОРОШ, канд. ек. н., д-р ДП «Київський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою»

Людмила ЗІНКОВСЬКА, головний редактор

Артем КАДОМСЬКИЙ, перший заступник Голови Держземагентства

Микола КАЛЮЖНИЙ, заступник Голови Держземагентства

Алла КАЛЬНІЧЕНКО, заступник головного редактора

Олександр КАНАШ, канд. с.-г. н., ДП «Головний інститут землеустрою»

Олександр КРАСНОЛУЦЬКИЙ, д-р Департаменту землеустрою Держземагентства

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

Андрій МАРТИН, канд. ек. н., зав. каф. Національного університету біоресурсів і природокористування України

Віктор МЕСЕЛЬ-ВЕСЕЛЯК, акад. НААНУ, д. ек. н., зав. від. форм господарювання ННЦ «Інститут аграрної економіки»

Сергій МОГИЛЬНИЙ, д. техн. н., зав. каф. геоінформатики і геодезії Донецького національного технічного університету

Леонід НОВАКОВСЬКИЙ, акад. НААНУ, д. ек. н., перший заст. д-ра КП «Київський інститут земельних відносин»

Ігор ДОЛІНСЬКИЙ, д-р Департаменту державного земельного кадастру Держземагентства

Михайло СТУПЕНЬ, д. ек. н., декан землевпорядного фак-ту Львівського національного аграрного університету

Антон ТРЕТЬЯК, д. ек. н., чл.-кор. НААНУ, д-р Навчально-наукового інституту економіки природних ресурсів та екології землекористування

Олександр ФІЛАТОВ, ген. д-р ДП «Центр державного земельного кадастру»

Микола ФЕДОРОВ, д. ек. н., зав. від. земельних відносин ННЦ «Інститут аграрної економіки» НААНУ

Михайло ХВЕСИК, акад. НААНУ, д. ек. н., д-р ДУ «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку НАН України»

Сергій ЧЕРНОШТАН, д-р Департаменту моніторингу, використання, збереження та відтворення земельних ресурсів Держземагентства

АКТУАЛЬНЕ ІНТЕРВ'Ю

Сергій ТИМЧЕНКО

Я РАДЖУ СЕЛЯНАМ ЗА ЖОДНИХ ОБСТАВИН ЗЕМЛЮ НЕ ПРОДАВАТИ!

4 ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА: ДЕНЬ ЗА ДНЕМ

КОРОТКА ХРОНІКА
СЕРЕДИНИ ЛІТА

6 ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНІ ЗЕМЛІ: ХТО ЗУПИНІТЬ БЕЗЛАД?

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ
КІЛКОМ У СВЯТИНЮ

12 ПОТРЕБУЄ ЗАКОНОДАВЧОГО ВРЕГУЛЮВАННЯ

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ
ЗЕЛЕНЕ СВІТЛО — ЗЕЛЕНОМУ ТУРИЗМУ

18 МЕТОДИКА: НОВІ ПІДХОДИ

Андрій МАРТИН, Інна ПОКІДЬКО
ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ
ВОДНОГО ФОНДУ: РЕАЛЬНИЙ СТАН
ТА НЕОВХІДНІ УДОСКОНАЛЕННЯ

19 У яких випадках експертна оцінка ділянок є обов'язковою

20 Державний водний кадастр і його відомості

20 Про визначення очікуваного доходу та орендну плату за використання земель водного фонду

21 Про причини виникнення феномену «від'ємної вартості» земель водного фонду

21 Про визначення вартості гідротехнічного будівництва та земельних поліпшень

23 ЗАКОНОПРОЕКТ «ПРО РИНOK ЗЕМЕЛЬ»: ПРОПОЗИЦІЇ ПРАКТИКІВ

Йосип ДОРОШ
ПРОЕКТИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЯК ІНСТРУМЕНТ
ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СТАЛОГО РОЗВИТКУ
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО
ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

24 Проблемні питання та особливості використання земель у Київській області

26 Екологічні, економічні та соціальні фактори мають стати основою для створення сучасних проектів землеустрою

28 ВЧЕНІ ПРОПОНОЮТЬ

Сергей ОСИПЧУК, Антон КОШЕЛЬ
ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ
ДО РОЗРОБКИ РОБОЧИХ ПРОЕКТІВ
ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ЗАХИСТУ
ЗЕМЕЛЬ ВІД ЗАКИСЛЕННЯ
(ВАПНУВАННЯ КИСЛИХ ГРУНТІВ)

34 ІНСТИТУТУ – 50

Богдан КУЛЬЧИЦЬКИЙ,
Богдан ПАРХУЦЬ, Тарас МЕРГЕЛЬ
ЧАС ЗМІНЮВАВ ОБСТАВИНИ,
АЛЕ НЕ ЗМІНИВ СУТІ
ЗЕМЛЕВПОРЯДНОЇ СПРАВИ

39 ЯК АДАПТУВАТИ МІЖНАРОДНІ ПРИНЦИПИ?

Олександр ДРАПІКОВСЬКИЙ,
Ірина ІВАНОВА
СВІТОВИЙ ДОСВІД ОЦІНКИ
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЇ НЕРУХОМОСТІ

- 40 Сільськогосподарська нерухомість
як об'єкт оцінки
41 Ринкова вартість як основна база оцінки
42 Особливості формування грошових потоків

44 ЄВРОПЕЙСЬКИЙ ДОСВІД

Леся ШАФРАНСЬКА
КОНСОЛІДАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ,
ВОДНИХ ТА ЛІСОВИХ РЕСУРСІВ
У КРАЇНАХ ЄВРОСОЮЗУ

47 МОВОЮ ЦИФР

ЗЕМЕЛЬНІ РЕСУРСИ УКРАЇНИ
ТА ЇХ ВИКОРИСТАННЯ

49 ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

59 ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

- 59 ЗАКОН УКРАЇНИ
від 16 червня 2011 року № 3521-VI
Про внесення змін до деяких законодавчих
актів України щодо удосконалення
процедури посвідчення права власності
на землю
60 ЗАКОН УКРАЇНИ
від 16 червня 2011 року № 3523-VI
Про внесення змін до деяких законодавчих
актів України з питань створення
та діяльності фермерських господарств
61 ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ
УКРАЇНИ від 20 липня 2011 р. № 754
Про внесення змін до Порядку проведення
інвентаризації нерухомого майна, що
використовується Чорноморським флотом
Російської Федерації на території України

ЗАКОНОТВОРЧІСТЬ

7 липня Верховна Рада України ухвалила, а 2 серпня Президент України Віктор ЯНУКОВИЧ підписав Закон України «Про Державний земельний кадастр», розроблений за участю Держземагентства. Закон визначає, що державний земельний кадастр — єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їхнє цільове призначення, обмеження у їхньому використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їхню оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами.

14 липня Президент України Віктор ЯНУКОВИЧ підписав Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення процедури посвідчення права власності на землю», який усває прогалини у правовому регулюванні процедури посвідчення права власності на землю та вирішення проблемних питань, що виникають у зв'язку з практичною реалізацією положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок».

17 липня набув чинності підписаний Президентом України Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України з питань створення та діяльності фермерського господарства».

19 липня у Верховній Раді зареєстровано поданий Кабінетом Міністрів проект закону «Про ринок земель», прийняття якого є однією із умов для зняття мораторію на продаж сільгоспземель та яким пропонується врегулювати питання, пов'язані з організацією і функціонуванням ринку земель в Україні.

НАРАДИ

4 липня у Держземагентстві відбулася розширенна нарада, на якій Голова відомства Сергій ТИМЧЕНКО зобов'язав керівників територіальних органів земельних ресурсів активніше і рішучіше брати участь у роз'яснювальній роботі щодо введення в обіг земель сільськогосподарського призначення.

26 липня Міністр аграрної політики та продовольства України Микола ПРИСЯЖНЮК провів селекторну нараду щодо проведення інформаційно-роз'яснювальної роботи з питань земельної реформи і запровадження ринку земель з керівниками областей, управлінням агропромислового розвитку та територіальних органів земельних ресурсів.

13 липня Сергій ТИМЧЕНКО, Голова Держземагентства, проводить наради з Сергієм АРБУЗОВИМ, Головою Національного банку України, щодо створення Державного земельного банку України, основною функцією якого стане кредитування малого та середнього бізнесу на селі, у тому числі під заставу землі.

Стойть в селі Суботіві
На горі Високий
Домовина України,
Широка, глибока.

Парас ШЕВЧЕНКО

ПРОЛОГ

З а півтисячоліття родове суботівське обійстя Великого Гетьмана Богдана-Зиновія Хмельницького знало страшніші часи. Від злона-чинаючих україно-ненависників чигиринського іновірця-орендаря Захарія Собіленка, польського коронного хорунжого і землемеха Конецпольського та його вірного служки грабіжника Чаплинського, які поклали лихий почин, тягнеться той кривавий шлях поглуму, розору й гарбання крізь віки, покоління, гекатомби воєн, окупацій, революцій і контрреволюцій. Лише родовий Іллінський храм, безтіесна «церков-домовина», окрадена Богданова усипальниця, не інак як Духом Святым пережив-переболів оте вселенське румовисько. А все, що доокола, поглинула руїна, поховала сколинами-уламками глибоко у суботівський чорнозем, укривши чіпкою і хапливою дерниною. Лишила тьмавим спогадом у людях хіба що слово-топонім Замчище, зате надовго вивітрила хатнім протягом козацький дух, опростивши, змізерівши й сам тутешній побут.

Наприкінці дев'яностих років XIX ст. цікаві подробиці щодо цього зафіксував зі спогадів місцевих жителів церковний діяч і фольклорист-краєзнавець Марко Грушевський, родич Михай-

КІЛКОМ - У Святиню

ла Грушевського, ретельно за-документувавши навіть стиль оповіді: «Варивон Коцур захопив трохи подвір'я Хмельницького: вали зарівняв, льохи позасипав під оселю. Сидір то недавно засипав ход у льох. Як строїли попові хату та повітки та розчищали місця, то познаходили і підземні покої Хмельницького — усе з такого каміння й такої роботи, як і у церкві. Спершу не загортали їх, а потім зарівняли чисто. Приспи (тераси), що і тепер є в попівськім огороді, — що зовутсья царською дорогою через те, що ними гетьман іздив понад ставом

у Чигирин до столиці — верхнею туда, а нижчою назад, — піп оре, зачищає та огородину садить. А люди, поки воно не попівське було, не чіпали осадьби Хмельницького. ...Не знали люди, як вдячити Хмельницькому, та попам і замчище й осадьбу віддали — хай, мов, інші руки походять коло пам'яток Хмельницького».

Що було — відбуло? Де там, не з нашим щастям. То у казках правда неправду безпремінно боре, то тільки пророцтва, святої віри сповнені, той благословенний час прямо ходом наближається:

*Не смійтесь, чужі люди!
Церков-домовина
Розвалиться... і з-під неї
Встане Україна.
І розвіє тьму неволі,
Світ правди засвітить,
І помоляться на волі
Невольничі діти!..*

У житті ж грішному, сьогочасному, воно, те «врем'я оне», часто набуває такого потворно-середньовічного виду, що саме під руку іншу Тарасову тугу відтворювати — про отого тихого та тверезого, богобоязливого, що, «Як кішечка, підкрадеться, вижде нещасливий У тебе час та й запустить Пазурі в печінки...»

ЗАМЧИЩЕ СКОРБОТИ

Коли у полуночі дев'яностих, а точніше 12 березня 1996 року тодішній голова Черкаської облдержадміністрації своїм розпорядженням включив Суботівське замчище Б.Хмельницького до пам'яток історії та культури області, що перебувають під охороною держави, здавалось би пророцтво Тарасове починає збуватися. Постала ж незалежна Україна, відродилася сотворена великим державцем — гетьманом. І як всяке новонароджене, потягнється всім еством до батьківства, до родового корін-

ня, до власної історії. Булава, хай сувенірна, стала модним атрибутом найвищих чиновницьких кабінетів, «козаколюбство» перехльостувало «козакоманією», якою захопилися навіть найвищі владці — байдуже були вони з колишнього компартійно-господарського чи «дисидентського» активу. Ледь не в кожному регіоні країни зорганізовувалися козацькі сходини з обов'язковими у таких випадках виборами свого місцевого отамана, свого домотканого «батька-гетьмана».

Згадали добрі люди, що і Чигирин — славоносна гетьманська столиця, і суботівський мисок за Іллінською церквою, геть занехаяною радянською владою, — не козиний випас, облюбований хіба що дивакуватими і відлюдькуватими археологами,



не добра картопля чи огірки на розораних доокола селянських городах, а Святиня, Замчище Великого Гетьмана, який витворив Українську державу і прославив її по світах та у століттях. До того ж, місцина, яка, окрім значущих слідів обійстя Богдана Хмеля, таїть розсири давніших археологічних скарбів. Адже, як стверджує сьогочасний дослідник Суботова Дмитро Каштан: «Археологічні матеріали свідчать про те, що територія сучасного замчища була заселена ще у давнину — тут існувало природно укріплене поселення за доби бронзи (II тис. до н.е.), раннього залізного віку (VIII-III ст. до н.е.) та слов'яно-руського часу (кін. IX — поч. Х ст.)».

Отож, повторюється, були достату світлі і небезпідставні сподівання, що, взявши під своє крило всю територію суботівської садиби-замчища Б.Хмельницького, держава врешті-решт воздасть гідне своєму геніальному предтечі, творцеві та оборонцю, відродить архітектурно-археологічний музейний комплекс, який став би «туристичною Меккою» України.

На ділі ж вилилося інакше. Вийшло так, що bogobоязливі Варивони Коцури, яких посвідчив історії Марко Грушевський, переживши віком біблейських старожилів, справненько збереглися до наших днів і прекрасно почувані — при тих-таки загребу-щих руках і непогамованому апетиті. Щоправда, змінили імена, прізвища, соціальний стан, навіть зовнішній вигляд і місце проживання, але то все дрібниці, що не міняють суті.

Суть-матінка лишилася такою ж, як і в часи «проклятого минулого», із ізажерливими панами чи підпанками і темним селянством: одних Богданове обійстя цікавило хіба що ефемерними скарбами в розрітих гетьманських льохах («Могили вже розривають Та грошей шукають, Льохи твої розкопують Та тебе ж і лають, Що ж за труди не находять!»), інших — кусниками земельки для хатнього прокорму. Почитаймо науковця Дмитра

Куштана: «Зараз приблизно 1/2 території замчища (Зх та Пн частини) знаходиться на балансі Національного історико-культурного заповідника «Чигирин». На цій ділянці розташовані музеїфіковані залишки кам'яного фундаменту оборонної вежі, дюча криниця та етнографічний комплекс з двох хат XIX ст. Решта території пам'ятки зайнята кількома селянськими домоволодіннями, які були приватизовані всупереч пам'яткоохоронному законодавству».

Зверніть, шановні читачі, увагу на фразу, яку ми спеціально виділили для вас у цитованому уривку. Якщо по-бухгалтерськи точно, то таких домоволодінь три: в одному й нині мешкають суботівські люди, по двох інших катком прокотилася руїна — де підступним палійством, а де пусткою одахнулася од світу Божого, од люду хрещеного бур'янами та напасним чорнокленом, розпанахавши відвіку єдиний Богданів мисок, соборний Іллінським храмом, на дві сколини, на два світи. По сей бік, де пам'ять народна, порядкує Національний заповідник «Чигирин», а по той — збуялі лобода та чортополох гопки скачуть. Хоча й не «безгоспні» ті руїни-обійстя зі здичавілими селянськими городами — мають власника, кажуть люди, вельми калиткового, з самого столичного Києва. А точніше, за купчими документами себто, — власницю, яка отому столичному панові рідною жоною доводиться. Хто ті щасливі прийшли «колекціонери» Богданового замчища, — назовемо поіменно, але трохи згодом. Спершу — іще дрібку новітньої історії. Спілкуємося з Віктором Терновським, завідувачем відділу охорони пам'яток Національного історико-культурного заповідника «Чигирин»:

— Все почалося, — каже Віктор Іванович, — з 2002 року. Тоді заповіднику відвели територію у власність. У нас є генеральний план розвитку, де визначено нашу територію. Суботівське багатошарове поселення, Богданове замчище, якраз і є в цьому генплані. А до затвердження генплану було

зроблено генеральну схему зон охорони, куди теж увійшла ця територія. Відведення земель ішло поетапно. Відразу все охопити не можемо: за генпланом до складу національного заповідника має увійти понад 1000 га території пам'яток.

Так от, 2002 року нам передали у власність частину Суботівського поселення. Чому частину? Бо там були садиби, які ми не могли викупити. Люди мешкали з перспективою на те, що саме держава в особі заповідника з часом мала придбати їхні обійстя. Звісно, ніхто людей звідти силою переселити не збирався. Але згідно з законом про охорону культурної спадщини пам'ятки археології можуть перебувати лише в державній власності.

— Селяни були попереджені про те, що проживають на території пам'ятки археології?

— Звичайно. Там стоять знак, який вказує, що це пам'ятка археології.

— Чи попередили мешканців персонально, скажімо, відповідними листами?

— Ми не зобов'язані цього робити... Потім сільська рада ухвалила рішення про надання цих ділянок у приватну власність. Зрештою, коли такі землі приватизують, це слід погоджувати з архітектурою, пам'яткоохоронними організаціями в особі служби охорони культурної спадщини Черкаської облдержадміністрації. Земельно-кадастровий відділ готує ці папери на приватизацію, отож в переліку документів повинні бути висновки згаданих організацій. Цією процедурою фактично зігнорували. Крім того, оскільки ці території межують із заповідником, був необхідний акт погодження меж. Його склали, але сфальсифікували підпис нашого директора. Якщо керівник установи підписує такі документи, має бути печатка цієї установи. В акті її немає. А районна земельно-кадастрова служба пропустила це. Отак з порушеннями було підготовлено документацію і на її основі виписано державний акт на право володіння цією ділянкою.

— А того, хто підпис підробив, знайшли?

— Та ні. Повернули справу так, що то попереднього власника робота. А він давно небіжчик. Мертві ж сорому не мають...

Подиву гідний збіг обставин: того ж таки 1996 року, коли Богданове замчище офіційно задокументувалося у статусі «пам'ятки історії та культури області», сесія Суботівської сільської ради зробила справжнісінський революційний прорив у справі приватизації земельних ділянок — видала чи не найбільшу кількість за всю історію села рішень про приватизацію присадибних ділянок. Це посвідчує Анатолій Жук, нинішній фахівець Чигиринського відділу земельних ресурсів, а тоді суботівський землемір. З-поміж багатьох щасливців отримали такий дозвіл сільради і дехто з мешканців дворів на вулиці Музейній — тих обійтись, які обласна влада цілком обґрунтовано вписала у святці пам'яток.

А далі — 6 років історія німує. Власники першої садиби, а точніше спадкоємці власників, оформили приватизаційний акт лише 2002 року. Другу ділянку документально приватизували ще через 4 роки, у березні 2006-го. Хоча темп «швидкого галопу», з яким вона оформлялася у власність, теж гідний здивування. Повторюєся, і в сільській раді, і в районівідділі так спішили, що ані явно сфальшованого акта розмежування меж не помітили, ані на відсутність висновків архітектурних та пам'яткоохоронних організацій не зважили. Фальшивку-акт, за яким тодішній начальник Чигиринського райвідділу Черкаської регіональної філії ДП «Центр державного земельного кадастру» В.Грищенко в присутності місцевого сільського землевпорядника В. Колісника погодив межі земельної ділянки Варвари Коваленко, з легким серцем і чистими руками благословив підписом сільський голова Іван Гришко.

І знову ж таки дивні збіги: по-перше, незадовго до того, у грудні 2005 року, на Суботівське замчище оформлено облікову картку та

паспорт пам'ятки місцевого значення, який визнавав власником та користувачем пам'ятки Національний історико-культурний заповідник «Чигирин». А подруге, замовляла горезвісного акта Варвара Гордіївна Коваленко — дружина господаря земельної ділянки Олексія Івановича Коваленко. Сам господар завбачливо

встиг спорядити її на те відповідним дорученням, згодом нібито підробити на згадуваному акті підпис директора заповідника і не гаючись... помандрував у засвіти. Наприкінці січня 2007 року Варвара Коваленко оформила власність на будинок і садибу, а через 5 місяців продала її київським прибульцям.

НА ПОЖИВУ ДО ЧУЖСОЇ СЛАВИ

Саме час, читачу, як жуть, назвати героїв по-іменно. Власниця обох шматків, одбатованих од замчища, — киянка Світлана Костюк, особа для Суботова та й Чигирина досі таємнича. Втім Інтернет — штука стоока: там, скажімо, зберігається постанова ЦВК, датована 27 серпнем того ж таки 2007 року, про реєстрацію кандидатів у народні депутати України, включених до виборчого списку блоку політичних партій «Християнський блок» — Соціально-християнської партії та Всеукраїнської політичної партії «Екологія та соціальний захист» — на позачергових виборах народних депутатів України. В доданому до постанови списку претендентів на депутатство двадцять другою — Світлана Іванівна Костюк, член партії «Екологія та соціальний захист» і за сумісництвом директор ЗАТ «Універсам «Київ». А акурат дванадцятим — Костюк Олександр Володимирович, член тієї ж таки партії, голова всеукраїнського благодійного фонду «Екологія та соціальний захист». Через два роки потому столична газета «Хрецьчик» представляла читачам Олександра Костюка вже як депутата Київради, секретаря постійної комісії Київради з питань охорони довкілля, екологічної безпеки та захисту населення від наслідків чорнобильської катастрофи і заодно — як президента Київської громадської організації «Соціальні технології» та... голову правління ЗАТ «Універсам «Київ».

— Ми Костюка до 2005 року і не знали, — переконує сільський голова Суботова Іван Гришко. — Костюк тут зареєстрував кілька козацьких організацій. Він сюди вкладав гроші, скупив у нас колгоспний двір. Він подільчивий. Прислав комп'ютерний клас для школи. Попередня районна влада йому все обрубала і на цьому ліг камінь роздору. Сюди він зараз нічого не вкладає. На фермі — тільки охорона та трохи індиків. Він чоловік заводний: його б по-кликали — він пішов би на співпрацю.

— Нормальна, врівноважена людина, — підхоплює розмову колишній суботівський землемір, а нині працівник райвідділу земельних ресурсів Анатолій Жук.

— Ви цікавилися для чого йому ці ділянки?

— Ні, ми розмовляли на інші теми. Він там щось із козацтвом створює. Якесь у нього там козацьке питання. Костюк не винен, він придбав готовий державний акт, він кадастрової справи не бачив.

Сидимо в кабінеті сільського голови. Від сліпучого полудневого безхмар'я за вікном кімната наче потьмінішала, притлумивши в затінок і моїх співрозмовників. З надвору з радіодинаміка російська мега зірка з українським корінням розкотисто склипнула про «Небеса обетованые», і той надто награний і гугнявий бравур чергового модного шлягеру, а, може, тягуча літня спека, мимоволі нагнітають розмову дратівливими нотками.

— Та земля, що за Іллінською церквою, під заповідником дів'ять років, — веде мову сільський голова. — А раніше там був пастівник. Ото тільки й дві хати, де археологи горшки собирали. А так нікому не потрібне було, там люди городи обробляли. І жили. А коли оцей сир-бор заварили, тоді почали знаходити з архівів...

І далі досадливо:

— Треба ж такого: недавно половину Чигирина викупили під «гетьманську столицю», а тут дві хати купити — проблема! Там люди споконвіку жили. Я і заступника директора заповідника питав в 2002 році, якраз тільки вибрали мене: «А чого це ви всю землю не відводите?» А він: «Та нам хватить і цього». Вони тоді ніхто і не думав, і вона їм і не потрібна була... Пам'ятних знаків, що це історична територія, не було — це тільки оце тепер, коли нас по судах затягали, вони привезли туди і кинули якихось два камінці, що це історична територія. І все.

— А розпорядження голови облдержадміністрації 1996 року?

— У нас цього рішення не було, і в райзemuправлінні теж... Ніде нічого не було, — категорично зачіреує голова.

Розмову підхоплює Анатолій Жук:

— Рішення рішенням, а технічна документація є документацією. Все ж повинно бути оформлено належним чином, із внесенням меж у натурі... А рішення хіба може чітко визначити яка земельна ділянка, у яких межах і в якум місці села?

— Гаразд, — погоджується, — якщо документація важливіша, то як так сталося, що тодішні працівники райзemuправління не помітили явно сфальшованого документа про встановлення меж?

— Не знаю, — стенає плечима Жук, — я тоді в райуправлінні ще не працював.

— А ваша служба, — допитуюся, — знала, готовуши державний акт на право власності, що ділянка фактично є пам'яткою археології?

— До того, як видали акт, ніхто паспорта на пам'ятку археології не бачив. Після того хтось у сільській раді приніс ці документи, то іх ото й побачили. А то в сільській раді його не було. І тоді, як ішла приватизація цих двох ділянок, як виготовляли державні акти, там заповідником нічого не будувалося. Ніхто за це мови не вів... Чому на актах немає печатки, я цих подробиць не знаю і нічого не можу сказати. Ніхто на це не звертав уваги: нічого там тоді не будувалося і питання так не стояло. Там споконвіків жили люди, і вони як і всі ми, громадяни України, мають право приватизувати земельну ділянку...

— Зазвичай, готовуши ділянку до приватизації, ви ознайомлюєтесь з документально посвідченим описом меж?

— Звісно, цей документ підписує землевпорядник і лише потім сільський голова.

— Як же тоді сталося, що представник землевпорядкої служби пропустив очевидні порушення?

— Не знаю, там стоїть підпис іншого землевпорядника, Колісника.

Розмова з землевпорядником нагнітає і так високий градус в кабінеті сільського голови, той втручається, ледь приховуючи досаду:

— Щодо підписів — це до попереднього власника, до Коваленка. Коваленко оформлював. Але він помер.

— А ви ж, — кажу, — скріпили цей акт своїм автографом.

— Про це судити не будемо. Ми вже суди пройшли. І маємо ухвалу вищого суду — що рішення наші правильні.

І це свята правда. Пробувала було судитися з фактичними співвласниками Богданового замчища Служба охорони культурної спадщини Черкаської ОДА, активно підтримувана Чигиринською районною прокуратурою, але Олександр Костюк прибув на суд у Чигирин в супроводі кількох столичних адвокатів, які, вочевидь, знайшли достатньо аргументів, аби суддя залишила позов держави без задоволення. Не допомогли пам'яткою охоронцям й апеляції до вищих судів: ухвалу Чигиринського райсуду лишили без зміни.

Розповідають, одна з фігурантів судової епопеї, та, що продала обійстя київським власникам, Варвара Коваленко, яку односельці кличуть «Гордеєвною», перестрівши якось у Суботові когось із керівництва заповідника, підбила підсумки судових дебатів коротко і ясно: «Кінчено. Поїзд пішов і рейки розібрали...»

ПРИБУТКОВА ЗОНА

Нині суботівське Богданове замчище нагадує чи то прикордонну нейтральну смугу, чи карикатурний міні-макет берлінських зон окупації. Тільки замість сірої монументальної берлінської стіни — жалюгідні кілочки oddіляють землю заповідника од костюківської приватної власності, що встигла добре зичавіти без дбайливої руки господаря. Власники більшіх садіб і не пригадають, коли востаннє бачили тут «київських дачників». Одну із проданих хат уже після купівлі Костюком однієї ночі взяла прахом нагла пожежа. Сільський голова

переконаний: підпалили зумисне — хата зайнлялася зсередини, згоріла дотла. А наступного дня зйшла на обійстя техніка, згребла ще тліючі головешки та підмурок на вантажівки та й вивезла на смітисько. Було це схоже на панічне замітання слідів.

Далі драма перейшла у відвертий театр абсурду: невдовзі на приватну ділянку без відома її нового господаря-погорілця, вторглися завантажені зрубом тягачі, а слідом за ними, як окупаційна піхота за танками, — хвацький майстрівий люд з будівельного підприємства «Мехбуд», де директором був Володи-

мир Сапа. Зацюкали сокири, застукали молотки — і наче мара посеред двориська забовваніла споруда, що формами нагадувала комусь піднавіс для зберігання сіна, а комусь курник. Насправді в розгарячілих головах тодішнього найвищого районного та обласного начальства це «диво архітектури» мало уособлювати «вхідну вежу часів Богдана Хмельницького». Кому забандурилося на ум втілюти цю мару на приватне обійстя — ніхто не знає. Сільський голова рішуче запевняє, що сільрада не давала дозволу на це будівництво. І перевонаний: це затіяли ті, хто тоді патронував вельми бучну і вельми масштабну щодо відмивання грошви програму «Золота підкова Черкащини». Ті очільники з обласної та районної влади, кому та підкова блищала реальним золотим гендлярським блиском.

