

Наш передплатний індекс 48783

# Землевпорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

7  
2011



## КРИГА СКРЕСЛА –

## ПАРЛАМЕНТ ПРИЙНЯВ ЗАКОН ПРО КАДАСТР!





**„Моє головне завдання від президента – до 1 січня 2012 року навести порядок у земельній сфері“**

**Сергій Тимченко:**

Місяць тому посаду голови Державного агентства земельних ресурсів України обійняв Сергій Михайлович Тимченко. Своє перше ексклюзивне інтерв'ю він дав «Землевпорядному віснику».



— **Сергію Михайловичу, перед усім вітаємо Вас з призначенням на цю високу посаду і бажаємо, щоб завдяки Вашій діяльності в історії землевпорядної служби України з'явилася нова яскрава і не схожа на інші сторінка. Очевидно, перші рядки її вже можна вписувати. То з чого почнемо?**

— Із завдань, які поставив переді мною Президент України.

Сьогодні ні для кого не секрет, що органи земельних ресурсів наскрізь пронизані корупцією. Ведучи мову про це з Президентом, найперше, що мені доручив Віктор Федорович — до 1 січня 2012 року навести порядок у земельній сфері. Що Президент, насамперед, мав на увазі? Це позбавити людей потреби ходити по кабінетах чиновників і роздавати їм хабарі, ліквідувати черги, вивести систему в такий режим, щоб не було ніяких затримок у наданні послуг Держземагентством чи Центром державного земельного кадастру.

— **Таке ж завдання ставилося і перед Вашими попередниками, але, на жаль...**

— По-перше, у нас сильна і згуртована команда з міністром АПК Миколою Присяжнюком. У нас достатньо сил, бажання і можливостей спільними зусиллями успішно втілити в життя земельну реформу і навести порядок.

По-друге, коли я поясню, які заходи вживатимуться, більшість нас зрозуміє і підтримає.

Досвід показує — силовим методом проблему корупції не розв'язати. Я не роблю ставку на покарання і кримінальну відповідальність чиновників — марно, посади хоч десять тисяч хабарників, на їхні місця прийдуть нові такі ж самі. У боротьбі з корупцією я роблю ставку на технічний прогрес, на електронні автоматизовані продукти, які зможуть відділити громадян від чиновників.

Йдеться про два електронних продукти, які будуть об'єднані в єдину систему. Перший — це

державний електронний земельний кадастр, створення якого фінансується Світовим банком. Другий — це програмний продукт наших розробників, який дозволить у режимі «он-лайн» контролювати діяльність кожного районного землевпорядника.

**Я кризис-менеджер і вже більше десяти років виконую нелегкі завдання. На моїй практиці не було жодного проекту, якого б я успішно не реалізував.**

— **Що саме передбачає останній?**

Кожен працівник органів земельних ресурсів матиме електронний ключ входу в систему і електронний підпис. Далі процес такий: будь-яка землевпорядна документація, яка надходить в органи, сканується, кладеться в теку, теці присвоюється штрихкод і вона згідно із встановленим законом терміном іде до районного землевпорядника.

Якщо у встановлений термін районний землевпорядник не дасть відповіді на звернення — у нашому аналітичному центрі засвітиться червоний прапорець. У мене особисто і в кожного працівника центру буде можливість розглянути цей документ, оскільки він відсканований, і зробити висновки — є там корупційна складова чи немає. Будь-який червоний прапорець — це гарантія того, що комп'ютер автоматично відключить електронний підпис і ключ, який дозволяє входити в систему. Відключення доступу означає відсторонення від посади. Наприклад, замість начальника Головного управління зайде перший заступник, а найперше, що він повинен зробити — розглянути документацію і поставити вже свій електронний підпис.

— **А як бути із затримкою розгляду земельних питань місцевими адміністраціями?**

— Тут теж будуть червоні прапорці. І хоч я не маю впливу на райдержадміністрації, мій програмний продукт дасть мені можливість мати статистику затримок розгляду землевпорядної документації у будь-якому куточку України. Цю статистику я буду передавати губернаторам і особисто Президенту України. У Президента з'явиться можливість запитати про причини затримки погодження документів у губернаторів. У губернаторів з'явиться можливість не лише запитати у своїх підлеглих про причини затримки, а й боротися з ними, вживаючи відповідних заходів. Тому що основна причина затримки — це здириство, що є корупційною складовою.

— **Ці два електронні продукти вже створено?**

— Програмний продукт, який забезпечить діяльність земельного кадастру, вже фактично готовий. Пілотний проект досить успішно апробовано у трьох районах Вінниччини. Програмне забезпечення, яке дозволить контролювати діяльність кожного чиновника в органах земельних ресурсів у будь-якому куточку України — не тільки контролювати, але й впливати на його діяльність — буде готовий максимум через місяць.

— **Тоді, мабуть, в центральному апараті потрібно мати спеціальну структуру, яка б відстежувала цей процес і якимось реагувала?**

— Ми створимо аналітичний центр і групу швидкого реагування. До цієї групи входять фахівці, які в телефонному режимі, а за необхідності — з виїздом на місце, втручатимуться у процеси, які там відбуватимуться. З кожним таким випадком будемо розбиратися окремо і чиновникам відповідати доведеться сповна. Затримок не буде.

Це те, що дозволить мені з 1 січня наступного року довести систему до того рівня, коли не лише чиновник відчує, що він не може більше вимагати від людини грошей, а й кожен громадянин це знатиме. І в тому, що ми виконаємо завдання Президента — зможемо навести порядок у земельній сфері, спростити всі процедури і створити для людей комфортні умови — у мене немає ніяких сумнівів. Не виключено, що я упущу якісь дрібні моменти, але хабарів всередині системи не буде.

## Кожен квадратний метр землі повинен піднімати економіку, створювати робочі місця і виробляти продукцію.

— Завдання, прямо скажемо, дуже нелегке...

— Я кризис-менеджер і вже більше десяти років виконую нелегкі завдання. На моїй практиці не було жодного проекту, якого б я успішно не реалізував. Думаю, якби був хоча б один не-реалізований проект, мене не було б на цій посаді, мене не було б у команді Президента... Тепер у мене такий самий проект з анти-кризового управління. Що я його здійсню — у мене немає ніяких сумнівів.

— **А** крім наведення порядку у земельній сфері і боротьби з корупцією, що ще входить до Ваших планів?

— Друге доручення Президента — це, звичайно, земельна реформа. Важливість і необхідність земельної реформи очевидна. Як би там не було, площа України становить 60,3 млн гектарів, майже 42 з них — це сільгоспугіддя. Для всіх очевидно, з чого треба піднімати економіку країни. Звичайно ж, з агропромислового комплексу.

— Як це можна, на Ваш погляд, зробити?

— Насамперед, необхідно відмінити мораторій. Саме тут наш великий потенціал. Сьогодні людей обманюють тим, що їм дали землю у власність. Це фікція, яка ж це власність, якщо людина не може цю землю продати, не може закласти її в банк, подарувати...

Зняття мораторію на продаж сільськогосподарських земель можливе лише за умови, що власником землі може бути виключно: фізична особа — громадянин України, фермерське господарство або держава. Наше суспільство ще не може на рівних конкурувати з іноземним капіталом, з транснаціональними компаніями. Будь-яка транснаціональна компанія здатна за тиждень скупити всі землі України. Тому в Законі «Про ринок земель» буде чітко прописано, що лише згадані три суб'єкти мають право бути власниками землі.

Підняття економіки я бачу в розвитку малого і середнього бізнесу на селі. Яким чином це можна зробити? Насамперед, через державну підтримку — створення Державного земельного (іпотечного) банку України, процентна ставка якого при кредитуванні не повинна перевищувати 8%. У заставу громадянин може залишити землю, це обов'язкова умова. А кредитування важливих для держави проектів, як, наприклад, розвиток інфраструктури, на мою думку, має здійснюватися безвідсотково.

Я — за фермерське господарство. Я — за рентабельний бізнес на селі. Я — за те, щоб молоді було вигідно переїхати жити і працювати в селі і розвивати фермерське господарство. Я виступатиму з ініціативою підтримки молодих спеціалістів, молодих сімей, взагалі молоді. Є багато сіл, площа яких становить, наприклад 60 га, а проживає там всього декілька сімей. Проте там є всі комунікації:

електроенергія, вода та все інше. Чому б безоплатно не роздати цю землю молодим сім'ям? Чому б не створити вигідні умови довгострокового кредиту? Приміром, на 20-25 років з мінімальним відсотком, а то й зовсім безвідсотковим для будівництва житла. Дати молоді можливість збудувати дім, дати землю і можливість обробляти її, дати можливість об'єднуватися у фермерські господарства. Якщо молода людина може вести бізнес, то вона стане фермером. Якщо у неї немає таких здібностей, то вона стане найманим працівником у фермерському господарстві.

Наступним важливим елементом реформи є боротьба з нецільовим використанням земель. Це стосується як фізичних і юридичних осіб, так і державних органів. Сьогодні простоюють, не використовуються величезні площі Міністерства оборони, всіляких відомств, наукових установ і того ж агропромислового комплексу. Я виступатиму з ініціативою, щоб землю, яка не використовується, віддавати місцевим радам. Я вважаю, що землю треба віддати всім бажаючим, хто хоче працювати на ній. Кожен квадратний метр землі повинен піднімати економіку, створювати робочі місця і виробляти продукцію.

## У боротьбі з корупцією я роблю ставку на технічний прогрес, на електронні автоматизовані продукти, які зможуть відділити громадян від чиновників.

— Однорумців у Вас, переконана, знайдеться багато. Але цього замало — потрібні дії...

— Цим ідеям передусім треба надати правової основи. І над цим зараз працює моя команда. Створено план дій по розробці і прийняттю законопроектів щодо



земельної реформи. Я його представлю і зроблю все, щоб ці закони були прийняті в строк. А найголовніше завдання для мене, щоб кожен громадянин розумів суть і важливість цих законів, адже вони пишуться для покращення життя людей.

**Я — за фермерське господарство.**

**Я — за рентабельний бізнес на селі.**

**Я — за те, щоб молоді було вигідно переїхати жити і працювати в селі.**

— **Сергію Михайловичу, Ви озвучили багато нового, свіжого, але ж це вимагає і відповідно підготовлених кадрів — з таким же мисленням, баченням, прагненням щось змінити на краще. Тож тепер треба чи переорієнтовувати ті, які є, чи шукати нові, чи навчати молодих. Щодо кадрів у Вас теж є свої міркування і плани?**

— Звичайно, так. Звичайно ж, я роблю ставку на певних людей. Насамперед, це повинні бути мої однопідприємці. Це повинні бути молоді люди, які хочуть у цьому житті чогось досягти, в яких є здорові амбіції, які хочуть жити у цивілізованому світі. У моїй команді є також люди і старшого віку, на досвід і мудрість яких я покладуюся. Коли поєднаємо досвід і знання старших із здоровими амбіціями молодших, ми зробимо все можливе і навіть неможливе.

— **За останніх п'ять років Ви шостий керівник Держземагентства. З кожною зміною керівництва багатьох хвилює одне: мене залишать чи замінять своїми? Яка Ваша тут позиція?**

— Залишаться однопідприємці. Ті, хто зможе перебудуватися і працювати на державу, а тим, хто хоче заробити, рекомендую йти в бізнес. Бізнес в державній структурі називається корупцією.

Усім, хто розраховує на незаконний корупційний заробіток в земельних органах, я просто не раджу залишатися, тому що для них результат буде плачевним! Якщо ви хороші спеціалісти — отримайте ліцензії і займайтеся розробкою землепорядної документації та землепорядними роботами і на цьому заробляйте. Це чесні гроші, але всередині структури цього бути не повинно.

— **До речі, а яким був Ваш перший крок на новій посаді?**

— Мій перший крок — це наведення порядку у Київській області. Я звільнив начальника обласного управління, начальника райзему Бориспільського району, у мене з'явився контроль над Києво-Святошинським районом. Там будуть інші керівники.

Також це робота зі створення «єдиного вікна» з місцевими райдержадміністраціями. Йдеться про спільний контроль, тобто місцеві адміністрації контролюють моїх землепорядників, а я контролюю адміністрації, — є така домовленість з губернаторами.

Зараз працюю над тим, щоб змінити формат колегії. По-перше, хочу доповнити склад колегії і ввести заступника Генерального прокурора, заступника міністра МВС і глави СБУ, які не тільки своєю присутністю, а й своїми можливостями допоможуть мені навести порядок у земельній сфері. По-друге, хочу, щоб її засідання відбувалися не в Держземагентстві, а були виїзними. Перед тим, як виїхати в ту чи іншу область, буду підкріплюватися інформацією з боку СБУ, прокуратури, МВС і безпосередньо земельної інспекції. Я хочу, щоб на виїзних засіданнях були присутні губернатори, тому що багато проблем стосуються саме адміністрацій і без їхньої допомоги мені не обійтися. Я готовий з кожним губернатором погоджувати кандидатуру



кожного землепорядника, але відповідальність за нього у нас буде спільною. Коли засідання колегії проводиться лише в одному місці, збираються всі області, їм можна лише поставити завдання і запитати з них про виконання, але вникнути в глибину проблем неможливо. Лише проводячи виїзні колегії мені це вдасться зробити.

— **А з якою проблемою Ви зіткнулися, яку хочеться в першу чергу розв'язати?**

— Сьогодні існує величезна проблема спотворення інформації. Різні сили, користуючись тим, що законопроект «Про ринок земель» читав надзвичайно низький відсоток населення України, говорять свідому брехню і просто лякають людей. Які основні страшилки вони розповідають?

Перша: що всю землю скуплять іноземці. Ні, це не так. І для мене дуже важливо довести до кожної людини, що іноземцям земля продаватися не буде і це чітко прописано в законопроекті про ринок земель.

Друга: що всю землю скуплять близькі до влади люди. Ні, і це не так. На купівлю землі є



обмеження. І в законопроекті це чітко виписано, як і боротьба з тіньовими схемами. Земельну ділянку зможе купити той, хто надасть податкову декларацію, де будуть чітко прописані його доходи і видно звідки він взяв гроші. І така процедура робить неможливою спекуляцію. Тобто вона руйнує тіньові схеми.

Щодо тіньових схем, то, до речі, на одній із нарад мені було задано запитання: «Як Ви збираєтеся боротися з тіньовими схемами?» Так ось, я вам скажу, що на сьогодні 98% тіньових схем — це обхід мораторію. Тож мені навіть не доведеться боротися з тіньовими схемами. Достатньо прийняти Закон «Про ринок земель», відмінити мораторій — і тіньові схеми самі відпадутъ.

Найближчим часом хочу створити прес-центр і щотижня звітувати перед журналістами про діяльність органів земельних ресурсів і свій особистий внесок у наведення порядку в органах земельних ресурсів і реформування. Я готовий, якщо зумію домовитися з Держтелерадіо, щотижня бути в прямому радіоэфірі, щоб кожен бажаючий зміг задати запитання, поскаржитися, отримати консультацію. Я хочу запровадити «гарячу телефонну лінію» в Держземагентстві, де жодна скарга, жодне побажання не залишаться без уваги.

**Усім, хто розраховує на незаконний корупційний заробіток у земельних органах, я просто не раджу залишатися, тому що для них результат буде плачевним!**

Є лише один спосіб, щоб уберегти себе від неправдивої інформації — бути відкритим. Я максимально відкритий для всіх — громадських організацій, журналістів, кожного громадянина.

Я хочу спілкуватися безпосередньо з людьми. Мені не цікаво спілкуватися з чиновниками — для цього є наради. Я хочу чути реакцію людей, їхню думку, тому що багато рішень, нововведень, які я втілюю в життя прийшли саме від них під час спілкування.

**— Чи не вважаєте Ви, що багато часу втрачено і вже запущено незворотні процеси?**

— Деякі процеси ще можна повернути. Наприклад, у нещодавно прийнятому Верховною Радою Законі «Про державний земельний кадастр» є два суттєвих недоліки. Перший — це те, що туди не ввійшло місто Київ, — виходить держава в державі. Якщо наш кадастр прозорий, відкритий для державних структур, юридичних і фізичних осіб, то київський кадастр абсолютно закритий, навіть для Держземагентства. Ми не бачимо, ми не знаємо, що там відбувається. Я буду активно виступати проти того, щоб в єдиному державному земельному кадастрі була біла пляма на місці столиці. І тут я бачу зворотній процес — до осені внести поправки до Закону «Про державний земельний кадастр» і переголосувати.

Друге, мені не до вподоби також те, що паралельно з нашими реєстраторами, які вводять кадастрову інформацію і видають її, є реєстратори від юстиції, які видають свідоцтва про власність. Я спрощую процедуру, а Мін'юст її ускладнює. Ось і виходить: громадянин прийшов до нотаріуса посвідчити договір відчуження землі, той через Інтернет достав всі необхідні документи, зробив своє, а далі громадянин повинен знову йти до реєстратора за свідоцтвом про власність. Чому нотаріус тут же не може видати це свідоцтво? Навіщо ми людей знову ганяємо по колу? Я за те, щоб громадянин отримував по-

слугу за принципом «єдиного вікна». Операція має проводитися в одному місці, і свідоцтво має видаватися у тому ж місці. Я буду доводити Парламенту, Кабміну, Президенту про необхідність спрощення процедури для людей. Громадянин не повинен потерпати від безкінечної біготні через нашу бюрократію.

**Я максимально відкритий для всіх — громадських організацій, журналістів, кожного громадянина.**



— Ви взяли на себе таку ношу... Як кажуть, дай Боже, щоб Вам вдалося все заплановане здійснити...

— Докладу всіх зусиль. Як би я не втомлювався, як би не було мені важко, я отримую величезне задоволення від того, що саме у цей відповідальний момент я опинився на цьому місці.

Взяла інтерв'ю  
Людмила ЗІНКОВСЬКА

### РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

Сергій ТИМЧЕНКО, Голова Держземагентства  
(голова редакційної колегії)  
Євген БЕРДНІКОВ,  
д-р Департаменту нормативно-правового забезпечення  
розвитку земельних відносин Держземагентства  
Ігор БИСТРЯКОВ, д. ек. н.,  
Рада по вивченню продуктивних сил НАН України  
Григорій ГУЦУЛЯК, чл.-кор. УААН, д. ек. н.,  
Інститут агроекології НААН України  
Дмитро ДОБРЯК, чл.-кор. УААН, д. ек. н.,  
Національний університет біоресурсів  
і природокористування України  
Йосип ДОРОШ, канд. ек. н., ДП «Київський  
науково-дослідний та проектний інститут землеустрою»  
Людмила ЗІНКОВСЬКА, головний редактор  
Артем КАДОМСЬКИЙ, перший заступник  
Голови Держземагентства  
Микола КАЛЮЖНИЙ, заступник Голови  
Держземагентства  
Алла КАЛЬНИЧЕНКО, 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., Національний  
університет біоресурсів і природокористування України  
Андрій МАРТИН, канд. ек. н., Національний  
університет біоресурсів і природокористування України  
Віктор МЕСЕЛЬ-ВЕСЕЛЯК, акад. УААН, д. ек. н.,  
ННЦ «Інститут аграрної економіки»  
Сергій МОГИЛЬНИЙ, д. техн. н.,  
Донецький національний технічний університет  
Леонід НОВАКОВСЬКИЙ, акад. УААН, д. ек. н.,  
КП «Київський інститут земельних відносин»  
Ігор ДОЛИНСЬКИЙ, д-р Департаменту  
державного земельного кадастру Держземагентства  
Михайло СТУПЕНЬ, д. ек. н.,  
Львівський національний аграрний університет  
Антон ТРЕТЯК, чл.-кор. УААН, д. ек. н.,  
Державна екологічна академія післядипломної  
освіти та управління  
Олександр ФІЛАТОВ, ген. д-р  
ДП «Центр державного земельного кадастру»  
Микола ФЕДОРОВ, д. ек. н.,  
ННЦ «Інститут аграрної економіки»  
Михайло ХВЕСИК, чл.-кор. УААН, д. ек. н.,  
Рада по вивченню продуктивних сил України НАНУ  
Сергій ЧЕРНОШТАН, д-р Департаменту моніторингу,  
використання, збереження та відтворення  
земельних ресурсів Держземагентства

### 1 ЕКСКЛЮЗИВНЕ ІНТЕРВ'Ю

Сергій ТИМЧЕНКО

МОЄ ГОЛОВНЕ ЗАВДАННЯ ВІД ПРЕЗИДЕНТА —  
ДО 1 СІЧНЯ 2012 РОКУ НАВЕСТИ ПОРЯДОК  
У ЗЕМЕЛЬНІЙ СФЕРІ

### 6 НОТАТКИ НА ПОЛЯХ СОЦІОЛОГІЧНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ

ДИНАМІКА «ОБЕРЕЖНОГО ОПТИМІЗМУ»

- 8 Оцінка реформ у сфері землеволодіння  
та організації сільськогосподарського  
виробництва
- 8 Ставлення до запровадження ринку земель  
сільськогосподарського призначення

### 11 ДУМКА З ПРИВОДУ

Яків МАРКУС

ОЦІНИТИ, ЩОБ ЦІНУВАТИ

### 12 ІЗ КРУГЛОГО СТОЛУ

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ

КОЛО НАВКОЛО ЗЕМЕЛЬНОГО РИНКУ

- 12 Консолідація: потреба чи принука?
- 14 Статистика і соціологія
- 15 За підкладкою слівес
- 16 Що день прийдешній нам готує?