Вежа стоїть собі й нині, заросла бур'янісськими та деревами-самосівами. Щоправда, коло підмурку свіжі сліди розкопок. Не археологічних — будекспертизи:

це правоохоронці пробували дізнатися, який «відкат» взяли на цій будові ті, хто її затіяв. Самочинно збудовану на його землі «каланчу» нинішній власник земельної ділянки О.Костюк, за переказом сільського голови, сприйняв з гумором: «Добре, буде мені літній будиночок».

Коли Костюки купували цю ділянку, експерти земельного відділу оцінили її приблизно у 6 тисяч гривень. На ті ж таки двадцять соток фахівці Служби охорони культурної спадщини Черкаської ОДА вивели вартість... у тисячу разів більшу: майже 6 млн грн — така ціна лише на однієї з двох переданих у приватну власність земельних ділянок із суботівського Богданового замчища фігурує і в матеріалах судової справи.

— Я перед Костюком ледь не на четвереньках стояв, — скрушно стріпую головою Василь Полтавець, генеральний директор Національного історико-культурного заповідника «Чигирин».

— При великому козацькому

гурті просив: передайте ці землі заповідникові. Обіцяв принародно передати, а потім передумав. А там же ранньослов'янські культурні шари, там Чорнолісся!.. Знаю як археолог. Я питав його: «Ну чого ніхто інший на таке святотатство не пішов? Чому ви? Ви ж кажете, що очолюєте козацтво?» — «Бо воно пропаде. А так я збережу його». Він хвалиться, що прямий нащадок Богдана Хмельницького. Я йому вже казав: знав би ваш предок, яке святотатство чините... Сьогодні оці Костюки пішли маємо, навално, як колорадський жук. Дивиться тобі у вічі, цинічно заявляє, що він за оту державу, а сам... Я кажу: як ви не боїтесь, хлопці? У вас така пелена перед очима страшна! Продери хоч голочкою та глянь, що ж ти робиш!!.. Ми йому пообіцяли землю в іншому місці. Я казав: у Стецівці домовлюся з депутатами, знайдемо для цього 10 гектарів землі. Не схотів. Знає, що колись за цю землю візьме велики гроші.

Автору цих рядків, на жаль, не вдалося зустрітися з богохоязливим «гетьманським нащадком». Першого дня за вказаним на сайті телефоном чоловічий голос поцікавився моєю скромною персоною та метою зустрічі, а довідавшись хто я і що мова йтиме про Суботівське замчище, попросив зателефонувати завтра. Зранку другого дня трубку на тому боці зняла жінка. Після повторної процедури «знайомства» записала мій телефон, пообіцявши, що «Олександр Володимирович вам сам зателефонує». І з кінцями.

На тому ж таки Інтернет-сайті «фонду Костюка», на чільному місці красується «цитата дня» — без авторства, очевидно, плід ума самого господаря: «Надмірна відвертість настільки ж непристойна, як і абсолютна оголеність».

Що ж, як кажуть, будемо знати і стерегтися.

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ.
Черкаська область.

Фото автора

НАЗАД У МАЙБУТНЄ

За останні роки Суботів успішно очолив районний рейтинг популярності земельних ділянок: родове гніздо Богдана Хмеля рік у рік приковує до себе все більше й більше уваги туристичного світу, тому й бажаючих придбати тут заміське обійстя не переводиться. Селянські не газифіковані садиби з традиційними хатами зі зручностями за сараєм, з обійстями, які ще десятиліття тому коштували оди сили кількасот «зелених», нині сягнули цінової планки у 20 тисяч умовних одиниць. За великим рахунком, увесь Суботів, з околицями включно, діше Богдановим дихом — десь в Англії, Франції чи й у Південній Кореї таке село обов'язково нарекли б «живим музеєм» — з відповідним статусом та осібною державною підтримкою. А суботівський

голова сушить голову, як би вициганити в орендарів місцевих нив сякі-такі гривні на сільську «соціалку».

Тим часом пан Костюк як «нащадок Хмельницького» і правовірний козак обіцяє силами фонду і козацьких організацій відбудувати на приватизованому ним шматку замчища будинок свого великого предка. Знаючи, що спорудження точно такого будинку заплановано державною програмою «Золота підкова Черкащини» — чи то сподівається, що, як і «сторожову вежу», ще один новобуд йому подарують «казенним коштом», чи, може, й справді ушкварить «альтернативну садибу», через кілочки від заповідника. Одне слово, «Боже, благослови Україну на духовну і неподільну державу!» — як патофосно, дикторським голосом лунає для тих, хто заходить на Інтернет-сайт фонду, очолюваного О.Костюком.

Сказати б, що Петрушівка на цій землі обласкана осібним Божим-знаком, — то й ні: село, яких багато на Чернігівщині, навіть там, де запущавіле і переполоскане стонадцятьма бродами річок та озер сіверське Полісся крадькома ярами та балками перетікає у Лісостеп, на виднокіл, на роздолля. Не наділила село вікова доля ані гучними легендами, ні пам'ятними історичними місцями, ні знаменитими родаками. В опасистому академічному довіднику-каталогові «Памят-

ники истории и культуры Украинской ССР», виданому в Києві 1987 року, про Петрушівку не згадано і словом, хоча такої честі удостоїлися ледь не всі села Ічнянського району. Вочевидь, не бовванів у селі пам'ятник воїдям світового пролетаріату чи героям громадянської війни, то й не було на чому зачепитися оком авторам видання: проскочили вони село — тільки курява за автівкою закурилася. І, либонь, не помітили ні тихих вишневих ручайів сільських вулиць, ні облямованого лісистими пагорбами красеня-озера, яке, успадкувавши материнське поріччя, заплелося краями в очеретах так, що і не вдивишся його меж. Як діше той край віковою козацькою вольницею, бо то була земля самого Івана Мазепи аж до його гетьманської опали, — хіба міг тоді бодай заїкнутися поважний академічний каталог історичних пам'яток? Тому їхали його укладачі через Петрушівку без зупину, од гріха подалі, до сусідньої Качанівки з її двохсотлітнім палацом та унікальним парком, оспіваними самими Шевченком, Глінкою, Рєпіним, — благо, вона звідти рукою подати.

Для Петрушівки таке значне сусідство — і честь, і клопіт, і навіть мука. Останніми століттями мовби жила у затінку чужої сусідської слави. За незалежності, коли розвалилося тутешнє господарство, стало село наче сад з підрубаним корінням. А до Качанівки верталася друга молодість. Незалежна Україна спокутувала свій багатолітній тяжкий гріх: відроджувала з поганьбиська перлинну-палац і неоцінений природно-рукотворний скарб, яких мало по світах, — величавий парк. Для частини петрушівських селян стала ця відбудова рятівною — дала роботу. Але відродилася качанівська краса із тліні, звеличилася Національним історико-культурним заповідником —

**ЗЕЛЕНЕ СВІТЛО —
ЗЕЛЕНОМУ ТУРИЗМУ**
ФАХІВЦІ ОЧІКУЮТЬ ЙОГО З ПОЯВОЮ ЗЕМЕЛЬНОГО РИНКУ

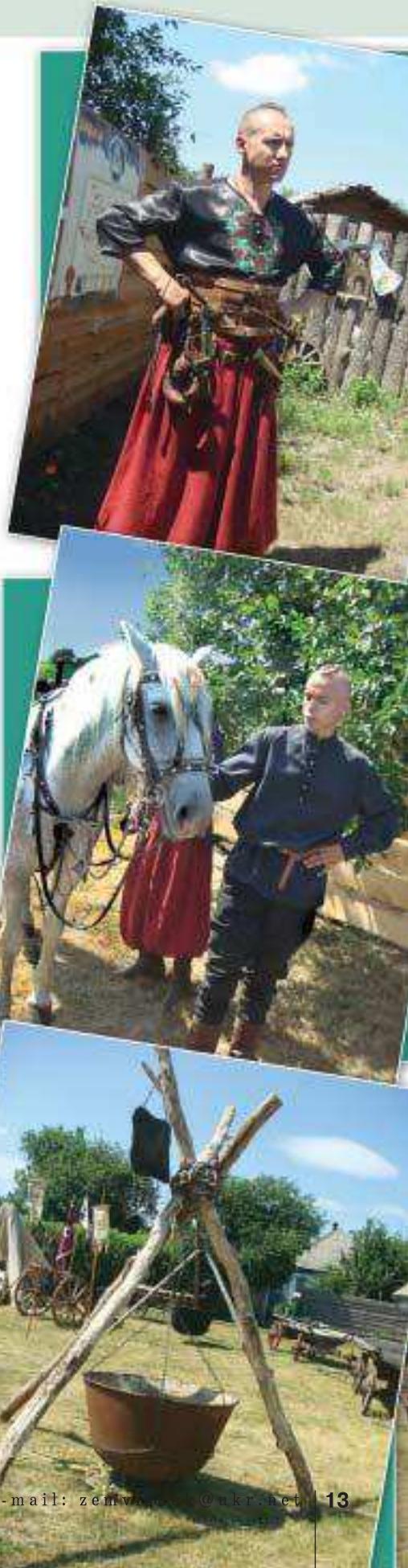
й остаточно звела сусідську Петрушіку на белебень. Старість узяла в обійми село: потроху потекла сільська молодь у чужі світи, а притлумленими од безлюдя вишневими ручаями-вулицями пішов напастию, посіявся-повіявся чіпкий як недоля зайда — чорноклен, дерево запустіння.

У праотчих казках саме такої одчайної пори невідь і звідки, але обов'язково являє Творець на виручку чи помічну фею з чарівною паличикою, чи непоборного богатиря з дубцем-молодцем, чи лицаря на всі руки вдатного при мечеві-сікачеві... У житті таке трапляється вкрай рідко. Але трапляється. І зветься це не інак як фортуною, щасливим випадком. Очевидно, тут Петрушівці поталанило, бо щасливого дня літ із 15 тому якраз побіля сільського «коопівського» магазину, навіки-вічні за пертого рудою од іржі пудовою амбарною колодкою, у кількох старезних околичних обійстях, що тягнуться городами до красеня-озера, побачили люди дивний рух: чи толоку, чи віdbудову. Працював екскаватор, снували вантажівки: до садів з будматеріалами, а звідти — з непотребом, бо його ж тут набралося ледь не за століття... Пішов селом по-голос, ніби то односелець Микола Череп з дружиною та родиною запосівся зробити з кількох садіб щось таке, куди стікатиметься з усіх світів люд, як бджоли на тутешні липи. Казали люди, що Микола Череп, який у Качанівському заповіднику завідував усією охороною, ледь не затяяв віdbудувати в отчині-Петрушівці щось подібне до качанівського палацу. «А що? —

відказував на ті балачки дехто з односельців. — Такий може. І голова на плечах, і сила не в язиці, а в кулаці... Одне слово, вояцька жилка, — усе під силу».

Різне балакали петрушівці, а тим часом прикуплені новим господарем селянські пустки-обійстя з півторастолітніми хатами (була серед них і садиба прадіда Миколиної дружини) молодшли на очах, причепурювалися, забіліли свіжими стінами, засніли вмитими мальованими вікнами, завеличалися оновленими крівлями, уже й дихали живим хатнім духом. А сільський закутень, яким заопікувався Микола Череп, набирає виразного виду... хутора — з розлогим током-дворищем, житловими і господарськими будівлями, городами, левадою, пасікою, звіринцем. Отак 12 років тому прийняв «Соколиний хутір» Миколи Черепа перших гостей — тих, хто, втомившись галасом і метушнею міста, вкрай наситившись загазованим повітрям, задухою бетону та асфальту, хлорованою водою, готові платити живі гроші за кілька-дennу релаксацію принадами простого селянського життя. Себто поціновувачів сільського зеленого туризму.

Нині Петрушівку знають далеко за межами Чернігівщини — завдяки Миколі Черепу. Його зелену туристичну оазу не соромно запропонувати і вибагливому європейському екотуристові: 2009 року на міжнародному туристичному форумі «Україна квітуча» петрушівський «Соколиний хутір» представляв етнічну Україну і виборов щасливе



ПОТРЕБУЄ ЗАКОНОДАВЧОГО ВРЕГУЛЮВАННЯ



друге місце серед 29 країн, отримавши срібну медаль. І це тоді, коли, за зізнанням самого Миколи Черепа,

«2009 рік фінансово для мене був гіршим, ніж 2006. А в 2006-му я не міг заправити машину».

За першим проектом фінансування, який мені порахували фахові економісти, аби відкрити хутір для туристів, я мав викласти півтора мільйона гривень. Ми сюди вклали 100 тисяч. Просто перші 5 років довелося перестати спати, чи спати годину на добу: особисто з родиною займався реставрацією, дизайном, музейною справою.

Цими одкровеннями господар туристичного хутора ділиться з незвичними відвідувачами — з двома десятками столичних журналістів, які завітали у його господарство як учасники чергового прес-туру, організованого Держземагентством України та Світовим банком і присвяченого цього разу особливостям розвитку зеленого туризму в нашій країні. Милуємося красотами хутірського довкілля, а на вус мотаємо те, що господар зазвичай не каже своїм гостям.

Череп — чоловік неординарний навіть зовнішністю. У козацькому строї, при нагаї і правдивій шаблі («маю офіційний дозвіл на носяння холодної зброї»), він, проте, не спровокає враження ряженого: ставний, обличчя воїна-аскета без жодного сліду переситі,

рухи відточенні у кожній деталі. Поведенція професійного мисливця, розвідника чи бійця спецпідрозділу. Перше враження не підвело: Микола, як виявилося, служив у Середній Азії, у таких військах, про які не прийнято теревенити при першій-ліпшій нагоді. Каже, що пережив багато. Але переконаний: і він, і його син-студент «з касті воїнів», отож майстерне володіння шаблею, батогом, луком, арбалетом, пістолем, бойовим козацьким гопаком, мистецтво навігації на козацькій чайці та джигітівки, а головне зневага до всякої зайвини і життєвих марнот стали для них такою ж буденною неминучістю, як уміння поратися біля селянської господарки, на полі чи пасіці. Відвідувачі Миколиної оази з перших миттєвостей мовби занурюються в непідробне, хоч і показне життя справдешнього козацького хутора, з повсякденним селянським звичаєвим календарем, ароматом автентичної кухні, заклечаними віками цілющим пахом і барвами сільської оселі з неодмінними образами на покуті в оздобі давніх рушників, нехитрими, зате вельми практичними хатніми меблями, п'янким сіном на глиняній долівці. Але цей щирий і щемкий відгомін віків, попри його непідробність, і навіть надзвичайна краса довколишнього виду не зробили б «Соколиний хутір» неповторним, не схожим на інші агросадиби, з осібною

«фірмовою» родзинкою. Микола Череп не приховує гордості, коли каже, що йому вдалося втілити «свій власний продукт». Епітет «козацький» до цього хутора — не з доброго дива, не пришій-пристій обай заради дешевої реклами та бутафорської екзотики: на розлогому майдані гукає козацький тулумбас і якогось дня на великі свята гупає гармата, аж виляски ідуть довколишніми байраками: тут козацька рада Ічнянської Січі під орудою отамана Миколи Черепа врочисто, за віковим ритуалом приймає у козаки. Сюди з'їжджається козацтво з України і сусідньої Росії на свої лицарські забави. Тут Микола і Дмитро, батько і син з вояцького роду Черепів, дивують туристів відточеним мистецтвом герцю: верхової їзди, джигітовки або, як каже Микола, «виписування картин» шаблею та батогами.

Окрім розваг та туристичної релаксації, розвиває Микола Череп на своєму хуторі понад 20 освітніх тем — для шкіл району. Знайомить дітей різного віку з традиційними системами здорового способу життя, фізичної підготовки, родинних зв'язків. Отой загадуваний мимоходом на початках нашої розповіді навіки замкнений сільський «коопівський» магазин Микола заповзяється придбати. І викупив, хоча

скільки на те пішло часу та нервів — і досі згадує з досадою у голосі. Як і те, скільки КАМАЗів усякого лиха довелося понавигребти з того «осідку радянської торгівлі на селі». Тепер тут Миколина гордість: історико-етнографічний музей. Є там усе, що вдалося самому зібрати залюбленому в старожитності господарю, і те, що пофортунило отримати як подарунки від удячних постояльців його хутора: 32 напрямки народних промислів, експонати з археологічних розкопок, раритети нової історії, зокрема ратні святыні Великої Вітчизняної війни.

— Війна для мене, професійного військового, — болюча тема, — розповідає Микола, а тим часом півводить нас до музейної експозиції з посірілою од часу світлиною, на якій четверо піарубків у льотних одностроях зорють ясним зором, наче з високого піднебесся.

— Брати Гарами, наші земляки, — продовжує оповідь. — Усі четверо воювали в одному екіпажі, в 34-му полку Василя Сталіна. Один з них, Михайло, — Герой Радянського Союзу. Занесені в Британську енциклопедію: випадок унікальний для Другої світової війни.

Микола Череп з особливою шаною ставиться до земляків — учасників війни, допомагає чим

може. Петрушівка нині на три чверті заселена пенсіонерським людом. Виручають паї, іх тут орендує місцевий фермер, і, звісно ж, підсобне господарство. Дещою сільської городини скуповує Микола Череп. Його хутір може прийняти одночасно до 20 людей. Гостюють зазвичай впродовж вихідних, бо довше клієнтів тримати просто невигідно. Ціни, за словами підприємця, помірні, хоча ті, хто побував тут, часто-густо іншої думки, викладаючи свої відгуки-претензії в Інтернеті. На це в господаря свої аргументи: лише опалення хутора щороку спорожнює кишеню на 38 тисяч гривень. Тому при розпитуваннях про прибутки у Черепа помітно грають жовна: каже, що державі ще треба років 10 розвиватися так, щоб українець мав можливість сплатити 100 до-



ларів, — тоді хутірна справа матиме зиск. А поки що, як зізнається Микола, «якщо у мене є 5-6 тисяч, стараюся допомогти ветеранам, учасникам бойових дій, дитсадку». Втім, на його думку, не існує справи неприбуткової, існують люди, які неправильно керують. Той, хто хоче розвиватися, шукає шляхи, а хто хоче «хвостом виляти», — шукає причини.

На своїх п'яти гектарах хутірських угідь у Черепа планів — як сам жартує, «у Наполеона на 60 відсотків менше». Передовсім хоче збудувати козацький храм, щоб сільські весілля, які тут і так грають, аж гай гуде, провадити за всіма православно-народними канонами. Планує прийняти у своїй гостині міжнародний форум: мають намір з'їхатися сюди, на отчу землю, з усіх світів нащадки славетного українського роду Галаганів. Заходився розширити кінні маршрути для туристів: до нинішньої комонної мандрівки в Качанівку скоро додається друга — в село, звідки родове коріння останнього правлячого Гетьмана України Павла Скоропадського.

Конярство — на «Соколиному хуторі» чи не єдина повносила сільсько-господарська галузь, якщо не вважати міні-зоопарк та пасіку. Племінні коні потребують відповідної кормової бази: для них заготовляють щороку 14 тонн вівса і 22 тонни сіна. З ріллею проблема: довкола землі національного парку. Донедавна орали лише раз на 4 роки і лише під медоноси. Але навіть таке щадне втручання плуга нищить віковий природній газон з унікальними травами. «Орати перестану, — обіцяє Череп, — вже можемо закупляти і сіно, й овес».

Односельці такому знаменитому сусіству тільки раді. Палки в колеса Миколі не вставляють, шкоди не чинять, навпаки, старажаться допомогти чим можуть.

Бо й Череп чоловік подільчий: купив трактора, щозими розчищає сільські вулиці, допомагає школярикам, дитсадку... Хоча сам твердо притримується давно викристалізованої думки: село розбагатіє тоді, коли всі стануть

поряд з ним і тягтиуть кожен свого плуга. А влада? Тільки б не заважала, не сковувала ініціативу задушливою регламентацією, чиновницьким самоправством чи й свавіллям, не душила курку, що несе золоті яйця.

Втім, як запевнив В'ячеслав ШВЕД, начальник Головного управління Держкомзему у Чернігівській області, для розвитку сільського зеленого туризму на Чернігівщині не існує місцевих бюрократичних перешкод. Навпаки, обладміністрація намагається забезпечити цій галузі режим найбільшого сприяння, мінімізувати юридичне навантаження.

Свідчення цьому, за словами службовця, чимало пропозицій земельних ділянок для створення закладів туристичного сервісу, з якими можна ознайомитися на сайті облдержадміністрації. Є чимало пропозицій викупу земельних ділянок у межах населених пунктів саме для організації зеленого туризму. Відтак в області зафіксовано зростання цього виду діяльності.

Керівник управління впевнений: поступальний розвиток індустрії зеленого туризму гальмується передовсім законодавчі колізії та плутанина. І як унаочнення порівнює норми трьох чинних законів: «Про туризм», «Про особисте селянське господарство» і Земельний кодекс.

— Закон «Про особисте селянське господарство», визначаючи суб'єктом підприємницької діяльності в галузі земельного туризму лише фізичних осіб, значно звужує потугу цього бізнесу, бо юридичні особи нині мають набагато більше коштів, ніж фізичні, зважаючи на вкрай низькі матеріальні статки селян. У селах області велика кількість пенсіонерів, а до того ж кошти від оренди пайв надто малі, щоб ними розвивати цю галузь.

Або пряма суперечка законодавства. Закон «Про особисте селянське господарство» визначає право громадянина, який має земельну ділянку, займатися зеленим туризмом, а згідно з Земельним кодексом цей вид діяльності відноситься лише до земель рекреаційного призначення. Відтак фактично той, хто хоче і бажає долучитися до сільського зеленого туризму, повинен міняти цільове призначення землі. А це дуже складно: по-перше, потребує фінансових затрат, а, по-друге, вельми марудне, затяжне у часі.

Ще один серйозний момент — право забудови на території земельної ділянки під особисте селянське господарство. В більшості випадків об'єкти, цікаві туристам, мальовничі місця природи — озера, річки, ліси — розташовані поза межами населених пунктів. А ми маємо заборону будівництва на землях особистого селянського гос-



підарства. Тому-то це не дозволяє використовувати можливості повною мірою. А найголовніше — у більшості випадків це ставить громадян, які бажають займатися зеленим туризмом, на межу закону. Якби законодавчо прописати чіткі критерії, за якими можна було б забудовувати, розташовувати об'єкти, і що ми можемо використовувати на цих земельних ділянках, щоб вони не вступали в суперечності зі статтею 50 Земельного кодексу України. Якби передбачити законодавчу можливість змінювати призначення, справа зрушилася б на краще. Ті-таки туристичні хутірці з'являлися б за селами побіля ставків, озер, серед лісу...

Маю надію, — підсумував В'ячеслав Швед, — що з ухваленням Закону «Про ринок земель» привабливість певних ділянок дасть можливість розвивати цю галузь інтенсивніше. Ринок землі дозволить громадянам більше залучати свої ділянки для зеленого туризму.

Цо ж до нинішнього громадського механізму зміни призначення земельної ділянки, то, за словами чиновника, підготовлено і внесено зміни до законодавства, які передбачають спрощення цієї процедури для об'єктів зеленого туризму. Та чи буде ухвалено ці поправки до запровадження земельного ринку, В'ячеслав Швед передбачити не береться.

Проте розвитку сільського зеленого туризму вимагає саме життя. Не від жири, а якраз навпаки. Лише 2009 року з карти Чернігівщини зникло 40 населених пунктів. Нині на цій фатальній межі в області перебуває ще понад 90 сіл. А до того в запасі перебуває і фактично не використовується 150 тисяч гектарів улідь. Ринок, який радикально змінить сільськогосподарський уклад, інвестуючи індустрію агровиробництва, далеко від традиції українського села, лише прискорить процеси сільської самовітрати. Зелений туризм може стати тим рятівним кораблем у ринковому морі агробізнесу, який на многоліття, від дідів до правнуків, убереже «село на нашій Україні, неначе пісанку, село» — у його природній красі, матеріальних статках й етнодуховному розмаїтті.

Маємо вельми показовий приклад — стару добру Європу. Пере-важна більшість країн «Старого світу» розвивала галузь зеленого,

екологічного чи агротуризму саме з принуки: після утворення Євросоюзу реструктурування, диверсифікація європейського аграрного ринку різко обкрайли кількість зайнятих у сільському господарстві. Кров з носа треба було створювати на селі нові робочі місця. Зелений туризм і став паличкою-виручалочкою, за яку вхопилися європейські уряди. До того ж нова туристична галузь запропонувала звичним рахувати свої гроші споживачам ледь не ідеальний продукт щодо співвідношення ціни та якості. І що ж? Сьогодні, як свідчить статистика, в ЄС 35% городян віддають перевагу відпустці в сільській місцевості, де на них чекають понад 2 млн ліжко-місць.

На початку нинішнього тисячоліття експерти ВТО визнали індустрію сільського туризму сектором світового туристичного господарства, що зростає найдинамічніше. У постіндустріальних країнах обсяги надання агротуристичних послуг практично в два-чотири рази перевищують обсяги зростання готельної бази і курортного сервісу.

Про те, у якому пошанівку галузь зеленого туризму серед країн «нової хвилі» Євросоюзу, красномовно свідчить досвід Польщі: там законодавчо потвердженено, що надання послуг сільського туризму не є підприємницькою діяльністю. А тому прибутки селянських господарств

за такі послуги не обкладаються ПДВ. Законодавство передбачає також звільнення від оподаткування прибутку, отриманого від надання таких послуг, якщо, зокрема, туристам здається не більше п'яти кімнат...

Ми і тут проти нашого західного сусіда пасемо задніх, хоча маємо всю природно-рекреаційну потугу, аби стати за розмахом зеленого туризму врівень при наймі з країнами другої хвилі європейської інтеграції: Угорщиною, Польщею, Прибалтикою, Кіпром. Йдеться не лише про унікальний природній дар, яким Бог пошанував нашу землю. За даними фахівців Інституту економіки та прогнозування НАН України, до 1 млн сільських будинків можна використовувати на ринку сільського зеленого туризму. Однак для цього їх треба реконструювати та модернізувати відповідно до санітарних вимог та міжнародних стандартів. Де взяти гроші? Отут би й подбати державі про спеціалізовані дешеві кредити для охочих зайнятися цим бізнесом: одна така спасенна акція, бігме, варта всіх пристрасних партійно-політичних заяв та голосінь на задану тему: «Рятуймо село — колиску нації!»

Тим часом оаз зеленого туризму, схожих на «Соколиний хутір», в Україні все ще кіт наплакав. До речі, показовий факт: у Петрушівці, на вулиці, де розташувалося туристичне господарство Миколи Черепа, продаються дві садиби. Пересічні селянські хатки з кlapтем городу — не якіс там палаці: ще років з п'ять тому красна ціна їх заледве сягала 4-5 тисяч американських доларів. Нині ж, каже Микола, за одну правлять 30 тисяч, за іншу — всі 70 тисяч. Звісно ж, «зелених».

Народом давно вписано у скрижалі мудрості: не хату купуйте, а сусідів.

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ
Чернігівська область
Фото автора

Андрій МАРТИН,

докторант Національного
університету біоресурсів
і природокористування України,
кандидат економічних наук

Інна ПОКИДЬКО,

аспірантка Національного
університету біоресурсів
і природокористування України

УДК 322.2

Відповідно до статті 58 Земельного кодексу України, до земель водного фонду належать землі, зайняті: морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами, не зайнятими лісами; прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм, крім земель, зайнятих лісами; гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них; береговими смугами водних шляхів.

ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДУ: реальний стан та необхідні уdosконалення

Важливою складовою системи управління землями водного фонду є їх грошова оцінка, що має забезпечувати економічну основу для включення цих земель у економічний оборот, відображення їх вартості у бухгалтерському обліку, укладання угод щодо передачі водних об'єктів у користування, оподаткування тощо. В умовах розвинених ринкових земельних відносин провідного значення набуває експертна грошова оцінка земельних ділянок водного фонду, що є результатом визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту.