### 17 ПРОБЛЕМА

Олександр ФІЛАТОВ

ВІДСУТНІСТЬ ЄДИНОЇ СИСТЕМИ КООРДИНАТ  
СТАВИТЬ ПІД СУМНІВ ГАРАНТУВАННЯ  
ПРАВ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

### 20 АНАЛІЗ І ПРОПОЗИЦІЇ

Андрій МАРТИН, Олег ШИЯНОВ

ІНДЕКСАЦІЯ НОРМАТИВІВ ВТРАТ  
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО І  
ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА

### 25 ІНІЦІАТИВИ

Зенон МИХЛИК

СВОЇЙ ЗЕМЛІ ДАМО РАДУ



## 26 ЗАРУБІЖНИЙ ОГЛЯД

*Костянтин РЄПІН*

ДОСВІД РОЗВИТКУ РИНКУ  
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ  
КРАЇН ЄВРОПИ ТА ФАКТОРИ,  
ЩО НА НЬОГО ВПЛИВАЮТЬ

- 26 Зростання цін на землю  
сільськогосподарського призначення  
як індикатор завершення кризи
- 28 Фактори впливу на ринок  
сільськогосподарських земель

## 30 ВЧЕНІ РАДЯТЬ

*Ольга ДОРОШ*

ЕКОЛОГОБЕЗПЕЧНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ  
РОЗВИТОК СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ  
І ТЕРИТОРІАЛЬНИЙ ЗЕМЛЕУСТРІЙ

- 30 Про поняття «сільська територія»,  
«сільський район»,  
«сільський спосіб життя»...
- 32 Про «економіку села»  
й «економіку землекористування»...
- 32 Про суть землеустрою у системі  
суспільних відносин

## 34 ТОЧКА ЗОРУ

*Оксана КУСТОВСЬКА*

ПРОБЛЕМИ СТАНОВЛЕННЯ МЕРЕЖИ  
ОЗЕЛЕНИНИХ ТЕРИТОРІЙ ТА ШЛЯХИ  
ЇХ ВИРІШЕННЯ

- 34 Треба не лише охороняти,  
а й поліпшувати навколишнє середовище
- 35 Про законодавчі, правові, нормативні  
недосконалості та можливості  
їх виправлення
- 36 Про негативні ознаки містобудування
- 36 Про організаційно-технологічні  
та технічні проблеми озеленення
- 37 Про екологію міста та вуличні насадження
- 38 Про виправлення економічного стану  
ведення зеленого господарства

## 39 ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

## 54 ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

ПОСТАНОВА ПЛЕНУМУ ВИЩОГО  
ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ УКРАЇНИ  
від 17.05.2011 № 6

Про деякі питання практики розгляду  
справ у спорах, що виникають  
із земельних відносин

Дивна штука соціологія. Серед наук —  
чи не найбільша мішень для усіляких  
«приколів» та кпинів. І то звіддавна:  
у світових Інтернет-анналах крилатих  
висловів про соціологію всього кілька,  
та й ті густо замішані на іронії.

Для прикладу, «хрестоматійне»,  
двохсотлітньої давнини, висловлювання  
всесвітньовідомого математика і навіть  
президента Французької академії наук  
Анрі Пуанкаре: «Соціологія — це наука  
з максимальною численністю методів і  
мінімальними результатами». А це вже  
з новітньої історії: пам'ятні для багатьох  
радянських людей єхидні розмірковування  
першого й останнього президента СРСР  
Михайла Горбачова про те, що свого часу  
«Раїса Максимівна мала причетність до  
соціологічних досліджень»,  
і він, мовляв, добре знає їм ціну.  
Але іронія всякої іронії в тому, що вона  
легко наїжається проти її творця.  
І коли ситуація змушує правителя слухати,  
коли «електорат», «натовп» набуває  
природного статусу «народ», соціологія  
виявляється незамінною, навіть рятівною,  
як вогні маяка для корабля  
у штормовому морі.

Тому-то процеси, які нині зрушують  
українське село, повертаючи до ниви  
потенційного, але все ще незнаного,  
а, отже, непередбачуваного господаря,  
множать людську тривогу,  
суспільне сум'яття. А владі посилають  
вельми тривожні імпульси, або,  
як нині модно казати, «меседжі», що їх  
без соціологів, далєбі, годі й збагнути.





# ДИНАМІКА "ОБЕРЕЖНОГО ОПТИМІЗМУ"



Вдруге з інтервалом у рік на замовлення Держземагенства України та за фінансової підтримки Світового банку Центр соціальних експертиз Інституту соціології НАН України здійснив комплексне соціологічне дослідження з оцінки проведення в нашій країні земельної реформи. І хоча повторення ще не окреслює систему, зате вже чітко виявляє тенденцію, чи, як точніше зауважують фахівці, динаміку змін у земельних стосунках. А тому розгляду підсумків другого дослідження соціологів присвятили спеціальну конференцію «Приватизація земель в Україні: результати, наслідки, перспективи», зібравши у столичній конференц-залі Торгово-промислової палати України урядовців, посланців бізнесу, науковців, журналістів.



## ОЦІНКА РЕФОРМ

### У СФЕРІ ЗЕМЛЕВОЛОДІННЯ ТА ОРГАНІЗАЦІЇ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА

**А**би досліджувана «динаміка змін» мала ще переконливий вигляд об'єктивної реальності, методологію та вибір респондентів не міняли: нинішнього року, як і торік, опитано 1600 мешканців сільської місцевості, власників паїв, 1200 голів фермерських господарств, 800 керівників

сільгосппідприємств, а також проведено фокус-групові інтерв'ю з 60-ма сільськими (селищними) головами в семи регіонах України — на Півночі, Півдні, Заході, Сході, у Центрі, столичній Київській області та в Криму.

Соціологи ставили за мету створити об'ємну інформаційну

картину про зміни у земельних відносинах напередодні запровадження ринку землі. Зокрема, отримати, як мовиться, з першоджерела економічні та соціологічні дані про стан оформлення прав на земельні ділянки сільгосппризначення, виявити позиції безпосередніх учасників процесу, передовсім, їхнє ставлення до можливого скасування мораторію на купівлю-продаж землі, проаналізувати громадські оцінки щодо запровадження, функціонування систем державного земельного кадастру



і реєстрації прав на нерухоме майно, становлення ринку землі, розвитку земельної іпотеки, здійснення транзакцій із земельними ділянками та укладання відповідних цивільно-правових угод, а також оцінити рівень обізнаності у сфері земельних відносин власників паїв, які проживають у сільській місцевості.

За словами старшого науковця співробітника відділу соціальної експертизи Інституту соціології НАН України, кандидата соціологічних наук **Олександра ГОНЧАРУКА**, дослідження зафіксувало позитивну динаміку в оцінках обсягів сільськогосподарського виробництва та зростання орендної плати за земельні ділянки (паї). У переважній більшості випадків опитувані позитивно оцінюють набуття сільськими жителями прав власності на землю, особливо коли йдеться про отримання доходів від володіння й розпорядження орендною платою. Земельну власність респонденти вважають головним у нинішньому реформуванні земельних відносин: ця відповідь не змінилася впродовж двох досліджень. У

цьому, на думку соціолога, беззаперечна та безумовна результативність земельної реформи.

На другому місці серед наслідків — збільшення рівня доходів: прихильників такої думки зросло з 27% опитуваних торік до 37,9% цього року. Майже 48% респондентів засвідчили

існування позитивних наслідків земельної реформи — впр'ятеро більше за тих, хто вважає ці наслідки негативними. «Отже, в цьому сенсі, — вважає Олександр Гончарук, — можна твердити про успішність проведеної земельної реформи — принаймні щодо власників землі».

## СТАВЛЕННЯ

### ДО ЗАПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Утім, у ставленні респондентів до запровадження ринку землі чітко виокремлюється картина і суспільного розшарування, і — ніде правди діти — суспільної напруги. Серед власників земельних паїв категоричних противників купівлі-продажу землі — 51,5%, причому порівняно з минулим роком цей показник практично не змінився. Зате на 9,5% зросла кількість противників земельного ринку серед фермерів та керівників сільгосппідприємств. У цьому колі респондентів негативно ставляться до скасування мораторію майже 56% опитуваних — проти 30,4% опитаних минулого року.

Значною мірою пристрасті підігріває неабияка тривога очікування, нагнічена, переконана, необізнаність селян із реальними правовими, економічними, соціальними та й політичними наслідками запровадження земельного ринку: і серед власників земельних паїв, і серед фермерів та керівників сільгосппідприємств дивовижно однотайний у кількості і все ще чисельний прошарок тих, хто не визначився, — 21% опитуваних. Є також прямий зв'язок між статками опитуваних та їхнім ставленням до майбутнього ринку землі: серед категорії пайовиків, що за матеріальним станом вважають себе злидненими, не сприймають відміну мо-

раторію на купівлю-продаж землі 80% опитаних, серед тих, хто називає себе бідними, — майже 68%, серед «усвідомлених середняків» — 52%, серед заможних — 40% респондентів. Є також пряма взаємозалежність між ставленням до ринку і віком опитуваних: зі «старінням» респондентів несприйняття земельного ринку посилюється. Каже своє слово й економіко-соціальна географія: противники купівлі-продажу землі зосереджені переважно на Півночі та в Центрі, причому регіональні відмінності з часом практично не зазнали змін. А от прихильники проживають здебільшого в Київській області, Криму, на Заході та Півдні.

Те, що масована тривога очікування ринку серед селян переважно спричинена зовні, нагнітається політико-партійним ажіотажем, на жаль, у достоту значному інформаційно-просвітницькому вакуумі, посвідчують відповіді власників паїв на запитання соціологів «Хто найбільше зацікавлений у скасуванні земельного мораторію?»: майже 53% цього року опитуваних вважають, що такий гріх — на політиках і депутатах, трохи більше 48% вказують на українських бізнесменів, 34% респондентів називають іноземців та інофірми. Про те, що у цьому зацікавлені або самі власники

**!** Кількість учасників соціологічного дослідження, що засвідчує існування позитивних наслідків проведеної земельної реформи (47,8%), більш як упр'ятеро перевищує кількість тих, хто вважає ці наслідки негативними (8,7%).

**!** 47,5% власників земельних паїв можна зарахувати до прихильників ринку земель, з тими чи іншими обмеженнями або засторогами.



**!** Найпоширенішою серед противників скасування мораторію є думка про те, що наміром його скасування є концентрація земельної власності в руках олігархів зі спекулятивною метою.

**!** Позитивне ставлення до купівлі-продажу земель найчастіше декларують новообрані керівники місцевого самоврядування.

**!** Представники місцевого самоврядування з усіх регіонів вважають, що пенсіонери у значній кількості виступили б продавцями землі.

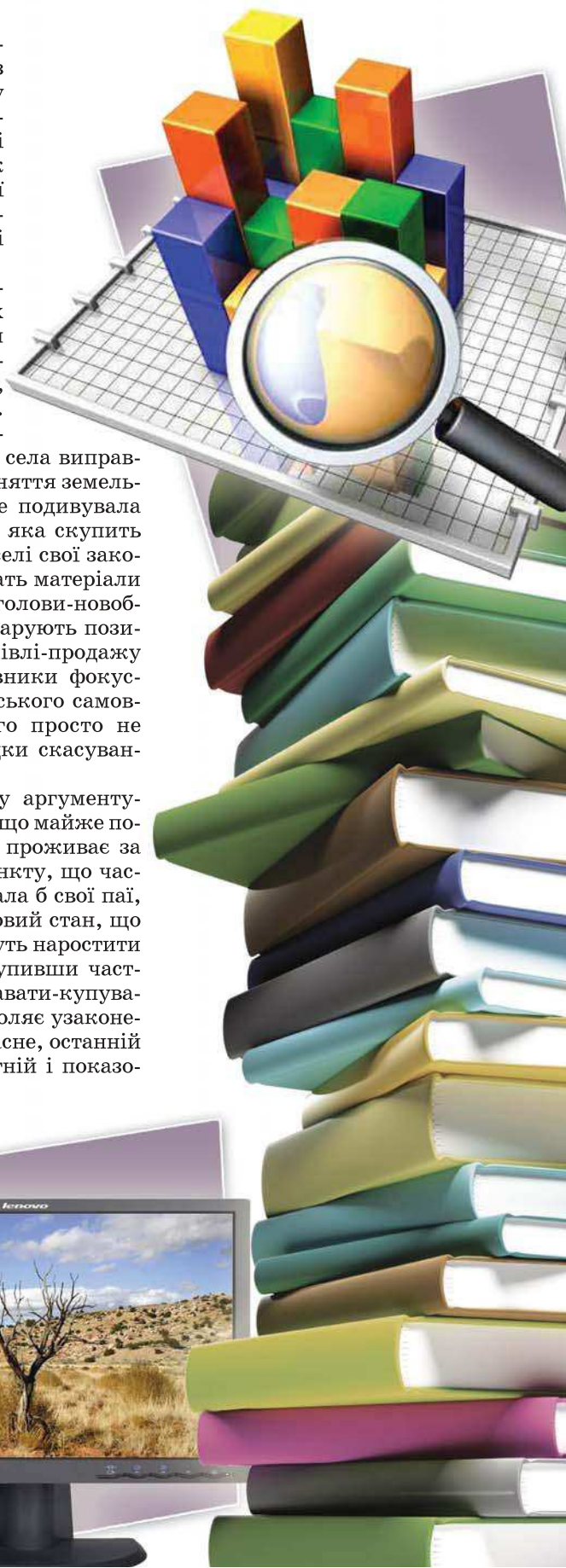
паїв, або сільські жителі, чи навіть сільська влада, переконані приблизно по 10 відсотків опитаних. На фермерів киває майже 8% респондентів, на банки — 7%, на районну владу — трохи менше трьох відсотків.

Відчутний позиційний спротив до ринку землі й серед керівників органів місцевого самоврядування. Різно зросла порівняно з минулим роком кількість сільських голів, які виступають противниками ринку землі. Цей рецидив Олександр Гончарук пояснив так: «Вони висувують певні умови, щоб стати прихильниками ринку. Оскільки я особисто проводив ці фокус-групи, то у мене склалося враження, що для сільських голів притаманна ситуація розгубленості: вони зовсім не знайомі з принципами, на яких запроваджуватиметься земельний ринок. Вони вже зараз поза грою: їх усунули від розпорядження землею сільськогосподарського призначення за ме-

жами населених пунктів. Вони бояться, що із запровадженням ринку взагалі стануть, даруйте, як «приший кобилі хвіст». А до того ж бояться монополізації ринку: ця позиція артикулювалася доволі чітко».

На думку О.Гончарука, багато сільських голів, обраних восени минулого року, «зеленого поняття не мають, що таке ринок землі». Скажімо, з-поміж причин, якими керівники села виправдовували своє несприйняття земельного ринку, найбільше подивувала соціолога така: фірма, яка скупить землю, «встановить у селі свої закони». А проте, як свідчать матеріали соціопитування, саме голови-новобранці найчастіше декларують позитивне ставлення до купівлі-продажу земель. Хоча представники фокус-груп з очільників сільського самоврядування здебільшого просто не змогли оцінити наслідки скасування мораторію.

Прихильники ринку аргументують свою позицію тим, що майже половина власників паїв проживає за межами населеного пункту, що частина селян охоче продала б свої паї, аби поліпшити фінансовий стан, що місцеві орендарі прагнуть наростити свої потужності, прикупивши частки пайовиків, що продавати-купувати землю селянам дозволяє узаконене право власності. Власне, останній аргумент вельми посутній і показо-





вий: більшість опитаних власників паїв, сподіваючись — і торік, і цього року — від земельної реформи передовсім на розвиток сільськогосподарського виробництва, зізналася, проте, соціологам, що головним результатом реформування поки що є набуття приватної власності на землю.

Противники земельного ринку з числа сільських голів побоюються можливої масованої монополізації та знищення конкуренції, різкого скорочення робочих місць на селі, остаточного зубожіння тих, хто пустить на вітер кошти від продажу свого паю, і, власне, того, що продавець свого паю позбавляє спадку своїх нащадків. Має рацію Олександр Гончарук, коли твердить: «Порівняно з радянським минулим у нинішніх селах відбувся розрив соціального й економічного життя. Розпався єдиний світ: виробництво існує окремо, соціальне життя — окремо». Об'єдналися сільські голови — і симпатки, й антипатки ринку — лише в одному: з кончиною мораторію нарешті розпочнуться позитивні зміни у використанні та збереженні родючості ґрунтів.

Навіть з огляду на зафіксовану соціологами очевидну кількісну перевагу серед селян противників земельного ринку над поборниками, немає підстав ані звертати з обраного шляху, ані збурювати навколо цього політичні пристрасті чи партійні торги. Є причини для оптимізму, хай і обережного. Страхи, якими зазвичай згнічують суспільство політики, у випадку із запровадженням ринку землі мають підстави хіба що як серйозна пересторога од «кампанійщини», крайнощів і хапливих кавалерійських наскоків, але геть не як панічне лементування «пробі, рягуйтеся хто може!» чи базарне «тримай злодія!». Не такий дурний народ, як його хотіли б бачити

політичні «слуги народу». У нашому конкретному випадку є цьому вагомий доказ: майже 60% опитаних соціологами власників паїв після скасування мораторію на купівлю-продаж землі здадуть свою ниву в оренду, майже 10% приєднають до особистого селянського господарства, ще 3% створять фермерське господарство. Продати свою землю мають намір 11% опитуваних, 6% подарують паї, а 2% обміняють землю на матеріальні речі чи послуги.

З а цих умов держава в особі законодавчої, виконавчої та й судової влади, можливо, як ніколи раніше, покликана керуватися головною гіппократівською заповіддю: «Не нашкодь!» Це не означає, що процес «ринковизації» землі має стати монополією (читай: черговим щедрим коритом) чиновника, але й відпускати це багатство на чотири вітри «саморегульованого ринку» було б для держави таким же фатальним (якщо не фатальнішим або й погібельнішим) безглуздям, як недобрій пам'яті те, що навіки затаврувало Україну з її горезвісною майновою, ваучерною «прихвитацією».

Одна з координаторів програм Світового банку в Україні та Молдові Тамара СУЛУХІЯ, виступаючи на конференції, заявила: «Ринок землі має бути сформований таким чином, щоб зменшити регуляторну роль держави для посилення конкурентоспроможності у цій сфері. Щоб держава не мала переважних прав на купівлю землі. Наявність таких прав обмежить конкурентоспроможність інших гравців на цьому ринку».

Непокоїть Світовий банк, з огляду на висловлювання Тамари Сулухії і те, що наша держава має намір перебрати собі поважну силу впливу на процеси консолідації земель сільгосп-призначення та контроль за додержанням сівозмін.

Як відомо, універсальних рецептів у природі не буває. Як і універсальних порад. Автім, згадую іронічне французьке прислів'я: «Ніколи не давайте поради тим, хто просить у вас лише грошей». Великий римський «золотослов» Цицерон попереджував: як і в житті, так і в промові немає нічого важчого, аніж бачити, що доречне. Переконалий, для господарів української землі, як для господарів хліба, цілковито доречними є не стільки поради добрих гостей, скільки своя голова на плечах. Іншими словами — мудрість батьків і дідів, з покоління в покоління. Цим українське обійстя тримається, рід до роду гуртується, цим живе мається сільський уклад. А «сім разів відміряти», перш ніж раз відрізати — у вікових аналах нашої мудрості заповідь не з останніх. На тому стояло, стоїть і стояти має українське село — ноосфера української землі.

А якщо не за звичаєвим правом, малознаним чужинцю? Якщо за писаними законами країни, які мусить шанувати цивілізований світ? І тут правда наша, бо Конституція України суворо трактує: земля «перебуває під особливою охороною держави». Держави, а не, звиняйте, «конкурентоспроможного ринку» і його ідеологів.

До слова, лише 8% опитаних селян назвали банки рівноправними партнерами. Понад 40% вважають ці установи нерівноправними партнерами, які користуються проблемами підприємств, ще 27% — силою, що паразитує на сільському господарстві, і нарешті 25% опитаних хоч і схильні бачити в банкірах «бізнес-союзників», але таких, що мають свої переваги і з того користаються.

Є і тут над чим задуматися. Навіть правовірним універсальним «ринковим лібералам» і шанованим помічним міжнародним фінансовим інституціям.

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ



**Яків МАРКУС,**  
голова експертної ради  
Ліги оцінювачів землі

## ОЦІНИТИ, ЩОБ ЦІНУВАТИ

**Н**а жаль, нині основним фактором взаємин між людьми є грошові стосунки. Всі інші відійшли на другий план, і, очевидно, в цьому ознака — достойнства чи недоліку — глобалізації. Коли ведемо мову про будь-який фактор приватизації, відразу ж постає фінансове питання. Зазвичай у нас за грошовими відносинами, як «заградотряди» під час війни, просуваються правоохоронні органи. І для цього є вагомі підстави: шлях приватизації, який обрали, позначено низкою серйозних помилок. Намагання за різних урядів націоналізувати, денационалізувати, переглянути підсумки приватизації уже нічим не закінчуються: як кажуть, поїзд пішов, але осад залишився... Я 18 років професійно займаюся оцінкою, знаю в Україні багатьох оцінювачів. І можу стверджувати: справді, багато активів свого часу недооцінили, а нині, за умов світової стагнації, — і переоцінили.

Щодо землі. Уявіть: є дві сусідні земельні ділянки. На одній дотримувалися сівозміни, землю удобрювали, відтак отримували стабільно високі врожаї. Іншу просто занедбали. За нормативною грошовою оцінкою ділянки вартісно адекватні, а за експертною грошовою оцінкою — скрізь різні.

З наступного року припинить дію мораторій на купівлю-продаж землі. На земельний ринок вийдуть різні оцінювачі: кваліфіковані, малокваліфіковані і просто некваліфіковані. Життя засвідчує: ті, у кого невисока кваліфікація, а відтак мало страху помилитися, будуть у перших лавах оцінювачів. Тому що оцінка завжди має вигляд «на вчора». У гіршому випадку — «на позавчора», але жодним чином не «на завтра». А тому у менш кваліфікованих завжди знайдеться відповідь «на позавчора». Кваліфіковані цього дозволити не можуть. Їм є що втрачати: репутацію, чесне ім'я, професійне сумління. Тому

то саме вони і будуть у програмі зі своїми «оцінками на завтра». Через те в сусідніх регіонах ціни на однакову землю різночуже відрізнятимуться.

Слава Богу, що в законопроекті про ринок земель передбачено оцінювання землі не за нормативною, а за експертною грошовою оцінкою. Але до цього теж треба серйозно готуватися. Оцінка — це не точкове визначення: не буває таких, як не буває незаперечних істин. У вартості — завжди діапазон: нижня і верхня межа. Відтак сьогодні, аби не вводити в оману ні державу, ні політиків, ні суспільство щодо бюджетного наповнення, треба вже мати чітке уявлення, на якому рівні експертної оцінки перебувають ті землі, які стануть об'єктами купівлі-продажу. Як на мене, нині відносно благополучний для цього час: спекулятивна складова, що є завжди у будь-якому ринку, у нашій ситуації керована і передбачувана. Треба пам'ятати минулі гіркі уроки приватизації і готуватися до земельного ринку з позиції вартісної: без грошей не буває ані приватизації, ні ринку, ані будь-якого розвитку.



## ВІЛЬНИЙ РИНОК ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ: ЗА ЧИ ПРОТИ

# КОЛО НАВКОЛО ЗЕМЕЛЬНОГО РИНКУ

Того ж липневого дня, коли Київ полоскали затяжні освіжаючі зливи, а під куполом Верховної Ради депутати взялися благословляти у світ закон про земельний кадастр — один із двох ключових законів для відкриття ринку землі, у фешенебельному столичному готелі зібралися правники, керівники громадських об'єднань, сільгосптоваровиробники, економічні та соціальні аналітики, державні службовці, аби у звичній манері круглого столу вкотре за цей рік дати волю ерудиції, емоціям, ораторській вправності на давно задану тему: «за» чи «проти» купівлі-продажу землі. Цього разу захід організували юридична фірма «Ілляшев та партнери», асоціація «Український клуб аграрного бізнесу», компанія «БейкерТіллі Україна» та видавничий дім «Галицькі контракти», за підтримки асоціації «Земельна спілка України».

Назагал усе вже сказано-переказано. Щоправда, рідко коли відверто, голу правду — все більше з добрячим напаруванням лицемірства чи то пак політичної фрази. Не для того, аби більшість переконати, а щоб більшості сподобатися. А заодно випустити зайвий пар чи напустити популістського диму у вічі. Звісно, це моє особисте відчуття, але, на жаль, його затято посилюють кожні нові відвідини чергової подібної дискусії — з гамлетівськими ваганнями-роздумуваннями «бути чи не бути» у хвіст розкошегареному ринковому потягу.

### КОНСОЛІДАЦІЯ: ПОТРЕБА ЧИ ПРИНУКА?

Власне, цього разу і повносилої дискусії не було. Були промови, монологи, спічі — інколи гострі, часто розумні. Але чи доречні, зважаючи на те, що процес давно пішов, іще тоді, коли ниву зробили паєм, а при-





ватну власність — законом? Бо нинішні науково-політичні гадання на кавовій гущі господарям, як зайцю стоп-сигнал: селянам потрібна розумна, доречна, путня порада — як уберегтися від несподіваних вивертів земельного ринку, як не пустити прахом свої паї, вистояти перед ймовірною навалюю ласих до землі спритників, зазвичай юридично споряджених, забезпечених необхідним капіталом та убезпечених потужним покровительством в усіх гілках нашої непідкупної влади. Адже стократ має слухність модератор круглого столу президент асоціації «Земельна спілка України» **Андрій КОШИЛЬ**: за час, коли мораторій на земельний



ринок 4 рази продовжували, пройшла тотальна «тінізація» обігу земель сільськогосподарського призначення. Упродовж десяти років в обхід мораторію запроваджувалися різні схеми купівлі-продажу цих земель. «Тіньовими», на думку експерта, їх можна назвати умовно, адже мораторій і сам не є юридично врегульованим механізмом.

Останній аргумент, вочевидь, і може дати певні пояснення на ймовірну, проте цілковито природню реакцію читачів: а де, мовляв, була держава з усією її багатотисячною тьмою правоохоронців, чому потугою закону не спинила розгул тіньового свавілля? Хоча яким би недолугим і не було парламентське рішення про мораторій, де-юре

воно ухвалено, а це вже закон. З усією його безсторонньою та об'єктивною силою впливу, примусу і кари. Якщо держава нездатна дотриматися закону — це проблема не закону, а держави. І вина її, а не біда, що свого часу всупереч нормам Конституції про те, що земля є загальнодержавною власністю, винагородила земельними паями лишень трохи більше сьомої частини населення країни, обділивши навіть тих, хто працював на цій землі з діда-прадіда. І породивши величезну парцеляцію, попасаманивши землю на вугленські наділи, гадає нині, як законодавчо виписати більш-менш результативну процедуру консолідації землі, аби повернути полю божеський вигляд й інвестиційну привабливість.

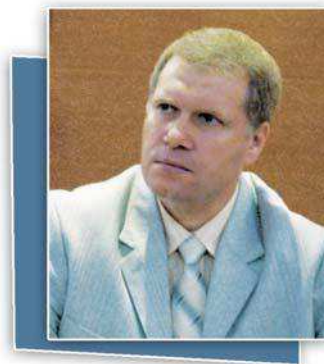
На думку **Максима КОПЕЙЧИКОВА**, партнера юридичної фірми «Ілляшев та партнери», саме відсутністю жорстких норм



щодо консолідації земель, нечіткою узгодженістю процедури консолідації з нормами чинного закону про викуп земель для державних, суспільних потреб хвибує нинішній варіант законопроекту про ринок земель. Юрист вважає, що в майбутньому законі необхідно виписати суворіші вимоги щодо консолідації земель — нині запропоновані норми можуть бути недостатньо дієвими.

— Обсяг норм стосовно консолідації сільгоспземель представлено в законопроекті саме в

тому обсязі, в якому це необхідно для перших років функціонування ринку землі — і не більше, — пояснив **Євген БЕРДНІКОВ**, начальник департаменту Держземагенства. —



Враховуючи надзвичайну соціальну гостроту цього питання, яке потребує дуже тонкого юридичного регулювання, в першій редакції законопроекту інституту примусу не знайшли свого відображення. Якщо на етапі другого читання побачимо, що громада готова прийняти примусову модель консолідації, якщо відповідні юридичні норми не викликатимуть несприйняття у суспільстві, у фаховій спільноті, то ці норми, безумовно, можуть з'явитися. Але, розробляючи цей законопроект, ми свідомо звузили коло консолідації. За європейським досвідом вона не зводиться до об'єднання окремих сільськогосподарських парцелів. Це комплексне питання, яке включає консолідацію водних, лісових ресурсів. Тому сподіваємося, що за підтримки, зокрема й зарубіжних колег, досвід яких ми вивчаємо і переймаємо, вже наступного року буде відпрацьовано редакцію окремого закону про консолідацію земель.

З точки зору Євгена Берднікова, вільного ринку земель не існує в жодній країні: «Питання ринкових земельних відносин — це завжди баланс між, так би мовити, «чистою цивілістикою» та певними адміністративними



чинниками, певними захисними нормами з боку держави. Обсяг цих норм, співвідношення їх між собою — це і є конкретно національною моделлю ринку землі».

## СТАТИСТИКА І СОЦІОЛОГІЯ

Які суспільні настрої напередодні земельного ринку — красномовно свідчать дані недавнього соціологічного опитування, проведеного за ініціатииви Держкомзему за підтримки Світового банку. Читач зможе детально ознайомитися з ними у цьому ж числі нашого журналу. Натомість про результати іншого показового соціологічного дослідження учасників круглого столу поінформував **Володимир ЛАПА**, генеральний директор асоціації «Український клуб аграрного бізнесу». Ця організація провела опитування п'ятисот сільськогосподарських підприємств — про їхнє ставлення до формування ринку земель. За словами експерта, висновки також важко назвати надто оптимістичними.

— Наприклад, ми запитували: «Коли в Україні необхідно сформувати ринок земель сільськогосподарського призначення?» Половина опитуваних дала лаконічну відповідь «ніколи», 17% — «через 3-5 років», 13% — «через 6-10 років». Лише 17% респондентів готові до ринку земель після прийняття законів чи у найближчі два роки.

Проте Володимир Лапа переконаний: йдеться не про несприйняття ринку земель як такого, адже зрозуміло, що, не маючи землю як засіб виробництва на правах власності, достоту важко будувати сталий бізнес. Проблема на макрорівні: земельну реформу не можна відривати від економічних процесів загалом у державі.

— Конкретний приклад. З 1 липня цього року скасовано

відшкодування ПДВ при експорті зерна. Запроваджено експортне мито на певні зернові культури. Зокрема, 14 відсотків на ячмінь. За нинішніх експортних цін — близько 32-33 доларів на тонні. За нинішньої врожайності це означає, що держава забирає у товаровиробника 100 доларів з кожного гектара. З одного боку формуємо ринок землі, з іншого — відбираємо доходи, з яких товаровиробник міг



би купити цю землю. Треба давати не лише правові, а й економічні можливості для купівлі земель сільськогосподарського призначення. Тоді і ставлення до земельної реформи буде набагато кращим.

Сільгоспідприємства, що брали участь у цьому соціопитуванні, відповідали і на запитання кому, на їхню думку, треба давати право купувати землі сільгосппризначення. 55% респондентів висловилися за те, щоб таке право мали і фізичні, і юридичні особи. В останній редакції законопроекту про ринок земель, як відомо, юридичних осіб позбавлено цих прав. На думку експерта, це негативно відбилося на настроях сільгоспідприємств:

— Логіка розробників закону зрозуміла: в суспільстві досить упереджене ставлення до приходу великого капіталу, особливо закордонного походження. Людям ментально краще працювати «на своїх». Як на мене, це нагадує методу лікування головного болю шляхом відсікання голови. Роз-

робляючи законопроект, можна було продумати компромісний варіант: наприклад, можливість купувати землю юридичними особами, де понад 70 чи 80% статутного капіталу належить фізичним особам-українцям. Зрештою, лише в цьому випадку буде досягнуто цілей земельної реформи: на землі має працювати той, хто нею володіє. Це не лише питання стабільного бізнесу, а й питання якості ґрунтів. Ніхто не дбатиме про орендовану квартиру так, як про свою. Точно так і щодо ґрунтів: можна передбачити контролюючі функції держави, але ніхто краще за власника про землю не подбає.

Запитали соціологи у тих-таки сільгоспідприємств, за якою ціною ті готові придбати у власність землю. 60% респондентів відповіло, що не купуватимуть її, бо не мають економічної можливості, менше 1% готові платити за гектар землі до 2 тис. грн, 2% — відповідно до нормативно-грошової оцінки, 3% — від 2 до 5 тис. грн, 8% — понад 15 тис. грн, 9% — від 10 до 15 тис. грн, 16% — від 5 до 10 тис. грн. І лишень 1% сільгоспідприємств зголосився платити за гектар землі ринкову ціну.

Як зауважив Володимир Лапа, в Україні не так багато фізичних осіб мають достатні обсяги капіталу для купівлі землі. Це означає, що вартість землі буде нижчою від вартості, запропонованої сільгоспідприємствами. Цьому, на його думку, потурає розпорошена економічна стратегія держави, яка допускає серйозні неузгодженості та протиріччя між окремими її, стратегіями, сегментами. Як доказ експерт навів постанову правління Нацбанку України, якою зменшуються заставні коефіцієнти для нерухомого майна при отриманні банківських кредитів. Зокрема, показник для забезпечення нерухомого майна у категорії *під контролем* до червня становив 70%, а нині — лише 50%. «З одного боку сподіваємо-



ся, що земельна реформа сприятиме залученню кредитів, з іншого — руками Нацбанку — всіляко заважаємо ці ж таки кредити залучати, — дивується В.Лапа. — Економічна політика мусить бути цілісною — не може бути окремо податкової політики, земельної політики, пенсійної, майнової».

А втім, очільник «Українського клубу аграрного бізнесу» приємно вражений динамікою законодавчих пропозицій: новітній варіант законопроекту про ринок земель набагато кращий од свого попередника чотиримісячної давнини. Зауважує: видно, що над законопроектом працювали професіонали. Непокіть його хіба що черговість переважного права, унормована розробниками проекту: каже, якщо сповідувати цілі земельної реформи, необхідно змінити черговість, надавши первісного права купувати землю власникам чи орендарям сусіднього земельного паю. І лише за умови, як ці суб'єкти не скористалися своїм правом, держава повинна підставляти плече: викупувати землю і надавати в оренду тим, хто на цій землі працює.



З останніми аргументами колеги не погоджується **Геннадій НОВИКОВ**, президент Аграрного союзу України:

— Перед світовими загрозами кожна держава намагається збирати землю у свій банк, аби га-

рантувати своїм громадянам продовольчу безпеку. Тому першим покупцем на ринку землі повинна бути саме держава. Боятися того, що вона буде корупційною, — це значить не любити свою державу і не намагатися зробити її кращою.

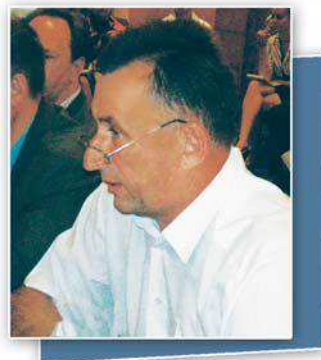
На думку керівника громадської організації, політики завжди схильні загравати з більшістю, звідси певні правові преференції не суб'єктам господарювання, яких на землі близько 100 тис., а пайовикам, бо їх 7 мільйонів. Тому збереження ефективно господарюючих суб'єктів на землі має бути виписане в законопроекті чіткіше: нині багато керівників сільгоспідприємств боїться нової хвилі рейдерства — земельного.

## ЗА ПІДКЛАДКОЮ СЛОВЕС

**П**ристрасно-емоційним і дещо контроверсійним, суперечливим видався спіч **Миколи МИРКЕВИЧА**, президента Асоціації фермерів і приватних землевласників України. Мовляв, із самого початку існування ми завжди виступали за ринок земель, але сьогодні ми однозначно проти «дикого ринку» землі, бо в Україні «відсутній прозорий ринок». Останній варіант законопроекту про ринок земель «справді заслуговує на увагу: зроблений фахово». Але яким би не був закон, все одно сам процес викликає тривогу, з огляду на те, що відбувалося в країні із запровадженням ринку у промисловості. Мовляв, ціна на нашу землю буде у десятки разів нижчою, аніж у світі. І «десяток сімей в Україні, маючи величезні капітали, приватизують землю, а точніше територію країни. Земля не матиме ціни, зате вони неабияк збагатяться». М.Миркевич нагадав присутнім про 90-ті роки, коли «розвалили

господарства», а нині, мовляв, не дають розвиватися фермерським господарствам. Пригадую і я цей період нашої новітньої історії, гучно названий тодішньою владою «реформами сільського господарства», коли під гаслом «фермер — вільний селянин» добивали до ручки колгоспне майно, розтягували тваринницькі комплекси і тракторні бригади, пускали на шкіри племінну худобу. Серед підспівувачів тодішнього «реформування» були й очільники фермерської спілки, дехто з них і досі обіймає в цій організації керівні посади.

Щось до болю схоже проступало у виступі керівника одного з агрохолдингів. Повторюючи ледь не рефреном, що він фахівець сільського господарства, наголосивши, що діди-прадіди його були поміщиками, пішов з поріжка у наступ: земельна рефор-



ма — недолуга, законопроекти — недолугі, те, що ухвалюється Верховною Радою, — абсурд. А далі намалював просто-таки картину «українського земельного апокаліпсису»: за один рік продається 20 мільйонів га рідної землі, виручені величезні гроші народ несе на ринки і в магазини, грошова маса, не забезпечена товарами, спричиняє вселенський інфляційний вибух, влада не справляється, держава гине.

Щоправда, керівник холдингу таки зізнався: «Я за те, щоб зем-

ля продавалася, але найближчі 5 років закон про ринок земель в Україні не потрібен. Нині треба ухвалити один закон. Є землі запасу і резерву. На цій базі треба створити Державний банк земель запасу і резерву, які б надавалися в оренду чи продавалися б через аукціон. Звісно, зробивши їм оцінку».

## ЩО ДЕНЬ ПРИЙДЕШНІЙ НАМ ГОТУЄ?

**І** нарешті виступ на круглому столі **Максима ФЕДОРЧЕНКА**, керівника ІРЦ «Реформування земельних відносин в Україні»:

— Альтернативи земельному ринку немає. Але головна небезпека його не в тому, що хтось загарбає землю. Головна небезпека відкриття ринку в тому, що селянам пропонують певні байки і казки, замість чесної розмови про те, що відбудеться із запровадженням купівлі-продажу землі. Звісно, це буде дуже економічно вигідно Україні, але в довгостроковій перспективі. Ми всі станемо багатіші від того, що землю як ресурс залучать в обіг. Але в Україні це відбудеться певною мірою соціально непривабливо. Чому? Сьогодні цим ресурсом володіють найбідніші верстви населення. Як тільки земля залучиться в ринковий обіг, відбуватиметься поступовий її перерозподіл на користь заможніших верств. Це не можна назвати соціально привабли-

вим. Тому треба пояснити селянам: володіння власністю є вигідним лише в довгостроковій перспективі, а це розкіш, доступна лише багатим. Селянам ця розкіш недоступна. Селянам треба гроші, щоб ховати своїх небіжчиків, навчати своїх дітей та онуків, власне, і для того, аби втікати із села, яке нині соціально занедбане. На все це їм потрібні кошти, і вони продаватимуть землю.