Попри те, що методичні засади експертної грошової оцінки земель в Україні визначено Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531, і що ця методика гармонізована із Міжнародними стандартами оцінки (*International Valuation Standards*), зберігають актуальність питання інформаційного забезпечення оціночних процедур і визначення особливостей застосування тих чи інших методичних підходів та методів оцінки. Окремої уваги заслуговує феномен «від'ємної вартості», що нерідко фіксується при визначенні ринкової вартості водних об'єктів.

Таким чином, розвиток методичних положень та практичних способів проведення експертної грошової оцінки земель водного фонду належить до актуальних завдань економіки природокористування на сучасному етапі.

Питанням раціонального використання та охорони водних ресурсів в Україні присвячено роботи науковців М.М. Паламарчука, В.А. Сашука, М.А. Хвєсика, А.В. Яцика, А.Г. Мартина, О.П. Канаша та інших. Науково-методичні засади експертної грошової оцінки земель розкриваються у роботах Ю.Ф. Дехтяренка, О.І. Драпіковського, В.М. Заяця, Ю.М. Манцевича, Я.І. Маркуса, Ю.М. Палехи, С.А. Сивця, А.М. Третяка, А.В. Шульги та інших. Водночас, методичні засади грошової оцінки земель водного фонду все ще залишаються недостатньо дослідженими.

Метою статті є дослідження методичних особливостей експертної грошової оцінки земель водного фонду в Україні.

• СТАТИСТИКА • СТАТИСТИКА • СТАТИСТИКА •

За даними державного земельного кадастру¹, внутрішні води займають в Україні 2422,5 тис. га, або 4,01% території держави, в тому числі:

- природні водотоки (річки та струмки) — 241,2 тис. га (10,0%);
- штучні водотоки (канали, колектори, канави) — 179,8 тис. га (7,4%);
- озера, прибережні замкнуті водойми, лимани — 873,6 тис. га (36,1%);
- ставки — 336,5 тис. га (13,9%);
- штучні водосховища — 791,4 тис. га. (32,7%).

Варто зазначити, що ця статистика не включає суходільні землі, які належать до земель водного фонду (острови; прибережні захисні смуги вздовж морів, річок та навколо водойм; ділянки під гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами; смуги відведення каналів; берегові смуги водних шляхів).

Більша частина земель із внутрішніми водами — 1789,2 тис. га, або 73,9% — перебувають у складі земель запасу, тобто земель, що не надані у власність або користування. Водночас, 633,3 тис. га земель із водними об'єктами передані у власність або користування, зокрема: 119,9 тис. га перебувають у користуванні сільськогосподарських підприємств; 92,6 тис. га надані громадянам у власність або користування; 199,7 тис. га перебувають у користуванні державних водогосподарських підприємств; 76,4 тис. га надані організаціям, підприємствам і установам природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення тощо.

Таким чином, навіть попри те, що переважна більшість земель водного фонду в Україні ніколи не надавалася у власність або користування, близько чверті земель водного фонду надані (передані) громадянам або юридичним особам та використовується із господарською метою. Зокрема, у користування передано близько 60% від загальної площині ставків та 41% штучних водотоків.

У ЯКИХ ВИПАДКАХ ЕКСПЕРТНА ОЦІНКА ДІЛЯНОК є ОБОВ'ЯЗКОВОЮ

Регулювання земельних та майнових відносин, що виникають у процесі передачі у користування земель водного фонду, вимагає проведення грошової оцінки цих земель. Відповідно до статті 13 Закону України від 11.12.2003 № 1378-IV «Про оцінку земель», експертна грошова оцінка земельних ділянок є обов'язковою у випадках:

- відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності;
- застави земельної ділянки відповідно до закону;
- визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;

¹ Довідник «Державний земельний кадастр України за станом на 1 січня 2009 року», що розроблений Державним комітетом України із земельних ресурсів.

- визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;
- визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;
- виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;
- відображення вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками у бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України;
- визначення збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;
- рішення суду.

ДЕРЖАВНИЙ ВОДНИЙ КАДАСТР І ЙОГО ВІДОМОСТІ

Інформаційною основою для експертної грошової оцінки земель водного фонду, теоретично, повинні виступати дані державного водного кадастру, що ведеться відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 08.04.1996 № 413 «Про затвердження Порядку ведення державного водного кадастру» та є систематизованим звідомом відомостей про:

- поверхневі, підземні, внутрішні морські води та територіальне море;
- обсяги, режим, якість і використання вод (водних об'єктів);
- водокористувачів (крім вторинних).

До державного водного кадастру включаються також відомості про водогосподарські об'єкти, що забезпечують використання води, очищення та скид зворотних вод, а саме: споруди для акумуляції та регулювання поверхневих і підземних вод; споруди для забору та транспортування води; споруди для скиду зворотних вод; споруди, на яких здійснюється очистка зворотних вод (з оцінкою їх ефективності).

ПРО ВИЗНАЧЕННЯ ОЧІКУВАНОГО ДОХОДУ ТА ОРЕНДНУ ПЛАТУ ЗА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДУ

Відповідно до Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, що затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531, вартість земельних ділянок, у межах яких розташовані природні та штучні зам-

кнуті водойми, що використовуються для господарської діяльності, визначається як вартість поліпшених земельних ділянок. При цьому вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки (чи капіталізованим чистим операційним або рентним доходом від її використання) та витратами на земельні поліпшення.

Очікуваний дохід від продажу визначається шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок, які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з оцінюваною ділянкою, з урахуванням, зокрема, таких характеристик, як місце розташування, якість води, характер використання водного об'єкта, наявність будівель та інших споруд.

До параметрів якості води, відповідно до даних паспортізації водного об'єкту, слід відносити:

- загальну мінералізацію та вміст іонів;
- вміст розчиненого кисню;
- каламутність, концентрацію завислих речовин;
- кислотність (рН);
- концентрацію органічної речовини;
- наявність біомаси фітопланктону («цвітіння» води);
- бактеріологічні показники (загальної чисельності бактерій, а також сaproфітних бактерій, бактерій групи кишкової палички);
- наявність фенолів, що утворюються при розкладанні фітогенного органічного матеріалу;
- гідробіологічні індекси;
- кольоровість води; наявність токсинів синьо-зелених водоростей тощо.

За характером використання водні об'єкти можуть поділятися на ті, що використовуються для:

- водозабезпечення міського і сільського населення;
- промислового, енергетичного і агропромислового водопостачання;
- виробництва гідроелектроенергії;
- зрошення, обводнення, осушення та регулювання водно-повітряного режиму сільськогосподарських земель;
- ведення рибного господарства;
- водного транспорту;
- масового відпочинку населення;
- лікувально-оздоровчих та туристичних цілей.

На землях водного фонду допускається наявність будівель та інших споруд, що відповідають обмежено-му режиму землекористування в межах водоохоронних зон та прибережних захисних смуг, смуг відведення каналів та берегових смуг водних шляхів.

Чистий операційний дохід, що підлягає капіталізації, обчислюється як різниця між доходом від орендних платежів, рівень яких визначається шляхом аналізу їх на ринку оренди, та щорічними витратами, пов'язаними з утриманням та експлуатацією водного об'єкта і ділянки.

Зважаючи на те, що в Україні водні об'єкти (як правило, ставки), що передаються у користування на умовах оренди, перебувають переважно у державній власності, умови відповідних договорів оренди земельних ділянок визначаються із урахуванням вимог Закону України від 06.10.1998 № 161-XIV «Про оренду землі» та Податкового кодексу України від 02.12.2010 № 2755-VI. Зокрема, статтею 288 згаданого Кодексу встановлено, що розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу для земель водного фонду не може бути меншою трикратного розміру земельного податку, а також не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки. Таким чином, встановлення ставок орендної плати за використання земель водного фонду нині фактично здійснюється у позаринковий спосіб.

ПРО ПРИЧИННИ ВИНИКНЕННЯ ФЕНОМЕНУ «ВІД'ЄМНОЇ ВАРТОСТІ» ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДУ

Витрати, пов'язані з утриманням та експлуатацією водного об'єкта і ділянки, повинні включати передусім сплату збору за спеціальне використання води, що здійснюється відповідно до Розділу XVI Податкового кодексу України від 02.12.2010 № 2755-VI.

Якщо водний об'єкт використовується з метою ведення рибного господарства, рентний дохід обчислюється в порядку, передбаченому для визначення рентного доходу для сільськогосподарських угідь. Більшість ставків в Україні використовуються саме з цією метою.

Аналізуючи передумови для ведення рибного господарства в Україні, слід зазначити, що наша держава має значний фонд природних та штучних водних об'єктів — лиманів, озер, водосховищ і технологічних водойм, розрахункова потенційна рибопродуктивність яких становить 100-350 кілограмів з гектара, але попри це у рибному господарстві України спостерігається спад виробництва і відбуваються процеси зниження його потенціалу [1].

Знос основних фондів становить понад 55-65%, відбувається старіння технічної бази, посилюється ресурсна і фінансова незбалансованість, що призводить до занепаду виробництва. У товарному рибництві спад (майже 70 відсотків порівняно з 1990 роком) обсягів вирощування та вилову товарної риби пов'язаний із значним скороченням (блізько 90 відсотків) використання штучних рибних кормів через їх високу вартість, значним податковим тиском, незадовільним кредитуванням в умовах сезонного характеру та дво-або трирічним циклом виробництва. Знижується продуктивність рибницьких ставків, втрачається ге-

нетичний потенціал, застосовуються технології вирощування риби з доведенням частки рослиноїдних риб до 70-80 відсотків, фактично припиняють функціонування тепловодні басейнові та садкові рибницькі господарства через високу ресурсоємність (корми, енергоресурси, трудовитрати) виробництва.

Фінансовий стан підприємств рибогосподарського комплексу значно погіршився. Внаслідок спаду обсягів виробництва і зменшення реалізації продукції, поглиблення диспаритету цін, несвоєчасності розрахунків з товаровиробниками, недостатнього кредитування виробництва, неефективної системи оподаткування і страхування зменшилися дохідність і платоспроможність підприємств. Зростає їх загальна заборгованість, що є насамперед наслідком диспаритету цін, неможливості одержання кредитних ресурсів через високі банківські ставки.

При моделюванні грошових потоків, пов'язаних із веденням рибного господарства, варто використовувати відповідну наукову та довідкову літературу [2].

Усе вищезазначене обумовлює досить низьку, а подекуди навіть від'ємну, рентабельність рибного господарства, що стає причиною виникнення феномену «від'ємної вартості» земель водного фонду.

ПРО ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ГІДРОТЕХНІЧНОГО БУДІВНИЦТВА ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ПОЛІПШЕНЬ

До витрат на земельні поліпшення включаються ринкові витрати, пов'язані із створенням водного об'єкта та будівництвом гідротехнічних споруд. Зазначені витрати складаються з витрат на відведення та підготовку земельної ділянки (включаючи можливі виплати відповідних сум компенсації), вартості гідротехнічного будівництва, облаштування та озеленення, оплати послуг з проектування, сум місцевих зборів, вартості фінансування та прибутку інвестора. До витрат на земельні поліпшення включаються також витрати на оплату маркетингових послуг. У разі визначення ринкової вартості при існуючому використанні земельної ділянки витрати на земельні поліпшення визначаються з урахуванням усіх видів зносу.

Вартість гідротехнічного будівництва необхідно визначати на основі ДБН Д.1.1-1-2000 «Правила визначення вартості будівництва», ДБН В.2.4-1-99 «Меліоративні системи та споруди», ВНД 33-2.3-05-2001 «Гідроекологічні вишукування та дослідження для проектування інженерного захисту територій від підтоплення», ВНД 33-2.3-04-2001 «Рибозахисні та рибопропускні споруди», ВБН Д.1.1-33-3.1-05-2003 «Вказівки щодо застосування меліо-

ративних систем, водогосподарських та природоохоронних об'єктів і споруд», ВБН Д.1.1-33-3.1-07-2003 «Порядок визначення вартості ремонту водогосподарських та природоохоронних об'єктів і споруд», ВБН Д.2.4-2.6-09-2003 «Водогосподарські та природоохоронні об'єкти і споруди», ВБН Д.2.6-33-2.5-07-2003 «Збірник ресурсних елементних кошторисних норм на пусконалагоджувальні роботи устаткування меліоративних систем, водогосподарських та природоохоронних об'єктів і споруд».

Вартість земельних поліпшень також можна оцінити за одиничними показниками на основі укрупнених показників відновної вартості будівель та споруд («Сборник № 37 укрупнених показателей восстановительной стоимости водохозяйственных сооружений для переоценки основных фондов», що затверджений Міністерством меліорації і водного господарства СРСР у 1970 році²). Інтерес становить таблиця 46, в якій наведено відновну вартість 1000 куб. м водосховищ при повній проектній ємності (враховує будівництво: гребель земляних, кам'яно-накидних, змішаних; водоскидів і водовипусків бетонних, залізобетонних і кам'яних; кріплення укосів різних конструкцій; дренажі). Для умов Української РСР (2 територіальний пояс) вона становить залежно від місткості водосховища (y): до 20 млн куб. м — 229 крб; 21-100 млн куб. м — 168 крб; 101-200 млн куб. м — 107 крб; понад 200 млн куб. м — 46 крб.

Таким чином, для водних об'єктів малої місткості на 01.01.2011 року відновна вартість 1000 куб. м із урахуванням індексу переходу від цін 1969 року до цін 1984 року (1,24) та середнього ринкового коефіцієнту підвищення вартості будівництва порівняно з базисною вартістю у цінах 1984 року³ (18,09) становитиме: $229 \cdot 1,24 \cdot 18,09 = 5136,8$ гривні.

Зважаючи, що коефіцієнт кореляції між місткістю водосховища та відновної вартості 1000 куб. м водосховищ, що наведені у таблиці 46 збірника № 37 УПВС, становить 0,993, відповідну залежність можна вважати лінійною. Рівняння лінійної регресії на 01.01.2011 року матиме такий вигляд:

$$y = 5234,8 - 20,43 \cdot x,$$

де:

y — відновна вартість 1000 куб. м водного об'єкта, грн;

x — місткість водного об'єкту, млн куб. м.

Поточна дійсна вартість гідротехнічного будівництва має бути визначена із урахуванням фізичного зносу відповідних споруд.

Вартість частини земельної ділянки, зайнятої водною поверхнею, що використовується для розміщення нерухомих об'єктів, визначається як вартість забудованих земельних ділянок.

Вартість частини земельної ділянки, зайнятої каналами та водотоками (річками, струмками),

² http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_11157150.htm

³ Згідно листа Мінрегіонбуду від 18.01.2011 N 21-20/381/0/6-11.

визначається як вартість права обмеженого користування чужою земельною ділянкою.

У випадках, передбачених законодавством, при визначені вартості права постійного користування застосовується метод прямої капіталізації очікуваного додаткового доходу.

Удосконалення землеоцінчих процедур, пов'язаних із проведенням експертної грошової оцінки земельних ділянок водного фонду, слід пов'язувати із:

- подальшим розвитком та деталізацією нормативно-правових актів з питань експертної грошової оцінки земельних ділянок, в тому числі затвердження на рівні галузевого стандарту Держземагентства правил складання відповідних звітів;
- розробленням оновлених укрупнених показників відновної вартості будівель та споруд гідротехнічного будівництва, а також правил визначення їх зносу;
- паспортизацією водних об'єктів та одержанням актуальних відомостей про їх стан і господарське використання.

Специфіка земельних відносин в Україні полягає у фактичній відсутності ринку земельних ділянок із водними об'єктами, що унеможливлює застосування при експертній грошовій оцінці цих земельних ділянок методичного підходу, який базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок. Зважаючи на це, важливим завданням економічної та землевпорядної науки стає подальший розвиток методичних підходів, що базуються на врахуванні витрат на земельні поліпшення, а також на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, одержання яких пов'язане із водокористуванням.

ВИСНОВКИ

ПРОВЕДЕННЯ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНКОК ВОДНОГО ФОНДУ є ВАЖЛИВОЮ ПЕРЕДУМОВОЮ РЕГУЛЮВАННЯ СУСПІЛЬНИХ ВІДНОСИН, ПОВ'ЯЗАНИХ ІЗ ОРГАНІЗАЦІЄЮ ГОСПОДАРСЬКОГО ВИКОРИСТАННЯ ЦИХ ЗЕМЕЛЬ, НАДАННЯ ЇХ У КОРИСТУВАННЯ, ВІДШКОДУВАННЯ ЗБИТКІВ, ПОВ'ЯЗАНИХ ІЗ ПОРУШЕННЯМ НОРМ РАЦІОНАЛЬНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ.

ЗАПРОПОНОВАНІ АВТОРАМИ ПІДХОДИ ЩОДО ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНКОК ВОДНОГО ФОНДУ ДОЗВОЛЯЮТЬ ДЕТАЛІЗУВАТИ МЕТОДИЧНІ ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ЦІєї КАТЕГОРІЇ ЗЕМЕЛЬ.

ЛІТЕРАТУРА

1. Закон України від 19.02.2004 № 1516-IV «Про Загальнодержавну програму розвитку рибного господарства України на період до 2010 року» // Голос України від 26.03.2004 — № 57.
2. Гринжеевський М.В., Пекарський А.В. Економічна ефективність вирощування товарної риби за трилітнього циклу. — К.: Світ, 2000. — 166 с.

ПРОЕКТИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

ЯК ІНСТРУМЕНТ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СТАЛОГО РОЗВИТКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Йосип ДОРОШ,

кандидат економічних наук,
ДП «Київський інститут землеустрою»

Основні зміни, що відбулися у земельних відносинах за період земельної реформи, здебільшого стосуються аграрного сектору економіки. Зокрема, проведено роздержавлення і приватизацію земель колишніх колективних сільськогосподарських підприємств та сформовано агроформування нового типу, які засновані на засадах приватної власності на землю та оренди землі. Разом з тим, на сьогодні для повноцінного і сталого функціонування таких підприємств ще немає достатньої законодавчої бази, землекористування новостворених агроформувань є екологічно нестабільними і недовготривалими. Крім того, значна частина власників земельних ділянок — переважно це пенсіонери — не мають можливості самостійно обробляти земельні ділянки з огляду на вік та здавати їх в оренду через недостатність пропозицій щодо їх використання.

Оскільки постреформенний стан використання сільськогосподарських угідь має чітко виражений зональний характер, ситуація, що склалася, потребує аналізу результатів земельної реформи в розрізі природно-сільськогосподарських зон і передміських територій. Також слід оцінити земельні відносини, що сформовані земельною реформою, і попри сподівання так і не дозволили сповна закласти передумови сталого землекористування.

Питанням земельної реформи та її результатів в Україні присвятили свої наукові праці І.С. Будзилович, Д.С. Добряк, В.В. Жмуцький, О.П. Канаш, А.Г. Мартин, Л.Я. Новаковський, С.О. Осипчук, Л.В. Паламарчук, І.А. Розумний, М.П. Стецюк, А.М. Третяк, А.Д. Юрченко та ін. Однак невисвітленими залишається

низка науково-практичних аспектів щодо наслідків земельної реформи, зокрема, особливості її здійснення в розрізі природно-сільськогосподарських зон і провінцій та подальше становлення повноцінного обігу земель сільськогосподарського призначення та його нормативно-методичне забезпечення тощо.

Мета статті — аналіз використання земельних ділянок в різних природно-сільськогосподарських зонах Київської області та вдосконалення методологічних підходів до формування інституціональної системи обігу земель сільськогосподарського призначення в контексті сталого розвитку сільськогосподарських землекористувань.

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ТА ОСОБЛИВОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ У КИЇВСЬКІЙ ОБЛАСТІ

Однією із головних проблем для України є питання організації і функціонування ринку земель, або в нашій інтерпретації — обігу земельних ділянок. Ця проблема поки що не вирішена, хоча земельний ринок у неорганізованому вигляді і в нерегульованому варіанті діє. І тут найважливішим повинно бути те, щоб Закон України «Про ринок земель» дав бажані результати щодо організації товарного сільськогосподарського виробництва. Тому в процесі підготовки і обговорення цього законопроекту повинні бути детально вивчені та проаналізовані проблемні питання та особливості використання земель як на регіональному, так і державному рівнях.

Ми проаналізували стан використання земельних ділянок, які отримали громадяні в розмірі земельних часток (паїв) в результаті приватизації земель колишніх колективних сільськогосподарських підприємств Київської області. Для аналізу було вибрано територію типових сільських рад у приміській зоні Києва, Поліській та Лісостеповій природно-сільськогосподарських зонах Київської області, які репрезентують повний спектр її природних та агровиробничих умов. Це такі сільські ради:

Приміська зона — Білогородська сільська рада Києво-Святошинського району;

Поліська зона — Мар'янівська сільська рада Макарівського району;

Лісостепова зона — Великокрупільська сільська рада Згурівського району.

Стан використання земельних ділянок власниками і користувачами по сільських радах зведенено у таблиці.

Використання земельних ділянок, переданих у власність громадянам у розмірі земельних часток (паїв) станом на 01.01.2011 р. в розрізі природно-сільськогосподарських зон Київської області

Показники щодо використання земель	Приміська зона м. Києва (Білогородська сільська рада Києво-Святошинського району)	Природно-сільськогосподарські зони					
		Поліська зона (Мар'янівська сільська рада Макарівського району)	Лісостепова зона (Великокрупільська сільська рада Згурівського району)				
га	%	га	%	га	%		
Загальна площа земель, переданих у колективну власність	2608,68	100,0	1677,1	100,0	3199,9	100,0	
Землі, передані у власність громадян у розмірі земельної частки (паю)	2445,18	93,7	1532,2	91,4	3002,26	93,8	
Землі, що не підлягають паюванню (господарські діори, дороги, лісосмуги та ін.)	163,5	6,3	144,9	8,6	197,64	6,2	
Земельні ділянки, які використовуються індивідуально її власниками	-	-	6,6	0,4	202,94	6,8	
Земельні ділянки передані в оренду для сільськогосподарського виробництва	-	-	878,8	57,4	2787,22	92,8	
У тому числі	товариствам	-	-	-	2184,9	72,8	
	агрофірмам	-	-	878,8	57,4	584,32	19,5
	фермерським господарствам	-	-	-	18,0	0,6	
Продані земельні ділянки	1558,08	63,7	192,2	12,5	-	-	
зі змінною цільового призначення, у тому числі	для будівництва і обслуговування жилого будинку	1526,3	62,4	-	-	-	
	для промислового будівництва	28,02	1,1	-	-	-	
	для комерційного використання	1,84	0,1	-	-	-	
	змішаного використання	1,92	0,1	-	-	-	
У тому числі	для садівництва	-	-	63,45	4,1	-	
	Продані земельні ділянки без зміни цільового призначення	-	-	128,75	8,4	-	
	Земельні ділянки, які не використовуються	2445,18	100,0	647,0	42,2	12,1	0,4
У тому числі	продані земельні ділянки	1558,08	63,7	192,2	12,5	-	-
	земельні ділянки власників земельних часток (паїв)	887,1	36,3	454,8	29,7	12,1	0,4

ОТЖЕ:

1. У приміській зоні у 70-80-х роках до роздержавлення та приватизації земель успішно функціонував радгосп «Білогородський». Станом на 01.01.1990 р. площа земель у межах Білогородської сільської ради становила 4968,26 га, з них землі радгоспу «Білогородський» 2730,58 га, землі житлової та громадської забудови — 721,0 га, землі Київського держлісфонду — 522,0 га, землі запасу — 356,52 га, фермерські господарства — 33,0 га, садові товариства — 21,8 га, інші землекористувачі — 592,36 гектара.

Після роздержавлення земель КСП «Білогородка» у 1995 році площа земель колективної власності становила 2608,68 га, з них площа земель, які підлягають паюванню — 2445,18 га, площа земель, які не підлягають паюванню — 163,5 га. При цьому було сформовано землі резервного фонду площею 62 гектари.

Таким чином, було розпайовано та передано у приватну власність 2445,18 га земель колективної власності. Кількість власників земельних часток (паїв) — 996, розмір земельної частки (паю) в умовних кадастрових гектарах — 2,55, вартість земельної частки (паю) — 11777 гривень.

Станом на 01.01.2011 року змінено цільове призначення земель площею 1558,08 га (63,7%), у тому числі для будівництва і обслуго-

вування житлового будинку, господарських будівель і споруд — 1526,3 га, для промислового використання — 28,02 га, для комерційного призначення — 1,84 га, землі змішаного використання — 1,92 гектара.

Усі земельні ділянки зі зміненим цільовим призначенням (площею 1558,08 га — 63,7%) було продано. Разом з тим, прикрам залишається те, що земельні ділянки не використовуються за цільовим призначенням як новими власниками, так і власниками земельних часток (паїв), а також не здаються в оренду.

2. Територія Мар'янівської сільської ради Маркарівського району розташована в межах 01 Чорнобильсько-Бородянського природно-сільськогосподарського району Поліської зони.

Станом на 01.01.1990 р. площа земель колгоспу «Шепелицький» в межах Мар'янівської сільської ради становила 1981,76 гектара.

Після роздержавлення та приватизації земель колгоспу «Шепелицький» у 1995 році площа земель колективної власності становила 1677,1 га, з них площа земель, які підлягають паюванню — 1532,2 га, площа земель, які не підлягають паюванню — 144,9 га. Таким чином, було розпайовано і передано у власність громадянам 1532,2 га сільськогосподарських угідь (ріллі — 964,3 га, сіножаті — 182,8 га, пасовища 385,1 га), кількість власників земельних часток (паїв) — 457, розмір земельної частки (паю) в умовних кадастрових гектарах — 3,17, вартість однієї частки (паю) — 4731 гривня.

Із усіх земель, переданих у власність громадянам, частина їх площею 878,8 га (57,4%) передана в оренду для ведення сільськогосподарського ви-

робництва, інша частина земель площею 461,4 га (30,1%) не передана в оренду і тільки 6,6 га (0,4%) із цих земель використовуються індивідуально її власниками. Крім того, продано земельних ділянок площею 192,2 га (12,5%), з них змінено цільове призначення (для ведення садівництва) на площи 63,45 га (4,1%). Продані земельні ділянки (192,2 га), а також 454,8 га земель власників земельних часток (паїв) не використовуються.

3. Великокрупільська сільська рада Згурівського району розташована в межах Яготинського природно-сільськогосподарського району Лісостепової зони.

У процесі реформування радгоспу «Росія» було створено два колективних сільськогосподарських підприємства «Крупіль» та «Промінь». У колективну власність цим підприємствам передано 3199,9 га земель, з них 3002,26 га земель підлягали приватизації і 197,64 га спільнотного користування (господарські двори, господарські шляхи, полезахисні лісосмуги тощо).

Отже, розпайовано і передано у власність 3002,26 га земель 611 членам колективних підприємств та пенсіонерам з їх числа. Вартість земельної частки (паю) становить 15960,5 грн, а її розмір 4,87 умовних кадастрових гектарів. На сьогодні 202,94 га земель (6,8%) використовуються індивідуально їх власниками. Майже 93% (2787,22 га) земель передано в оренду, з них:

- ТОВ «Українська молочна компанія» — 2184,9 га;
- агрофірмі «Скіпщина» — 584,32 га;
- фермерським господарствам — 18 га.

І лише незначна частина земель 0,4% (12,1 га) не використовується.

Таким чином, використання земельних ділянок у кожній природно-сільськогосподарській зоні та у передмісті Києва має свої особливості, із чого напрощуються певні висновки. У Поліській природно-сільськогосподарській зоні не використовується близько половини сільськогосподарських угідь. Тут розвинені дернові, дерново-підзолисті та сірі ґрунти, що характеризуються невисокою природною родючістю. Вирощування в цій зоні зернових та технічних культур є затратним і нерентабельним, отже неконкурентоспроможним. Поліські території, враховуючи їх природно-економічний по-

тенціал, зможуть розвивати сільське господарство за фінансової підтримки держави та за допомогою інвестицій, впроваджуючи інноваційні технології щодо розвитку та відтворення притаманної цьому регіону спеціалізації сільського господарства (вирощування льону, хмелю, картоплі, овочів, ведення молочного тваринництва тощо).