Кажуть, селяни-одноосібники є значними виробниками сільгосппродукції, отже, мовляв, активно задіяні в ринкових відносинах. Це навіть не напівправа, а десь на чверть... Бо одноосібники є водночас і головними споживачами цієї-таки продукції. Твердити сьогодні, що безпосередніми отримувачами вигод від запровадження ринку землі стануть селяни, не можна: надто грішиться така думка проти правди. **Це довгострокова вигода Україні як державі.**

Розповідають, що ринок землі допоможе селу розв'язати соціальні проблеми. Переконалий, не ринок винен в тому, що у селі такий соціальний занепад. Україна надзвичайно бідна держава — передовсім, за двома показниками: ВВП на душу населення і перерозподіл валового національного продукту. Тут потрібні глибокі реформи. І більше часу, аніж розчерк пера, яким буде знято мораторій.

Щодо проекту закону про ринок землі. В останньому варіанті він справді вдосконалився. Але у мене враження, що цей закон описує ситуацію не України, не враховує відносини власності, ті виробничі відносини, які панують у сільському господарстві. Він наче описує країну зі стали-

ми та потужними фермерськими традиціями. Але наш фермер не є сьогодні основним гравцем аграрного ринку України.

Законопроект фактично фіксує негативне явище, яке маємо сьогодні: відчуження виробника від засобів виробництва, в нашому випадку — від землі. Це економічно невиправдано, зате соціально привабливо. Така собі форма популізму. Деякі частини законопроекту сприяють розвитку корупції в земельних відносинах. Є загроза, що відчуження земель відбуватиметься у контрольованому, ручному режимі. Очевидно, держава має мати переважне право придбавати землю. Але якщо немає чітких критеріїв, для чого це потрібно, якщо немає жодних застережень — це теж вагоме підґрунтя для корупції. Бо якщо в регіоні бракує попиту на землю, селянин платитиме чиновнику за те, щоб держава викупила у нього пай. Якщо попит є, зацікавлені особи платитимуть чиновнику, аби той відмовився від переважного права держави як покупця. Якщо в регіоні, скажімо, відбулося злиття товаровиробника з органом влади, то держава поводитиметься нейтрально. Але це теж зловживання. Зі своїм переважним правом держава зможе формувати величезні масиви земель для зацікавлених осіб. Ці моменти необхідно врахувати при доопрацюванні цього законопроекту.

\*\*\*

Черговий круглий стіл коло навколо земельного ринку завершився, як і всі попередні, без видимих наслідків. Того дня грозове небо над фешенебельним столичним готелем так і не прояснилося, зате розгарацьований пристрастями український парламент успішно ухвалив знаковий закон про земельний кадастр.

**Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ.**

*Фото Олександра ЛИТВИНЕНКА.*





# ВІДСУТНІСТЬ ЄДИНОЇ СИСТЕМИ КООРДИНАТ СТАВИТЬ ПІД СУМНІВ ГАРАНТУВАННЯ ПРАВ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ



**П**ідготовка до запуску земельного кадастру загострила проблему відсутності в Україні загальнодоступної єдиної системи координат для ведення землепорядних робіт. Сьогодні всю землепорядну документацію виготовляють в електронному вигляді. На стадії її обробітку, коли дані державних актів заносять в загальнонаціональну автоматизовану систему земельного кадастру, нерідко виявляють помилки у координатах земельних ділянок, зафіксованих при оформленні держактів. Це може стати причиною численних накладок, непорозумінь, конфліктів.

Однією з найсуттєвіших причин таких помилок експерти називають існування в Україні великої кількості систем координат, в яких ведуться землепорядні роботи. Причому «ключі переходу», які дозволяють перевести дані з

■ — Наскільки значні масштаби проблеми, що її створює відсутність в Україні єдиної системи координат?

— Це дуже серйозна проблема. Адже система координат є метричною (тобто вираженою у конкретних цифрах) основою для гарантування прав власності. За її відсутності, без чітко визначеного місцезнаходження ділянки з прив'язкою до пунктів державної геодезичної мережі та геодезичних мереж згущення, державний акт на право власності на земельну ділянку не є повноцінним правовстановлюючим документом. Напередодні скасування мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення це надзвичайно серйозно.

■ — Що спричинило проблему?

— Можна сказати, що вона склалася історично. У Радянському Союзі, а потім і в незалежній Україні, результати виконання топографо-геодезичних, картографічних робіт, матеріали дистанційного зондування Землі, параметри зв'язку між координатними системами та інші топографічні відомості були засекреченими. Це ускладнювало роботу як тоді, так не відповідає і нинішнім вимогам.

Зараз переважна кількість точок повороту меж земельних ділянок визначається за результатами виконання геодезичних вимірів в умовній системі координат 1963 року.

однієї системи в іншу, або недоступні (через відомчу конфіденційність), або взагалі відсутні (якщо система координат встановлювалася «від кілка»). А рішення Кабінету Міністрів про запровадження єдиної для України системи координат УСК-2000 не виконується. Та й якість виконання землепорядних робіт, зважаючи на частково зруйновану систему геодезичних мереж згущення в населених пунктах, не може вважатися бездоганною. Тим часом координати точок повороту меж — одна з визначальних характеристик земельної ділянки. З таким комплексом проблем Україна підходить до запровадження ринку земель. Чи є шлях для їх вирішення — запитуємо у генерального директора державного підприємства «Центр державного земельного кадастру» Олександра ФІЛАТОВА.

## ■ — Чому саме у ній?

— По суті, система координат 1963 року (СК-63) є похідною від попередньої державної системи координат 1942 року та має визначені параметри зв'язку з нею. СК-63 є відголоском «холодної війни», адже була штучно спотворена, аби зашифрувати реальні дані. Ця система спотворення втратила свій сенс на початку 80-х років ХХ ст. з появою потужної обчислювальної техніки для високоточного визначення параметрів зв'язку між різними координатними системами.

Слід зауважити, що СК-63 було скасовано рішенням Ради Міністрів СРСР у березні 1989 року. Але згодом, зважаючи на великі обсяги накопичених геопросторових даних та картографічних матеріалів (включаючи результати виконання землепорядних робіт часів СРСР), термін її використання було подовжено Україною до того часу, поки всі дані не будуть переведені у чинну державну систему координат — зараз це УСК-2000.

Тож зараз маємо ситуацію: відповідно до п.1 Тимчасових умов використання і розповсюдження топографо-геодезичної та картографічної інформації при створенні земельно-кадастрової документації, затверджених наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України від 05.04.1996 №44, узгоджених із Держкомземом України та Топографічним управлінням Генерального Штабу Збройних сил України, ліцензіати можуть виконувати геодезичні виміри для складання документації із землеустрою як у системі координат 1963 року, так і в сотнях місцевих систем координат населених пунктів, що мають зв'язок із системою 1942 року через відповідні «ключі» переходу.

## ■ — Мабуть, і людський фактор у тому, що існує багато систем координат, зіграв свою роль?

— Так. Крім того, через недостатній контроль з боку Інспекції Держгеонагляду за якістю виконання ліцензіатами геодезичних вимірів при виконанні кадастрових та топографічних зйомок, нерідко використовувався принцип роботи «від кілка» (без виконання прив'язки до пунктів державної геодезичної мережі або геодезичних мереж згущення). Кілок приймався за центр умовної (не плутати з СК-63!) системи координат. Поміряли одну земельну ділянку, через 5 хвилин міг підійти інший ліцензіат, забити свій кілочок — і створити нову систему координат. На жаль, таких горе-спеціалістів було багато. Кожен міряв, створюючи свою умовну систему координат. Тільки в Криму таких систем — аж 24.

І тільки з 2003 року, з початком роботи над загальнонаціональною базою даних, стало видно увесь масштаб проблеми, що значно ускладнила, а інколи й унеможливила наповнення бази даних автоматизованої системи державного земельного

кадастру якісними метричними відомостями земельних ділянок.

Очевидно, що самотужки, власними силами, без залучення додаткових ресурсів — людських та фінансових — Центр ДЗК зазначені вище проблеми не вирішить.

## ■ — Чи надійною є існуюча геодезична мережа в Україні?

— Великою проблемою є високий відсоток втрати через інтенсивну господарську діяльність встановлених раніше геодезичних пунктів. Усі нові геодезичні пункти визначаються виключно в новій системі координат — УСК-2000. Тому їх не можна використовувати для здійснення кадастрових зйомок без додаткового трансформування їх координат до СК-63 або ж існуючих місцевих систем. Державна служба геодезії та картографії України потребує значних інвестицій на актуалізацію і розвиток державної геодезичної мережі. Треба регулярно відстежувати, враховувати і фіксувати геодезичні процеси (тобто зміни земної поверхні) та періодично актуалізовувати державну систему координат на так звану «епоху».

Крім того, особливої уваги потребують результати здійснення землепорядних робіт у населених пунктах.

## ■ — Якщо кадастр запрацює з січня 2012 року, як це пропонує проект Закону «Про державний земельний кадастр», в якій системі координат будуть фіксуватися межі земельних ділянок, що в ньому відображатимуться?

— Постановою Кабінету Міністрів України від 22.09.2004 №1259 «Деякі питання застосування геодезичної системи координат» на території України встановлено Державну геодезичну систему координат УСК-2000. Ця система має однозначні високоточні параметри зв'язку із світовою та європейською системами координат; вона закріплена приблизно 24.8 тис. пунктами Державної геодезичної мережі, координати яких занесені у відповідний Банк даних, видано так звані «військові каталоги» в паперовому та електронному вигляді для використання ліцензованими землепорядними організаціями незалежно від форми власності.

Необхідно зазначити: відомості геодезичних пунктів є власністю держави. Тому їх підготовка, отримання та використання здійснюється на платній основі, що потребує від Центру ДЗК пошуку значних коштів на їх придбання та використання у виробництві та в базі даних автоматизованої системи державного земельного кадастру.

Систему координат УСК-2000 створено за умови збереження якісних (точнісних) характеристик радянських картографічних матеріалів (топографічних карт), включно до масштабу 1:10000. Тому її впровадження Укргеодезкартографією та



Військово-топографічною службою ГШ України не потребувало будь-яких додаткових дій або заходів щодо узгодження просторових відомостей, створених у попередній державній системі координат СК42 та похідних від неї.

Але згадана постанова Кабміну, яка б мала привести все до єдиної системи координат УСК-2000, не реалізована сповна.

### ■ — І чим це загрожує на практиці?

— Починаючи з 2007 року нові роботи, що виконуються державними підприємствами, які належать до сфери управління Укргеодезкартографії, Міністерства оборони, Мінрегіонбуду виконуються виключно в системі координат УСК-2000. Слід зауважити, що більшість підприємств Укргеодезкартографії та підрозділи Міноборони виконують загальнодержавні топографо-геодезичні і картографічні роботи. А підприємства Мінрегіонбуду переважно виконують їх у межах населених пунктів у встановлених за часів СРСР місцевих системах координат. Параметри зв'язку («ключі») місцевих систем з УСК-2000 у більшості випадків не визначені — тобто найчастіше невідомо, за яким алгоритмом необхідно перерахувати результати виконання кадастрової зйомки, виконаної в місцевій системі координат до державної УСК-2000. Загальнодержавна програма щодо визначення цих «ключів переходу» відсутня. Сьогодні ці роботи виконуються безсистемно, коштом місцевих громад, а результати є комунальною власністю, тож у більшості випадків недоступні для використання сторонніми ліцензіатами, в тому числі й Центром ДЗК. Крім того, на сьогодні не визначено, як вирішувати суперечності при використанні результатів виконання кадастрових зйомок.

### ■ — Яких саме суперечностей?

— Йдеться про методику виконання картографічних вимірів, їх обчислення та трансформації з одної системи координат в іншу. Насамперед, при виконанні кадастрових зйомок картографічна проєкція та система координат повинні забезпечити рівність між фактичними вимірами на земній поверхні та значеннями, що обчислюються на плані. Вказану вимогу сповна забезпечує використання для виконання землепорядних робіт місцевих систем координат.

З іншого боку, необхідно забезпечити накопичення та сумісне використання в АС ДЗК геопросторових даних облікових кадастрових одиниць у межах України, що вже потребує врахування кривизни Землі (задача редукування). Цю вимогу сповна забезпечує використання для виконання землепорядних робіт державної системи координат УСК-2000.

При впровадженні у виробництво державної системи координат УСК-2000 необхідно враховувати,

що будь-які переобчислення (трансформування) метричної інформації (координат точок повороту меж земельних ділянок) із СК-63 або будь-якої місцевої системи координат до державної системи координат неодмінно призведе до методичних похибок трансформування. Ці похибки спричинять зміни у площах та довжинах ліній меж земельних ділянок, відображених у чинних правовстановлюючих документах та внесених до бази даних АС ДЗК. Цю особливість необхідно врахувати при виробленні підходів до збереження та актуалізації відомостей архівів документації із землеустрою на паперових носіях, що ведуться територіальними органами Держземагентства, та правовстановлюючих документів, отриманих у встановленому порядку громадянами України.

Нині в Укргеодезкартографії відсутнє розуміння і бачення, як це все зробити комплексно, з урахуванням викладених зауважень. Саме ця структура мала б забезпечити централізацію та загальнонаціональний масштаб переходу до виконання всіма ліцензіатами геодезичних вимірів у системі координат УСК-2000. Тому зараз геодезисти змушені визначати координати точок повороту меж земельних ділянок в умовній системі координат СК63 і місцевих системах координат, а не в державній системі координат УСК-2000.

### ■ — Який шлях вирішення проблеми?

— Це питання треба розглядати на двох рівнях: державному та локальному. На рівні держави треба розробити та затвердити нормативну, методологічну базу для проведення топографо-геодезичних, картографічних і землепорядних робіт. Необхідно поставити завдання перед Державною службою геодезії та картографії — забезпечити якість та актуальність державної геодезичної мережі, геодезичних мереж згущення, налагодити контроль за якістю виконання геодезичних вимірів ліцензіатами, а також профінансувати та проконтролювати виконання цього завдання на належному рівні.

На локальному рівні можна взяти за приклад організацію роботи в Одеській області. Директор Департаменту нормативно-правового забезпечення розвитку земельних відносин Держкомзему Євген Бердніков, який курував цей напрям, зібрав усіх керівників територіальних органів Держземагентства та всіх ліцензіатів-землепорядників області і дав завдання перерахувати все, що було виміряне за останні роки, у загальну в межах області систему координат СК-63. Було піднято архіви, проведено колосальний обсяг обчислювальних робіт та внесено відповідні зміни до земельно-кадастрових даних на рівні Одеської області. Але тепер землепорядники Одещини мають повну та чітку картину щодо земельного фонду в єдиній загальній для області системі координат.

Взяла інтерв'ю Олена НАГОРНА



УДК 322.2

**Андрій МАРТИН,**

докторант Національного університету  
біоресурсів і природокористування України,  
кандидат економічних наук

**Олег ШИЯНОВ,**

здобувач Національного університету  
біоресурсів і природокористування України,  
ТОВ «Тандем Експерт», MRICS

**Відшкодування втрат  
сільськогосподарського  
та лісогосподарського виробництва  
є одним із важливих економічних  
регуляторів земельних відносин  
в Україні, що розглядається  
як різновид так званої позитивної  
відповідальності — відповідальності  
за правомірні дії [1].  
Відповідно до статті 207  
Земельного кодексу України,  
втрати сільськогосподарського  
і лісогосподарського виробництва  
включають втрати  
сільськогосподарських угідь,  
лісових земель та чагарників,  
а також втрати, завдані обмеженням  
у землекористуванні  
та погіршенням якості земель.  
Втрати сільськогосподарського  
і лісогосподарського виробництва  
компенсуються незалежно від  
відшкодування збитків власникам  
землі та землекористувачам.**

# ІНДЕКСАЦІЯ НОРМАТИВІВ ВТРАТ сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва



**З**а своєю економічною сутністю, відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва є економічним інструментом регулювання урбанізаційних процесів, що покликаний знизити рентабельність трансформації сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у інші угіддя. Розмір втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню, встановлюється у порядку, що визначений постановою Кабінету Міністрів України «Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню». Але ця постанова вже не може вважатися такою, що у повній мірі відповідає діючому законодавству, адже за більш ніж 13 років її існування були прийняті Земельний кодекс України, Закони України «Про оцінку земель» та «Про внесення змін до Лісового кодексу України» тощо, які істотно змінили правове регулювання у відповідних сферах. Крім того, за період 1998-2011 років індекс споживчих цін у державі склав майже 469%<sup>1</sup>, але відповідна динаміка макроекономічних показників також не знайшла адекватного відображення при визначенні розмірів втрат.

Таким чином, зміни у законодавчому регулюванні земельних відносин та макроекономічних характеристиках економіки держави вимагають напруження нових наукових підходів щодо визначення розмірів втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, що підлягають відшкодуванню, в тому числі на основі індексації існуючих нормативів.

**П**опри те, що проблематика економічного регулювання земельних відносин є предметом досліджень широкого кола вітчизняних науковців, зокрема, Д.С. Добряка, П.Т. Саблука, А.М. Третьяка, М.М. Федорова, А.Д. Юрченка та інших, теоретичні та методичні засади удосконалення порядку визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва залишаються малодослідженими.

Метою цієї статті є дослідження механізму індексації нормативів втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва як передумови удосконалення економічного механізму регулювання урбанізації продуктивних земель, що виступають основним засобом виробництва у сільському та лісовому господарстві.

**А**наліз положень статті 207 Земельного кодексу України дозволяє зробити висновок, що чинне законодавство передбачає **необхідність відшкодування втрат сільськогосподарських угідь** (ріллі, багаторічних насаджень, перелогів, сінокосів, пасовищ), лісових земель та чагарників як основного засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві у **п'яти випадках**, а саме:

- **вилучення земельних ділянок** із сільськогосподарськими угіддями, лісовими землями, що надані у постійне користування із земель державної та комунальної власності, відповідно до статті 149 Земельного кодексу України, для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом;
- **вкуп земельних ділянок** із сільськогосподарськими угіддями, лісовими землями, що перебувають у приватній власності, відповідно до Закону 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», для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом;
- **обмеження прав власників землі і землекористувачів**, у тому числі орендарів, відповідно до статті 111 Земельного кодексу України<sup>2</sup>;
- **погіршення якості угідь** внаслідок негативного впливу, спричиненого діяльністю громадян, юридичних осіб, органів місцевого самоврядування або держави<sup>3</sup>;
- **виключення із господарського обігу сільськогосподарських угідь**, лісових земель і чагарників внаслідок встановлення охоронних, санітарних та інших захисних зон<sup>4</sup>.

Базою для визначення розміру втрат, що підлягають відшкодуванню, є площа відповідного сільськогосподарського угіддя<sup>5</sup> або лісових земель<sup>6</sup>:

<sup>1</sup> За даними офіційного сайту Державного агентства статистики України — <http://ukrstat.gov.ua>.

<sup>2</sup> Право на земельну ділянку може бути обмежено (обтяжено) законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи або договором, серед іншого, шляхом встановлення: заборони на користування; умови розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків; заборони на провадження окремих видів діяльності; заборони на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту; умови додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт; умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установленний час і в установленому порядку тощо.

<sup>3</sup> Це єдиний випадок, коли втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва мають відшкодовуватися як санкція за вчинене правопорушення. Більш детально із порядком визначення розміру втрат у цьому випадку читач може ознайомитися у більш ранній статті авторів [2].

<sup>4</sup> Див. Класифікатор обмежень та обтяжень у використанні земельних ділянок, що затверджений наказом Держкомзему від 29.12.2008 № 643.

<sup>5</sup> Не підлягають відшкодуванню втрати сільськогосподарських земель, що не є сільськогосподарськими угіддями (землі під господарськими будівлями і дворами; землі, які перебувають в стадії меліоративного будівництва та відновлення родючості; землі тимчасової консервації; забруднені сільськогосподарські угіддя, які не використовуються в сільськогосподарському виробництві; інші сільськогосподарські землі).

<sup>6</sup> Див. наказ Держкомстату України від 05.11.1998 № 377 «Про затвердження форм державної статистичної звітності з земельних ресурсів та Інструкції з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 6-зем, 6а-зем, 6б-зем, 2-зем)», що зареєстрований в Мін'юсті України 14.12.1998 р. за № 788/3228 (із змінами згідно з наказом Держкомстату від 16.10.2001 № 420).