Лісостепова зона Київщини порівняно з приміською та Поліською зоною характеризується значно вищою ефективністю використання земель сільськогосподарського призначення. Тут земельні ділянки використовуються як індивідуально (її власниками), так і

передаються в оренду новоствореним агроформуванням. Не використовується лише незначна частина земель (1-3%) і це, як правило, не витребувані земельні частки (паї) або так звані «відумерлі» паї. Висока інтенсивність використання земель пояснюється перш за все значною потенційною родючістю ґрунтів, що забезпечує окупність затрат при вирощуванні сільськогосподарської продукції.

Разом з тим, розвиток сільськогосподарського виробництва у Лісостеповій зоні має великий дисбаланс між галузями рослинництва і тваринництва. Здебільшого розвивається рослинницька галузь. Нестача орга-

нічних добрив вже сьогодні негативно впливає на баланс гумусу, а подальше безсистемне використання земель призведе до остаточного виснаження ґрунтів.

У приміській зоні Києва стихійно формувався ринок земель, в результаті чого значна кількість земельних ділянок (в обхід мораторію) була продана зі зміною їх цільового призначення. Здебільшого цільове призначення сільськогосподарських угідь було змінене для житлової та громадської забудови, ведення садівництва, комерційного призначення та земель промисловості. Така зміна відбувалася без затвердженого комплексного плану розвитку території, зонування земель, без належного на це науково-обґрунтованого розміщення продуктивних сил регіону і проходила не системно, а локально й епізодично. При цьому, здебільшого, не враховувалося інженерне оснащення території, її енергозабезпечення, водозабезпечення, транспортні мережі та ін. Також не приділялося уваги питанням соціального розвитку території та заходам з охорони і збереження довкілля. В результаті значні площи сільськогосподарських угідь не використовуються за цільовим призначенням, а земельні ділянки, цільове призначення яких змінено, з огляду на відсутність ринкового попиту та грошових коштів на їх освоєння так само залишаються не затребуваними.

Із запровадженням ринку земель без врахування зазначених проблем аналогічна ситуація може виникнути і в інших регіонах України. Тому на законодавчому рівні необхідно передбачити вимоги щодо захисту прав орендарів земельних ділянок, і в першу чергу тих, які здійснили капіталовкладення у будівництво і розвиток гospодарських комплексів та інших об'єктів інфраструктури сільського господарства з тим, щоб їх землекористування були захищенні від рейдерських захоплень та інших негативних явищ.

ЕКОЛОГІЧНІ, ЕКОНОМІЧНІ ТА СОЦІАЛЬНІ ФАКТОРИ МАЮТЬ СТАТИ ОСНОВОЮ ДЛЯ СТВОРЕННЯ СУЧАСНИХ ПРОЕКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

Раціональне використання земельних ресурсів ґрунтуються передусім на підходах до їхнього диференційованого (роздільного) використання. Останнє зумовлює необхідність зонування земель, тобто поділу земель на ареали різного порядку зі встановленими допустимими видами їх використання та певними обмеженнями.

Для врегулювання порядку використання та охорони земель на локальному рівні доцільно запровадити розробку Проектів землеустрою щодо зонування земель на території сільської (селищної) ради. Ці проекти мали би в комплексі вирішувати питання щодо можливого використання земель, а також передбачати заходи з охорони земель у межах території сільської (селищної) ради. Іхні проектні рішення повинні стати основою для подальшого перерозподілу земель за цільовим призначенням.

На основі вищезгаданих проектів у межах конкретної сільської (селищної) ради доцільно запровадити розробку Проектів землеустрою щодо організації території сільськогосподарських підприємств, які в свою чергу повинні стати інструментом стало-го розвитку землекористування нових агроутворень в умовах сучасних земельних відносин.

Сучасні проекти землеустрою повинні комплексно характеризувати використання та охорону земель на основі врахування екологічних, економічних та соціальних факторів. Вони повинні реалізувати принципи розвитку екомережі України за рахунок здійснення низки за-

ходів фітомеліоративного і технологічного змісту (здійснення науково обґрунтованої оптимізації посівних площ і системи ведення сільськогосподарського виробництва на засадах мінімального обробітку ґрунтів і органічного землеробства, підтримання високого рівня екологічно обґрунтованого гумусоутворення) тощо.

У ДП «Київський інститут землеустрою» започаткована практика розробки таких проектів. Доцільно було б узагальнити практику розробки означених проектів в інших регіонах з метою відпрацювання єдиних методологічних підходів у цьому напрямку.

У проектах землеустрою щодо організації території сільськогосподарських підприємств для забезпечення сталості їх територій поряд із сівозмінними масивами доцільно виділяти запільні ділянки або вивідні поля у сівозмінах, які би слугували так званим «обмінним фондом». Такі запільні ділянки «обмінного фонду» мають стати стабілізуючим фактором у збереженні запроваджених полів сівозмін при розірванні окремими орендодавцями договорів оренди земельних ділянок для ведення самостійного індивідуального господарства або передачі земельних ділянок іншому орендареві.

Крім того, великою проблемою є польові шляхи, господарські двори, полезахисні лісосмуги, інші несільськогосподарські угіддя колективної власності, які не підлягали розпаюванню та залишилися «поза увагою» чинного законодавства. Зокрема, польові шляхи в межах розпайованих земельних масивів мають віртуальний статус, тобто вони ніде не обліковуються.

ВИСНОВКИ

При передачі в оренду земельних ділянок і формуванні землекористування сільськогосподарського підприємства в обов'язковому порядку повинні передаватися і польові шляхи та полезахисні лісосмуги, оскільки вони є невід'ємною частиною інженерного облаштування території.

Польові шляхи здійснюють зв'язок між полями сівозмін і магістральними дорогами та виробничими центрами. Полезахисні лісосмуги відіграють функцію захисту ґрунтів від деградаційних процесів, створюючи екологічний каркас території.

У приміській зоні необхідним є закріплення певних часових обмежень для зміни цільового призначення, а також на продаж земельних ділянок сільськогосподарського використання, які були придбані після скасування мораторію.

Державні органи влади повинні створити умови та активно сприяти процесу формування соціально та екологічно обґрунтованих регіональних моделей землекористування.

Деградовані та малопродуктивні землі сільськогосподарських угідь має викупити держава. Ці землі мають стати територіальним базисом для реалізації комплексних інвестиційних проектів розвитку територій, зокрема, рекреаційні установи, паркінги, торгівельні, розважальні центри тощо.

Використання земельних ділянок у кожній природно-сільськогосподарській зоні Київської області та у передмісті Києва має свої особливості. Перш за все, спостерігається неконтрольована зміна цільового призначення сільськогосподарських угідь у передмісті Києва, а також не використання їх за цільовим призначенням [1]. У Поліській зоні також за цільовим призначенням не використовується близько половини сільськогосподарських угідь. Лісостепова зона Кіївщини порівняно із приміською та Поліською зоною характеризується значно вищою ефективністю використання сільськогосподарських угідь.

Для узбереження селян від обезземлювання і для створення умов для сталого розвитку сільського господарства зазначені проблемні питання повинні бути враховані у законопроекті «Про ринок земель». Зокрема, цим законопроектом необхідно передбачити:

- заходи щодо домінування ринку оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення порівняно з купівлєю-продажем таких ділянок;
- організаційно-правові засади щодо сталого розвитку землекористувань сільськогосподарських підприємств;
- диференціація граничних розмірів власності на землю в розрізі природно-сільськогосподарських провінцій;
- пріоритетність держави щодо першочергового викупу земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- зміна цільового призначення земель сільськогосподарського призначення за наявності регіональних програм використання земель та Схеми землеустрою регіону;
- відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення не раніше ніж через 10 років з дати їх набуття або після завершення ротації сівозміни, в якій вони перебувають [2-4].

Необхідно внести зміни до Закону України «Про землеустрій» в частині розширення видів документації із землеустрою, зокрема:

- проект землеустрою щодо зонування земель;
- проект землеустрою щодо організації території сільськогосподарських підприємств у межах кожної сільської ради.

Ці проекти землеустрою повинні стати інструментарієм для плавування розподілу земель за цільовим призначенням та створення просторових умов щодо сталого розвитку сільськогосподарських землекористувань.

Також необхідне внесення відповідних змін та доповнень до чинних законодавчих актів України — Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, Законів «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», «Про оренду землі» та інших.

ЛІТЕРАТУРА

1. Жмуцький В. Земля сільськогосподарського призначення має використовуватися тільки за призначенням // Землевпорядний вісник. — 2011. — № 2. — С. 9.
2. Мартин А.Г. Державне регулювання ринку земель: принципи, завдання та механізми // Землеустрій і кадастр. — 2008. — № 1. — С.35-41.
3. Новаковський Л.Я., Будзилович І.С. Уроки земельного реформування. — К.: Урожай, 2002. — 128 с.
4. Осипчук С.О. Природно-сільськогосподарське районування України. — К.: Урожай, 2008. — 191 с.
5. Стецюк М.П. Сучасний стан використання та охорони земель Київської області // Економіка природокористування і охорони довкілля. — 2009. — С. 240-245.
6. Третяк А., Третяк Н. Інституціональне забезпечення обороту земельних ділянок сільськогосподарського призначення та прав на них в контексті формування нормативно-правової бази // Землевпорядний вісник. — 2010. — № 10. — С. 12-19.

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО РОЗРОБКИ РОБОЧИХ ПРОЕКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ЗАХИСТУ ЗЕМЕЛЬ ВІД ЗАКИСЛЕННЯ (вапнування кислих ґрунтів)

Сергій ОСІПЧУК,

вчений секретар Державного підприємства
«Київський науково-дослідний та проектний інститут
землеустрою», кандидат геолого-мінералогічних наук

Антон КОШЕЛЬ,

аспірант Національного університету боресурсів
і природокористування України

Проаналізовано проблеми використання кислих ґрунтів в Україні. Запропоновано теоретико-методичні підходи розроблення робочих проектів землеустрою із захисту земель від закислення (вапнування кислих ґрунтів), розроблено структуру та зміст таких проектів і пілотний проект для фермерського господарства «Широкоступ» Кагарлицького району Київської області.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

В Україні майже 10 млн га орних земель, ґрунти яких мають підвищено кислотність, — це, до речі, більше 30% загальної площині ріллі. Особливо багато кислих ґрунтів у зонах Полісся, Лісостепу, передгірних і гірських районах Карпат. У Закарпатській та Івано-Франківській областях їх питома вага становить 70%, у Вінницькій, Житомирській, Сумській, Черкаській і Чернігівській — понад 50%, Київській — 36,7% — 514,2 тис. га.

Кисле середовище ґрунтів обмежує одержання високих та якісних урожаїв сільськогосподарських культур.

Одним із важливих заходів підвищення продуктивності кислих ґрунтів є вапнування — комплекс заходів, спрямованих на поліпшення фізико-хімічних, агрохімічних, біологічних і фізичних їх властивостей. Вапнякові матеріали — це хімічні речовини, у складі яких міститься кальцій і магній і які застосовують для змінення реакції кислих ґрунтів, складу і співвідношення увібраних основ у ґрутовому розчині та вбирному комплексі [2]. За активністю різні вапнякові матеріали можна розташувати у такому порядку: мергель, вапнякові туфи, мелений вапняк, доломітове борошно, торфотуфи, цементний пил.

Відповідно до Закону України «Про землеустрій» розробляється робочий проект землеустрою щодо захисту земель від закислення (вапнування кислих ґрунтів). Таким робочим проектом визначаються умови та обсяги внесення вапнякового матеріалу, а також розробляється кошторисна документація здійснення цих заходів. Однак на сьогодні відсутні теоретико-методичні підходи розроблення робочих проектів землеустрою із захисту земель від закислення, структура та їх зміст, які б враховували положення нового ДСТУ 4768:2007 «Якість ґрунту. Порядок проведення робіт з хімічної меліорації кислих ґрунтів» [2].

МЕТА СТАТТІ — визначити теоретико-методичні підходи розроблення робочих проектів землеустрою із захисту земель від закислення, структуру таких проектів і їх зміст.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ НАУКОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ

Питаннями захисту земель від деградаційних процесів, зокрема від закислення, займалися такі вчені як В.О. Андрієнко, К.А. Бровкіна [1], І.Г. Захарченко [3], О.П. Канащ, В.М. Кривов, Л.П. Коломієць, С.Г. Корчинська [4], Г.А. Мазур [5], С.О. Осипчук, М.П. Стецюк, М.В. Ткаченко, І.П. Шевченко та ін. Водночас, питання розроблення робочих проектів землеустрою із захисту земель від закислення є порівняно новим та малодослідженім вітчизняною науковою.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Кислотність ґрунтів здебільшого характеризують такі показники:

- pH (водневий показник рідкої фази ґрунту) — величина, що характеризує активність або концентрацію іонів водню в рідкій фазі ґрунту і дорівнює від'ємному десятковому логарифму їх концентрації;
- гідролітична кислотність (Hr) — кислотність ґрунту, зумовлена обмінно увібраними іонами водню та алюмінію, які витісняються з ґрунту під час оброблення його розчином гідролітичної лужної солі;
- ступінь насыщеності ґрунту основами (V) — відношення суми обмінних катіонів ґрунту до суми гідролітичної кислотності і суми обмінних катіонів ґрунту.

Вплив підвищеної кислотності на розвиток культурних рослин усебічний. Поряд з прямою негативною дією іонів водню на рослини вони змінюють властивості ґрунтів та діяльність ґрутових мікроорганізмів. В умовах підвищеної кислотності пригнічується діяльність ґрутових мікроорганізмів, особливо нітрифікаторів та азотфіксаторів. Крім того, порушуються ферментативні процеси в рослинах, вуглеводний та білковий обміні, синтез хлорофілу, змінюється в кислий бік і реакція клітинного соку, хоча не такою мірою, як реакція ґрутового середовища.

Підвищена кислотність зменшує ріст коренів, негативно впливає на фізико-хімічні властивості плаズми клітин коренів, на їх проникність до поживних речовин. Особливо чутливі до кислої реакції ґрунту рослини в перший період росту.

Кислотність ґрунту має і опосередкований вплив на його властивості. Водень, витісняючи кальцій з гумусу і ґрутового вбирного комплексу, підвищує його дисперсність і рухомість, унаслідок чого ґрунти мають несприятливі фізичні й фізико-хімічні властивості, погану структуру, низьку ємність поглинання і буферність.

Внесене у ґрунт вапнякове добриво нейтралізує надмірну кислотність, поліпшує фізичні та фізико-хімічні властивості ґрунту, забезпечує рослини кальцієм і магнієм, активізує мікробіологічні процеси, підвищує ефективність добрив і продуктивність сівозміни в цілому. Під впливом вапна нейтралізується ґрутова кислотність, усувається шкідлива дія на рослини рухомого алюмінію і марганцю, підвищується вміст у ґрунті кальцію, збільшується кількість засвоюваних форм азоту, фосфору, калію, молібдену, покращуються умови живлення сільськогосподарських культур, підвищується ефективність застосування органічних і мінеральних добрив. Внесення вапна в повній нормі підвищує pH ґрутового розчину на 1,3 одиниці.

Нейтралізація кислотності сприяє підвищенню життєдіяльності корисних мікроорганізмів, нагромадженню легкодоступних для рослин поживних речовин (особливо фосфору); в результаті вапнування ґрунтів поліпшуються фізичні властивості ґрунту (структурна, водопроникність тощо), створюється запас необхідного для рослин кальцію,

а при внесенні доломітового борошна — ще й магнію.

За сприятливих співвідношень кальцію і магнію та інших елементів живлення рослин вапнування ґрунтів значно поліпшує якість врожаю — зростає вміст білків і вітамінів у сіні та зерні, цукру і крохмалю — в коренебульбоплодах. Вапнування ґрунтів забезпечує приріст урожаю озимої пшениці до 5,5 ц/га, кукурудзи на зерно — 9, картоплі — 20, цукрових буряків — 50 і сіна багаторічних трав — до 10 ц/га.

Щороку в Україні вапнували 1,2-1,3 млн га ґрунтів. Починаючи з 1966 року, вапнування в країні здійснювали щорічно у пайовому порядку за рахунок бюджетних коштів. Темпи його постійно зростали і в 1989 році було провапновано 1,5 млн га кислих ґрунтів.

За результатами останніх ґрутових та агротехнічних обстежень сільськогосподарських угідь спостерігається тенденція зростання площі кислих ґрунтів. Так, сильнокислих стало більше на 0,8%, середньокислих — на 1,0, слабокислих — на 1,7, а нейтральних і близьких до нейтральних — менше на 1,6%. Особливо непокоїть становище з родючістю ґрунтів у Лісостепу: в цій зоні з десяти областей тільки у трьох — Тернопільській, Черкаській і Чернівецькій — скорочуються площі кислих ґрунтів.

Зменшення масштабів хімічної меліорації ґрунтів призводить до негативних економічних і екологічних наслідків. Уже нині з не провапнованих площ щорічний недобір продукції рослинництва з розрахунку на зерно становить 2 млн т вартістю понад 800 млн грн. [4]. У подальшому через підвищенну кислотність буде неможливо вирощувати сільськогосподарські культури, чутливі до кислої реакції ґрунтів, насамперед цукрових буряків, озимої пшениці, ячменю, багаторічних трав та ін.

Однією з причин підкислення ґрунтів є внесення фізіологічно кислих мінеральних добрив, особливо азотних, для нейтралізації яких потрібно 1-1,5 одиниці вапна. Останніми роками співвідношення між основними елементами живлення ($N:P_2O_5:K_2O$) становить 1:0,2:0,1, тобто переважає внесення азотних добрив. Проте темпи вапнування відстають від використання мінеральних добрив, що на 20-30% знижує їхню ефективність.

Слід зазначити, що асортимент мінеральних добрив є недосконалім, а це обходить сільськогосподарському виробництву дуже дорого. Необхідно, щоб тукова промисловість забезпечила землеробство нейтральними мінеральними добривами. Найдоцільніший шлях — створення комплексних добрив, які містять поряд з азотом, фосфором і калієм, кальцій та магній. Приклад такого добрива — вапняково-аміачна селітра, її одержують, змішуючи аміачну селітру з крейдою, вапном або доломітом. Вапняково-аміачна селітра — дуже

цінне добриво на кислих ґрунтах. Цим пояснюється популярність такого виду добрив в економічно розвинутих країнах світу.

Умови ведення землеробства змінюються, тому і ставляться нові вимоги до організації робіт з хімічної меліорації ґрунтів. Оптимальним варіантом є доведення реакції ґрутового розчину до нейтрального, а потім підтримання цього рівня. Розрахунки показують, щоб усунути підвищення кислотності ґрунтів і нейтралізувати фізіологічно кислі мінеральні добрива у землеробстві країни, потрібно вносити щорічно 8-10 млн т меліорантів [5]. Фактичне ж забезпечення ними в 1995 році становило 1,4 млн т, у 2006-му — 0,3 млн т.

Вапнякові матеріали сільському господарству в 90-х роках постачали понад 20 промислових підприємств України [4]. Нині в умовах спаду виробництва меліорантів, збільшення витрат на їх використання, особливо на транспортування від промислових підприємств, і важкого фінансового становища сільськогосподарських підприємств необхідно ширше застосовувати місцеві поклади карбонатів, запаси яких є у 15 областях, а їхні обсяги сягають понад 1 млрд т. Майже в усіх регіонах поширення кислих ґрунтів є такі родовища. Наприклад, Вінницька, Житомирська, Рівненська та інші області багаті на запаси крейди й вапна, які часто залягають близько до денної поверхні, і їх можна добувати відкритим способом [8].

Головна перевага місцевих вапнякових добрив — відносно проста технологія їх виробництва, а також наближення його до місць споживання, що значно скорочує витрати на транспортування й відповідно на вапнування в цілому.

У місцях розташування цукрових заводів сільськогосподарським підприємствам вигідно використовувати як хімічний меліорант відходи цук-

Таблиця 1
Наявність вапнякових матеріалів (дефекатів) на цукрових заводах Київської області (дані Київського центру «Облдеріндродючість»)

Цукрові заводи	Вміст $CaCO_3$, %	Вологість, %	Запаси дефекату, тис. тонн
Узинський	50,75	9,48	20
Озерянський	51,37	8,72	30
Городище-Пустоварівський:			
№ 1	88,0	19,0	12
№ 2	88,0	20,0	12
№ 3	85,0	19,0	6
Згурівський	50,37	12,62	120
Лучанський	87,81	4,01	30
Яготинський	53,0	30,0	100
ТОВ «Старшинський с.-г. комбінат»	55,0	30,0	5
Кагарлицький	79,0	25,0	130
Шамраївський	52,0	14,2	20
Рокитнянський	54,13	20,6	800
Всього	57,62	20,1	1285

рового виробництва — дефекат, що містить до 70% CaCO_3 ; 0,3-0,5 — N; 1-2 — P_2O_5 ; 0,6-0,9 — K_2O і до 15% органічних речовин. В Україні функціонують 120 цукрових заводів. Тільки у Київській області таких заводів, які могли б щорічно виробляти більше 0,3 млн т високоякісного дефекату, налічується 12 (табл. 1).

Внесення дефекату не лише сприяє зростанню врожайності сільськогосподарських культур, але й на 0,2-0,4% підвищує вміст цукру в цукрових буряках. Вартість 1 т дефекату значно нижча, ніж вапняку, що забезпечує економічну ефективність його використання.

Згідно з ДСТУ 4768:2007 вапнування ґрунтів проводять на земельних ділянках з кислою реакцією ґрунтового розчину, показник pH_{KCl} якої менше як 5,5, а для ґрунтів Лісостепу — менше ніж 6,0. До цієї категорії належать дерново-підзолисті, буровемно-підзолисті, дерново-буровемні; торфово-болотні; дернові та лучні опідзолені; ясно-сірі, сірі, темно-сірі опідзолені ґрунти; чорноземи опідзолені та вилугувані ґрунти.

За величиною кислотності й потребою у вапнуванні ґрунти поділяють на такі групи:

I група — дуже сильнокислі ($\text{pH}_{\text{KCl}} < 4,5$) — усі ґрунти в першу чергу потребують вапнування.

У Київській області таких ґрунтів на ріллі 18,8 тис. га;

II група — сильнокислі ($\text{pH}_{\text{KCl}} = 4,5-5,0$) — висока потреба у овочевих та кормових сівозмінах на супіщаних і суглинкових ґрунтах, середня потреба в польових сівозмінах на піщаних ґрунтах. Середня потреба у вапнуванні ґрунтів Прикарпаття і Лісостепової Західної провінції, слабка — в гірських районах Карпат. У Київській області таких ґрунтів на ріллі 66,4 тис. га;

III група — середньокислі ($\text{pH}_{\text{KCl}} = 5,0-5,5$) — середня потреба у вапнуванні в зонах Полісся і Лісостепу, слабка — в Прикарпатті. Велика потреба при вапнуванні супіщаних і суглинкових ґрунтів в овочевих та кормових сівозмінах з травами. У Київській області таких ґрунтів на ріллі 175,4 тис. га;

IV група — слабокислі ($\text{pH}_{\text{KCl}} = 5,5-6,0$) — потреба у вапнуванні слабка. Необхідне вапнування в зоні Полісся на супіщаних, піщаних та глинисто-піщаних породах. Доцільне на опідзолених ґрунтах Лісостепової зони та в сівозмінах з вибагливими до вапна культурами;

V група — близькі до нейтральних ($\text{pH}_{\text{KCl}} > 6$) — вапнування не потребують. Площа ґрунтів IV і V груп у Київській області становить 253,6 тис. га.

Таким чином, площа кислих ґрунтів на орних землях Київщини, що потребують першочергового вапнування, становить 260,6 тис. га.

Обґрунтуванням для визначення земельних ділянок, на яких необхідно проводити вапнування ґрунтів, є:

- матеріали великомасштабного обстеження ґрунтів;
- дані Державного земельного кадастру, що містять сукупність відомостей про кількісну та якісну характеристику земель;
- матеріали суцільної агрохімічної паспортізації земель останнього туру обстеження [7].

У разі потреби проводять додаткове ґрунтово-меліоративне обстеження.

Потребу ґрунтів у вапнуванні визначають різними способами: за величиною pH сольової витяжки; за величиною гідролітичної кислотності; за ступенем насыщеності ґрунту основами з урахуванням відношення культур до реакції середовища. Найбільш широко використовується величина гідролітичної кислотності ґрунтів.

Вапно вносять з таким розрахунком, щоб його максимальна дія виявилася на культурах, чутливих до кислої реакції (ґрунти I-II групи). Під ліон і картоплю вапнування проводять лише на середньо-і сильнокислих ґрунтах. Вапнування — один із найтриваліших за дією заходів хімічного впливу на ґрунт і його родючість. Найефективніше діє вапно на 2-й або 3-й рік після його внесення і зберігає післядію протягом 10-12 років.

Для здійснення заходів з вапнування кислих ґрунтів розробляється робочий проект землеустрою щодо захисту земель від закислення (вапнування кислих ґрунтів) з метою підвищення екологічної та економічної ефективності їх використання.

Відділ наукового забезпечення землевпоряддних робіт ДП «Київський інститут землеустрою» розробив структуру і зміст такого робочого проекту. Він включає текстові та графічні матеріали і додатки.

Пропонуємо структуру робочого проекту землеустрою щодо захисту земель від закислення (вапнування кислих ґрунтів):

I. Техніко-економічні показники робочого проекту землеустрою

II. Пояснювальна записка

Вступ

1. Ґрунтовий покрив землекористування

2. Основні проектні рішення

3. Склад робіт щодо вапнування кислих ґрунтів і технологія їх виконання

4. Розрахунок обсягів вапнування кислих ґрунтів та вартості вапнякового матеріалу

5. Розрахунок витрат на транспортування вапнякового матеріалу та внесення його в ґрунт

6. Організація робіт з вапнування кислих ґрунтів

7. Перенесення робочого проекту землеустрою в натуру

8. Охорона навколошнього природного середовища

9. Техніка безпеки

10. Контроль за виконанням умов щодо вапнування кислих ґрунтів та здійснення авторського нагляду

Заключна частина

III. Додатки

1. Завдання на розробку робочого проекту землеустрою

2. Ситуаційна схема розташування полів з кислими ґрунтами

3. Картограма величин pH і гідролітичної кислотності ґрунту

4. Агрехімічні паспорти полів з кислими ґрунтами

5. Довідка про наявність вапнякового матеріалу

6. Довідка про розцінки на здійснення технологічних робіт з вапнування кислих ґрунтів

7. Ліцензія на проведення землевпорядних та землеоціночних робіт

IV. Кошториси

1. Кошторисно-фінансовий розрахунок

2. Технологічна таблиця

V. Графічні матеріали

1. Генеральний план вапнування кислих ґрунтів

2. Схема вапнування кислих ґрунтів

3. Розбивочне креслення

Спеціалісти ДП «Київський інститут землеустрою» розробили пілотний робочий проект землеустрою щодо захисту земель від закислення (вапнування кислих ґрунтів) землекористування фермерського господарства «Широкоступ», що знаходиться в межах Шубівської сільської ради Кагарлицького району Київської області (далі робочий проект землеустрою).

Робочий проект землеустрою був розроблений відповідно до чинних нормативно-правових актів, зокрема ДСТУ 4768:2007 «Якість ґрунту. Порядок проведення робіт з хімічної меліорації кислих ґрунтів», ДСТУ 3980-2000 «Грунти. Фізико-хімія ґрунтів. Терміни та визначення», «Методические рекомендации по известкованию кислых почв Украйинской ССР» [6] та ін.

При розробці робочого проекту землеустрою використовувалися матеріали Технічного звіту по коригуванню матеріалів великомасштабного обстеження ґрунтів колгоспу «Зоря комунізму» Кагарлицького району Київської області (Київське відділення інституту «Укрземпроект», 1984 р.) та агрехімічні паспорти полів з кислими ґрунтами, розроблені Київським обласним проектно-технологічним центром охорони родючості ґрунтів і якості продукції (Київський центр «Облдережродючість», 2006 р.). При розробленні кошторисної документації використовувалися дані Київського центру «Облдережродючість» щодо характеристик вапнякового матеріалу у відстійниках цукрового заводу в с. Кожанка Фастівського району і розцінки на здійснення технологічних робіт ТзОВ НВА «Перлина Поділля», яке виграло тендер на здійснення вапнування кислих ґрунтів у Київській області.