- **ріллі** — земель, які систематично обробляють і використовують під посіви сільськогосподарських культур, включаючи посіви багаторічних трав, а також чисті пари (ГОСТ 26640-85), площі парників і теплиць (до ділянок ріллі не належать сіножаті і пасовища, що розорані з метою їх докорінного поліпшення і використовуються постійно під трав'яними кормовими культурами для сінокосіння та випасання худоби, а також міжряддя садів, які використовуються під посіви);
- **перелогів** — орних земель, які раніше обрали, а згодом більше року, починаючи з осені, не використовували для засіву сільськогосподарських культур і не готували під пар;
- **багаторічних насаджень** — земель, які використовуються під штучно створеними деревними, чагарниковими або трав'янистими багаторічними насадженнями, призначеними для отримання врожаю плодово-ягідних, технічних, лікарських культур, а також для декоративного оформлення територій (ГОСТ 26640-85) (до цих земель належать також землі під деревно-чагарниковою рослинністю, яку вирощують для реалізації квітів (троянд, жасмину та ін.), а також розсадники (за винятком лісових));
- **сіножатей** — сільськогосподарських угідь, які систематично використовуються для сінокосіння (ГОСТ 26640-85), до яких потрібно включати рівномірно вкриті деревною та чагарниковою рослинністю на площі до 20% ділянки;
- **пасовищ** — сільськогосподарських угідь, які систематично використовуються для випасання худоби (ГОСТ 26640-85); рівномірно вкриті деревною та чагарниковою рослинністю на площі до 20% ділянки;
- **лісових земель** — лісових площ, які зайняті деревною та чагарниковою рослинністю, з повнотою насаджень від 0,2 до 1,0 (тобто крони дерев займають рівномірно щонайменше 20% площі ділянки), в тому числі: полезахисних лісосмуг (лісові смуги, створені з метою захисту полів сівозмін, зрошувальної і осушувальної мережі від ерозії ґрунтів, засух та інших несприятливих впливів кліматичних факторів, а також стокорегулюючі та садовохисні лісосмуги); інших захисних насаджень (площі, вкриті іншою штучно створеною захисною лісовою рослинністю); площі, не вкриті лісовою рослинністю, які підлягають залісненню (згіршця; насаджень, що загинули; вирубки, галявини, пустирі, рідколісся тощо); інших лісових земель (незімкнені лісові культури (штучно створені лісові насадження, які не переведені у вкриті лісовою рослинністю площі), лісові розсадники, плантації (на яких вирощується лісокультурний посадковий матеріал), лісові шляхи, просіки,

протипожежні розриви, відомчі залізниці та автомобільні шляхи (держлісгоспів, лісокомбінатів), ґрунтові дороги, стежки, квартальні просіки, технологічні коридори, волюти, просіки для візирів та окружних меж; плантації та шкільки всіх видів, дендрологічні сади, а також теплиці та оранжереї, призначені для вирощування садивного матеріалу);

- **чагарників** — земель, вкритих чагарниковою рослинністю (якщо висота від 50 см до 7 м і крона вкриває більше 20% площі ділянки) на сільськогосподарських угіддях, присадибних землях громадян.

Чинні нормативи втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню (у тисячах гривень за 1 гектар) були затверджені постановою Кабінету Міністрів України «Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню» окремо для ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ, першої групи лісів та другої групи лісів. У примітці до відповідних таблиць зазначено, що нормативи індексуються за галузями народного господарства.

Серйозним недоліком цієї постанови є те, що нею не встановлені нормативи втрат сільськогосподарського виробництва для перелогів<sup>7</sup> та нормативи втрат лісгосподарського виробництва для чагарників.

Варто зазначити, що у 2006 році в Україні зазнала змін класифікація лісів. Відповідно до статті 39 Лісового кодексу України (у редакції Закону України від 08.02.2006 № 3404-IV) та постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку поділу лісів на категорії та виділення особливо захисних лісових ділянок», ліси України за екологічним і соціально-економічним значенням та залежно від основних виконуваних ними функцій поділяються не на дві групи, а на чотири категорії:

- **ліси природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення** (виконують особливі природоохоронні, естетичні, наукові функції тощо);

<sup>7</sup> Зважаючи на те, що перелоги фактично є орними землями, що не обробляються, на думку авторів, для визначення розміру втрат при їх вилученні варто застосовувати відповідні нормативи для ріллі.

<sup>8</sup> [http://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/ct/icsh/icsh\\_u/isg\\_met.html](http://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/ct/icsh/icsh_u/isg_met.html)

<sup>9</sup> [http://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/ct/icsh/icsh\\_u/icrp2007\\_u.htm](http://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/ct/icsh/icsh_u/icrp2007_u.htm)

<sup>10</sup> [http://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2011/ct/icsh/icsh\\_u/icsh2011\\_u.htm](http://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2011/ct/icsh/icsh_u/icsh2011_u.htm)

<sup>11</sup> Прийнятий наказом Держспоживстандарту України від 26.12.2005 № 375.



- **рекреаційно-оздоровчі ліси** (виконують переважно рекреаційні, санітарні, гігієнічні та оздоровчі функції);
- **захисні ліси** (виконують переважно водоохоронні, ґрунтозахисні та інші захисні функції);
- **експлуатаційні ліси**.

Фактично колишні ліси другої групи в сучасних умовах варто відносити до експлуатаційних лісів, а ліси першої групи — до лісів природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення, рекреаційно-оздоровчих, а також захисних лісів.

Передбачену постановою Кабінету Міністрів України «Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню» індексацію нормативів втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва за галузями народного господарства, на думку авторів, за сучасних умов варто проводити на основі **індексу цін реалізації продукції сільського господарства**, що визначається на регулярній основі Державним агентством статистики України як середньозважена величина, яка враховує зміни середніх цін на основні види продукції за рік, або низки років, з урахуванням всіх напрямків її реалізації (переробним підприємствам), на ринку, населенню в рахунок оплати праці, пайовикам в рахунок орендної плати за землю та майнових паїв (часток), на біржах, аукціонах, за іншими напрямками). Базою зважування для агрегування цих змін є фактичний обсяг реалізації відповідних видів продукції за звітний рік<sup>8</sup>.

Значення індексу цін реалізації продукції сільського господарства за 1997-2010 роки та їх добуток за відповідний період наведено у табл. 1.

Таким чином, зважаючи на те, що згідно з Національним класифікатором України ДК 009:2005 «Класифікація видів економічної діяльності» (NACE, Rev. 1.1-2002)<sup>11</sup> сільське господарство, мисливство та лісове господарство розглядаються в межах однієї секції класифікації, нормативи втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва 1997 року за станом на травень 2011 рік варто індексувати на коефіцієнт 7,722 (див. табл. 2 та 3).

Індексація втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва має стати важливим кроком на шляху удосконалення економічного регулювання урбанізаційних процесів. Звичайно, вона має розглядатися лише як тимчасовий захід, що дозволить врахувати зростання цін на продовольство та продукцію лісового господарства за період, що минув з 1997 року.

Таблиця 1

**Індекси цін реалізації продукції сільського господарства сільськогосподарськими підприємствами (крім малих) за 1997-2010 роки<sup>9</sup>**

Рік	Сільськогосподарська продукція, відсотків до попереднього року	Добуток індексів цін реалізації з 1997 року
1997	105,1	105,1
1998	110,0	115,6
1999	129,2	149,4
2000	155,8	232,7
2001	105,0	244,4
2002	87,4	213,6
2003	120,6	257,6
2004	105,7	272,2
2005	108,1	294,3
2006	102,4	301,4
2007	138,0	415,9
2008	110,3	458,7
2009	106,4	488,1
2010	130,0	634,5
січень-квітень 2011 <sup>10</sup>	121,7	772,2

Таблиця 2

**Проіндексовані за станом на 2011 рік нормативи втрат сільськогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню, тис. гривень**

Регіон	Рілля та перелоги	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
АР Крим	745,87	3206,64	160,39	155,13
Області:				
Вінницька	835,91	4478,68	220,69	196,45
Волинська	854,36	1390,96	712,59	571,58
Дніпропетровська	639,92	1123,78	156,76	159,38
Донецька	703,01	2474,59	203,86	201,78
Житомирська	623,94	5041,69	574,05	439,30
Закарпатська	1046,95	2644,63	631,35	485,79
Запорізька	535,68	1145,79	134,98	122,16
Івано-Франківська	858,61	1044,94	265,33	265,33
Київська	901,47	4751,66	535,44	334,44
Кіровоградська	633,20	736,45	186,80	159,61
Луганська	508,80	2864,86	290,50	145,48
Львівська	845,95	1100,62	354,44	327,41
Миколаївська	507,95	1783,32	134,13	131,58
Одеська	581,93	2237,53	214,13	148,42
Полтавська	736,68	2227,64	279,92	196,68
Рівненська	935,13	1527,03	691,04	457,30
Сумська	752,66	1508,26	390,66	255,13
Тернопільська	962,01	1533,43	421,39	309,81
Харківська	666,02	2492,20	191,81	155,83
Херсонська	597,91	1794,90	105,87	97,45
Хмельницька	833,36	2922,62	265,87	231,66
Черкаська	949,42	2563,40	441,47	184,17
Чернівецька	1080,62	4434,74	336,06	249,65
Чернігівська	720,69	1210,04	521,08	404,32
м. Київ	901,47	4751,66	535,44	334,44
м. Севастополь	745,87	3206,64	160,39	155,13

**Таблиця 3**  
**Проіндексовані за станом на 2011 рік нормативи втрат лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню, тис. гривень**

Region	Ліси природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення; рекреаційно-оздоровчі ліси; захисні ліси	Експлуатаційні ліси
АР Крим	950,58	-
Області:		
Вінницька	654,05	387,64
Волинська	600,00	355,21
Дніпропетровська	1119,69	-
Донецька	1259,46	-
Житомирська	579,15	342,86
Закарпатська	230,12	138,22
Запорізька	1937,45	-
Івано-Франківська	246,33	147,49
Київська	621,62	368,34
Кіровоградська	1228,57	728,18
Луганська	915,83	-
Львівська	541,31	321,24
Миколаївська	1865,64	-
Одеська	1094,98	-
Полтавська	1007,72	-
Рівненська	572,20	339,00
Сумська	614,67	363,71
Тернопільська	775,29	459,46
Харківська	709,65	-
Херсонська	1291,89	-
Хмельницька	719,69	426,25
Черкаська	585,33	346,72
Чернівецька	240,15	144,40
Чернігівська	579,15	342,86
м. Київ	621,62	-
м. Севастополь	950,58	-

У найближчому майбутньому важливим завданням економічної, земельпорядної та правової науки має бути напрацювання нової методичної та правової бази для визначення розміру втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню.

При цьому слід врахувати такі положення:

- 1) відповідно до статей 5 та 13 Закону України «Про оцінку земель», основою для визначення втрат мають стати не лише дані бонітування ґрунтів, але й дані нормативної грошової оцінки земель, при чому мають бути деталізовані методичні положення щодо визначення втрат при обмеженні прав власників землі і землекористувачів, погіршенні якості угідь, а також виключення їх з обігу внаслідок встановлення охоронних, санітарних та інших захисних зон;
- 2) територіальною основою для визначення втрат мають стати таксони природно-сільськогосподарського районування України, яке згідно зі статтею 179 Земельного кодексу України є осно-

вою для оцінки земель і розроблення земельпорядної документації щодо використання та охорони земель;

- 3) нормативи втрат мають бути визначені для усіх угідь, що зазначені у статті 179 Земельного кодексу України, в т.ч. для перелогів і чагарників;
- 4) глава 36 (статті 207 — 209) Земельного кодексу України має бути доопрацьована з метою уточнення понятійного апарату (в т.ч. встановлення необхідності відшкодування втрат при наданні земельних ділянок із трансформацією сільськогосподарських угідь із земель запасу, при зміні цільового призначення земельних ділянок приватної власності тощо), а також удосконалення переліку випадків звільнення від відшкодування втрат;
- 5) з метою забезпечення ефективного використання коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, до статей 29 та 69 Бюджетного кодексу України від 08.07.2010 № 2456-VI варто внести зміни, якими передбачити зарахування втрат, що відшкодовуються за межами населених пунктів, до доходів Державного бюджету України із наступним включенням їх до видатків за бюджетною програмою «Збереження, відтворення та раціонального використання земельних ресурсів», головним розпорядником коштів за якою має бути центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

**Запропоновані підходи до визначення розмірів втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, що підлягають відшкодуванню, слід розглядати як необхідну передумову удосконалення економічного механізму регулювання земельних відносин в Україні на сучасному етапі земельної реформи. Насамперед потребує невідкладного перегляду постанова Кабінету Міністрів України від 17.11.1997 № 1279 «Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню».**

## СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Мірошниченко А. М. *Земельне право України: Навч. посіб.* / Інститут законодавства Верховної Ради України. — К.: Ін-т законодавства ВРУ, 2007. — 432 с.
2. Мартин А.Г., Шиянов О.Ю. *Відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва при погіршенні якості земель сільськогосподарського призначення // Землеустрій і кадастр.* — № 4. — 2009. — С. 82–89.



# "СВОЇЙ ЗЕМЛІ ДАМО РАДУ"

У Лосятині Кременецького району селяни не здають свої наділи в оренду.

І продавати не збираються...

Це село розташоване у своєрідному «полуничному» кільці, котрий оперізує Почаїв. Вітамінні ягоди тутешні мешканці вирощують упродовж багатьох десятиліть, технологія відшліфована, тож більші чи менші прибутки є щороку.

З а радянських часів ставлення влади до такої спеціалізації селян було різне. Здебільшого підприємницьку ініціативу «полуничників», як їх зневажливо називали, всіляко сковували. Мовляв, особистим підсобним господарством дорожать більше, ніж колективним — замість колгоспні буряки сапати чи городину полоти, зайняті на своїх плантаціях або з повними кошиками поспішають на базари. Спекулянти!

Та пізніше, коли в тодішньому ЦК придумали Продовольчу програму, на тих полуничних місцеві партійці навіть спробували збити кар'єру. Ідея була така: зібрані ягоди з-під Почаєва літаками доставляти у Москву, щоб іще свіжими смакували ними столичні мешканці. Кремль похвалив обласних партвожаків за «цінну» ініціативу, та оскільки затія була явно показушною, про неї скоро забули. Однак «полуничників» уже не шарпали за рукави, не стримували.

Далі перебудова задала тон новій ідеї — завалити столи радянських людей продуктами, вирощеними за методом сімейного підяду... А він же, по суті, давно існував у Лосятині, Лідихові, Будках та інших селах Кременецького району. Тож чиновники цю селянську ініціативу тут же припасували до своїх звітів про «впровадження» чергового віяння.

Пізніше, у 90-х, розпочався ще один експеримент, унаслідок якого від колишніх колгоспів переважно залишилися одні руїни. У селах запанувало безробіття. Однак у Лосятині це менш відчутно...

— Спершу багато наших односельців кинулися у пошуках роботи за кордон, а тепер повертаються, і не з порожніми руками. — розповідає сільський голова Надія ЗАЛУЦЬКА. — Зокрема, з Польщі завезли сучасні високопродуктивні сорти полуниць й малини, відводять для них уже не діляночки, а навіть по півгектара. Сکوоперувавшись, придбали тракторці, різний інвентар. Окремі сім'ї заробляють за сезон навіть до 90 тисяч гривень. А за відданий в оренду гектар (пайова частка — 1,65 га) у нас можна отримати всього 490 гривень у рік. Урожай ягід закуповують

на місці — переважно оптовики. Але вже є домовленість з однією іноземною фірмою, яка змонтує потужний морозильник для тривалого зберігання продукції. Прикметно, що до праці на землі все більше береться молодь. Тож село матиме перспективу. До речі, вже відновлюємо дитсадок — лелеки знову зачастили до нас...

Роботи у Лосятині вистачає на цілий рік, бо село також «спеціалізується» на виробництві тваринницької продукції. Тут навіть створили молочарний обслуговуючий кооператив. Майже у кожному дворі утримують по 3–5, а то й більше корів, а свиней відгодовують десятками. Отож частина розпайованої землі «працює» на кормову базу. Окрім того, кожна сім'я має до гектара городу.

Не раз підкочувалися до селян гінци від різних холдингів з пропозиціями віддати земельні паї в оренду. Та люди несхитні: «Своїй землі самі дамо раду». І таки дають. А коли вона все ж стане товаром, то, запевняють, продавати її не поспішати. Бо роботяще село не вичерпало власних резервів — уміє нею розпорядитися.

**Зенон МИХЛИК, журналіст.**  
**Тернопільська область.**

На фото: Лосятинський сільський голова Надія Залуцька. Фото автора.



Сьогодні, у зв'язку з можливим скасуванням в Україні мораторію на продаж сільськогосподарських земель та очікуванням створення ринку земель, у суспільстві виникає підвищений інтерес до досвіду інших країн, особливо країн Європи та колишніх країн «народної демократії» у питаннях регулювання ринку земель, а насамперед до чинників (факторів), що впливають на формування цін на землю сільськогосподарського призначення.

# ДОСВІД РОЗВИТКУ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ КРАЇН ЄВРОПИ ТА ФАКТОРИ, ЩО НА НЬОГО ВПЛИВАЮТЬ

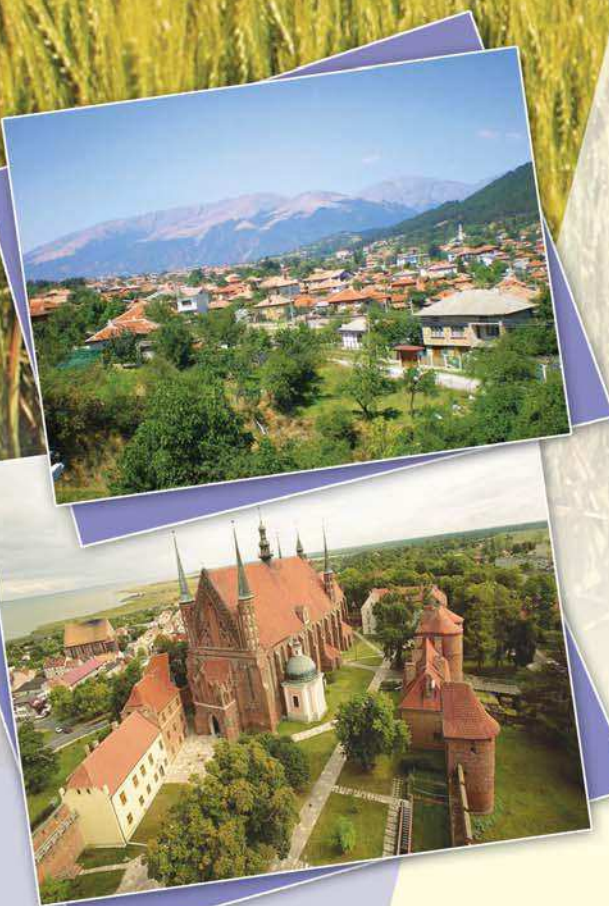
## ЗРОСТАННЯ ЦІН НА ЗЕМЛЮ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЯК ІНДИКАТОР ЗАВЕРШЕННЯ КРИЗИ

Сучасні тенденції ринку земель в Європі свідчать про те, що світова економічна криза для них уже минула.

Тенденції стрімкого зростання вартості сільськогосподарських земель спостерігались у Європі ще перед кризою. Для цього існувала низка причин. З одного боку, житлова і комерційна нерухомість на Заході стала дешевшати. З іншого — через збільшення в світі попиту на продукти харчування в Євросоюзі стали помітно збільшуватися темпи зростання сільського господарства. Словом, земля знову стала хорошим інвестиційним товаром. Так, у Великобританії ціни на земельні ділянки підвищилися на 40% порівняно з докризовими, що є найвищим показником для всього Старого Світу.

Аграрні експерти міжнародних організацій прогнозують, що різке подорожчання землі в Західній Європі та світовий сировинний бум підштовхнуть інвестиційні фонди до пошуку дешевих сільськогосподарських угідь на сході, зокрема, в країнах колишнього СРСР. А це неодмінно призведе до підвищення цін у цьому регіоні. Особливо через велику неоднорідність цін на сільськогосподарські землі та фінансові ресурси країн Європи. Так, перед кризою в Литві гектар сільськогосподарських угідь коштував не більше 1 тисячі, а в Люксембурзі — 164,34 тисячі євро.

Проте ні країни Балтії, ні Бенілюксу не можуть слугувати орієнтиром для України для пошуків шляхів реформування аграрного сектора.







**З**начно ближчим орієнтиром для нас має бути **Польща**, оскільки за низкою параметрів вона є найбільш близькою до України. Серед нових членів ЄС вона має найбільшу площу сільськогосподарських угідь (16,9 млн га). Майже 95% цих земель використовується у приватному секторі, з яких 87% обробляється майже двома мільйонами сімейних ферм. Середня площа фермерського господарства становить 8,3 га, в тому числі 7,4 га сільськогосподарських угідь. Взагалі площа фермерських господарств у Польщі диференціюється від одного до кількох тисяч гектарів.