Рекомендовану дозу вапнякового матеріалу в тоннах на 1 га земельної ділянки (відповідно до ДСТУ 4768:2007 «Якість ґрунту. Порядок проведення робіт з хімічної меліорації кислих ґрунтів») визначали за формулою:

$$\text{ДСаCO}_3 = \frac{0,5 \cdot \text{Hr} \cdot \text{S} \cdot \text{h} \cdot \text{d}}{1000}$$

де:

ДСаCO₃ — рекомендована доза вапнякового матеріалу (т/га);

0,5 — грамовий еквівалент CaCO₃, необхідний для нейтралізації 1 мг-екв Hr в 1 кг ґрунту, г;

Hr — гідролітична кислотність, мг-екв/100 г ґрунту;

S — площа земельної ділянки, м²;

h — глибина, на яку загортается CaCO₃ після розсівання, м;

d — щільність складення ґрунту, г/см³;

1000 — коефіцієнт перерахування.

Таблиця 2

Обсяги вапнування кислих ґрунтів та вартість вапнякового матеріалу

Поле	Площа, га	Рекомендована доза вапнякового матеріалу, т/га	Рекомендована потреба у вапняковому матеріалі, тонн	Фактична доза вапнякового матеріалу, т/га	Фактична потреба у вапняковому матеріалі (фізична вага), тонн	Вартість вапнякового матеріалу, грн.
I	138,0	2,2	302,9	3,3	448,8	17952
II	125,0	2,7	340,7	4,0	504,9	20196
VI	156,0	1,5	233,8	2,2	346,4	13856
Усього	419,0	2,1	877,4	3,1	1300,1	52004

Фактичну дозу вапнякового матеріалу у тоннах на 1 га земельної ділянки, яка містить поправки на вміст вологи, домішок і недієвих частинок вапнякового матеріалу, визначали за формулою:

$$НФ = \frac{ДСaCO_3 \cdot 100 \cdot 100 \cdot 100}{(100 - В) \cdot (100 - Б) \cdot Д}$$

де:

- НФ — фактична доза вапнякового матеріалу (т/га);
 $ДСaCO_3$ — рекомендована доза вапнякового матеріалу (т/га);
 В — вміст вологи у вапняковому матеріалі, %;
 Б — кількість недієвих частинок у вапняковому матеріалі діаметром більше 3 мм і частинок діаметром від 1 мм до 3 мм, що мають на 50% нижчу ефективність від дрібніших частинок, %;
 Д — сума карбонатів ($CaCO_3$ і $MgCO_3$) у вапняковому матеріалі, %;
 100 — коефіцієнти перерахування.

Після цього розраховується рекомендована та фактична потреба у вапняковому матеріалі на всю площину кислих ґрунтів.

Вартість вапнякового матеріалу розраховується виходячи з вартості 1 тонни його, що становить 40 грн.

У складі робочого проекту землеустрою були розраховані обсяги вапнування кислих ґрунтів та вартість вапнякового матеріалу в розрізі полів з кислими ґрунтами (табл. 2).

Таким чином, обсяги вапнякового матеріалу, необхідного для вапнування 419,0 га кислих ґрунтів, становлять 1300,1 тонн у фізичній вазі, а його вартість — 52 тис. грн.

Для вапнування кислих ґрунтів зазначеного підприємства була запропонована технологічна схема, що включає:

Таблиця 3
Витрати на здійснення технологічних робіт по вапнуванню кислих ґрунтів (навантажування вапнякового матеріалу, перевезення його та внесення в ґрунт)

Поле	Витрати на розробку та навантаження вапнякового матеріалу на автомобілі-самоскиди, грн.	Витрати на транспортування вапнякового матеріалу,		Витрати на навантаження вапнякового матеріалу в розкидувачі, грн.	Витрати на внесення вапнякового матеріалу в ґрунт, грн.	Інші непередбачувані витрати, грн.	Разом витрат на здійснення технологічних робіт, грн.
		тонно-км	грн.				
I	7630	71808	68218	7630	20700	4140	108317
II	8583	80784	76745	8583	18750	3750	116411
VI	5889	55424	52653	5889	23400	4680	92510
Усього	22102	208016	197615	22102	62850	12570	317239

- розроблення вапнякового матеріалу (дефекату) в ставках-відстійниках (чеках) цукрового заводу та навантаження його на автомобілі-самоскиди;
 - транспортування вапнякового матеріалу в господарство та розвантажування його біля межі полів з кислими ґрунтами. З метою мінімізації транспортних витрат розвантажування буде здійснюватися у декількох місцях;
 - навантаження вапнякового матеріалу в розкидувачі РУМ-8;
 - внесення вапнякового матеріалу в ґрунт (розділення по полю) розкидувачами РУМ-8.
- При здійсненні кошторисно-фінансових розрахунків розцінки на проведення технологічних робіт з вапнування кислих ґрунтів прийняті згідно з довідкою ТзОВ НВА «Перлина Поділля». Також враховано витрати на непередбачувані роботи, зокрема, перевезення техніки до полів, кагатування дефекату, його зберігання та ін. Результати розрахунків наведено в табл. 3.

Таким чином, витрати на вапнування кислих ґрунтів площею 419 га з врахуванням вартості вапнякового матеріалу (52 тис. грн) становлять 369,2 тис. гривень.

ВИСНОВКИ

В УКРАЇНІ НАРАХОВУЄТЬСЯ МАЙЖЕ 10 МЛН ГА ОРНИХ ЗЕМЕЛЬ, ҐРУНТИ ЯКИХ МАЮТЬ ПІДВИЩЕНУ КИСЛОТНІСТЬ. ВАЖЛИВИМ ЗАХОДОМ ЩОДО ПІДВИЩЕННЯ РОДЮЧОСТІ КИСЛИХ ҐРУНТІВ є ВАПНУВАННЯ. Для здійснення вапнування розробляється робочий проект землеустрою щодо захисту земель від закислення (вапнування кислих ґрунтів). У дп «КІЇВСЬКИЙ ІНСТИТУТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ» розроблено структуру та зміст такого робочого проекту землеустрою. Також розроблено пілотний робочий проект землеустрою щодо захисту земель від закислення (вапнування кислих ґрунтів) ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА «ШИРОКОСТУП» КАГАРЛІЦЬКОГО РАЙОНУ КІЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ.

ЛІТЕРАТУРА

1. Бровкина Е.А. Известкование почв в районах свеклосеяния. — К.: Урожай, 1976. — 88 с.
2. ДСТУ 4768:2007 «Якість ґрунту. Порядок проведення робіт з хімічної меліорації кислих ґрунтів». — К.: Держстандарт України, 2008. — 17 с.
3. Захарченко І.Г. Довідник по удобренню сільськогосподарських культур. — К.: Урожай, 1975. — 154 с.
4. Корчинська С.Г. Економічні проблеми вапнування ґрунтів // Землеустрій і кадастр. — 2007. — № 4. — С. 34-38.
5. Мазур Г.А. Підвищення родючості кислих ґрунтів / Г.А. Мазур, Г.К. Медейд, В.М. Сімачинський. — К.: Урожай, 1984. — 176 с.
6. Методические рекомендации по известкованию кислых почв Украинской ССР. — К.: Урожай, 1984. — 30 с.
7. Указ Президента України «Про суцільну агрочімічну паспортизацію земель сільськогосподарського призначення»: Прийнятий 2 грудня 1995 року № 1118/95 // Збірник нормативно-правових актів, судової та арбітражної (господарської) практики. — 2002. — 600 с.
8. Фізична географія Української РСР / О.М. Маринич, А.І. Ланько, М.І. Щербаний, П.Г. Шищенко / Під ред. О.М. Маринича. — К.: Вища школа, 1982. — 208 с.



У червні цього року минуло 50 років відтоді, як запрацював Львівський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою. Нині ця державна установа разом з іншими структурами земельної сфери, що діють на Львівщині, вирішує проблеми землеустрою, земельного кадастру та охорони земель, досліджує і впроваджує наукові розробки, що вдосконалюють земельні відносини, а також здійснює земельну реформу.

Богдан КУЛЬЧИЦЬКИЙ,
директор ДП
«Львівський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою»

Богдан ПАРХУЦЬ,
заступник директора з науково-проектної роботи

Тарас МЕРГЕЛЬ,
провідний інженер

ХРОНОЛОГІЧНА ДОВІДКА

Відповідно до постанови ЦК КПУ та Ради Міністрів України від 28 лютого 1961 року № 240 Міністерство сільського господарства УРСР наказом від 24 квітня 1961 року № 289/1 створило Республіканський проектний інститут по землевпорядкуванню — «Укрземпроект», а в областях — землевпорядні експедиції. Через вісім років — з 1 жовтня 1969 року землевпорядні експедиції реорганізовано у філіали «Укрземпроекту». У Львівському філіалі організовуються спеціалізовані проектні відділи і пошукова експедиція, а у Дрогобичі — комплексний відділ по землевпорядкуванню.

У липні 1989 року Держагропром України на базі «Укрземпроекту» створює Український науково-дослідний і проектно-вишукувальний інститут — «УкрНДІземпроект». У січні 1992 року «УкрНДІземпроект» перейменовано в Інститут землеустрою Української академії аграрних наук, відповідні зміни відбувалися і з підпорядкованими регіональними інститутами.



Нинішню назву — Державне підприємство «Львівський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» — набуто у 2003 році у зв'язку з перепідпорядкуванням та реорганізацією інституту землеустрою Української аграрної академії аграрних наук (УААН), що відбулася відповідно до Указу Президента України від 17 лютого 2003 року № 134 «Про заходи щодо створення єдиної системи реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру», розпорядження Кабінету Міністрів України від 19 травня 2003 року № 284-р «Про передачу Інституту землеустрою та його філіалів до сфери управління Держкомзему» та наказу Держкомзему України від 16 червня 2003 року № 166-а «Про передачу до сфери управління Держкомзему інституту землеустрою та його філіалів».

Першими керівниками були Феофан Кожухар, Богдан Костецький, Іван Мартинюк, Михайло Співак, Богдан Пархуць.

1961-1991 ПЕРІОД ВНУТРІШНЬОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ

Тридцять років — аж до проголошення України незалежною державою — інститут займався внутрішньою землевпорядкуванням. Розробляючи проекти, відновлював і встановлював значки окружних меж господарств. А щоб відомості технічної документації були достовірними, проводив розрахунки загальних площ господарств, інших землевпорядкувачів, що знаходилися на їх територіях.

Перегодом коректував планово-картографічні матеріали, використовуючи аерофотозйомку та матеріали польових вимірювань. Таким чином створювалася достовірна основа для розробки проектів внутрішньої землевпорядкування.

Водночас проводилися роботи з впорядкування присадибних земель громадян — обмірювали-

ся ділянки і приводилися їх розміри до встановлених норм.

Лад у внутрішньої землевпорядкування наводився з метою створення реальної бази даних, яка мала служити для визначення планових показників розвитку сільського господарства. У проектах вирішували питання організації території ріллі і кормових угідь. Встановлювали види і кількість сівозмін, чергування сільськогосподарських культур і структуру посівних площ. Проводили розрахунки щодо забезпечення кормами громадського поголів'я худоби.

На підставі попередньо розроблених проектів внутрігосподарського землевпорядкування, починаючи з 1967 року, інститут розробляв робочі проекти з докорінного поліпшення природних кормових угідь, створення культурних пасовищ та проведення меліоративних робіт з осушення перевозложених кормових угідь і заболочених земель, будівництва простих протиерозійних гідротехнічних споруд.

За два роки — з 1984 по 1985 рік — в усіх господарствах Львівської області проведено роботи з вдосконалення наявних сівозмін, тобто їх приведено у відповідність до ґрунтово-кліматичних і рельєфних умов, спеціалізації господарств. Так було встановлено оптимальну структуру посівних площ відповідно до науково обґрунтованого чергування сільськогосподарських культур. Всього ввели 2603 сівозміни на площі 720,7 тис. гектара.

На замовлення облагородному тривалий час — з 1987 по 1990 рік — інститут розробляє проекти і впроваджує ґрунтозахисні системи землеробства з контурно-меліоративною організацією території. Започаткувавши нововведення у 18 господарствах Перемишлянського району, згодом для господарств області було виконано ще 180 таких проектів.

Оскільки розроблені інститутом проекти внутрішньогосподарського землевпорядкування з

контурно-меліоративною організацією території були ефективними, то на базі господарств області проводилися семінари республіканського і союзного (тоді Україна входила до складу СРСР) значення. До речі, зразки цих проектів представлялися на виставках досягнень народного

господарства в Москві і Києві. Там вони були відзначені і визнані еталоном.

З 1986 року — два роки поспіль працівники інституту розробляли для господарств області робочі проекти організації вирощування сільськогосподарських культур.

Майже через вісім років після заснування інституту була створена група, яка займалася складанням проектів відводу земель. З 1971 року почав функціонувати відділ під однайменною назвою. Водночас з проектами відводів земель він почав розробляти проекти рекультивації відпрацьованих кар'єрів, торфовищ, а також проекти освоєння малопродуктивних та порушених земель.

Великомасштабні дослідження ґрунтового покриву територій колгоспів і радгоспів на Львівщині, як і по всій Україні, розпочалися в 1957 році відповідно до постанови Уряду.

Сім років (1961-1968) зайняло зведення матеріалів дослідження, що завершилося виготовленням на топографічній основі карт ґрунтів, картограм типів сільськогосподарських земель, картограм з крутизни схилів і еродованості сільськогосподарських угідь по кожному адміністративному району.

Група спеціалістів провела генералізацію карт адміністративних районів області на топографічній основі — складової частини першої найдетальнішої «Карти ґрунтів України» в масштабі 1:200000, що побачила світ у 1967 році під редакцією професора М.К.Крупського. Перегодом — у 1969 році видано схематичну карту «Грунти Львівської області» Я.С.Оленчука і А.Г.Ніколина, за редакцією кандидата сільськогосподарських наук Г.А.Андрщенка.

Починаючи з 70-х років минулого століття, в господарствах області розпочалося корегування матеріалів перших обстежень ґрунтів. Виявлялися і відображалися зміни в морфологічних ознаках і фізико-хімічних властивостях, що відбулися у ґрунтах за умов інтенсифікації сільгospвиробництва, широкого проведення меліоративних робіт і освоєння нових земель. Матеріали таких ґрунтових обстежень стали основою для низки проектних робіт із землеустрою.



У 1967 році під керівництвом С.М.Шумили в краї було розпочато роботи з дослідження земельного кадастру — здійснюється збір багаторічних обстежень врожайності сільськогосподарських культур з прив'язкою до ґрунтового покриву полів, сівозмін, складання і обґрунтування шкали економічної оцінки орних земель і природних кормових угідь.

Економічна оцінка земель Львівщини завершена у 1988 році. Для відповідних економічних розрахунків планування розвитку галузей сільськогосподарського виробництва складено відомості загальної оцінки земель господарств, оцінки ріллі з огляду ефективного вирощування сільськогосподарських культур — зерна, цукрових буряків, льону, картоплі, кукурудзи на зерно, а також земель, що відводилися під кормові та багаторічні культури, природні сінокоси та пасовища.

Спеціально створеною групою працівників інституту, першим керівником якої був М.В.Плахтій, за період з 1966 по 1976 рік було розроблено 242 проекти планування і забудови сільських населених пунктів в 15 районах області.

Упродовж 1972 — 1976 років інститут у господарствах області провів геоботанічне обстеження природних кормових угідь, класифікував сінокоси і пасовища за єдиною «Номенклатурою класів і типів природних кормових угідь України», розробив чимало проектів підвищення родючості орних земель за рахунок використання мулу (сапропеліту), торфокомпостів, а також ґрунтово-дефекаційної маси — відходів виробництва Золочівського і Радехівського цукрових заводів. Відповідно до «Положення про водоохоронні зони малих рік і водоймищ в Україні» (1977 р.) фахівці Дрогобицького комплексного відді-

лу — підрозділу інституту — визначили водоохоронні зони і прибережні смуги малих рік і водоймищ. У зведеніх матеріалах господарствам краю пропонувалися заходи з поліпшення водного режиму рік і водоймищ, їх санітарного стану, захисту від замулення продуктами ерозії ґрунтів, забруднення пестицидами і біогенними речовинами.

У 1971 році група працівників інституту під керівництвом В.А.Саламіна активно долучилася до розробки «Генеральної схеми протиерозійних заходів на 1971 — 1980 роки». А перегодом під керівництвом начальника відділу І.О.Кузіва і головного інженера М.Д.Лозового на території області було проведено інвентаризацію порушених земель міністерств, відомств та сільськогосподарських підприємств, якою по категоріях господарств було встановлено понад 16,0 тис. га таких земель.

1991-2011 ПЕРІОД НОВИХ ЗЕМЛЕВІДНОСИН І ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ

У 1993 році групою спеціалістів розроблена «Шкала бонітування ґрунтів Львівської області». Нині вона береться за основу оцінки якості земель при визначенні втрат сільськогосподарського виробництва, паюванні земель, грошовій оцінці сільськогосподарських угідь тощо.

За матеріалами ґрунтового обстеження станом на 1995 рік інститут склав технічний звіт з характеристики якості сільськогосподарських угідь господарств області, в якому визначено агровиробничі групи ґрунтів за механічним складом, перевзначенням, заболоченням, кислотністю, крутизною схилів, ступенями змивання. До речі, згодом ці дані лягли в основу розроблення «Регіональної програми захисту земель від водної та вітрової ерозії, інших видів деградації земель по областях України на період до 2010 року». Заходи з консервації деградованих і малопродуктивних земель сільських рад Бродівського, Золочівського, Жовківського, Миколаївського, Перемишлянського, Радехівського, Со-



кальського та Яворівського районів області, що розроблені відповідно до цієї програми, визначили шляхи трансформації деградованих сільськогосподарських угідь — передбачалося створення захисних лісових насаджень, рекреаційних місць відпочинку, будівництва ставків тощо.

Останні масштабні роботи з коригуванням матеріалів ґрунтових обстежень проведені Львівським інститутом землеустрою на початку 90-х років в господарствах Жидачівського, Миколаївського та Стрийського районів. Із 2000 року обстеження ґрунтів скоротилося до мінімуму. Нині створена ґрунтознавча група в основному виконує замовлення юридичних і фізичних осіб — обстежує ґрунти земельних ділянок, що за проектами землеустрою відводяться для несільськогосподарських потреб, тобто забезпечує розробку робочих проектів з рекультивації щодо зняття та збереження родючого шару ґрунту.

Особливого значення надавалося інвентаризації земель оборонних та інших відомств з визначенням ділянок, які не використовувалися за цільовим призначенням. За результатами проведеної роботи виявлено і рекомендовано передати народному господарству для використання 15,6 тис. га земель.

Інвентаризацією було охоплено 551 господарство у 20-ти районах області.

У 1992 році колектив Львівського філіалу інституту землеустрою приступив до розробки проектів формування територій, встановлення меж сільських, селищних, міських рад і визначення меж населених пунктів з метою створення умов для самостійного вирішення місцевими радами і їх органами інтересів громадян. Всього розроблено 623 проекти, якими охоплені території 561 сільської, 27 селищних і 35 міських рад.

Починаючи з другої половини 1992 року, спеціалісти філіалу інституту землеустрою працюють над замовленням Львівського обласного головного управління земельних ресурсів — розробляють проекти роздержавлення і приватизації земель. Паралельно разом з місцевими радами складають списки громадян, що мають право на земельну частку (пай). Упродовж 1997 — 1998 років усім особам, що були включені у списки, видані сертифікати про право власності на земельну частку (пай).

За чотири роки розроблено більше 560 проектів роздержавлення і приватизації земель.

У наступні роки, як і в попередні, роботу інституту визначали етапи земельного реформування. Настав час розробляти проекти передачі земельних часток (пайів) громадянам у приватну власність, оренду, а також новим агроформуванням тощо. Останнім часом складено 596 проектів реформування колективних сільськогосподарських підприємств, виготовлено науково-технічну документацію з нормативної грошової оцінки земель в містах і селищах області, міста Львова, населених пунктах Золочівського, Жовківського, Сколівського, Яворівського районів та земель несільськогосподарського призначення на території Львівської області, які передаються в оренду і постійне користування.

Проведено інвентаризацію земель сільськогосподарських підприємств і земель оборонних

відомств на площі 1127,2 тис. гектара.

Водночас складаються проекти землеустрою відводу земель для державних і громадських потреб — національного парку «Сколівські бескиди» на території Сколівського, Турківського, Дрогобицького районів, під будівництво об'єктів шахти «Любельська» 1-2 Львівсько-Волинського кам'яновугільного басейну у Кам'янка-Бузькому, Жовківському, Сокальському районах, концесійної автодороги Львів — Краківець, а також Київ — Чоп, Львів — Шегині, Львів — Рава-Руська. Потім усім цим суб'єктам господарювання, як і Державному лісогосподарському підприємству «Галсільліс», Львівській залізниці, розроблялися проекти землеустрою з виготовлення державних актів на право постійного користування землеустрою.

Колектив інституту причетний і до виконання заходів Державної цільової програми підготовки та проведення в Україні фінальної частини чемпіонату Європи з футболу 2012 року. Чималий обсяг робіт виконано для ДП «Міжнародний аеропорт Львів» та для будівництва стадіону у Львові. Масштабною є і співпраця з ДП «Сі-Сі-Ай Любеля» — інститут готує всі необхідні експертизи та проекти для будівництва двох трас електропостачання ПЛ-110 кВ Добротвірська ТЕС — шахта «Любельська» 1 — 2 на території Сокальського, Кам'янка-Бузького, Жовківського районів Львівської області.

На основні вагомі здобутки державного підприємства «Львівський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», з якими воно підійшло до свого ювілею, позитивно вплинуло впровадження сучасних геоінформаційних систем і технологій, оперативне використання зарубіжного досвіду. Активне впровадження у виробництво сучасних геодезичних приладів та інструментів, використання даних дистанційного зондування землі суттєво підвищило виробничі потужності.

Сьогодні в інституті працює 130 осіб. Переважно — це випускники Львівського національного аграрного університету. Гордість інституту — ветерани, які передають свій багаторічний досвід і гуртують навколо себе молоде покоління.

У 2009 році Львівський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою визнано «Підприємством року», а його директора — «Керівником року».



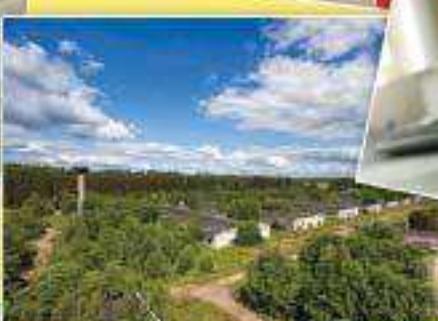
РОЗРОБКА НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ
З ОЦІНКИ МАЙНА МАЄ ЗДІЙСНЮВАТИСЯ
НА ОСНОВІ МІЖНАРОДНИХ СТАНДАРТІВ

Сільське господарство — один з провідних, а деколи — основний сектор економіки більшості країн. Ця обставина зумовлює необхідність розглядати землі, що використовуються для виробництва сільськогосподарської продукції, не тільки як важливий природний ресурс, а й як значущий

СВІТОВИЙ ДОСВІД ОЦІНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЇ НЕРУХОМОСТІ

Олександр ДРАПІКОВСЬКИЙ,
директор Центру організації
та економіки міського
землекористування

Ірина ІВАНОВА,
заступник директора Центру
організації та економіки
міського землекористування



економічний актив, що вимагає об'єктивної грошової оцінки.

Потреба в такій оцінці виникає внаслідок низки причин, зокрема, таких як передача повних або часткових прав на сільськогосподарське майно, відображення його вартості в бухгалтерському обліку, використання цього майна як забезпечення при залученні коштів або як об'єкта оподаткування, визначення розміру збитків, за-подіяних власникам і землеко-ристувачам, а також при вирішенні інших питань, пов'язаних із використанням сільськогосподарських земель й залученням інвестицій.

Усе це сприяло розвитку науково-методичного забезпечення оцінки сільськогосподарської нерухомості. На початку цей процес відбувався на національному рівні: в багатьох країнах стали розробляти і приймати спеціальні документи нормативно-методичного характеру — стандарти оцінки і норм, що містять чіткі вимоги до оціночних процедур. Проте вже до кінця 1970-х років стало зрозуміло, що розширення діяльності міжнародних фінансових інститутів і процеси глобалізації не лише інвестиційних, а й продовольчих ринків досягли такого рівня, що назріла гостра необхідність у розробці єдиних міжнародних стандартів для визначення вартості майна загалом, і сільськогосподарського майна зокрема.

Досягненню узгодженості серед оцінювачів різних країн у розумінні принципів і способів оцінки сільськогосподарської нерухомості, а також розповсюдженню найкращої професійної практики і тим самим можливості оцінювачам різних країн відповідати попиту на надійні оцінки, багато в чому сприяло включення спочатку в європейські, а потім і в міжнародні стандарти оцінки окремих правил щодо оцінки сільськогосподарського майна [1; 2].

Метою цієї статті є аналіз основних вимог міжнародних стандартів до проведення оцінки сільськогосподарської нерухомості.

До речі, надійні оцінки вартості сільськогосподарської нерухомості відіграють суттєву роль у забезпеченні фінансування, необхідного для підтримки безперервності економічної бази сільського господарства; сприянні продуктивному використанню сільськогосподарських земель і підтримці довіри до ринків капіталу; створені необхідних умов для інтеграції національних економік у світове господарство. Крім того, значущість дотримання загальноприйнятих у світовій спільноті норм оцінки сільськогосподарської нерухомості для будь-якої країни зумовлено також потребою у захисті інтересів вітчизняного бізнесу в умовах глобалізації економіки і можливістю використання місцевими оцінювачами найкращого професійного досвіду і тим самим забезпечення своєї конкурентоспроможності.

Для формулування цієї мети послужила існуюча в законодавстві України норма, згідно з якою розробка нормативно-правових актів з оцінки майна повинна здійснюватися на основі міжнародних стандартів оцінки, а до інституційних регуляторів оціночної діяльності висувається вимога «упровадження в практику оціночної діяльності міжнародних норм і правил оцінки майна» [3, ст.23; 4, ст.25].

У цьому контексті можна виділити три ключові питання, на яких акцентують увагу документи Міжнародного комітету із стандартів оцінки і Європейської групи оціночних асоціацій, і які потребують розгляду. А саме: сільськогосподарська нерухомість як об'єкт оцінки; ринкова вартість як основна база оцінки і основні передумови її досягнення; особливості формування грошових потоків для сільськогосподарської нерухомості.

1. Сільськогосподарська нерухомість як об'єкт оцінки

Міжнародні і Європейські стандарти визначають різноманіття видів використання землі, що пов'язані з виробництвом сільськогосподарської продукції, і зумовлені цим різноманіттям типи об'єктів сільськогосподарської нерухомості. Серед них є оброблені і необроблені землі; багарні і поливні землі; землі, що мають багаторічні насадження, або на яких зведені будівлі і споруди. Крім того, до сільськогосподарських відносяться землі, що знаходяться у стадії меліоративного будівництва, відновлення родючості; землі тимчасової консервації та інші.

Принципове значення для розуміння природи сільськогосподарської нерухомості має той факт, що використання землі не лише створює необхідні матеріально-просторові передумови для здійснення продуктивної сільськогосподарської діяльності, а й саме є продуктивною сис-

темою, в рамках якої земля буде приведена до стану, придатного в окрему ділянку або групу ділянок з відповідними правами і зобов'язаннями та певним чином поліпшена, тобто набуде ознак майна.

Основною відмінною рисою цього майна, що виділяє його серед іншого сільськогосподарського майна (такого як худоба, урожай, що зберігається на складі, устаткування або інвентар), є нерухомість, тобто неможливість переміщення в будь-яке інше місце, що дозволяє класифікувати земельні ділянки як особливий, нерухомий, вид майна. При чому і сама земля, і все що з нею нерозривно пов'язано — чи то природні предмети, чи створені людиною, розташовані на землі чи під (над) землею, будуть нерухомістю. Таким чином, через нерухоме майно реалізується потенціал конкретного місця.

Довідково

З юридичної точки зору, до сільськогосподарської нерухомості відносять земельні ділянки, які систематично використовують для отримання сільськогосподарської продукції, і земельні ділянки, які використовують для обслуговування сільського господарства, або призначенні для цих цілей схемами планування територій і планами земельно-господарського устрою. Крім того, законодавством низки країн сільськогосподарською нерухомістю визнають також земельні ділянки, надані для здійснення сільськогосподарської науково-дослідної і навчальної діяльності, ведення індивідуального і колективного садівництва, городництва тощо.