В останні роки особливо швидко зростання цін на сільськогосподарські землі спостерігалось у Центральній Європі.

Так, у Польщі, починаючи з 2003 року, відбулося зростання інтересу до купівлі сільськогосподарської землі, що було зумовлено очікуваннями збільшення попиту на землю після вступу країни до ЄС. У 2003 році середня ціна на приватному ринку становила 5753 польських злотих (PLN) за гектар, що на 14% більше, порівнюючи з 2002 роком. У жовтні 2004 року середня ціна землі на приватному ринку становила 6755 злотих за гектар.

Аналогічні зміни торкнулися і державних земель, середня ціна на які у III кварталі 2004 року становила 4537 злотих порівняно з 3736 злотими за га у 2003 році. Найбільш важливими факторами, що впливають на ціни на землю, є її місце розташування і якість. Ґрунти кращої якості, розташовані недалеко від Варшави, на приватному ринку коштували найбільше — 25000 злотих за га і більше.

У деяких регіонах західної Польщі після приєднання до Європейського союзу в 2004 році, ціни на землю зросли з 4700 злотих (1 207 євро) до 18000 злотих (4 500 євро) за га у 2010 році. Особливо стрімке зростання цін відбувалося у 2007-

2009 роках, тоді як 2010 року відбулася певна стабілізація цін на землю.

Аналіз зміни цін на сільськогосподарські землі показує, що за три минулі роки темпи росту цін на землю в Польщі знижувалися. Найбільше зростання цін на сільськогосподарську землю спостерігалось у 2007 році, коли вони збільшилися на 33%. З того часу темпи росту ціни зменшилися, набувши у 2008 та 2009 роках відповідно 28% і 19%. У 2010 році вони становили лише 1,3%, що може свідчити про інерційність реакції галузі на кризу.

Так, середня ціна продажу приватної землі у III кварталі 2010 року становила 18,1 тис. злотих за 1 га (4,59 тис. євро) і була на 1,1 тис. злотих за 1 га (279 євро) вищою, ніж у 2009 році.

Разом з тим, тривале зростання цін на сільськогосподарські землі, незважаючи на світову фінансову кризу, показує, що інтерес інвесторів до аграрної галузі залишається високим. Крім того, це надає Україні величезну перевагу перед Польщею та іншими країнами ЄС, тому що довгострокове право оренди на такі землі в нашій країні обходиться інвесторові від 50 до 1000 євро. А значить вартість «вхідного квитка» в агробізнес значно нижча. Іншими важливими перевагами України є:

- великий середній розмір поля, який має величезний вплив на собівартість вирощування сільгосппродукції;
- висока якість землі (маємо найбільший світовий запас чорноземів);
- доступ до води;
- можливість вирощування практично всіх основних сільськогосподарських культур.

**Щ**одо інших країн Європи пропонуємо розглянути ринок сільськогосподарської землі в деяких країнах.



**Німеччина** є західним «напів посткомуністичним» сусідом Польщі. І оте «напів» відіграє свою значну роль у формуванні ринку землі воз'єднаної країни.

У Німеччині, згідно зі статистичними даними, площа земель сільськогосподарського призначення становить 17 031 тис. га (0,21 га на 1 жителя). Річний

Порівнюючи різні квартали 2010 року, можна спостерігати мінімальне підвищення цін. Враховуючи незначні показники зростання ціни на землю, на відміну від 2009 року, в четвертому кварталі 2010 було зафіксовано найбільшу площу проданої за рік землі.

Таким чином, усе вказує на те, що ціни на сільськогосподарську землю в Польщі стабілізувалися. Таке твердження базується на основі цін, визначених більш ніж 12 тисячами договорів купівлі-продажу земель, укладених торік. Найвищі ціни спостерігалися в містах Лодзі (20724 злотих), Ополе (20271 злотих) і Великопольському воєводстві (19962 злотих), а найнижчі у Любушському (10529 злотих) і Підляському (10994 злотих) воєводствах.

оборот сільськогосподарських земель — 97275 га, що становить 0,57% від їх обсягу, або 0,27% від усіх земель.

Вартість земель сільськогосподарського призначення, стосовно яких було укладено угоди купівлі-продажу в 2006 році — 866 млн євро. Однак, формування цін на ринку на території Німеччини неоднорідне. Так, в середньому вартість землі на території колишньої НДР за останні 10 років зросла на 18%, у той час як на території колишньої ФРН знизилася на 4 відсотки.





В Угорщині також спостерігається значне зростання цін на сільськогосподарські угіддя. Так, протягом останніх 10 років ціни на землю збільшилися на 90%. З 2007 року темпи росту збільшилися і ціни зростали щорічно на 10,5%. Сьогодні ціни на орні землі в Угорщині в середньому становлять 576 000 форинтів (2090 євро) за гектар.



У братній Болгарії на відміну від інших країн колишнього соцтабору та країн Європи спостерігаються дещо інші тенденції.

За даними компанії BULGARIAN PROPERTIES, під впливом світової економічної кризи, ціни на землю сільськогосподарського призначення впали у 2009 році в середньому приблизно на 30%, а попит на землю у тому ж році скоротився майже на 50% порівняно з піковими цінами 2008 року. Якщо в 2008 році середні ціни на продані сільськогосподарські землі становили 350 левів за га (179 євро), то в 2009 році вони впали приблизно до 250 левів за га (128 євро). Активні гравці на ринку відійшли і обсяг продажу земель у 2009 році різко скоротився.

Із початку 2010 року ринок сільськогосподарських угідь став більш динамічним порівняно з 2009 роком, що значною мірою є наслідком зниження цін у попередньому році (відбулося повернення цін до рівня 2006-2007 років). Попри практичну відсутність зростання цін на землі сільськогосподарського призначення у 2010 році відбулася активізація ринку та збільшення кількості укладених угод. У фізичних осіб спостерігався інтерес як до великих, так і до менших окремих ділянок для інвестування коштів від 2000 до 15000 євро. Продажі здійснювалися за цінами в середньому між 150 і 250 левів за га, тоді як докризові ціни під час піку були в межах між 250 і 500 левів за га, а в деяких районах були ще вищі.

## ФАКТОРИ ВПЛИВУ НА РИНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

Як бачимо, ринок сільськогосподарських земель у різних країнах з начебто спільним минулим розвивається за різними сценаріями. Для того, щоб отримати урок з їхнього досвіду, необхідно дослідити чинники впливу на формування ринку таких земель і розглянути їх щодо України.

Взагалі, таких взаємопов'язаних чинників є багато, та спершу розглянемо укрупнені групи, які містять найвагоміші з них:

- фізико-географічні;
- законодавчі;
- економічні.

Спробуємо, без побудови якихось формул, розглянути їх вплив на ринок землі деяких країн Європи, щоб потім краще уявляти можливий подальший розвиток ситуації на ринку землі України.

### Географія важить багато

Сьогодні країни по-різному підходять до регулювання ринку земельних ресурсів світу. Деякі надають право власності на землю і своїм, й іноземним громадянам, деякі — не надають зовсім або тільки з певними обмеженнями. При цьому сам «кадастровий»

(за категоріями і вартістю) облік земельних ресурсів світу ведеться не в усіх країнах. Проте існують внутрішні методики статистичних органів країн і методики Світового банку, які дозволяють вести облік і зіставлення рівнів вартості сукупних земельних ресурсів різних країн, а також окремих категорій земельних ресурсів світу.

Для розгляду фізико-географічних чинників впливу на формування ціни сільськогосподарських земель порівняємо показник кількості ріллі, що припадає на душу населення.

Відповідно до кадастрових оцінок окремих держав, узагальнених у матеріалах Світового банку, рівень цін на сільськогосподарську землю в світі відрізняється досить суттєво.

На діаграмах країни представлені у порядку збільшення кадастрової вартості землі у доларах США. Для України наведено нормативну оцінку сільськогосподарської землі.

Відповідно до представлених діаграм можна простежити хоча й не повну і недостатньо однозначну, але все ж таки певну зворотну залежність між національною оцінкою вартості орних земельних ре-

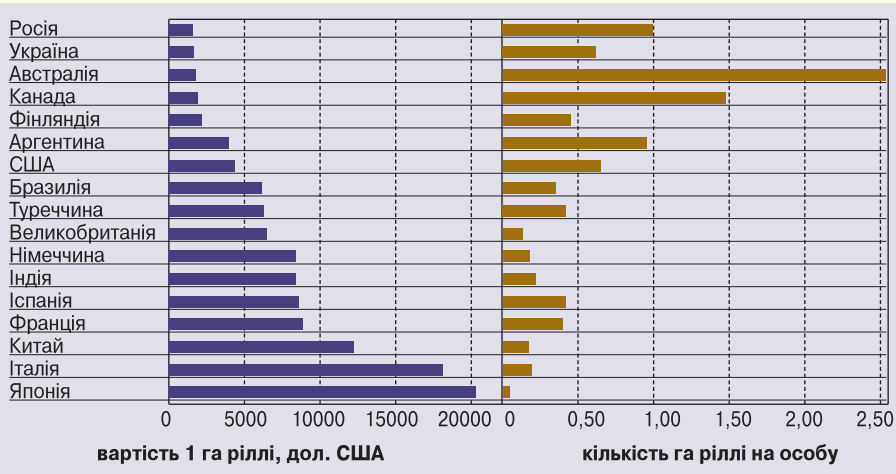


Рис. 1. Порівняння кадастрової оцінки вартості 1 га ріллі та площі ріллі, що припадає на 1 жителя, по країнах



курсів та їх розмірами, що припадають на 1 жителя країни. Чим менше орної землі припадає на душу населення, тим вона дорожча. До того ж, чим менша питома вага сільськогосподарської землі в загальному обсязі території держави, тим вона дорожча. Та відмінності у цінах на орну землю є навіть і в середині країни між окремими регіонами.

В Європі найбільш яскравим прикладом цього є Німеччина. Так, у землях колишньої НДР, що увійшли до складу об'єднаної Німеччини, ринкові (за аналізом угод) ціни на сільськогосподарські угіддя суттєво нижчі, ніж у землях колишньої ФРН. Середні ціни за один гектар орної землі у євро по деяких роках для регіонів та країни в цілому наведено нижче у таблиці.

Та відмінності ринку земель полягають не тільки в ціні. Так, ринковий обіг сільськогосподарської землі на території Західної Німеччини є значно активнішим (69% усіх угод укладено на території колишньої ФРН), вартість землі суттєво вища (вартість задіяних в обіг земель колишньої ФРН становить 73% від усіх земель, що брали участь в угодах купівлі-продажу), ніж на території Східної Німеччини, але загальна площа задіяних в обороті земельних ділянок — нижча (59% всіх проданих земель розташовані на території колишньої НДР).

Це певною мірою можна спробувати пояснити відмінністю в інфраструктурі регіонів та інерційністю населення, яке не прагне купувати землю у чужій місцевості. До того ж треба враховувати, що платоспроможність східних німців суттєво менша.

Ще одна відмінність у структурі ринку землі полягає в тому, що на території колишньої НДР 79% всіх угод було вчинено з ділянками розміром понад 5 га, тоді як у ФРН таких було лише 39%. Тобто за рахунок угод з ділянками понад

5 га колишня НДР випереджає Західну Німеччину за загальною площею проданих ділянок. Така активність підштовхнула до зростання ціни і на сході. В окремих випадках у 2010 році вона перевищила 17000 євро за гектар. Це збільшення відбулося значною мірою внаслідок зацікавленості інвесторів великими господарствами (понад 500 га). У Східній Німеччині вони займають 75% сільськогосподарських земель.

Схожа цінова ситуація спостерігається у Польщі. Ціна на орну землю зростає від східних кордонів і найвищою є у західних воєводствах. Щоправда, тут не спостерігається таких значних відмінностей, як у сусідній Німеччині.

Таку відмінність можна пояснити наближеністю до західних ринків та відповідною орієнтацією польського дрібного виробника сільськогосподарської продукції на них (для великих виробників відстань не так суттєва).

## Законодавче регулювання

У формуванні ринку сільськогосподарських земель та цін на них значною мірою має вплив національне законодавство.

Для забезпечення харчової безпеки законодавство багатьох зарубіжних країн забороняє іноземцям купувати сільськогосподарські землі та володіти ними внаслідок іншого способу набуття у власність. Така заборона встановлена в Туреччині, Угорщині, низці провінцій Канади і штатів США, Марокко, Литві.

Деякі країни, хоча і дозволяють іноземцям купувати сільськогосподарські угіддя, але вводять певні обмеження. Так, в Іспанії іноземці не можуть придбати більше 15% земель кожного муніципалітету, в Бразилії — 25%, в Латвії — 50%.

Італія, Польща, низка штатів США, Сальвадор надають інозем-

цям конкретної країни права на землю за умови, що ця країна взаємін надає рівні права на землю їх громадянам. Японія, Бразилія, Чехія дозволяють купувати землю тільки тим іноземцям, які проживають у їхній країні постійно (не менше 183 днів на рік). Великобританія, низка штатів США, Монако, Швейцарія забороняють іноземцям купувати землю, якщо вони не отримали дозволу на проживання в цій країні.

Велика група країн використовує встановлення заборонених зон, в яких іноземні особи не можуть набувати землю у власність. Так, в Мексиці іноземцям не дозволено купувати землю в 100-кілометровій прикордонній зоні і 50-кілометровій прибережній зоні (близько 43% території країни). Гватемала встановила заборону в радіусі 3 км від океану, 200 м від озер, 100 м від річок, 50 м від ставків. Аналогічні зони є в Перу, Хорватії, Іспанії, Італії, Фінляндії, Болівії, Гондурасі, а в Греції вони займають 51% території.

Країни Європейського Союзу зобов'язані надавати іноземним особам з країн ЄС права на землю, рівні з правами громадян своєї країни. Щодо іноземців з інших держав — країни ЄС вирішують на власний розсуд.

Інші країни пішли простішим шляхом — ввели повну заборону для іноземців на купівлю будь-яких земель. Так вчинили в Китаї, Ізраїлі, Естонії, Румунії, Білорусі, Албанії, В'єтнамі, Таїланді, Індонезії.

В Угорщині введено заборону на володіння сільськогосподарською землею юридичними особами, а для фізичних осіб запроваджено обмеження у 300 га. Держава регулює земельні відносини шляхом викупу земельних ділянок. Унаслідок вступу Угорщини до ЄС та поширення законодавства ЄС, запроваджено мораторій на придбання земель сільськогосподарського призначення громадянами інших країн Євросоюзу до кінця 2011 року. У Польщі аналогічний мораторій діє до 2016 року.

Костянтин РЕПІН

	1997	1999	2001	2003	2005	2006
Об'єднана Німеччина	9909	8938	9427	9184	8692	8909
Колишня ФРН	16452	16530	17246	16489	15825	15941
Колишня НДР	3240	3421	3811	3831	3964	4040



УДК 332.2

# ЕКОЛОГОБЕЗПЕЧНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ РОЗВИТОК СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ І ТЕРИТОРІАЛЬНИЙ ЗЕМЛЕУСТРІЙ

**Ольга ДОРОШ,**

кандидат економічних наук,  
доцент, декан факультету  
землевпорядкування  
Національного університету  
біоресурсів і природо-  
користування України

**С**уттєві трансформації в земельних відносинах України вимагають докорінної зміни територіального землеустрою на всій її території, особливо в організації використання земель сільськогосподарського та природоохоронного призначення сільських територій. Поняття «сільська територія» відображає географічний аспект, тоді як поняття «сільський район» стосується адміністративно-територіального поділу. В цілому «сільський район» і «сільська те-

Обґрунтовано роль і місце територіального землеустрою в екологобезпечному економічному розвитку землекористування сільських територій України та сформовано пропозиції щодо його удосконалення в нових умовах земельних відносин.

## ПРО ПОНЯТТЯ «СІЛЬСЬКА ТЕРИТОРІЯ», «СІЛЬСЬКИЙ РАЙОН», «СІЛЬСЬКИЙ СПОСІБ ЖИТТЯ»...

риторія» відображають простір або територію, що характеризується низькою щільністю заселення, розосередженою формою розселення, значною відстанню від великих міських агломерацій, невисокою концентрацією промисловості та інших сфер економічної діяльності, зате більшою питомою вагою сировин-

них, продовольчих і сільськогосподарських галузей й високою залежністю від природно-кліматичних, біотичних та географічних умов. Сільські території займають переважну площу земель будь-якої країни. Так, у США вони становлять понад 80% земель, а доля сільських жителів становить близько



однієї п'ятої. У країнах-членах Європейського союзу сільські мешканці заселяють 25% території, а сільські райони займають 80 відсотків.

*Для порівняння: в Україні в 29 835 селах сільської місцевості проживає близько 30% жителів, а сільська територія сягає понад 90%. Село розглядається не лише в територіальному аспекті. Це специфічна сукупність суспільних відносин, що охоплює економічні, екологічні, соціальні, культурні, демографічні, географічні й інші фактори.*

Українське село майбутнього — це компактні або розосереджені місця постійного проживання сільських жителів у межах територій, підпорядкованих сільським радам, і які зайняті переважно в агроформуваннях нового типу та інших розосереджених галузях, ведуть особисте селянське господарство, забезпечені установами та закладами культурно-побутового призначення та інженерною інфраструктурою.

З економічного погляду, поняття «сільський» не визначається тільки специфічним використанням земельних ресурсів чи переважним розвитком аграрного господарства. Залежно від рівня розвитку сільські райони можуть бути з диверсифікованою економікою, досить високим рівнем доходів, інтенсивним використанням природних ресурсів.

З позицій екологічного поняття «сільський» означає найтісніший взаємозв'язок з природними, кліматичними й біотичними

факторами. Розвиток села має забезпечувати збереження навколишнього середовища, підтримку природних ландшафтів. Це особливо важливо з огляду на той факт, що сільська економіка дотепер розвивається переважно на основі використання природних ресурсів. Сільські райони все частіше виступають у якості «зелених поясів» для великих міських центрів та урбанізованих регіонів.

Географічні й демографічні фактори також мають специфічний вплив на розвиток села. Особливості географічного положення значно впливають на розвиток продуктивних сил і виробничих відносин у сільській місцевості, на соціальний й демографічний стан. Специфіка народжуваності, смертності, міграції, старіння й інші сторони життя характеризують певні аспекти категорії «сільський».

У зв'язку із соціальними й культурними факторами вагоме значення має категорія «сільський спосіб життя». Це багатогранне поняття, що містить в собі специфічні ціннісні орієнтації людей, їхні специфічні традиції й стереотипи, ускладнені умови життя, в тому числі особливості проживання, соціального контролю й партнерства, взаємодії з природою тощо. Насамперед сільський спосіб життя характеризується тісними взаєминами людей і їхніх родин між собою в побуті й роботі, відносною автономністю та умінням самостійно дбати за своє життя-забезпечення, а також такою рисою як не цуратися різноманітних, навіть примітивних видів робіт.

Із розвитком цивілізації у приміській сільській території проживає міський інтелект — люди розумової праці, які вимагають забезпечення відповідного комфорту свого житла. У сучасних умовах на таких територіях впроваджуються основні комуні-

каційно-комфортні основи міста, зберігаючи принципові традиції сільського способу життя, а також будуються котеджні поселення.

Розуміння «села», а також категорії «сільський» у широкому розумінні цього слова дозволяє більш чітко визначити поняття «сільський розвиток» та «розвиток землекористування сільських територій». Це зміна форм і методів використання земель та всіх найважливіших факторів, що визначають прогрес на селі (економічних, екологічних, демографічних, соціальних, культурних, побутових, інституціональних та інших) у напрямку росту матеріального рівня і якості побутових умов життя сільських жителів, забезпечення збереження навколишнього середовища, розширення самоврядування, примноження культурних цінностей, ефективної діяльності у всіх сферах економіки. Розвиток землекористування сільських територій містить у собі не тільки матеріальні й економічні сторони життя, але й духовні аспекти.

Мета цієї статті — обґрунтування ролі і місця територіального землеустрою в екологобезпечному економічному розвитку землекористування сільських територій та формування пропозицій щодо його удосконалення в нових умовах земельних відносин.



**П**роблема розвитку землекористування сільських територій впливає із комплексу економічних, екологічних, демографічних, соціальних, культурних, побутових, інституціональних факторів. Економічний розвиток землекористування сільських територій, який базується на використанні природних ресурсів (сільське й лісове господарство, видобуток сировини), а також сфера послуг не забезпечують повної потреби зайнятості сільських жителів, навіть із врахуванням сфери послуг.