Природно, що багатоплановість сільськогосподарської діяльності припускає і різноманітність видів земельних поліпшень, які можуть бути представлені посівами, насадженнями, водоймами, будівлями і спорудами, що зумовлює необхідність при оцінці земельних ділянок враховувати характер їх поліпшень, які їй визначають, врешті-решт, їх основне призначення [5].

При цьому слід враховувати, що більшість земельних ділянок сільськогосподарського призначення може включати різні види поліпшень. Наприклад, у межах однієї земельної ділянки, що належить фермеру, можуть розташовуватися його будинок, господарські споруди, корівник, посіви, плодові дерева тощо.

Визначення вартості таких ділянок Міжнародні стандарти рекомендують здійснювати як цілісного багатофункціонального об'єкта, однак не виключають і можливість здійснення оцінки його окремих функціональних складових (якщо вони так представлені на ринку), беручи до уваги:

- характеристики окремих частин земельної ділянки з урахуванням їх функціональної цілісності для здійснення певної діяльності;
- розподіл ділянки на функціонально цілісні частини з урахуванням характеру і потреб ринку;
- вартість частин земельної ділянки, необхідних для розміщення і обслуговування будівель і споруд, не пов'язаних з проведенням сільськогосподарської діяльності.

частини всього сільськогосподарського майна, або це вартість окремого, незалежного компонента [2, п.5.7].

Слід також зауважити, що частини земельної ділянки поля або плодового саду, зайняті господарськими спорудами і дорогами, деревно-чагарниковою рослинністю, призначеною для забезпечення захисту земель від дії несприятливих природних, антропогенних і техногенних явищ, а також замкнутими водоймами, які не можуть бути використані для відособленої підприємницької діяльності, не підлягають самостійній оцінці. Характеристики цих частин земельної ділянки враховують при оцінці вартості земельної ділянки в цілому.

2. Ринкова вартість як основна база оцінки

Поняття ринкової вартості є ключовим в оціночній діяльності. Саме цей вид вартості відображає колективне сприйняття багатьма учасниками ринку ступеня корисності об'єкта, яке ґрунтуються на існуючому попиті і пропозиції, конкуренції, інших ринкових чинниках, а не обмежується

суб'єктивним уявленням або мотивом окремої особи. І хоча сільськогосподарській нерухомості можуть приписуватися й інші, відмінні від ринкової, види вартості, що зумовлені певними і цілком конкретними причинами, пов'язаними з веденням бізнесу, інвестуванням, оподаткуванням, страхуванням, вико-



Рис. 1 Ринкова і неринкова бази оцінки

нанням умов за зобов'язаннями тощо, основною базою оцінки, що відображає ринок нерухомості і підтримує загальне розуміння вартості сільськогосподарської нерухомості згідно з Міжнародним стандартом оцінки [2, п.5.2] має бути ринкова вартість (рис. 1).

Встановлення ринкової вартості передбачає дотримання певних вимог щодо рівня відкритості і конкурентності ринку, типовості мотивації і незалежності сторін угоди, їх компетентності і обізнаності, а також належного терміну експозиції об'єкту на ринку. При цьому, ринковою вартістю вважається лише та, що відповідає найбільш ефективному використанню майна. Тобто, для об'ективності відображення ринкової ситуації, оцінювач повинен спочатку визначити, за яких умов майно, яке оцінюється, набуває найбільшої продуктивності.

Це зумовлює виконання процедури визначення ринкової вартості в два етапи.

На першому етапі здійснюється аналіз з метою встановлення найбільш ефективного використання, щоб, по-перше, гарантувати, що сільськогосподарське використання буде продовжено, особливо якщо є ймовірність іншого використання землі, наприклад, під забудову, що здається більш перспективним, а, по-друге, визначити конкретний вид сільськогосподарського використання [2, п.5.5].

На другому етапі будується модель взаємодії попиту і пропозиції на певний вид сільськогосподарського використання в конкретний момент часу з метою обчислення значення ринкової вартості майна.

У Міжнародних стандартах оцінки зазначено, що в тих випадках, коли є конкретна вказівка не враховувати варіанти, відмінні від поточного сільськогосподарського використання, результатуєча оцінка не обов'язково буде відображати ринкову вартість майна [2, п.5.5.3].

Таким чином, властивість землі як обмеженого ресурсу мати різне використання вимагає при оцінюванні сільськогосподарської нерухомості проводити пошук варіанту її найбільш ефективного використання для адекватного відображення ціни землі на конкурентному ринку. Проте, можливе використання землі, особливо сільськогосподарської, майже завжди є предметом суспільної регламентації, що здійснюється шляхом віднесення земель до певної категорії і встановлення дозволених видів використання в межах цієї категорії земель. Тобто, щоб розглядати інше, відмінне від сільськогосподарського використання, необхідно, щоб таке використання було передбачено містобудівною або землевпорядкою документацією.

Крім того, найбільш ефективне використання стосується конкретної корисності об'єкту оцінки і носить комплементарний характер, який доповнює і посилює існуючі і передбачені види використання. Отже, якщо на ринку існує об'єкт, використання якого забезпечує

об'єкту найвище значення вартості, то це ще не означає, що і для оцінюваного об'єкту таке використання буде максимально продуктивним. Врешті-решт аналіз і спрямований на те, щоб використання об'єкту сільськогосподарської нерухомості, що оцінюється, розглядався не ізольовано, а в поєднанні з іншими використаннями, які стосовно цього використання будуть підлеглими, допоміжними, супутніми або конкурентними [6].

При цьому доцільно окреслювати сильні і слабкі сторони об'єкту порівняно з іншими об'єктами з метою визначення його конкурентних переваг, що можуть стосуватися як земельної ділянки, так і продукту її використання — сільськогосподарської продукції. Тому найефективніше використання передбачає або збереження в існуючого використання конкурентної переваги, або перехід до іншого використання, яке створює конкурентну перевагу, і, тим самим, максимізує вартість сільськогосподарської нерухомості, що оцінюється.

3. Особливості формування грошових потоків

Міжнародні і Європейські стандарти оцінки визначають особливості формування грошових потоків, пов'язаних з сільськогосподарською нерухомістю, що змінюватимуться з року в рік залежно: від виду діяльності, для якого ця нерухомість використовується; від продуктів, що виробляються, і від циклічного характеру ринку цих продуктів.

Це зумовлює необхідність розглядати сільськогосподарську нерухомість не лише як матеріально-правовий об'єкт, а й як просторово-часовий продукт, що може мати різні за тривалістю життєві цикли.

За суттю життєвий цикл сільськогосподарської нерухомості відповідає інвестиційному про-

цесу, пов'язаному з початком конкретного використання землі і поверненням землі до подальшого сільськогосподарського використання. І якщо для більшості посівів грошові потоки обмежуються одним календарним роком, то для багаторічних насаджень вони охоплюють декілька десятиріч з відносно тривалими стадіями життєвого циклу: розвитку (закладання саду), функціонування (плодоношення), ліквідація [7; 8].

Стадія розвитку і стадія функціонування може бути описана моделями грошових потоків, компонентами яких є поточна вартість, регулярні платежі (надходження), майбутня вартість, кількість періодів і процентна ставка.

На стадії розвитку поточною вартістю буде вартість землі, майбутньою вартістю — вартість саду в перший рік плодоношення, регулярними платежами — вартість підрядних робіт, пов'язаних з проєктуванням, закладанням і доглядом за садом до входження в плодоношення. При цьому періодичність платежів визначатиме кількість періодів у стадії розвитку, з якими, у свою чергу, співвідноситься процентна ставка, що відображає інтерес інвестора та інтерес підприємця.

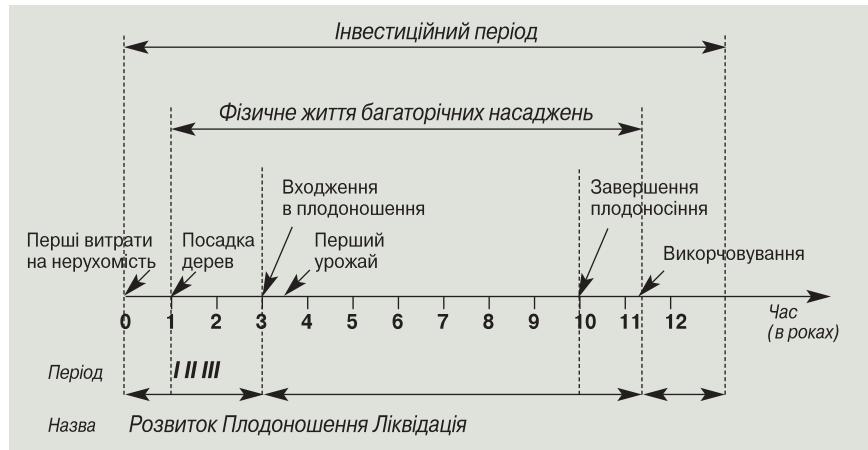


Рис. 2. Життєвий цикл плодового саду

На стадії плодоношення поточною вартістю буде вартість саду в перший рік плодоношення, майбутньою вартістю — вартість землі, регулярними платежами — чистий операційний дохід. При цьому кількість періодів визначатиметься строком економічного життя плодових дерев, а процентна ставка — ставкою капіталізації для землі.

На стадії ліквідації чистий грошовий потік визначатиметься витратами на корчування насаджень і доходом від реалізації деревини.

Таким чином, розгляд ключових питань оцінки сільськогосподарської нерухомості дозволяє зробити такий висновок:

Міжнародні і Європейські стандарти оцінки, відзначаючи специфіку об'єкта та особливості формування грошових потоків для сільськогосподарської нерухомості, вимагають для визначення її вартості дотримання загальноприйнятих принципів оцінки в тій же мірі, в якій вони застосовуються для оцінки інших видів нерухомого майна.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

- Правило 5: Сельскохозяйственное имущество // Европейские стандарты оценки 2000 / Пер. с англ. — М.: РОО, 2003. — 264 с.
- Міжнародні правила оцінки 10 «Оцінка сільськогосподарського майна» // Міжнародні стандарти оцінки. Восьме видання. 2008 / Пер. з англ. С. О. Пузенко. — К.: «АртЕк», — 2008. — 432 с.
- Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оцінчу діяльність» // Відом. Верховної Ради України. — 1992. — № 52. — С. 683.
- Закон України «Про оцінку земель» // Відом. Верховної Ради України. — 1992. — № 52. — С. 683.
- Драпіковський А.І., Іванова І.Б. Определение рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения. — Бишкек: «Ега-Басма», 2006. — 58 с.
- Драпіковський О., Іванова І. Вибір найбільш ефективного використання в оцінці нерухомого майна // Державний інформаційний бюллетень про приватизацію. — 2011. — № 4. — С. 58-61.
- Konowalczuk J. Wykona nieruchomosci rolnych: prawo, rynek, metody / Jan Konowalczuk, Teresa Kurowska, Lech J. Ostrowski, Krzysztof Urbanczyk — Warszawa: Polska Federacja Stowarzyszen Rzecznoglosow Majatkowych, 2000. — 253 s.
- Appraisal of Rural Property: Second edition. — Chicago: Appraisal Institute and the American Society of Farm Managers and Rural Appraisers, 2000. — 525 p.



Леся ШАФРАНСЬКА,
начальник відділу з питань
міжнародних відносин
Департаменту інформаційно-
аналітичного забезпечення
Держземагентства

У рамках українсько-нідерландського проекту «Технічна допомога у процесі розробки програмних документів з розвитку земельних ресурсів в Україні» відбувся черговий дводенний семінар «Консолідація земельних, водних та лісових ресурсів: найкращі практики країн-членів ЄС». Його учасники ознайомилися з організацією консолідації земель у Королівстві Нідерландів, Португальській та Литовській Республіках, де запроваджено інтегрований підхід, що означає проведення заходів не тільки для поліпшення землекористування, але й для розвитку інфраструктури (доріг, іригаційних і дренажних систем), альтернативних видів діяльності у сільській місцевості (зелений туризм тощо) із врахуванням аспектів охорони довкілля, ландшафтного розвитку.

Консолідація ЗЕМЕЛЬНИХ, ВОДНИХ ТА ЛІСОВИХ РЕСУРСІВ у країнах Євросоюзу

ПОРТУГАЛІЯ

Питаннями консолідації тут займається Генеральний директорат сільського господарства і розвитку сільських територій при Міністерстві сільського господарства. Він ініціює проекти консолідації «згори-вниз», забезпечує їх реалізацію

безпосередньо або через підрядників, а також проводить моніторинг та оцінює проекти, ініційовані іншими установами. Проекти консолідації також ініціюють на рівні муніципалітетів чи фермерських господарств (підхід «знизу-вверх»). Погодження таких проектів через Генеральний директорат

вигідне для землевласників, бо тоді операції в рамках проектів звільняються від оподаткування.

У Португалії наразі відсутній державний земельний банк. Натомість для кожного окремого проекту з консолідації створюється земельний резерв. Перед початком проекту держава

оголошує свій намір купувати землі у межах певної території. Придбані землі продаються землевласникам для укрупнення їхніх землеволодінь або використовуються для розбудови інфраструктури у сільській місцевості. В ідеалі — наприкінці кожного проекту земельний резерв має бути вичерпаним.

На практиці — у володінні держави залишається щоразу кілька ділянок і для управління цими землями згідно з новим законодавством у Португалії буде створено загальнонаціональний земельний банк.

Невеликий відсоток реалізації проектів консолідації — 21 із 89 — пояснюється відсутністю за-

гального стратегічного підходу до планування таких проектів, коли місцеві органи влади погоджували їх без достатнього обґрунтування та спроможності їх реалізувати, довготривалістю та дороговизною проектів, відсутністю єдиного актуалізованого загальнодержавного кадастру.

ЛІТВА

У січні 2008 року литовський уряд ухвалив Національну стратегію консолідації земель (далі — Стратегія).

Стратегічна мета — створити сприятливі умови для успішної консолідації земель і розробити відповідні заходи, спрямовані на забезпечення раціонального використання землі та розвиток інфраструктури, посилення конкурентоспроможності фермерських господарств, охорону навколошнього природного середовища, збереження культурної спадщини та ландшафту, розвиток альтернативних видів діяльності.

Ціллю номер один Стратегії є забезпечення зв'язків між консолідацією земель та розвитком сільських територій і регіональним розвитком. Завдання в рамках цієї цілі полягають в інтегрованій репарцеляції землеволодінь у сільських населених пунктах, крім невеликих містечок, а також у забезпеченні реалізації проектів консолідації земель та раціонального землекористування.

Ціль номер два — оптимізація процесу консолідації земель. Завдання передбачають: розвиток оптимальної інституційної структури для консолідації земель; удосконалення процедур консолідації; розробку і реалізацію програми підвищення обізнаності громадськості, а також підвищення кваліфікації спеціалістів з цих питань.

До Стратегії також додається План заходів з її реалізації на 2008-2013 роки.

Членство в Євросоюзі забезпечує Литві доступ до коштів ЄС, в тому числі для цілей консолідації. Так, фінансування проектів консолідації земель у 2004-2006 роках відбувалося за рахунок коштів з бюджету ЄС (75%) та національного бюджету (25%). Було виділено 2,2 млн євро, але внаслідок затримок із плануванням та реалізацією проектів освоєно лише 800 тис. євро на 14 проектів загальною площею приблизно 5 тис. гектарів.

Стратегія передбачає такі джерела фінансування проектів консолідації:

- Європейський сільськогосподарський фонд для розвитку сільських територій;
- Європейський фонд регіонального розвитку;
- національний бюджет Республіки Литва;
- програма розвитку і обслуговування доріг;
- муніципальні бюджети;
- інші програми та фонди;
- кошти приватних осіб¹.

Загалом за програмою розвитку сільських територій на 2007-2013 роки на консолідацію земель передбачено виділення коштів на суму 16,6 млн євро.

¹ Resolution of the Government of the Republic of Lithuania of 23 January 2008 No. 81 «On the Approval of the National Land Consolidation Strategy».

Питаннями консолідації земель у Литві займається Державний земельний фонд — державне підприємство, створене на базі Інституту землеустрою, в управлінні Міністерства сільського господарства. Він також здійснює управління землями державної власності (орієнтовно 500 тис. га) від імені Національної земельної служби.

У Литві немає спеціального закону про консолідацію земель. Це питання врегульовано в окремому розділі Закону про землю (2004 р., зі змінами 2011 р.).

На рівні підзаконного акта постановою Уряду від 27 червня 2005 року схвалено Правила з підготовки та реалізації проектів консолідації земель,

якими передбачено такі завдання на етапі планування проекту:

- формувати сільськогосподарські і лісогосподарські земельні ділянки раціонального розміру і конфігурації;
- консолідувати землеволодіння і покращити їхню компактність;
- скоротити відстань між земельними ділянками у межах землеволодіння;
- оптимізувати розміщення місцевих внутрішніх доріг та проектованих структур, необхідних для сільськогосподарської та альтернативної діяльності, а також дренажних структур, враховуючи інтереси громадськості, землевласників та землекористувачів;
- ідентифікувати земельні ділянки, які стануть предметом заходів з охорони навколошнього природного середовища;
- встановити обмеження, визначені законодавством, щодо використання земель;
- покращити рекреаційні і естетичні ресурси проектної території та стан розвитку сільського туризму;
- зарезервувати земельні ділянки для громадських потреб;
- сприяти кращому обслуговуванню зрошеніх земель та дренажних структур.

Проектна документація складається із таких компонентів:

- пояснівальна записка (текстова частина, що описує поточний стан і потребу в репарцеляції земельних ділянок, містить рішення щодо проектної території та заходи з реалізації проекту);
- графічна частина (складається із плану оцінки земель і схеми проекту);

— процедурна документації (завдання з планування, умови планування, оцінка впливу рішень проекту, документація з публічних обговорень і внесення змін до проекту, інспекційний звіт Національної земельної служби із висновком про доцільність схвалення проекту, розпорядження місцевого органу влади щодо підготовки проекту, інші документи)².

Перед ініціюванням проекту проводиться оцінка доцільності його реалізації, оскільки більшість проектів фінансуються державою та ЄС, тому треба перевідчитися у необхідності витрачати ці кошти, а також здійснюється аналіз впливу на навколошнє природне середовище відповідно до вимог ЄС.

Згодно з політикою Євросоюзу на всіх етапах підготовки та реалізації проектів консолідації земель забезпечується дотримання принципів прозорості та публічності. Як в Португалії, так і в Литві фахівці, які займаються консолідацією, намагаються досягти згоди усіх землевласників на участь у проекті, навіть, якщо відповідно до законодавства допускається діяльний відсоток незгідних.

У Литві навчання організаторів і розробників проектів консолідації земель, а також працівників муніципальних установ, семінари під час сільськогосподарських виставок та інших публічних заходів стали послідовно та цілеспрямованою формою підвищення рівня обізнаності громадськості в цьому напрямі.

Наразі в Україні здійснюються перші кроки з інформування громадськості про поняття та принципи консолідації земель. Проведений семінар та майбутні плани на 2011-2012 роки сприятимуть популяризації заходів з раціонального та ефективного землекористування в Україні.

² Resolution of the Government of the Republic of Lithuania of 27 June 2005 No. 697 «On the Approval of the Rules for Preparation and Implementation of Land Consolidation Projects».

Земельні ресурси України та їх використання*

Україна має надзвичайно високий рівень освоєння земельного фонду та розораності сільськогосподарських угідь (табл.1).

До господарського використання залишено більше 90% її території і лише близько 8% — 5 млн га знаходиться у природному стані — це болота, озера, ріки, гори. Структурна незбалансованість земельного фонду погіршує ефективність використання та охорону земель. Сільськогосподарське освоєння земель перевищує екологічно обґрунтовані норми. Розораність сільськогосподарських угідь в Україні, за даними Держземагенства, становить 78%, а в окремих областях вона значно більша — 88% у Черкаській і 90% у Херсонській областях.

Надмірна розораність території призводить до збільшення площин еродованих сільськогосподарських угідь, яких в Україні майже 15 млн га. Щороку їх площа збільшується на 80-90 тис. га, внаслідок чого втрачається родючий шар ґрунту.

Екологічний стан агроландшафту прийнято оцінювати за співвідношенням — рілля : природні кормові угіддя : ліси. Для України воно має становити 1:1,6:3,6 відповідно¹. Проте фактично це співвідношення зовсім інше: 1 — рілля; 0,2 — сіножаті і пасовища; 0,3 — ліси, що свідчить про розбалансування агроландшафту.

Внаслідок нерационального використання орних земель поширяються процеси деградації ґрунтів, поверхня яких порушується внаслідок зсувів, повеней, піддається ерозії, перевозленню, підвищується кислотність або засоленість тощо.

За даними Держземагенства загальна площа сільськогосподарських угідь, які зазнають згубного впливу водної та вітрової ерозії, становить 30,7%, дефляційно-небезпечні ґрунти займають 19,1% від загальної площини. Погіршується

екологічний стан сільськогосподарських земель. Так, 10,4 млн га (26,3%) сільськогосподарських угідь — це кислі ґрунти. Солонцюваті (середньо і сильно) та засолені ґрунти становлять 4,7 млн га (14,3%). Крім того, перевозлені і заболочені ґрунти займають площу 3,9 млн га (10%), кам'янисті ґрунти — 5,4 млн га (1,4%).

Важливим завданням у сфері оптимізації земельного фонду України мають стати заходи щодо вилучення з інтенсивного обробітку деградованих та малопродуктивних сільськогосподарських угідь, ґрунти яких характеризуються негативними природними властивостями, низькою родючістю, а їх господарське використання є економічно неефективним.

Загальна площа земель (суші) та сільськогосподарських угідь в регіонах України

Адміністративно-територіальні одиниці	Загальна площа земель (суші), тис. га	у тому числі сільськогосподарські угіддя, тис. га			Освоєння земельного фонду, %	Розораність сільськогосподарських угідь, %	
		всього	рілля	природних кормових угідь	багаторічних насаджень		
АР Крим	2396,8	1797,9	1267,6	440,3	78,4	75	71
Вінницька	2605,7	2016,6	1728,1	237,3	50,3	77	86
Волинська	1969,0	1050,8	674,1	365,2	11,5	53	64
Дніпропетровська	3036,6	2514,6	2126,0	334,7	53,9	83	85
Донецька	2609,4	2044,7	1655,8	330	58,2	78	81
Житомирська	2933,9	1517,1	1085,3	316,1	23,3	52	72
Закарпатська	1256,9	452,6	200,2	225,4	27,0	36	44
Запорізька	2547,0	2246,6	1906,1	301,3	39,2	88	85
Івано-Франківська	1369,1	631,7	383,4	212,7	16,3	46	61
Київська	2636,8	1666,7	1358,9	253	42,1	63	82
Кіровоградська	2382,5	2040,4	1762,3	252	26,1	86	86
Луганська	2646,5	1910,2	1272,9	550,4	30,1	72	67
Львівська	2140,3	1266,7	796,7	446,3	23,0	59	63
Миколаївська	2329,6	2009,3	1698,2	271,7	36,2	86	85
Одеська	3119,5	2593,6	2068,6	405,3	90,3	83	80
Полтавська	2726,8	2173,9	1768,6	364,8	29,7	80	81
Рівненська	1961,8	933,1	658,5	259,1	11,8	48	71
Сумська	2352,4	1700,5	1231,8	444,1	24,4	72	72
Тернопільська	1363,0	1049,1	854,1	173,1	15,2	77	81
Харківська	3081,0	2418,7	1927,4	428	49,3	79	80
Херсонська	2415,1	1970,6	1777,2	166,1	27,3	82	90
Хмельницька	2020,6	1568,3	1254,5	271,4	41,1	78	80
Черкаська	1955,7	1451,3	1271,6	143,8	27,1	74	88
Чернівецька	790,8	470,9	333,6	109,4	27,9	60	71
Чернігівська	3122,3	2069,8	1405,0	592,7	24,5	66	68
м. Київ	77,0	4,5	0,6	0,6	3,3	6	13
м. Севастополь	85,5	26,2	11,3	4,7	10,2	31	43
Україна	57931,6	41596,4	32478,4	7899,5	897,7	72	78

* Продовження. Початок у «Землевпорядному віснику» №6 за 2011 рік

¹ Созінов О.О. Сучасні деградаційні процеси, екологічно-агрономічний стан та оцінка придатності сільськогосподарських земель для створення екологічно чистих сировинних зон і господарств / М.В.Козлов, А.Г.Сердюк та ін. // Агроекологія і біотехнологія: зб. наук. праць. — К., 1998. — Вип.2. — С. 54-65.

Згідно з наказом Мінагрополітики України та Президії УААН від 3.04.2000 року № 26/33 «Про першочергові заходи щодо уドосконалення землекористування», близько 9 млн га орніх земель підлягає консервації та вилученню з інтенсивного обробітку (табл. 2). Це дасть можливість знизити рівень розораності території до екологічно оптимального, сконцентрувати сільськогосподарське виробництво на кращих землях, що забезпечить отримання в середньому значно більшого обсягу продукції з одиниці площи та посилення її конкурентоспроможності.

Світовий досвід показує, що підвищення ефективності аграрного виробництва можливе за

умов інтенсивного використання ґрунтів, що характеризуються високим рівнем родючості, і зниження вкладень у малопродуктивні землі.

Значну частину сильноеродованих і деградованих земель, які підлягають поліпшенню, необхідно трансформувати у природні кормові угіддя. На перспективу слід збільшити площу природних кормових угідь в усіх категоріях господарств до 9 млн га, що створить сприятливі умови для виробництва якісної продукції тваринництва, необхідної для збільшення споживання населенням країни м'ясо-молочних продуктів до науково обґрунтованих норм.

Починаючи з 1990 року, майже в усіх областях України простежується тенденція до збільшення площ сіножатей і пасовиць. За цей період за рахунок ріллі їх площа побільшала на 496,3 тис. га. На початок 2011 року вона доведена до 7892,8 тис. га (19% від площи сільськогосподарських угідь).

На територіях поширення вітрової ерозії ґрунтів проводиться заліснення, насадження полезахисних лісосмуг, що посилює їх екологічну стійкість, дозволить збільшити частку лісів у загальному земельному фонду до прийнятої у ЄС норми — 30% замість надто низької в Україні — 17,6%. З 1990 року площа лісів збільшилася на 379,6 тис. га.

За розрахунками ННЦ «Інститут землеробства» (на перспективу) потрібно посадити 3,8 млн га лісонасаджень, довести заліснення до 22,2%, але і при цьому вона буде найнижчою в Європі.

У зв'язку з обмеженням коштів у період фінансово-економічної кризи, трансформація земельного фонду відбувається досить повільно. У міру зміцнення економіки нашої держави, темпи вилучення малопродуктивних і деградованих земель будуть зростати і у віддаленій перспективі положення наказу Мінагрополітики України та Президії УААН будуть виконані.

Враховуючи, що більше двох третин сільськогосподарських угідь, у т. ч. майже чотири п'ятирічних ріллі, перебувають у приватній власності, буде розроблено механізм їх трансформації і передбачено в ньому викуп земель державою (якщо вони передаються, наприклад, до держлісфонду), відшкодування власникам і землекористувачам втрачених прибутків, коли орні землі підлягають консервації або трансформуються у кормові угіддя.

Орієнтовні обсяги переведення ріллі в природні кормові угіддя та заліснення (тис. га)*

Таблиця 2

Зони, області	Площа ріллі в усіх категоріях господарств, 1999 рік	Підлягають вилученню:						Переводиться в природні кормові угіддя та заліснення	Залишиться ріллі на перспективу
		еродовані скили, 3° і більше	малопродуктивні землі	водо-охоронна зона	засолені	інші			
Степ	15575,3	1517,5	1165,4	477,3	326,4	660,2	4146,8	11428,5	
АР Крим	1207,6	43,6	81,5	21,5	110,9	51,2	308,7	898,9	
Кіровоградська	1774,5	244,2	80,6	35,3	0,6	143,8	504,5	1270,0	
Дніпропетровська	2110,3	202,7	123,4	81,0	38,4	90,4	535,9	1574,4	
Запорізька	1888,1	164,1	142,3	74,8	24,7	86,2	492,1	1396,0	
Одеська	2078,0	360,8	75,2	48,9	23,0	42,6	550,5	1527,5	
Миколаївська	1703,7	102,1	197,3	65,8	17,9	77,6	460,7	1243,0	
Херсонська	1770,8	12,6	218,2	48,6	70,8	87,0	437,1	1333,7	
Донецька	1659,3	173,9	174,6	63,4	22,2	39,6	473,7	1185,6	
Луганська	1383,0	213,5	72,3	38,0	17,9	41,8	383,5	999,5	
Лісостеп	11961,6	1715,6	584,2	354,0	37,5	399,2	3090,5	8871,1	
Вінницька	1730,6	394,3	31,5	14,9	-	19,6	460,3	1270,3	
Київська	1402,4	83,9	145,7	60,1	1,7	49,8	341,2	1061,2	
Черкаська	1283,6	178,6	40,1	52,0	3,1	40,9	314,7	968,9	
Полтавська	1809,2	90,5	189,2	85,7	6,4	87,9	459,7	1349,5	
Харківська	1957,3	253,5	86,2	57,1	25,6	63,1	485,5	1471,8	
Сумська	1318,2	92,6	91,5	65,2	0,7	87,2	337,2	981,0	
Хмельницька	1247,5	349,8	-	-	-	23,9	373,7	873,8	
Тернопільська	872,4	195,2	-	19,0	-	26,8	241,0	631,4	
Чернівецька	340,4	77,2	-	-	-	-	77,2	263,2	
Полісся	5320,6	461,0	430,2	206,2	25,6	269,2	1392,2	3928,4	
Чернігівська	1414,7	20,9	198,1	78,5	25,6	91,3	414,4	1000,3	
Житомирська	1101,4	35,2	132,4	66,5	-	77,6	311,7	789,7	
Рівненська	665,7	81,9	41,8	16,5	-	25,9	166,1	499,6	
Волинська	688,7	57,5	54,5	18,0	-	41,1	171,1	517,6	
Львівська	842,0	171,5	3,4	9,4	-	23,9	208,2	633,8	
I-Франківська	408,0	79,7	-	7,6	-	9,4	96,7	311,3	
Закарпатська	200,1	14,3	-	9,7	-	-	24,0	176,1	
Україна	32857,5	3694,1	2179,8	1037,4	389,5	1328,6	8629,4	24228,1	

* Згідно наказу Мінагрополітики України та Президії УААН від 03.04.2000р.



ЗМІСТ

50 ВІДКРИТИЙ СЕМІНАР: ЗАНЯТТЯ ДЕВ'ЯТЕ

Алла КАЛЬНІЧЕНКО

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО
ЗАКОНОДАВСТВА:

ЕМФІТЕВЗІС ЯК ВИГІДНА АЛЬТЕРНАТИВА
ПРОДАЖУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ
ЗЕМЕЛЬ

55 ЗАПИТУВАЛИ – ВІДПОВІДАЄМО

55 Землю, власником якої ви є,
волонтерським способом забрати
не має права ніхто

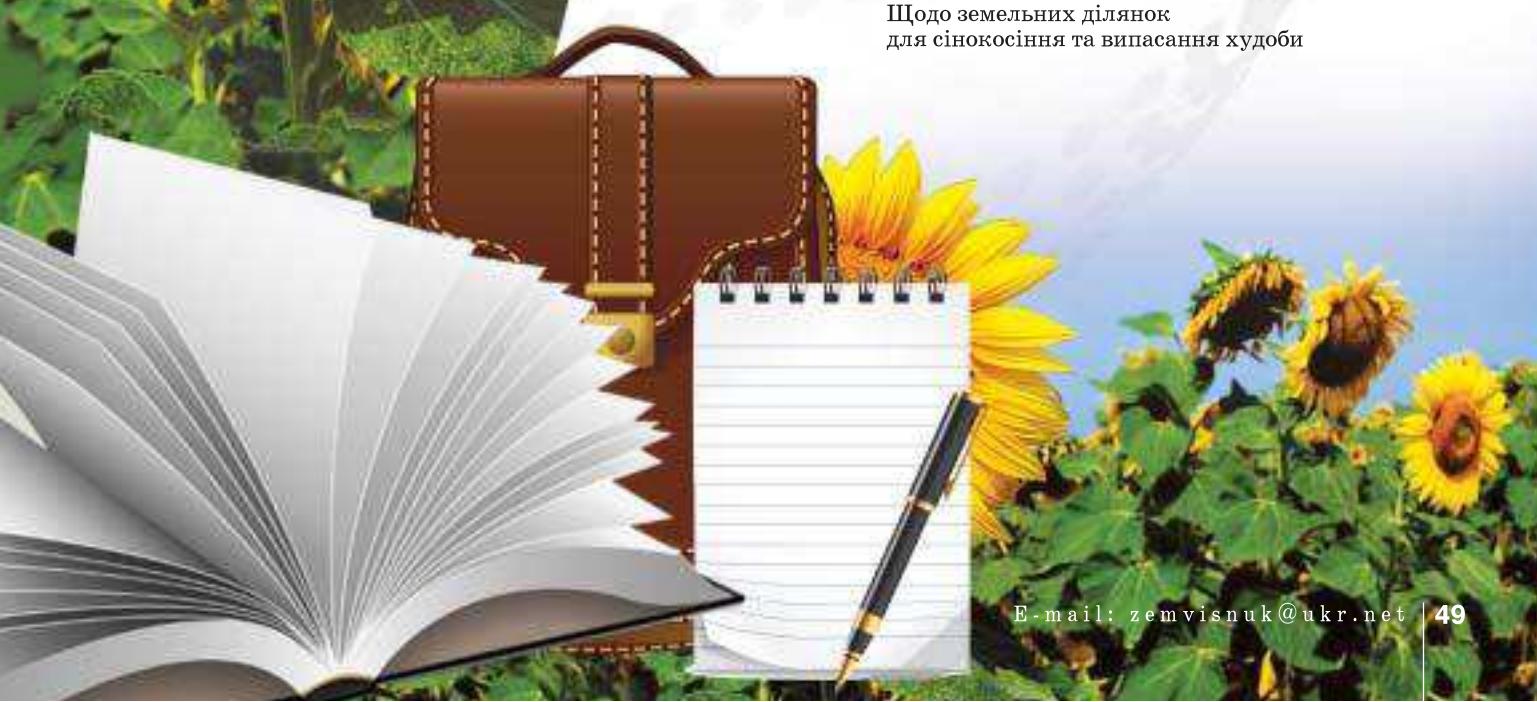
56 Щоб відчути житло, достатньо пред'явити
нотаріусу визначений кадастровий номер
земельної ділянки

57 Про встановлення сонячних панелей
на даху автостоянки домовляйтесь
з її власником

57 Рішення ради про уточнення
площі земельної ділянки
варто прийняти

58 РОЗ'ЯСНЕННЯ ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВА

Щодо земельних ділянок
для сінокосіння та випасання худоби



Актуальні питання земельного законодавства: ЕМФІТЕВЗИС ЯК ВИГІДНА АЛЬТЕРНАТИВА ПРОДАЖУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ



Алла КАЛЬНІЧЕНКО, постійна ведуча семінару, визнаний в Україні фахівець з питань законодавчо-нормативного регулювання земельних відносин, цього разу пропонує вам розширити свою обізнаність у надзвичайно делікатній справі — справі, яка стосується вашого особистого майна, вашої власності — земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Коли настане час вільного продажу землі, у вас буде вибір — матимете право продати свою землю або, як і зараз, передати її у користування, уклавши договір емфітевзису, виручивши за неї гроші, — суму про яку домовитеся з емфітевтом (майбутнім користувачем вашої ділянки). Детальніше читайте далі — у підготовленому нюо матеріалі.

І ГРОШІ ВИРУЧИТЕ, І ЗЕМЛЯ ЗАЛИШИТЬСЯ У ВАШІЙ ВЛАСНОСТІ

Україна, маючи найбільші запаси чорнозему у світі та будучи на початку минулого століття основною житницею Європи, наразі мусить завозити з інших країн сільськогосподарську продукцію, оскільки рідне сільське господарство не має ані достатньої державної підтримки, ані, за певним винятком, справжнього господаря.

Та ѿтде взяється дбайливому господарю, якщо земельні ділянки власники передають в оренду переважно на три роки, а іноді лише на сільськогосподарський рік. Втім, не рідко ѿтсамі орендарі не намагаються укладати довгострокові угоди — їх відлякує нестабільне земельне законодавство. А якщо хтось і наважується запропонувати довгостроковий договір оренди земельної ділянки, то часто землевласники це сприймають як намагання відібрати у них землю, а тому відмовляють ініціаторам.

Ситуація, що складається, не надійна, орендар не може серйозно планувати свою діяльність на майбутнє, тому ѿт не зацікавлений дотримуватися сівозмін, вкладати кошти в поліпшення малопродуктивних та виснажених земель.



Як бути? Чимало причетних до непростого становища сподіваються вирішити його проблеми відміною мораторією, тобто відміною поки що існуючої заборони на відчуження земель тваринного сільськогосподарського виробництва та деяких земель особистого селянського господарства і запровадження регульованого ринку земель.

За запевненням деяких можновладців та спеціалістів у земельній сфері саме відміна мораторію та надання власникам такої «підмораторної» землі можливості її відчуження позитивно вплине на розвиток сільського господарства в Україні.

Однак, формування ринку земель сільськогосподарського призначення є одним з найбільш дискусійних і заполітизованих питань аграрної політики в Україні. Починаючи з 90-х років минулого століття, точиться дискусії щодо ринку сільськогосподарських земель. Але суспільство і більшість політичних сил визнають неминучість формування ринку земель сільськогосподарського призначення за умови належного нормативно-правово-

го забезпечення засад його функціонування.

Крім розробки та прийняття нових нормативно-правових актів з питань ринку земель, мабуть, доцільно ще раз переглянути чинне законодавство, оскільки ринок земель не треба асоціювати лише з продажем або іншим чином відчуженням земельних ділянок. Предметом ринку землі є також і права користування земельними ділянками. Адже навіть за умови продовження дії мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення, така земельна ділянка може бути передана у користування або за договором оренди, або за договором емфітезису.

Пригадаймо, емфітезис — це право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

Або ширше — це строкове або безстрокове, відчужуване та успадковуване речове право на чуже майно, що полягає в платному чи безоплатному володінні та користуванні чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб з метою отримання плодів і доходів від неї (ст. 407 Цивільного кодексу України).

Що цікавого і відмінного від оренди землі є в праві емфітезису або в емфітевтичному праві?

По-перше, відповідно до статті 395 Цивільного кодексу України право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб є майновим правом, яке може відчужуватися та успадковуватися. Однак, слід зауважити, що право емфітезису, яке виникло на землях державної та комунальної власності, не може продаватися емфітевтом, а може лише успадковуватися.

Емфітевт (землекористувач) користується земельною ділянкою з обов'язком ефективно її використовувати відповідно до

цільового призначення, підвищувати родючість із застосуванням природоохоронних технологій виробництва, а також відмовлятися від дій, які можуть призвести до погіршення її стану та екологічної ситуації (частина третья статті 410 Цивільного кодексу України).

Тобто, використовуючи земельну ділянку за договором емфітезису, емфітевт веде господарство на власний розсуд, вирощує сільськогосподарську продукцію з дотриманням вимог і законодавства, і пунктів договору про застосування лише тих способів виробництва, які не погіршують стан земельної ділянки та екологічний стан довкілля. При цьому вся сільськогосподарська продукція, вирощена емфітевтом, є його власністю, якою він розпоряджається на власний розсуд.

Право землевласника, який уклав договір емфітезису, обмежено тільки тим, що він на період дії такого договору не може користуватися своєю земельною ділянкою. Однак продати ділянку або ж іншим шляхом її відчужити (подарувати, обміня-

ти тощо) землевласник може без перешкод, крім «підмораторних» земельних ділянок до відміни такого мораторію.

З іншої сторони емфітевт може відчужити право користування. Тобто він має право у будь-який незаборонений законом спосіб відчужити своє право користування або передати це право у заставу, якщо інше не встановлено законом, за умови дотримання переважного права землевласника на викуп такого права, встановленого частиною другою статті 411 Цивільного кодексу. Крім того, відповідно до частини п'ятої цієї ж 411 статті у разі продажу землекористувачем права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб іншій особі власник земельної ділянки має право на одержання відсотків від ціни продажу (вартості права), визначених договором. Тобто, укладаючи договір користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітезис), у ньому можна передбачити сплату певних відсотків від продажу емфітевтом свого права користування.

Що стосується договору, то слід пам'ятати, що:

- предметом договору емфітезису є конкретна земельна ділянка, на яку встановлюється обмежене речове право відповідно до абсолютноного права власності;
- сторонами договору є власник земельної ділянки сільськогосподарського призначення та особа, яка має намір використовувати земельну ділянку за встановленим цільовим призначенням. Якщо земельна ділянка, яка є предметом договору емфітезису, надана власнику для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, — користувачем її може бути лише суб'єкт підприємницької діяльності у сфері сільського господарства;
- плата за користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення встановлюється сторонами за домовленістю. Жодними нормами на сьогодні не встановлено ні мінімальної, ні максимальної плати. Разом з тим, частиною другою статті 409 Цивільного кодексу України встановлено, що розмір плати, її форма, умови, порядок та строки її виплати встановлюються договором;
- строк дії встановлюється договором на певний термін або безстроково. При цьому слід пам'ятати щодо державних і комунальних земель, які передаватимуться в користування за договором емфітезису: термін дії договору не може перевищувати 50 років.

Про припинення дії договору емфітезису

Якщо договір укладено на невизначений термін, то за необхідності, згідно зі статтею 408 Цивільного кодексу, кожна зі сторін може відмовитися від договору, попередивши про це другу сторону завчасно — не менш як за один рік.

Крім того, право емфітезису припиняється у разі:

- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;
- спливу строку, на який було надано право користування (закінчення строку дії договору емфітезису);
- викупу земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю;
- прийняття судом відповідного рішення, в інших випадках, встановлених законом (стаття 412 Цивільного кодексу).

Про додаткові умови користування земельною ділянкою емфітевтом, які можуть бути передбачені у договорі

1 Власник може відразу отримати кошти за весь період користування його земельною ділянкою або за певний термін

Якщо власнику земельної ділянки за різних обставин необхідні додаткові кошти, у договорі емфітезису можливо передбачити оплату за весь період дії договору або за деякий обмежений період. Наприклад, сторони домовилися, що оплата за договором емфітезису за користування земельною ділянкою становить тисячу гривень на рік. Договір емфітезису укладається на 15 років. Власник земельної ділянки може запропонувати та внести до умов договору, що емфітевт одноразово сплачує за десять років користування земельною ділянкою, тобто разовий платіж становитиме 10 тисяч гривень. Протягом цих 10 років емфітевт сплачуватиме лише обов'язкові платежі до бюджету — або земельний податок (замість власника), або ж фіксований сільськогосподарський податок. Отримавши повну суму за десятирічне користування земельною ділянкою, власник — аж до закінчення цього терміну — від користувача нічого не отримуватиме, лише по його закінченню він щорічно — упродовж 5 років — отримуватиме тисячу гривень.

За необхідності може бути передбачено сплату за користування земельною ділянкою одноразово за весь період користування (у наведеному прикладі — 15 тисяч гривень).

При цьому власник не позбавляється можливості продажу земельної ділянки (за умови відміни мораторію). Однак, слід пам'ятати, що до набувача (покупця) такої земельної ділянки переходять всі права і обов'язки за раніше укладеним договором емфітезису. Тобто самостійно користуватися набутою земельною ділянкою він не зможе, однак тепер вже йому емфітевтом будуть сплачуватися кошти за користування земельною ділянкою. Якщо за договором емфітезису була сплачена suma за весь період користування земельною ділянкою, або ж за певний період, який ще не закінчився, то набувач (покупець) не отримуватиме від емфітевта грошей, однак при укладанні договору купівлі-продажу має бути передбачено, що:

— або вартість земельної ділянки зменшується на суму, яка відповідає періоду подальшого користування земельною ділянкою емфітевтом, або відчукувач (продавець) компенсує набувачу (покупцю) певну суму.

2 Власник може отримати відсотки від продажу емфітевтом права користування його земельною ділянкою

Якщо користувач земельної ділянки (емфітевт), крім земель державної та комунальної власності, має намір продати своє емфітевтичне право іншій особі і власник такої земельної ділянки відмовився від свого переважного права на його викуп, то у договорі емфітезису може бути передбачено додатково сплату відсотків від ціни продажу (вартості права). Вартість емфітевтичного права може бути встановлена оцінювачем, який має відповідну ліцензію на проведення робіт з оцінки земельних ділянок.

3 Користувач сільськогосподарської земельної ділянки (емфітевт) може зводити на земельній ділянці будівлі і споруди

Якщо користувач земельної ділянки (емфітевт) має намір побудувати на земельній ділянці, якою користується за договором емфітезису, будівлі та/або споруди, таке будівництво можливо за деяких умов:

- 1) має бути згода власника земельної ділянки на таке будівництво у договорі, або ж надана окремо у письмовому вигляді за підписом власника земельної ділянки, який засвідчується нотаріусом;
- 2) будівлі і споруди, які плануються побудувати емфітевтом, мають використовуватися у сільськогосподарському виробництві;
- 3) емфітевт на підставі згоди землевласника замовляє у землевпорядній організації, яка має ліцензію на проведення землевпорядніх робіт, проект землеустрою, що забезпечує впорядкування угідь та визначає розміщення виробничих будівель і споруд;
- 4) у договорі емфітезису має бути передбачено (або у додатковій до нього угоді), що буде з таким будівлями і спорудами після закінчення дії договору емфітезису або ж при його досрковому розірванні.

4 Емфітевт має право передати у заставу своє право користування

Якщо емфітевту знадобляться додаткові кошти, він може своє право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевтичне право), яке виникло у нього відповідно до укладеного договору емфітевзису, передати у заставу. Однак слід пам'ятати, що передати у заставу своє емфітевтичне право користувач (емфітевт) може лише

за умови, що користується земельною ділянкою приватної власності та за згодою її власника. На жаль, відповідно до частини третьої статті 407 Цивільного кодексу України право користування зе-

мельною ділянкою державної або комунальної власності для сільськогосподарських потреб не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам, внесено до статутного фонду, передано у заставу.

Отже, шановні власники сільськогосподарських земельних ділянок, вам і лише вам вирішувати чи продавати свою земельну ділянку після відміни мораторію на відчуження земель сільськогосподарського виробництва, чи, можливо, зберегти землю як свою власність, а лише передати право користування нею іншій особі та отримати за це кошти.

Виконуємо ваші численні прохання, надаємо зразок варіанту договору емфітевзису.

ДОГОВІР

про встановлення права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису)

м. _____

2011

Гр. _____, що діє на підставі _____, далі «Власник», з однієї сторони, та _____, що діє на підставі _____, далі «Емфітевт» із другої сторони уклали цей Договір про таке:

1. Предмет Договору

1.1. Предметом цього договору є земельна ділянка сільськогосподарського призначення, розташована в _____, площею _____ га, з цільовим призначенням _____, кадастровий номер _____, щодо якої Власник передає Емфітевту право володіння та право цільового використання (емфітевтичне право), зберігаючи за собою право розпорядження нею.

1.2. Земельна ділянка, зазначена в п. 1.1 цього Договору, відведена в натурі у встановленому законом порядку і належить Власнику на підставі державного акта на право власності на земельну ділянку _____, виданого _____ року _____ управлінням земельних ресурсів та зареєстрованого _____.

1.3. Нормативна грошова оцінка зазначеної земельної ділянки площею _____ га становить _____ (_____) грн ____ коп, що підтверджується витягом _____ про нормативну грошову оцінку земельної ділянки № _____, виданого _____ управлінням земельних ресурсів _____. г.

1.4. Земельна ділянка, зазначена в п. 1.1 цього Договору, передається Емфітевту з метою _____.

1.5. За Емфітевтом на період дії цього Договору закріплюється право повного і виключного володіння і користування земельною ділянкою.

2. Ціна Договору

2.1. Передача емфітевтичного права здійснюється безкоштовно.

2.2. Користування емфітевтичним правом встановлюється за плату в розмірі _____ (_____) гривень ____ коп. в рік, які Емфітевт сплачує Власнику не пізніше 10 числа місяця, наступного за звітним роком.

2.3. Емфітевт має право за письмовою згодою Власника, сплачувати Власнику плату за користування емфітевтичним правом завчасно, але не більше ніж за _____ років.

2.4. Емфітевт в строк до 15 лютого поточного року самостійно розраховує і сплачує земельний податок.

Можливі інші варіанти, а саме:

— Якщо Емфітевт є платником фіксованого сільськогосподарського податку, він у визначені законом строки здійснює його плату;

— Власник земельної ділянки самостійно сплачує земельний податок.

3. Термін дії Договору

3.1. Сторони домоглися про те, що емфітевтичне право за цим Договором встановлюється на невизначений строк (на ____ років).

3.2. Перебіг дії цього договору починається з дня підписання цього Договору Сторонами.

3.3. Емфітевт має право приступати до використання земельної ділянки тільки після реєстрації права користування земельною ділянкою у встановленому законом порядку.

4. Права і обов'язки Сторін

4.1. Права і обов'язки Власника:

4.1.1 Власник має право:

а) вимагати від Емфітевта:

— використання земельної ділянки виключно за цільовим призначенням, визначенім державним актом на право власності Власника та цим Договором;

Продовження на стор. 54

— дотримання екологічної безпеки землекористування, державних стандартів, норм і правил, проектних рішень;

— своєчасної сплати коштів, передбачених цим Договором;

б) переважного права набуття емфітевтичного права перед іншими особами у випадку його продажу Емфітевтом з підстав, передбачених законом;

в) відчужувати земельну ділянку без будь-якого погодження на це Емфітевта, але з обов'язковим повідомленням набувача земельної ділянки про існуюче за цим Договором емфітевтичне право та Емфітевта про переход усіх прав і обов'язків за цим Договором до набувача.

4.1.2 Власник зобов'язаний :

а) передати Емфітевту у володіння і користування земельну ділянку, зазначену в п. 1.1 цього Договору, у стані, що відповідає вимогам Договору, та придатному для використання за цільовим призначенням;

б) не здійснювати дій, що перешкоджатимуть Емфітевту користуватися земельною ділянкою за її цільовим призначенням.

4.2. Права і обов'язки Емфітевта:

4.2.1. Емфітевт має право:

а) володіти і користуватися земельною ділянкою, яка належить Власнику згідно з її цільовим призначенням;

б) відчужувати емфітевтичне право на власний розсуд, але з врахуванням підпункту «б» пункту 4.1.1 цього Договору, крім випадків переходу емфітевтичного права у спадщину;

в) право власності на всі плоди і доходи від використання земельної ділянки;

г) зводити відповідно до чинного законодавства України необхідні йому для здійснення господарської діяльності будівлі і споруди, які є його власністю;

4.2.2. Емфітевт зобов'язаний:

а) не порушувати меж земельної ділянки;

б) виконувати обов'язки відповідно до умов цього Договору, Земельного Кодексу України і Планом зовнішніх меж земельної ділянки;

в) використовувати земельну ділянку відповідно до цільового призначення;

г) не здійснювати дій, що призводять до погіршення якості землі;

д) будівництво і реконструкцію на земельній ділянці здійснювати відповідно до п. 1.4 цього Договору та проектної документації, затвердженої в установленому порядку;

ж) забезпечити утримання території, будівель, приміщень в належному технічному, протипожежному та санітарному стані;

з) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок і землекористувачів;

и) виконувати інші обов'язки, встановлені законом для землекористувачів.

4.3.3. Емфітевт бере на себе ризик випадкового пошкодження чи знищення земельної ділянки або його частини.

4.4. Усі витрати за цим Договором бере на себе Емфітевт.

5. Припинення дії або розірвання Договору

5.1 Цей Договір припиняє свою дію у випадках:

а) при набутті Емфітевтом земельної ділянки у власність у порядку, передбаченому Земельним кодексом України;

б) викупу Власником емфітевтичного права;

в) за інших підстав, передбачених чинним законодавством України.

5.2. Цей Договір може бути розірваним:

а) за взаємною згодою Сторін;

б) за рішенням суду у випадках, передбачених чинним законодавством України.

6. Внесення змін до Договору

6.1 Зміни до цього Договору вносяться за згодою сторін, шляхом укладання відповідної угоди, у порядку встановленому чинним законодавством України.

7. Вирішення спорів

7.1 Усі спори, що виникають з цього Договору або пов'язані із ним, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами. Якщо відповідний спір неможливо вирішити шляхом переговорів, він вирішується в судовому порядку за встановленою підвідомчістю та підсудністю такого спору відповідно до чинного в Україні законодавства.

8. Відповідальність Сторін

8.1. За невиконання або неналежне виконання умов цього Договору, сторони несуть відповідальність відповідно до законодавства України і цього Договору.

8.2. Емфітевт несе цивільну, адміністративну чи кримінальну відповідальність за порушення земельного законодавства України.

9. Заключні положення

9.1. Цей договір набуває чинності після його підписання Сторонами, нотаріального посвідчення і діє до виконання Сторонами його умов.

9.2. Договір складений і підписаний у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких зберігається у справах нотаріуса _____ (_____), інші в кожній зі Сторін.

Реквізити Сторін:

ЗЕМЛЮ, ВЛАСНИКОМ ЯКОЇ ВИ Є, ВОЛЮНТАРИСТСЬКИМ СПОСОБОМ ЗАБРАТИ НЕ МАЄ ПРАВА НІХТО

ІЗ ЛИСТА ДО РЕДАКЦІЇ

Я стурбований повідомленнями про наміри голови нашої обласної державної адміністрації забрати пай, які цього року не використовувалися за призначенням — були не засіяні. Він публічно заявив, що землі сільськогосподарського призначення, які не задіяні у виробництві сільгосппродукції і належать на приватній власності жителям Івано-Франківщини, будуть повернуті державі. Я зрозумів це таким чином, що від мене заберуть належних мені за виданим державним актом майже три з половиною гектари ріллі, яку я через сімейні нестатки саме цього року не обробляю. Весною захворіла жінка, діти не працюють — ще неповнолітні. Виорати і засіяти землю не мав за що — грошей, які має в розпорядженні сім'я вистачало лише на хліб та утримання худобини, яка є нашою кормилицею. Невже всі закони на стороні бюрократів, яким не хочеться вникати в конкретні, безвихідні людські обставини? Пишу цього листа і пригадав новелу Василя Стефаника, в якій він описав людську трагедію, що сталася на початку минулого століття, — селянин через те, що залишився вдівцем і не міг прогодувати своїх дітей втопив у річці дитину, живою залишилися старша дочка, яка зуміла уже після того, як пішла під воду її молодша сестра, відпроситися у батька не топити її. Якщо в мене заберуть мою землю, повірте, іншого виходу, ніж описаний Стефаником, у мене нема. Як прикро, що і через понад сто років ситуація, в яку потрапляє прикарпатський селянин не змінилася. А може ваші спеціалісти знають, як я можу уберегти від смерті своїх дітей і самого себе?

Василь ТОВСТЮК

Івано-Франківська область

С таттею 41 Основного закону України — Конституції встановлено, що ніхто не може бути противно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним.

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

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

Чинним Земельним кодексом України, зокрема статтею 140, встановлено вичерпний перелік підстав припинення права власності на земельну ділянку, а саме:

• Запитували — відповідаємо

Підставами припинення права власності на земельну ділянку є:

- а) добровільна відмова власника від права на земельну ділянку;
- б) смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця;
- в) відчуження земельної ділянки за рішенням власника;
- г) звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора;
- г) відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;
- д) конфіскація за рішенням суду;
- е) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених цим Кодексом.

Що стосується суспільних потреб або суспільної необхідності, за яких може порушуватися питання про припинення права власності на земельні ділянки, то слід чітко усвідомлювати, що:

1. Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» чітко встановлює вичерпний перелік суспільних потреб та випадків суспільної необхідності.
2. Фізичні або юридичні особи не можуть бути противно позбавлені права приватної власності на земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені (ст. 4 Зазначеного Закону).

Викуп земельних ділянок для суспільних потреб, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, може здійснюватися за згодою власника та за умови відшкодування їх вартості відповідно до закону.

Примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості на підставі та в порядку, встановлених законом.