З погляду демографічної ситуації, то вона вкрай погіршується. Села стають мало чисельними, крім приміських. У той час, коли чисельність сільських мешканців різко зменшується, площа сіл стрімко зростає за рахунок цінних земель. Із 12 млн селян, які стали власниками землі, 2/3 з них є пенсійного і передпенсійного віку. Все це ускладнює ведення високорентабельного товарного виробництва в конкурентних ринкових умовах.

У соціальному й культурному плані в сільській місцевості мають місце процеси недостатнього розвитку культурно-побутової й інженерної інфраструктури, поступове погіршення обслуговування, далекість і відчуженість від важливих культурних подій.

## ПРО «ЕКОНОМІКУ СЕЛА» Й «ЕКОНОМІКУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ»...

Вкрай важливого значення набуває збереження культурних традицій, духовних цінностей, які є надбанням багатьох поколінь.

Інтенсифікація економічної діяльності в сільській місцевості, збільшення навантаження на навколишнє середовище, зростання загрози біологічному різноманіттю спонукають до погіршення екології.

Інституціональний аспект проблем розвитку сільських територій полягає в недоліку адекватних форм управління й самоврядування в сільській місцевості. Це часто поєднується з пасивністю сільських жителів, відсутністю ініціативи на локальному рівні, недостатністю досвіду в роботі різних форм організації самостійної діяльності (кооперативи, фонди тощо).

Широко використовується поняття «сталого розвитку села» як необхідність забезпечення прогресу в довгостроковому періоді, не порушуючи балансу між збереженням природно-ресурсного потенціалу й рішенням усього комплексу соціальних, економічних, демографічних, культурних, інституціональних та інших проблем. Як відзначалося Всесвітньою комісією з навколишнього середовища й розвитку, «сталий розвиток» —

це розвиток, що задовольняє потреби в сьогоденні без ризику підірвати можливості забезпечення потреб майбутніх поколінь [2].

Іноді економіку сільських територій в цілому, й економіку землекористування зокрема, розглядають як синоніми аграрної економіки. Але ці поняття не ідентичні. Економіка села — це система галузей і видів діяльності, що охоплює в собі крім сільського й лісового господарства, галузі добувної і переробної промисловості, сферу послуг, а також іншу інфраструктуру. Такий перелік галузей відповідно впливає на формування типів землекористування, форм і методів використання земель [4].

Сільська економіка як аграрна має суттєву перевагу в структурі економічної діяльності сільських районів. Незважаючи на те, що сільське й лісове господарство залишаються головними користувачами земельних ресурсів у сільській місцевості, ці галузі не завжди є головними джерелами зайнятості й доходів на селі. Це означає, що розвиток системи землекористування уже не потрібно сприймати тільки через призму перспектив сільськогосподарського виробництва.

## ПРО СУТЬ ЗЕМЛЕУСТРОЮ У СИСТЕМІ СУСПІЛЬНИХ ВІДНОСИН

**В**ідомо, що земля є незамінним і основним природним ресурсом, матеріальною умовою життя і діяльності людей, базою для розміщення й розвитку всіх галузей економіки, ефективний розвиток якої неможливий без організації раціонального використання й охорони землі. Тому перед укра-

їнським суспільством стоїть складне завдання: так організувати використання земель, аби протидіяти процесам деградації ґрунтів, здійснити їх відтворення та поліпшення, а також забезпечити підвищення ефективності виробництва за рахунок організації раціонального землеволодіння і землекористування.



Усе це в компетенції землеустрою, головна мета якого — організація раціонального використання й охорони землі, створення сприятливого екологічного середовища, поліп-

шення природних ландшафтів і реалізація нових ринкових земельних відносин.

Суть землеустрою в системі суспільних відносин така:

- Землеустрій — це наведення порядку на землі. Земля може бути облаштована якнайкраще тільки в тому випадку, якщо всі рішення будуть продуманими, всебічно обґрунтованими і випливатимуть з чіткої програми дій з врахуванням конкретних природно-економічних умов. Організація землі передбачає вирішення багатьох проблем у сфері ґрунтознавства, біології, агрономії, технології, економіки, організації виробництва, меліорації, шляхової справи, планування, будівництва тощо. Акумулювати відповідні знання і сконцентрувати їх можна через проект землеустрою, реалізуючи задум та всі необхідні вимоги сталого землекористування.
- Усі завдання землеустрою, пов'язані з організацією раціонального використання й охорони земель, регулюванням землеволодіння і землекористування, можуть бути вирішені тільки на основі відповідних принципів та механізмів. Наприклад, аби сформувати раціональну систему землеволодіння і землекористування, потрібно реорганізувати, як мінімум, територію сільської ради, утворити нові й упорядкувати земельні масиви існуючих сільськогосподарських та інших підприємств, усунути недоліки паювання сільськогосподарського землекористування (черезсмування, далекоземелля, вклинювання, крапльовання, надмірну кількість польових доріг тощо). Щоб створити сприятливі умови для забезпечення раціонального функціонування сільськогосподарських підприємств, впровадження прогресивних форм використання земель, удосконалення складу і розміщення угідь і сівозмін, знову ж таки необхідно здійснити землеустрій. Але такому територіальному землеустрою має передувати дуже складний і відповідальний процес зворотної парцеляції — консолідація земель. Адже землеустрій — це головний інструмент держави щодо вирішення завдань з формування економічно ефективних та екологічно безпечних землеволодінь та землекористувань.
- Землеустрій в Україні регламентується земельним законодавством, законом України «Про землеустрій», включає визначені землепорядні дії, більшість з яких здійснюються шляхом розроблення схем землеустрою та проектів територіального землеустрою.

Отже, землеустрій — це складний соціально-економічний процес, який постійно розвивається і не може бути одноразовим заходом.

У зв'язку з викладеним пропонується розглядати сучасний землеустрій в контексті плану-

вання комплексного розвитку сільських територій — як систему землепорядних дій щодо територіального планування землекористування, організації та впорядкування землеволодінь і землекористувань відповідно до ринкових відносин.

## ВИСНОВКИ

**На сучасному етапі розвитку земельних відносин назріла потреба в переосмисленні сутності, ролі і місця землеустрою, особливо територіального, в здійсненні земельної політики держави щодо екологобезпечного економічного розвитку сільських територій. Адже землеустрій виконує інженерно-технічні, соціальні, екологічні, економічні, адміністративно-управлінські, правові, містобудівні, прогнозно-планувальні, інноваційні, інвестиційні, інформаційні функції, які забезпечуватимуть вирішення проблем розвитку сільських територій. Але успішному екологобезпечному економічному розвитку сільських територій і науково-обґрунтованому проведенню територіального землеустрою має насамперед передувати досить складний і відповідальний зворотний парцеляції процес — консолідація земель.**

## СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV // Відомості Верховної Ради України від 05.09.2003. — 2003 р.
2. Pearce D., Turner K., Bateman I. *Environmental Economics. An Elementary Introduction. The John Hopkins University Press, Baltimore, 1993. P. 31.*
3. Й.Дорош. Еволюція поняття землеустрою в Україні // *Землепорядний вісник*. — 2011. — № 2. — С. 25–29.
4. Третьяк А.М. Стратегія реформування земельної політики в Україні на сучасному етапі // *Землепорядний вісник*. — 2009. — № 6 — С. 12–21.
5. А.Третьяк, О.Дорош, Н.Третьяк. Нова парадигма землеустрою у земельній політиці України // *Землепорядний вісник*. — 2011. — № 1 — С. 10–16.

**Оксана КУСТОВСЬКА,**  
аспірантка Національного університету  
біоресурсів природокористування України

# ПРОБЛЕМИ СТАНОВЛЕННЯ МЕРЕЖІ ОЗЕЛЕНИХ ТЕРИТОРІЙ та шляхи їх вирішення

удк 332.3



ПРОБЛЕМАМ УПРАВЛІННЯ  
ЗЕМЕЛЬНИМ ФОНДОМ ДЕРЖАВИ,  
ЇЇ РЕГІОНІВ І НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ  
ОСТАННІМИ РОКАМИ ПРИДІЛЯЄТЬСЯ  
ВСЕ БІЛЬШЕ УВАГИ. РОЗВИТОК ЗЕМЛЕУСТРОЮ КРАЇН,  
ПОВ'ЯЗАНИЙ ІЗ ВСТАНОВЛЕННЯМ І ПРАКТИЧНОЮ  
РЕАЛІЗАЦІЄЮ ПОРЯДКУ, ПРИНЦИПІВ І ПРАВИЛ,  
ЩО ЗАБЕЗПЕЧУЮТЬ ПРАВОВИЙ, ЕКОНОМІЧНИЙ,  
ЕКОЛОГІЧНИЙ І СОЦІАЛЬНИЙ РЕЖИМИ ВИКОРИСТАННЯ  
ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ. ЕКОЛОГІЧНА СИТУАЦІЯ НА ТЕРИТОРІЯХ  
РЕКРЕАЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ ПРОДОВЖУЄ  
ПОГІРШУВАТИСЯ, НЕЗВАЖАЮЧИ НА ЗАХОДИ ЗАПОБІГАННЯ  
ЦИМ ПРОЦЕСАМ З БОКУ ОРГАНІВ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАДИ  
ТА ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ.

## ТРЕБА НЕ ЛИШЕ ОХОРОНЯТИ, А Й ПОЛІПШУВАТИ НАВКОЛИШНЄ СЕРЕДОВИЩЕ

**О**сновні проблеми розвитку  
рекреаційної діяльності в  
Україні зумовлені, насамперед, не-  
відповідністю організаційно-госпо-  
дарських механізмів вимогам еко-  
логічного права, відсутністю ефек-  
тивного контролю за притягненням  
юридичних і фізичних осіб до  
відповідальності. Чи не найголов-

нішим механізмом організації ра-  
ціонального використання і охо-  
рони рекреаційних територій є  
землеустрій, якому останнім ча-  
сом присвячено праці відомих вче-  
них В.Г. В'юна, В.В. Горлачука,  
А.А. Прималенного, А.Я. Сохни-  
ча, А.М. Третьяка, Є.С. Шибанова  
та інших. Аналіз цих праць за-  
свідчив, що певні прогалини в те-  
орії і практиці землеустрою рекре-  
аційних територій ліквідовано.  
Однак, є потреба й надалі розвива-  
ти, уточнювати та поглиблювати



теоретико-методологічне та практичне підґрунтя заходів із землеустрою рекреаційних територій.

У процесі формування природоохоронного середовища в Україні значне місце відводиться реформуванню земельних відносин, ядром якого є рекреаційний комплекс. В умовах переходу від командно-адміністративної економіки до нових умов господарювання трансформаційні процеси у відносинах власності істотно вплинули на стан земель рекреаційного призначення, що спричинило появу цілком нових, майже не досліджених організаційно-економічних та господарсько-правових форм їх функціонування.

Тому актуальним як у науково-теоретичному, так і у практичному планах є завдання з обґрунтування такої моделі функціонування рекреаційних комплексів, яка оптимізувала б організаційно-економічний механізм управління ними на певних територіях, враховувала рівень зростання рекреаційних потреб населення і дозволила б формувати конкурентоспроможний інструментарій реагування на них [4]. Саме розробка такого інструментарію є одним із найважливіших засобів підвищення ефективності управління землями рекреаційного призначення в сучасних умовах.

Розвиток і трансформація мережі озелених територій як місць масового відпочинку базується на аналізі потреби територій у місцях цього типу, оцінці ландшафтних і планувальних умов міста. Основною ланкою мережі території масового відпочинку є паркові та лісопаркові території, які несуть основні рекреаційні навантаження [5].

Ландшафтно-рекреаційна територія в планувальних межах

системи розселення представлена елементами природного ландшафту річок з їх притоками, ставками та озерами, а також створеними зеленими насадженнями вздовж водоймищ та балок, зеленими насадженнями загального користування — парками та скверами.

У системі містобудівних заходів, спрямованих на вирішення проблеми охорони та поліпшення навколишнього середовища, значне місце відводиться озелененню як основному елементу ландшафтно-рекреаційних територій [1].

Аналізуючи існуючу ситуацію із зеленими насадженнями міста, виявлено низку актуальних проблем.

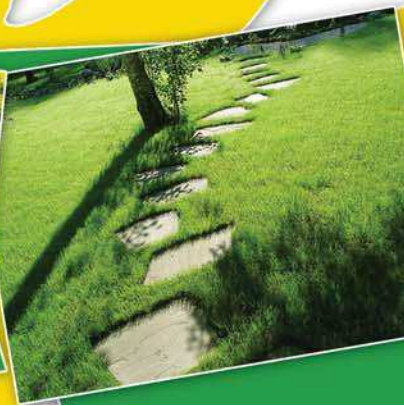
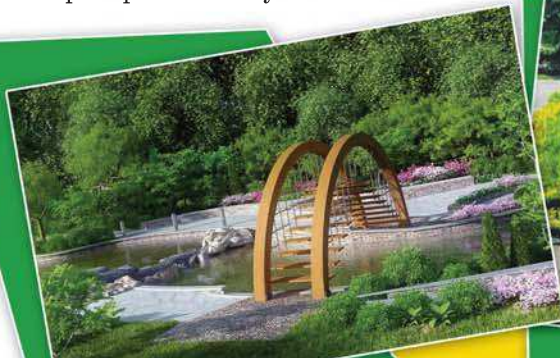
### ПРО ЗАКОНОДАВЧІ, ПРАВОВІ, НОРМАТИВНІ НЕДОСКОНАЛОСТІ ТА МОЖЛИВОСТІ ЇХ ВИПРАВЛЕННЯ

**П**роблеми, пов'язані із озеленими територіями і зеленими насадженнями, дуже різноманітні. Достатньо назвати лише основні — скорочення площ озелених територій, забудова паркових зон і скверів тощо, щоб зрозуміти, яка доля може чекати міські куточки природи.

Недосконалість законодавства з організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, а також відсутність доступної офіційної інформації

про площі, стан зелених насаджень тощо не дозволяє громадянам захищати своє право на збереження зелених зон. Усе це призводить до погіршення стану озелених територій загального користування — витоптування клумб, заростання чагарниковою рослинністю, хвороб деревних насаджень, забруднення і засолення ґрунтів тощо. Наявність проблеми доступності зелених зон для населення зумовлена збільшенням транспортних витрат і тривалості поїздок, руйнуванням природних та історичних ландшафтів, погіршенням стану довкілля, зменшенням площ зелених зон. А всі ці разом взяті явища негативно впливають на здоров'я населення.

До сьогодні не обґрунтовано науково-методичні засади організації та встановлення меж території рекреаційного призначення та не виготовлено відповідних документів на об'єкти зеленого будівництва. Їх відсутність ускладнює вирішення виробничих питань з утримання, охорони і захисту зелених насаджень. Відсутність інвентаризації зелених насаджень з визначеними межами об'єктів не дозволяє надати їм статус «зелених ліній» (за аналогією з «червоними лініями»), який би захищав озеленені території від забудовників. Такий статус варто оформити законодавчо — розробити і затвердити Закон України «Про охорону та утримання озелених та рекреаційних територій міст та інших населених пунктів України».





Відсутні обґрунтовані норми відшкодування відновлювальної вартості вирубаних зелених насаджень. Чинна норма враховує лише балансову вартість і є нижчою від реальної, бо не відображає екологічної та рекреаційної користі, яку вони приносять, та вартості відновлення та вирощування до віку вирубки. Отримані кошти за видалення зелених насаджень відповідно до рішень місцевих органів (рад) спрямовуються на їх відновлення. Підприємства, які займаються утриманням, відновленням та розвитком озелених територій, мають бути звільнені від сплати податків на землю.

Для поліпшення показників зеленого будівництва, досягнення реальної оплати робіт по догляду за зеленими насадженнями необхідно поновити документацію з «Комплексних розцінок робіт за доглядом за зеленими насадженнями», опрацювати порядок розроблення і визначення нормативів чисельності робітників для обслуговування об'єктів зеленого господарства, технічного забезпечення їх машинами, механізмами, інвентарем, а також бюджетного фінансування робіт з утримання зелених насаджень загального користування в розрізі об'єктів зеленого будівництва (парк, сквер, вуличні насадження тощо) з диференціацією по площах, урахуванням історико-культурного значення, адміністративного розташування, складності рельєфу, кліматичних зон тощо.

З метою збереження біотичного різноманіття й оптимізації мережі територій рекреаційного призна-

чення необхідно вирішити питання дотримання режиму заповідності на територіях об'єктів рекреаційного призначення, вишукати кошти на проведення їх реконструкції. Розробити проекти відведення земельних ділянок під існуючі парки, сквери і лісопарки та провести інвентаризацію зелених насаджень.

## ПРО НЕГАТИВНІ ОЗНАКИ МІСТОБУДУВАННЯ

**С**еред основних містобудівних причин, які негативно впливають на екологічні умови і стан озелених територій, варто відзначити такі:

- черезсумжжя розташування промислових, комунально-складських і сельбищних зон, природоохоронних і рекреаційних територій;
- наявність потужної транспортної мережі, яка перетинає зелені території міста та приміської зони автомобільними магістралями і швидко зростання кількості індивідуального автомобільного транспорту;
- розташування житлової забудови, промислових, комунально-складських і транспортних об'єктів в межах територій рекреаційного призначення;
- недостатній розвиток і низька якість інженерних комунікацій, недостатня оснащеність і низька ефективність роботи існуючих очисних споруд та

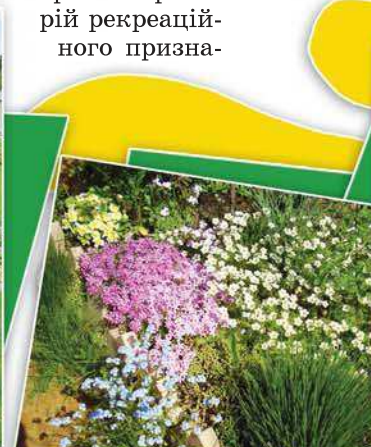
інших об'єктів природоохоронної інфраструктури;

- ландшафтні характеристики, рівень облаштування та стан рекреаційної інфраструктури більшості територій парків і лісопарків не відповідають існуючим і перспективним рекреаційним навантаженням.

Перед фахівцями проектних організацій, працівниками міських служб та організацій, перед суспільством в цілому стоїть завдання надалі не допускати нових містобудівних прорахунків та виправити раніше допущені, виконати необхідні містобудівні обґрунтування та проектні розробки щодо трансформації мережі озелених рекреаційних територій і категорично виключити будь-яку можливість зайняття озелених територій міста забудовою нецільового призначення.

## ПРО ОРГАНІЗАЦІЙНО-ТЕХНОЛОГІЧНІ ТА ТЕХНІЧНІ ПРОБЛЕМИ ОЗЕЛЕНЕННЯ

**В**раховуючи суспільно важливу роль озелених територій у життєдіяльності та естетичному сприйнятті міста, їх екологічне значення та необхідність виключення нецільового використання, потрібно наділити відповідні комунальні підприємства правами самостійної муніципальної служби, яка б відповідала за збереження, експлуатацію, нове будівництво, ландшафтну реконструкцію, вирубку зелених насаджень





та здійснювала фінансування всіх видів робіт. Як правило, землекористувачами озелених територій (насамперед парків) є комунальні підприємства та різні орендарі. Це істотно заважає координувати та проводити єдину політику реформування і розвитку зеленого господарства.

Мають бути розроблені дієві важелі впливу, спрямовані на збереження та підтримку якісного стану озелених територій. Необхідно визначити і затвердити статус працівників зеленого господарства з можливостями набуття прав адміністративного впливу на порушників, безперешкодного доступу на території підприємств для контролю за озеленими територіями спеціального призначення та обмеженого користування: оформлення приписів і забезпечення механізму відповідальності за їх невиконання. Одночасно потребує розгляду питання створення при управлінні МВС України окремого спеціального підрозділу екологічної міліції з охорони паркових і лісопаркових та інших озелених територій, змін у механізмах стягнення та розмірах штрафів за знищення та пошкодження зелених насаджень, включаючи паркування транспортних засобів на газонах, рух автотранспорту парковими алеями та набережними, улаштування сміттєзвалищ на озелених територіях тощо.

Актуальним є вирішення питань кадрового забезпечення галузі міського зеленого та житлового господарства — робітниками-озеленювачами, майстрами та спеціалістами вищої кваліфікації. Особливо бракує професіоналів у житловому господарстві та на підприємствах — там потрібно відновити в штатних розписах одиницю садівника.