Отже, жодних підстав для хвилювання щодо примусового вилучення з власності земельної ділянки у Вас немає. А можновладцям слід нагадати ще одну норму з Конституції України, зокрема частину другу статті 19 за якою: органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

ЩОБ ВІДЧУЖИТИ ЖИТЛО, достатньо пред'явити нотаріусу ВИЗНАЧЕНИЙ КАДАСТРОВИЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

До редакції надійшло чимало листів від громадян, зокрема від Володимира Козила з Олександрійського району Кіровоградської області, Лесі Ганущак з Миколаївського району Львівської області, Надії Лавренчук із Вінниччини та інших, в яких йдеться про неможливість продати або іншим шляхом відчужити належні їм на праві власності житлові будинки через те, що вони розміщені на неприватизованих земельних ділянках, і через відсутність кадастрових номерів.

Із змісту інших звернень громадян дізнаємося, що дехто із нихскористався правом на безоплатну приватизацію земельної ділянки, але з різних причин їхні ділянки не позначені кадастровим номером. Дехто із наших дописувачів є іноземними громадянами, успадкували житлові будинки, а на безоплатну приватизацію земельних ділянок не мають права і вони розгублені — не знають як поступати їм, щоб законно позбутися успадкованого майна.

Спробуємо описані проблемні життєві випадки вирішити за допомогою чинного законодавства.

Відповідно до частини шостої статті 120 Земельного кодексу України та статті 377 Цивільного кодексу України кадастровий номер земельної ділянки є істотною умовою договору, який передбачає набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти.

Правочинними є й такі поняття як «визначення кадастрового номера» та «присвоєння кадастрового номера». Достовірно про це у пунктах 10, 11, 12 Тимчасового порядку присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 18 серпня 2010 № 749:

«...

10. Визначення та присвоєння кадастрового номера земельній ділянці здійснюють територіальні органи Держкомзему.

11. Для визначення кадастрового номера земельної ділянки розробник документації із землеустрою подає до територіального органу Держкомзему за місцезнаходженням земельної ділянки:

- заяву про визначення кадастрового номера земельної ділянки;
- документацію із землеустрою, зокрема документи, зазначені в підпунктах 4 і 5 пункту 9 цього Тимчасового порядку;
- файл обміну даними про результати робіт із землеустрою в електронному вигляді (далі — обмінний файл).

(Зауважу, що вимагати від громадян подавати документи та відомості, не передбачені цим пунктом, заборонено — А.К.).

12. Територіальний орган Держкомзему перевіряє протягом трьох робочих днів відповідність меж земельної ділянки даним чергового кадастрового плану та:

- 1) у разі відповідності меж земельної ділянки даним чергового кадастрового плану:
 - визначає кадастровий номер земельної ділянки з дотриманням вимог пунктів 8 і 9 цього Тимчасового порядку та вносить до обмінного файлу відомості про кадастровий номер земельної ділянки;
 - робить на титульному аркуші документації із землеустрою, плані меж або кадастровому плані земельної ділянки, відомостях про обробку теодолітного ходу та визначення координат поворотних точок меж земельної ділянки позначку, в якій зазначаються кадастровий номер, дата його визначення, прізвище та ініціали посадової особи, що зробила цю позначку, і ставиться її підпис. Виправлення у такій позначці не допускаються.

Визначений та зазначений на цих документах кадастровий номер земельної ділянки не вважається присвоєним (виділено — А.К.).

Для нотаріуса, звертаю на це увагу, достатньо у договорі купівлі-продажу зазначити **визначений кадастровий номер земельної ділянки**, оскільки здійснювати дії щодо **присвоєння** кадастрового номера буде новий власник житлового будинку.

Отже, громадяни — власники житлових будинків, які бажають продати або іншим чином відчужити їх, можуть звернутися до землевпорядної організації, яка має ліцензію на проведення землевпорядніх робіт, замовити технічну документацію щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Така документація передається до територіального органу земельних ресурсів, який і **визначає** кадастровий номер земельної ділянки.

**Алла КАЛЬНІЧЕНКО,
юрист**

ПРО ВСТАНОВЛЕННЯ СОНЯЧНИХ ПАНЕЛЕЙ НА ДАХУ АВТОСТОЯНКИ ДОМОВЛЯЙТЕСЯ З ЇЇ ВЛАСНИКОМ

Прошу надати роз'яснення щодо можливості встановлення сонячних панелей на даху автостоянки. Автостоянка розміщена на земельній ділянці з цільовим призначенням — для розташування та обслуговування автостоянки. Електроенергія, отримана від сонячних панелей буде використовуватися для освітлення автостоянки та видаватися в загальну електричну мережу відповідно до статті 17-1 Закону України «Про електроенергетику». Необхідно врахувати, що сонячні панелі є невід'ємною частиною конструкції накриття автостоянки.

Юрій MAKITRA

м. Київ

Відповідно до статті 401 Цивільного кодексу 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.

РІШЕННЯ РАДИ ПРО УТОЧНЕННЯ ПЛОЩІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ВАРТО ПРИЙНЯТИ

Рішенням ради 1997 року громадянину передано у приватну власність земельну ділянку площею 0,17 га. При виготовленні державного акта на право власності на цю земельну ділянку, її площа за результатами кадастрової зйомки становить 0,1720 гектара.

Прошу надати роз'яснення щодо площині земельної ділянки, оскільки є розбіжність між площею, зазначеною у рішенні ради, та фактичною площею, визначеною за результатами кадастрової зйомки.

Я. АЙРАПЕТОВА,
інженер-землевпорядник

AP Крим

Відповідно до підпункту 2.4 Інструкції про заповнення бланків державних актів на право власності на земельну ділянку і на право користування земельною ділянкою, затвердженої наказом Держкомзему від 22.06.2009 року № 325 та зареєстрованої в Мін'юсті 06.08.2009 за № 735/16751, у рядку «є власником земельної

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

Отже, враховуючи, що сонячні панелі є невід'ємною частиною конструкції накриття автостоянки і власник автостоянки (догадуємося із змісту листа) є також зацікавлений у їхньому встановленні — буде ж освітлюватися території автостоянки — рекомендуємо вирішити питання шляхом укладання договору особистого сервітуту щодо використання нерухомого майна (а не земельної ділянки), зокрема, конструкції накриття автостоянки. Встановлення сонячних панелей на даху не впливає на цільове призначення земельної ділянки, оскільки є фактично конструкцією автостоянки, а такий договір не реєструється в органах земельних ресурсів. Зауважимо, що обов'язковість реєстрації договору сервітуту стосується лише земельного сервітуту (ст. 402 Цивільного та ст. 100 Земельного кодексу України).

На сьогодні жодний законодавчий акт не передбачає обов'язкову реєстрацію договору особистого сервітуту, який встановлюється на об'єкті нерухомості. З 01.01.2012 Державною реєстраційною службою Міністерства юстиції буде реєструватися право, яке виникло за договором особистого сервітуту.

ділянки» площа земельної ділянки прописується із значенням до 0,0001 га.

На час прийняття рішення місцевою радою, а саме в 90-х роках, площа земельної ділянки, яка передавалася у власність громадянам, визначалася з точністю до двох знаків після коми.

Отже, при виготовленні державних актів на право власності на земельні ділянки за рішеннями прийнятими в 90-х роках, визначається точна площа такої земельної ділянки відповідно до чинних на сьогодні вимог, а саме: до чотирьох знаків після коми. Така площа визначається землевпорядною організацією, яка має відповідну ліцензію, як правило, під час розробки технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку, або ж під час проведення інвентаризації земель.

У випадку виявлення розбіжностей у площині, зазначеній в рішенні ради та у матеріалах технічної документації, рада має уточнити площину земельної ділянки шляхом прийняття відповідного рішення. У випадку незначної розбіжності, а саме: лише в третьому та четвертому знаках, за умови, що площа не перевищує гранично визначених розмірів статтею 121 Земельного кодексу України, рішення ради про уточнення площини варто прийняти, але не обов'язково.

ЩОДО ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНКОК ДЛЯ СІНОКОСІННЯ ТА ВИПАСАННЯ ХУДОБИ

Земельні ділянки для сінокосіння та випасання худоби — це ділянки сільськогосподарського призначення, які надаються тільки в тимчасове користування (оренду) і повинні використовуватися виключно як сінокіс чи пасовище. Переводити такі ділянки в інші види сільськогосподарських угідь, до прикладу в ріллю чи багаторічні насадження, заборонено. Такі земельні ділянки можуть надаватися лише громадянам, які утримують худобу (корів, кіз, овець тощо).

Статтею 34 Земельного кодексу України встановлено, що:

громадяни можуть орендувати земельні ділянки для сінокосіння і випасання худоби;

органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування можуть створювати на землях, що перебувають у власності держави чи територіальної громади, громадські сіножаті і пасовища.

Тобто громадяни України, а також іноземні громадяни та особи без громадянства мають право орендувати земельні ділянки для сінокосіння та випасання худоби. Це право громадян може бути реалізоване за рахунок земель, що перебувають у державній, комунальній та приватній власності.

Якщо громадянин має власне господарство та тримає худобу, то він може звернутися до органу місцевого самоврядування або до органу виконавчої влади, залежно до розташування земельної ділянки — в межах чи за межами населеного пункту — з заявою про надання йому в оренду земельної ділянки для сінокосіння та/або випасання худоби із земель запасу державної або комунальної власності. Розгляд питання та надання в оренду земельної ділянки або аргументована відмова в наданні здійснюється відповідно до статті 123 Земельного кодексу України.

Якщо громадянин має намір орендувати земельну ділянку в іншого громадянина або юридичної особи — власника земельної ділянки з цільовим

призначенням «для сінокосіння» або «для випасання худоби» — укладається договір оренди земельної ділянки між ними відповідно до Закону України «Про оренду землі».

Якщо в населеному пункті багато громадян тримають худобу, вони можуть звернутися до свого представницького органу — місцевої ради з пропозицією щодо створення громадського пасовища. Рішення про створення такого пасовища приймається на сесії. У випадку, якщо земельна ділянка для цих цілей може бути виділена в межах населеного пункту, місцева рада самостійно приймає рішення про утворення на певній земельній ділянці громадського пасовища, визначає розмір плати з кожного громадянина, який має худобу (залежно від її кількості та виду). Може бути обрано територіальною громадою та затверджене місцевою радою відповідальну особу з метою впорядкування використання громадського пасовища.

У випадку розміщення земельної ділянки для створення громадського пасовища за межами населеного пункту, місцева рада має звернутися з відповідним клопотанням до райдержадміністрації. Рішення про передачу місцевій територіальній громаді земельної ділянки для створення громадського пасовища приймається райдержадміністрацією і може розглядатися як елемент розмежування земель державної і комунальної власності.

Землевпорядна документація та винесення меж земельної ділянки громадського пасовища в натуру (на місцевість) має здійснюватися землевпорядною документацією за кошти місцевої ради.

Михайло МУЗИКА,
начальник юридичного відділу
Головного управління Держкомзему
у Хмельницькій області





ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення процедури посвідчення права власності на землю

Верховна Рада України постановляє:

I. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1. У Кодексі України про адміністративні правопорушення (Відомості Верховної Ради УРСР, 1984 р., додаток до № 51, ст. 1122):

1) доповнити статтею 53-5 такого змісту:

«Стаття 53-5. Порушення строку видачі державного акта на право власності на земельну ділянку

Порушення посадовою особою встановленого законодавством строку видачі державного акта на право власності на земельну ділянку —

тягне за собою накладення штрафу від двадцяти до п'ятдесяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Діяння, передбачене частиною першою цієї статті, вчинене посадовою особою, яку протягом року було піддано адміністративному стягненню за таке саме порушення, —

тягне за собою накладення штрафу від п'ятдесяти до двохсот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян»;

2) статтю 221 після цифр «51-2» доповнити цифрами «53-5»;

3) у частині першій статті 238-1 цифри «52-56» замінити цифрами «52 — 53-4, 54-56»;

4) у частині першій та пункті 1 частини другої статті 242-1 цифри «52-55» замінити цифрами «52-53-4, 54-55»;

5) абзац другий пункту 1 частини першої статті 255 після цифр «51-2» доповнити цифрами «53-5».

2. У Земельному кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 3-4, ст. 27):

1) у частині шостій статті 126:

в абзаці другому слова «про відчуження земельної ділянки із зазначенням документа, на підставі якого відбулося відчуження» замінити словами «про перехід права власності на земельну ділянку із зазначенням документа, на підставі якого відбувається такий перехід»;

після абзацу другого доповнити новим абзацом такого змісту:

«У разі набуття права власності на земельну ділянку кількома набувачами або у разі відсутності на відповідному державному акті місця для пропонування відмітки про перехід права власності на земельну ділянку набувачеві або відчужувачеві земельної ділянки протягом 30 календарних днів з дня подання ним до органу, який здійснює видачу зазначеного акта, документів, передбачених законодавством, видається державний акт на право власності на земельну ділянку».

У зв'язку з цим абзаци третій і четвертий вважати відповідно абзацами четвертим і п'ятим;

2) частину першу статті 211 доповнити пунктом «к» такого змісту:

«к) порушення строку видачі державного акта на право власності на земельну ділянку».

3. У пункті 2 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» (Відомості Верховної Ради України, 2009 р., № 29, ст. 396):

у третьому реченні слова «державний акт на право власності на землю (земельну ділянку)» замінити словами «державний акт на право приватної

власності на землю, державний акт на право власності на землю або державний акт на право власності на земельну ділянку»;

доповнити абзацами другим і третім такого змісту:

«У разі якщо нотаріус, який до набрання чинності цим Законом посвідчив (видав) зазначений у частині другій статті 126 Земельного кодексу України документ, припинив діяльність, але державний акт на право власності на земельну ділянку органом, який здійснював видачу таких актів, не видано, письмовий запит, передбачений абзацом першим цього пункту, до органу, який здійснює державну реєстрацію земельних ділянок, вилучення державного акта на право приватної власності на землю, державного акта на право власності на землю або державного акта на право власності на земельну ділянку з державного нотаріального архіву та проставлення на ньому відмітки про перехід права власності на земельну ділянку,

здійснює державний нотаріус відповідного державного нотаріального архіву.

У разі відсутності у справах нотаріуса державного акта на право приватної власності на землю, державного акта на право власності на землю або державного акта на право власності на земельну ділянку, що видавався її відчукувачу, новому власнику (набувачеві) земельної ділянки видається державний акт на право власності на земельну ділянку протягом 30 календарних днів з дня подання ним до органу, який здійснює видачу державного акта на право власності на земельну ділянку, усіх передбачених законодавством документів».

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

Президент України
м. Київ, 16 червня 2011 року
№ 3521-VI

В.ЯНУКОВИЧ

ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до деяких законодавчих актів України з питань створення та діяльності фермерських господарств

Верховна Рада України постановляє:

I. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1. У третьому реченні частини шостої статті 118 Земельного кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 3-4, ст. 27) слова «висновки конкурсної комісії» замінити словами «документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі».

2. У Законі України «Про фермерське господарство» (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 45, ст. 363; 2005 р., № 52, ст. 560; 2009 р., № 29, ст. 390, № 38, ст. 535; 2010 р., № 4, ст. 22; 2011 р., № 6, ст. 41, № № 13-17, ст. 112):

1) частину першу статті 5 викласти в такій редакції:

«Право на створення фермерського господарства має кожний дієздатний громадянин України, який досяг 18-річного віку та виявив бажання створити фермерське господарство»;

2) статтю 6 виключити;

3) у частині першій статті 7:

друге речення абзацу другого викласти в такій редакції: «До заяви додаються документи, що

підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі»;

доповнити абзацом третім такого змісту:

«Перелік документів, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві, затверджується Кабінетом Міністрів України за поданням спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади у сфері аграрної політики».

ІІ. Прикінцеві положення

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

2. Кабінету Міністрів України протягом трьох місяців з дня набрання чинності цим Законом:

1) прийняти нормативно-правові акти, що випливають із цього Закону;

2) забезпечити приведення міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом.

Президент України
м. Київ, 16 червня 2011 року
№ 3523-VI

В.ЯНУКОВИЧ

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 20 липня 2011 р. № 754

Київ

Про внесення змін до Порядку проведення інвентаризації нерухомого майна, що використовується Чорноморським флотом Російської Федерації на території України

Кабінет Міністрів України постановлює:

Внести зміни до Порядку проведення інвентаризації нерухомого майна, що використовується Чорноморським флотом Російської Федерації на території України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2006 р. № 246 (Офіційний вісник України, 2006 р., № 10, ст. 618), виклавши його в редакції, що додається.

Прем'єр-міністр України М.АЗАРОВ

ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2006 р. № 246
(у редакції постанови Кабінету Міністрів України
від 20 липня 2011 р. № 754)

ПОРЯДОК

проведення інвентаризації нерухомого майна, що використовується Чорноморським флотом Російської Федерації на території України

1. Цей Порядок визначає процедуру проведення інвентаризації земельних ділянок та розташованих на них об'єктів нерухомості, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України згідно з додатками 2 і 3 до Угоди між Україною і Російською Федерацією про параметри поділу Чорноморського флоту (далі — Угода) та домовленостями, досягнутими під час роботи Підкомісії з питань функціонування Чорноморського флоту Російської Федерації та його перебування на території України Російсько-Української комісії по співробітництву (далі — інвентаризація).

2. Фінансування заходів, пов'язаних з інвентаризацією, здійснюється за рахунок бюджетних призначень, передбачених органам виконавчої влади, представники яких безпосередньо беруть участь у її проведенні.

3. Інвентаризація проводиться з метою встановлення фактичної наявності, кількості та стану нерухомого майна.

4. Для проведення інвентаризації утворюється комісія (далі — комісія) у складі перших заступників (заступників) Голови Фонду державного майна (голова комісії), Міністра закордонних справ, Міністра оборони, Голови Державного агентства земельних ресурсів.

Персональний склад та регламент роботи комісії затверджує її голова.

5. Вихідними даними для проведення інвентаризації земельних ділянок є відомості, що містяться в додатках 2 і 3 до Угоди.

Інвентаризація земельних ділянок проводиться у встановленому законодавством порядку.

За результатами інвентаризації земельних ділянок складаються узгоджені з Російською Стороною плани земельних ділянок, які передаються Державному агентству земельних ресурсів для узагальнення та складення зведеній експлікації земельних ділянок.

6. Вихідними даними для проведення інвентаризації об'єктів нерухомості, розташованих на земельних ділянках (далі — об'єкти), є:

відомості, що містяться в додатках 2 і 3 до Угоди;
плани земельних ділянок.

Для проведення інвентаризації об'єктів утворюються спільні робочі групи у складі представників Української та Російської Сторін.

До складу спільних робочих груп від Української Сторони входять представники державних органів приватизації та у разі потреби інших центральних і місцевих органів виконавчої влади (за погодженням з їх керівниками). Склад Української частини спільних робочих груп затверджується головою комісії. Члени робочих груп від Української Сторони наділяються повноваженнями підписувати акти інвентаризації об'єктів.

Форма актів інвентаризації об'єктів, черговість та строки проведення відповідних робіт узгоджуються представниками Сторін та затверджуються головою комісії.

Інвентаризація об'єктів проводиться спільними робочими групами з виїздом на місце після надання доступу на територію, на якій вони розташовані, за умови дотримання режиму секретності.

За результатами інвентаризації об'єктів складаються акти, які підписуються членами спільних робочих груп і передаються до регіонального відділення Фонду державного майна в Автономній Республіці Крим та м. Севастополі для узагальнення.

7. Регіональне відділення Фонду державного майна в Автономній Республіці Крим та м. Севастополі на підставі поданих актів інвентаризації об'єктів оформляє зведений акт інвентаризації об'єктів.

Фонд державного майна на підставі зведених акта інвентаризації об'єктів та експлікації земельних ділянок оформляє підсумковий зведений акт інвентаризації, який подається комісії.

Підсумковий зведений акт інвентаризації затверджується головою комісії, погоджується уповноваженими представниками Російської Сторони та подається Кабінетомів Міністрів України.

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства
регіонального розвитку,
будівництва та житлово-комунального
господарства України 05.07.2011 № 103
Зареєстровано в Міністерстві юстиції
України 22 липня 2011 р. за № 902/19640

ПОРЯДОК видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки

1. Загальна частина

1.1. Цей Порядок розроблений відповідно до статті 27 Закону України «Про регулювання місто-будівної діяльності» і призначений для використання спеціально уповноваженими органами місто-будування та архітектури, органами місцевого самоврядування та іх виконавчими органами при вирішенні питань забудови присадибних, дачних і садових земельних ділянок (далі — Порядок).

1.2. Будівельний паспорт забудови земельної ділянки (далі — будівельний паспорт) визначає комплекс містобудівних та архітектурних вимог до розміщення і будівництва індивідуального (садибного) житлового будинку, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) з площею до 300 квадратних метрів, господарських будівель і споруд, гаражів, елементів інженерного захисту, благоустрою та озеленення земельної ділянки.

1.3. Параметри житлових будинків визначаються з урахуванням державних будівельних норм ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» та ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

1.4. За наявності плану зонування території (зонінгу) розроблення будівельного паспорта здійснюється на його підставі.

1.5. Проектування на підставі будівельного паспорта здійснюється без отримання містобудівних умов та обмежень.

1.6. Для об'єктів будівництва, на які надається будівельний паспорт, розроблення проекту будівництва здійснюється виключно за бажанням замовника.

2. Порядок видачі будівельного паспорта

2.1. Для отримання будівельного паспорта забудовник звертається до відповідного спеціально уповноваженого органу містобудування та архітектури з письмовою заявкою щодо намірів забудови земельної ділянки.

До заяви замовником додаються:

засвідчена в установленому порядку копія документа, що засвідчує право власності або користування земельною ділянкою;
засвідчена в установленому порядку згода співвласників земельної ділянки (житлового

будинку) на забудову зазначеної земельної ділянки;

ескіз намірів забудови (місце розташування будівель та споруд на земельній ділянці, фасади, максимальні відмітки висотності, відстані до сусідніх земельних ділянок);
проект будівництва (за наявності).

2.2. Органи містобудування та архітектури визначають відповідність намірів забудови земельної ділянки чинній містобудівній документації (генеральному плану населеного пункту, плану зонування та детальному плану території, схемі планування території району) у частині функціонального, цільового, будівельного та ландшафтного використання земельної ділянки.

2.3. Підставою для відмови у наданні будівельного паспорта є невідповідність намірів забудови земельної ділянки вимогам містобудівної документації на місцевому рівні, будівельним нормам, державним стандартам і правилам.

Відмова в наданні будівельного паспорту надається спеціально уповноваженим органом містобудування та архітектури у десятиденний строк з відповідним обґрунтуванням.

2.4. На підставі поданих документів відповідний спеціально уповноважений орган містобудування та архітектури готове вимоги до забудови земельної ділянки (додаток 1).

2.5. Технічні умови щодо інженерного забезпечення отримуються замовником самостійно та включаються до складу будівельного паспорта.

2.6. Будівельний паспорт складається з текстових та графічних матеріалів, що готовуються за інформацією з містобудівного кадастру або відповідної містобудівної документації, будівельних норм, державних стандартів та правил.

2.7. Будівельний паспорт складається за формою згідно з додатком 2 до цього Порядку.

2.8. До складу будівельного паспорта входять: вимоги до забудови земельної ділянки; схема забудови земельної ділянки (додаток 3); технічні умови (визначені у вимогах про забудову земельної ділянки);

проект будівництва (за наявності).

2.9. У схемі забудови земельної ділянки визначається місце розташування запланованих об'єктів будівництва, червоні лінії, лінії регулювання забу-

дови, під'їзи до будівель і споруд, відстань від об'єкта будівництва до вулиць (доріг), мінімальні відстані від об'єкта будівництва до меж земельної ділянки, а також будівель і споруд, розташованих на суміжних земельних ділянках, місця підключення до інженерних мереж (за наявності).

2.10. Будівельний паспорт підписується керівником відповідного органу містобудування та архітектури.

2.11. Будівельний паспорт складається у двох примірниках. Перший примірник надається забудовнику, другий примірник зберігається у відповідному спеціально уповноваженому органі містобудування та архітектури, який видав будівельний паспорт.

Електронний примірник будівельного паспорта зберігається в базі даних містобудівного кадастру з присвоєнням йому індивідуального номера.

2.12. Будівельний паспорт реєструється відповідним спеціально уповноваженим органом містобудування та архітектури у журналі реєстрації будівельних паспортів або автоматизованій системі електронного документообігу.

2.13. Будівельний паспорт зберігається протягом терміну, визначеного в пункті 1540 Переліку типових документів, що утворюються в діяльності органів державної влади та місцевого самоврядування, інших підприємств, установ та організацій, із зазначенням строків зберігання документів, затвердженого наказом Головного архівного управління при Кабінеті Міністрів України від 20.07.98 № 41, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 17.09.98 за № 576/3016.

2.14. Будівельний паспорт є підставою для виконання будівельних робіт.

Директор
Департаменту
містобудування та архітектури
Мінрегіонбуду С.Я.Білоус

Додаток 1
до Порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки

ВИМОГИ до забудови земельної ділянки

(адреса земельної ділянки)

Містобудівні та планувальні вимоги та обмеження:

- 1)границю допустима висота будівлі _____;
- 2)відстані від об'єкта, який проєктується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови _____;
- 3)мінімально допустимі відстані від об'єкта, який проєктується, до меж земельної ділянки _____;
- 4)мінімально допустимі відстані від об'єкта, який проєктується, до існуючих будинків та споруд _____;
- 5)тип огорожі _____;
- 6)відстань від об'єкта, який проєктується, до вулиць (доріг) _____;
- 7)інженерне забезпечення об'єкта будівництва (у разі наявності технічних умов) _____;
- 8)інші вимоги та обмеження використання земельної ділянки (сейсмонебезпечні території, підроблювані, карстонебезпечні та підтоплювані території, ґрунти: насипні, намивні, зсуvnі, що просідають та набухають, ділянки у районах морської абразії) _____

Додаток 2
до Порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки

БУДІВЕЛЬНИЙ ПАСПОРТ

(назва об'єкта будівництва)

(місцезнаходження земельної ділянки)

Документ, що засвідчує право власності або користування земельною ділянкою _____

Замовник _____ (паспортні дані та контактна інформація)

Примірник № (*) _____

Реєстраційний № _____

Реєстраційний № містобудівного кадастру _____

Будівельний паспорт виданий _____ (найменування)

спеціально уповноваженого органу містобудування та архітектури)

(посада) (підпис) (прізвище, ініціали)

М.П.

Дата видачі _____ 20 _____ року

(*) Будівельний паспорт складається у двох примірниках. Перший примірник надається замовнику, другий примірник зберігається у спеціально уповноваженому органі містобудування та архітектури, який видав будівельний паспорт.

ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

Додаток 3
до Порядку видачі будівельного паспорта
забудови земельної ділянки

СХЕМА забудови земельної ділянки

Площа земельної ділянки згідно з документами на землекористування ____ га

М 1:500

Місце креслення

- Експлікація:
- 1) місце розташування запланованих об'єктів будівництва;
 - 2) червоні лінії;
 - 3) лінії регулювання забудови;
 - 4) під'їзди до будівель і споруд;
 - 5) місця підключення до інженерних мереж.

Умовні позначення: _____

Керівник спеціально уповноваженого органу містобудування та
архітектури _____
(найменування спеціально уповноваженого органу
містобудування та архітектури)

М.П.

(підпис) _____ (прізвище, ініціали) _____

_____ 20____ року
(дата складання)

ЖУРНАЛ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» видається з 1997 року

Свідоцтво про державну реєстрацію серії КВ № 2759 вдане 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-технічного 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 посилення на «Землевпорядний вісник» обов'язкове. Відповідальність за достовірність інформації несуть автори.

© «Землевпорядний вісник», 2011

ЗАСНОВНИК
Державне агентство земельних ресурсів України
ВІДАВЕЦЬ

Редакція журналу «Землевпорядний вісник»

Свідоцтво ДК №2588 про внесення суб'єкта видавничої справи до Державного реєстру видавців, видотівників і книгорозповсюджувачів видавничої продукції видане 17.08.2006 Державним комітетом телебачення і радіомовлення України.

АДРЕСА РЕДАКЦІЙ:

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 7400 прим. Підписано до друку 16.08.2011 р.

Відруковано в ДП ВПЦ «Такі Справи». Адреса: м. Київ, вул. Виборська, 84.