Після поновлення інвентаризації необхідно створити електронну базу даних. Під час проведення інвентаризації територій зелених зон необхідно врахувати їх розміщення в забудованій частині міста, а також визначити площу, породний склад зелених насаджень та їх вік, надати таксаційну характеристику, якісний стан, фітопатологічний стан і проектно-господарські рекомендації, що дозволить проводити моніторинг зелених насаджень, полегшить проведення робіт за їх доглядом та з ландшафтної реконструкції, нового будівництва, а також дасть можливість у розсаднику комунального господарства проводити закладку необхідної кількості посадкового матеріалу необхідного асортименту. Розвиток розсадника необхідно розпочати з плану його організації та закладки шкіл, що дозволить забезпечити потреби міста кондиційним районованим матеріалом.

Створення єдиної комп'ютерної бази даних про мережу озелених територій дозволить проводити моніторинг стану зелених насаджень, контролювати хід проведення оздоровчих, реконструкційних та інших заходів, вносити зміни до таксаційних характеристик, де внаслідок проведення відповідних заходів відбулися зміни. Поновлена (скорегована) інвентаризація — в першу чергу озелених територій загального користування, дозволить зняти проблему подвійного їх врахування (віднесення територій до відповідних категорій, визначення фактичних меж і площ окремих об'єктів).

Необхідно відновити кореневе та позакореневе підживлення вуличних насаджень, боротьбу зі шкідниками рослин, особливо з білим американським метеликом, який дуже швидко розмножується і пошкоджує велику кількість рослин.

Значною проблемою для комунальних підприємств міст є утилізація твердих рослинних від-

ходів. Необхідно облаштовувати на території комунальних підприємств місця для компостування рослинних залишків, а утворений компост використовувати як добриво під час проведення робіт із озеленення.

Низький рівень оснащеності технікою та велика частка ручної праці негативно впливають на вартість та якість озеленювальних робіт, тому необхідно вирішити питання придбання технічних засобів для озеленювальних і доглядових робіт.

## ПРО ЕКОЛОГІЮ МІСТА ТА ВУЛИЧНІ НАСАДЖЕННЯ

**С**тан озелених територій залежить від екологічного стану міста, а кількість та якість озелених територій, у свою чергу поліпшує стан довкілля. Основним забруднювачем довкілля є автотранспорт, кількість якого постійно зростає, пропускна спроможність шляхів є недостатньою, а стан доріг у більшості випадків незадовільний.

При проведенні ландшафтної реконструкції вуличних насаджень, бульварів, проспектів, прилеглих до напружених магістралей і доріг парків та скверів необхідно використовувати асортимент деревно-чагарникових порід, стійких до пилу та газу. Одночасно потрібно враховувати близькість до об'єктів джерел забруднення та фізичних забруднювачів. Також необхідно створити санітарно-захисні зони навколо підприємств. Надзвичайно шкодить вуличним зеленим насадженням щорічне посищення шляхів взимку піском із сіллю, внаслідок чого відбувається засолення ґрунтів і засипання газонів та пристовбурових лунок дерев піском. У зелених насадженнях пригнічується ріст та розвиток, з часом вони всихають. Необхідно припинити проводити таким способом догляд за дорогами взимку.

Землекористувачами часто порушується Земельний і Водний



кодекси, ведеться забудова озелених територій прибережних захисних смуг. Необхідно озеленювати прибережні захисні смуги. Укріплення берегової лінії проводиться за допомогою залізобетонних плит і підпірних стінок, що призводить до «вмирання» ставків, річок — втрачається їх здатність до самоочищення. Тому закріплення берегів необхідно проводити з використанням природних матеріалів — задернування, посів багаторічних трав тощо. А також дуже часто полив зелених насаджень проводиться питною водою, яка містить хлор, що негативно впливає на їх ріст і стан.

### ПРО ВИПРАВЛЕННЯ ЕКОНОМІЧНОГО СТАНУ ВЕДЕННЯ ЗЕЛЕНОГО ГОСПОДАРСТВА

**Е**кономічний спад у всіх галузях не міг не позначитися на веденні зеленого господарства. Внаслідок цього не в достатньому обсязі проводилися роботи з нового будівництва та ландшафтно-реконструкції, було зменшено фінансування на виконання робіт із догляду за об'єктами зеленого будівництва, мало місце скорочення штатів. Фінансове забезпечення ведення зеленого господарства знаходиться на вкрай низькому рівні.

Майже всі роботи з озеленення — створення нових об'єктів, ландшафтна реконструкція, утримання, створення та оновлення квітників, альпійських гірок, організація виставок квітів — вимагають бюджетного фінансування та пошуків альтернативних джерел, зокрема, інвестування, стягнення орендної плати з організацій і підприємств, розміщених на території парків та скверів і функціонально з ними не пов'язаних, на користь підприємств зеленого господарства, спрямування коштів від стягнення штрафів та відшкодування відновлювальної вартості на розвиток і утримання зелених зон міста тощо.

## ВИСНОВКИ

**О**сновою розвитку озелених територій загального користування, відповідно до ландшафтно-планувальних засад, передбачається розширення їх рекреаційних можливостей, в основному за рахунок

реконструкції існуючих зелених зон, озеленення районів нової житлової забудови та створення водоохоронних зелених насаджень.

Під час реконструкції існуючих зелених насаджень необхідно:

- оптимізувати та збагатити видовий склад дерев та чагарників, для чого використовувати рекомендації спеціалізованих наукових організацій;
  - побудувати на території парків мережу велосипедних доріжок з відповідними вказівниками;
  - створити дитячі ігрові майданчики;
  - облаштувати пішохідні стежки і маршрути у мережі парків і зелених зон;
  - навколо парків розвинути екологічно доцільні та сумісні з ними види діяльності (наприклад, будівництво човнових станцій у разі наявності водних об'єктів поряд із парком);
  - на окремих ділянках парків, що формуються на схилах, необхідно обладнати траси для зимових видів спорту;
  - розробити проект мережі екологічних коридорів та міських туристичних маршрутів через міські парки і зелені зони з їх виходом у приміські зони;
  - побудувати концертні та кіномайданчики під відкритим небом.
- Створення нових зелених зон дасть можливість збільшити площу зелених насаджень. Парки і сквери, що створюються в нових сельбищних районах, продовжують тенденцію безперервності зелених насаджень і забезпечують їх мешканців насадженнями загального користування за нормою в зонах оптимальної доступності.

Характерною ознакою цих парків є те, що вони створюються на непокритих насадженнями землях. Тому дуже важливим завданням є підбір порід, їх віку і густоти посадки, а також надання парковим територіям ландшафтно-привабливості та кондиційності.

Таким чином, раціональне використання земель рекреаційного призначення та значне збільшення їх площ дасть можливість оздоровлювати значну кількість населення, а з іншого боку — виступатиме могутнім потенціалом розвитку міжнародного туризму, який у багатьох країнах світу є прибутковою галуззю національної економіки.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Бережна О.О. Проблеми розвитку рекреаційно-оздоровчих комплексів середніх міст / О.О. Бережна // *Персонал*, 2006. — № 11. — С. 57-65.
2. Гуцуляк В.М. Ландшафтознавство: теорія і практика: навчальний посібник / В.М. Гуцуляк. — Чернівці: Книги ХХІ, 2008. — 168 с.
3. Кустовська О.В. Еколого-економічне обґрунтування сільськогосподарського землекористування: монографія / О.В. Кустовська. — К.: Арістей, 2009. — 180 с.
4. Постанова Кабінету Міністрів України від 25.08.2004 р., № 1094. «Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою з організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення» — <http://www.rada.gov.ua>
5. Хвесик М.А. Проблеми реформування земельних відносин у містах / М.А. Хвесик // *Землепорядний вісник*, 1999. — № 2. — С. 14-17.



## ЗМІСТ

### 40 ВІДКРИТИЙ СЕМІНАР: ЗАНЯТТЯ ВОСЬМЕ

Алла КАЛЬНІЧЕНКО

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО  
ЗАКОНОДАВСТВА:  
ВИКУП ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ  
ТА НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЯКЕ НА НІЙ  
РОЗМІЩЕНЕ, ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ  
ЧИ З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ

### 45 ЕКСПЕРТНА ДУМКА

НА ЯКІ ЗАПИТАННЯ ДАС ВІДПОВІДЬ  
ЗАКОН «ПРО ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ  
КАДАСТР»?

### 48 ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

- 48 На ім'я малолітньої дитини не можна приватизувати земельну ділянку особистого селянського господарства
- 49 До відміни мораторію сільськогосподарські землі державної чи комунальної власності під викупленими об'єктами нерухомості можна отримати лише в оренду
- 50 Землі водного фонду можуть надаватися в оренду без зміни цільового призначення новим власникам майна, що розміщене на них
- 51 У разі реорганізації юридичної особи-орендаря договір оренди землі є чинним для правонаступника такої особи
- 51 Успадковуючи сільськогосподарські земельні ділянки, іноземець у річний термін має їх відчужити або ж при можливості змінити цільове призначення
- 52 Площа земельної ділянки, що передається у власність, визначається за розробленою технічною документацією

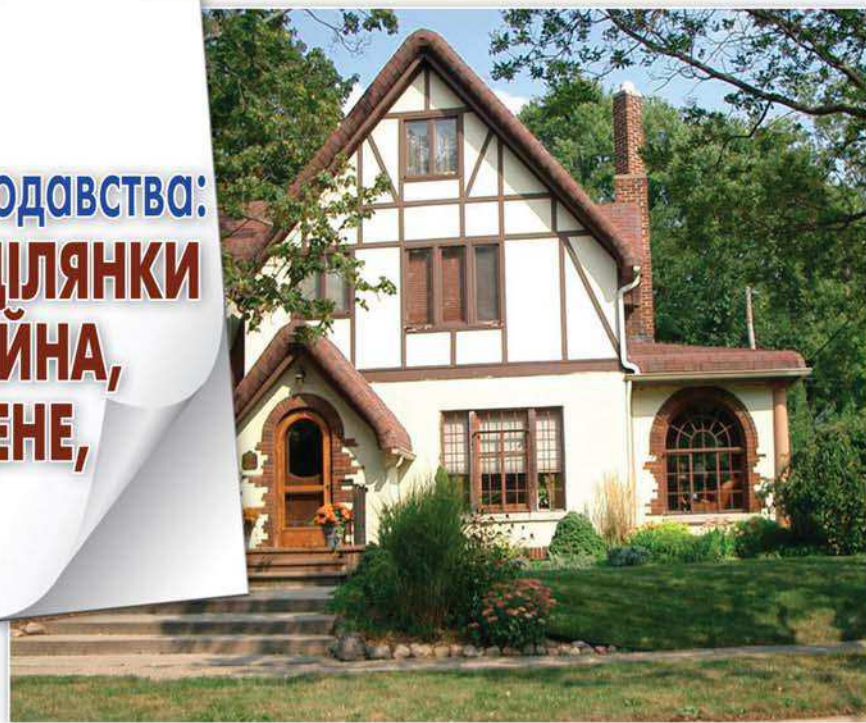
### 53 РОЗ'ЯСНЕННЯ ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВА

Андрій ХАРЧЕНКО

ЯКІ ПИТАННЯ МОЖУТЬ І МАЮТЬ  
ВИРІШУВАТИ ОРГАНИ МІСЦЕВОГО  
САМОВРЯДУВАННЯ У СФЕРІ  
ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН?



# АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА: ВИКУП ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЯКЕ НА НІЙ РОЗМІЩЕНЕ, ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ ЧИ З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ



Цей семінар присвячено питанню, яке є особливо актуальним напередодні проведення в Україні фіналу чемпіонату по футболу «ЄВРО — 2012» та інтенсивного будівництва стадіонів, готелів та інших об'єктів інфраструктури. Веде семінар Алла КАЛЬНИЧЕНКО, фахівець з питань законодавчо-нормативного регулювання земельних відносин, юридичний консультант журналу.

## Замість довідки

*Відповідно до статті 41 Конституції України кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності.*

*Право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом. Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності.*

*Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановленого 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.*

Такі винятки, за яких може бути здійснене примусове відчуження об'єктів права приватної власності, передбачені Законом 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».

Зазначеним Законом встановлено, що фізичні або юридичні особи не можуть бути протиправно позбавлені права приватної власності на земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені (ст. 4).

Викуп земельних ділянок для суспільних потреб, інших об'єктів нерухомого майна може здійснюватися 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 за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості на підставі та в порядку, встановлених законом.





## Викуп для суспільних потреб

✓ **Викуп земельних ділянок для суспільних потреб інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, здійснюється за згодою їх власників та застосовується як виняток у випадку, якщо інший шлях вирішення відсутній.**

Згідно з Законом такі дії можуть здійснюватися як виняток з дотриманням вимог екологічної безпеки, із забезпеченням подальшого раціонального використання земельних ділянок, у разі якщо об'єкти, визначені як суспільно необхідні, можна розмістити виключно на їх земельних ділянках, що відчужуються, або якщо розміщення таких об'єктів на інших земельних ділянках завдасть значних матеріальних збитків або спричинить негативні екологічні наслідки відповідній територіальній громаді, суспільству або державі в цілому.

Частиною першою статті 7 Закону 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» визначено обмежений перелік таких потреб, зокрема:

- забезпечення національної безпеки і оборони;
- будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, нафто-, газо- та водопроводів, ліній електропередачі, зв'язку, аеропортів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;

- розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій в Україні згідно з міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України;
- розміщення та обслуговування об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин;
- будівництво захисних гідротехнічних споруд;
- будівництво та обслуговування нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, необхідних для їх експлуатації, споруд для підземного зберігання нафти, газу та інших речовин і матеріалів, захоронення шкідливих речовин і відходів виробництва;
- створення міських парків, будівництво дошкільних навчальних закладів, майданчиків відпочинку, стадіонів та кладовищ;
- розташування об'єктів природно-заповідного фонду.

Жодні інші цілі, що не входять до переліку суспільних потреб, встановлених цим Законом, не можуть розглядатися як суспільні потреби, а, отже, норми цього Закону до них застосовані бути не можуть і купівля-продаж земельної ділянки має здійснюватися на загальних підставах (крім випадків земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які знаходяться під дією мораторію на відчуження).

Слід зауважити, що цим Законом, в першу чергу, регулюються питання добровільного відчуження земельних ділянок, якщо постає питання необхідності викупу таких ділянок для суспільних потреб. Тобто власники земельних ділянок мають добровільно погодитися продати свою земельну ділянку територіальній громаді або державі в особі її органів виконавчої влади.

✓ **Викуповуються земельні ділянки для суспільних потреб, інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені, у фізичних або юридичних осіб тільки місцевими радами або органами виконавчої влади.**

Оскільки ми розглядаємо питання викупу земельних ділянок та об'єктів нерухомості, які на ній розміщені, для суспільних потреб, то право власності на такі об'єкти має перейти або до територіальної громади, або до держави. При цьому викуплена або примусово відчужена земельна ділянка не може бути передана в користування або у власність фізичній чи юридичній особі для цілей, не пов'язаних із забезпеченням суспільних потреб або суспільної необхідності, визначених у рішенні органу державної влади чи органу місцевого самоврядування про відчуження зазначеної земельної ділянки.

Рішення про викуп земельних ділянок для суспільних потреб приймається органами виконавчої влади чи органами місцевого самоврядування залежно від того, у межах населеного пункту чи поза ними розташована ділянка за клопотанням зацікавлених осіб. Такими особами відповідно до статті 10 цього ж Закону можуть бути лише органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, спеціальні адміністрації щодо управління територіями та об'єктами природно-заповідного фонду, особи, які отримали спеціальний дозвіл (ліцензію) на користування надрами, і підприємства, які здійснюють будівництво, капітальний ремонт, реконструкцію, експлуатацію об'єктів транспортної та енергетичної інфраструктури, захисних гідротехнічних споруд і які погодили місце розташування таких об'єктів у випадках та в порядку, визначених стат-



тею 151 Земельного кодексу України.

Якщо таке рішення позитивне, протягом 5 днів з моменту його прийняття, але не пізніше як за три місяці до викупу земельної ділянки та майна, яке на ній розміщене, власника офіційно повідомляють про потребу викупу його майна.

У письмовому повідомленні, що надсилається власнику (власникам) земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, які підлягають викупу для суспільних потреб, зазначається інформація щодо:

- об'єктів викупу, їх місцезнаходження, а для земельних ділянок додатково — площі, кадастрового номера (за наявності), категорії земель;
- мети викупу;
- умов викупу (орієнтовна викупна ціна, строк викупу, джерело фінансування витрат, пов'язаних з викупом), а також відомостей про земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що можуть бути надані замість викуплених;
- прав і обов'язків власника (власників) земельної ділянки, іншого нерухомого майна, що на ній розміщено, які виникли у зв'язку з їх викупом відповідно до закону;
- відомостей про житловий будинок, жиле приміщення (місцезнаходження, площа), що надається замість викуплених.

До інформації (письмового повідомлення) додається план земельної ділянки (її частини), що підлягає викупу, і посвідчення в установленому законом порядку копія рішення про її викуп.

У місячний термін власник має прийняти рішення: або погодитися продати свою земельну ділянку разом з майном, або ж відмовитися від продажу.

**✓ Викупується земельна ділянка та майно, яке на ній розміщено, за договором купівлі-продажу або ж шляхом укладення договору міни на іншу земельну ділянку та майно.**

**П**ро своє рішення (згоден на викуп чи не згоден) власник ділянки та іншого майна має повідомити письмово орган, який планує викупити майно для суспільних потреб, та нотаріально засвідчити свій підпис.

Наступним кроком є початок переговорів між сторонами щодо викупної ціни, умов викупу та порядку укладення договору купівлі-продажу (міни).

**✓ Визначення викупної ціни земельної ділянки та майна, що на ній розміщене**

**В**икупна ціна складається з вартості земельної ділянки (її частини), житлового будинку, будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені, з урахуванням збитків, завданих власнику внаслідок викупу земельної ділянки, у тому числі збитків, що будуть завдані власнику у зв'язку з достроковим припиненням його зобов'язань перед третіми особами, зокрема, упущена вигода, у повному обсязі. Вартість земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою.

Крім того, на цьому етапі власнику земельної ділянки та майна, яке на ній розміщене, може бути запропонована інша земельна ділянка взамін тієї, яка викуповуватиметься для суспільних потреб. У цьому випадку укладатиметься не договір купівлі-продажу, а договір міни. При цьому у викупну ціну також повинна включатися вартість виготовлення документації із землеустрою, розроблення якої необхідне для отримання у власність такої земельної ділянки, а також витрати, пов'язані з державною реєстрацією прав на неї.

Також слід пам'ятати, якщо земельна ділянка та об'єкти на ній мають більшу вартість, ніж запропоновані до обміну (але не більше ніж на 10 відсотків від їх експертної оцінки), власник об'єктів, які відчужуватимуться, має право на доплату в розмірі різниці вартості. Якщо ж навпаки вартість нової земельної ділянки та/або майна, яке на ній розміщене, перевищує вартість відчужуваних земельної ділянки та майна, різницю вартості можуть запропонувати сплатити власникові відчужуваної земельної ділянки.

Експертна оцінка земельної ділянки та майна, яке на ній розміщене, здійснюється суб'єктом оціночної діяльності на замовлення місцевої ради або органу виконавчої влади за рахунок місцевого бюджету. Якщо власник майна не згоден з такою оцінкою, він вправі самостійно замовити в іншого суб'єкта оціночної діяльності таку оцінку. У такому разі витрати буде нести сам власник.

Взагалі, відповідно до статті 6 Закону 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» заходи щодо відчуження таких об'єктів для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності здійснюються за рахунок коштів відповідних бюджетів.

Тож наступним кроком є укладання договору купівлі-продажу або міни земельної ділянки, майна, що на ній розміщене, та нотаріальне посвідчення таких договорів.

Також слід пам'ятати, що орган, який прийняв рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб, зобов'язаний відшкодувати фізичним та юридичним особам — власникам та користувачам суміжних земельних ділянок — збитки, що були їм завдані внаслідок викупу земельної ділянки для суспільних потреб.

✓ Якщо в річний термін з дня прийняття рішення про викуп майна для суспільних потреб договір купівлі-продажу (міни) не укладений — рішення втрачає чинність.

**Р**азом з тим, якщо протягом одного року з дня прийняття рішення про викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб (крім випадків, коли допускається примусове відчуження цих об'єктів з мотивів суспільної необхідності) договір купівлі-продажу (іншого правочину, що передбачає передачу права власності) з власником земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, не укладений, таке рішення втрачає чинність.

До викупу для суспільних потреб земельних ділянок та об'єктів, які на ній розміщені, можна також віднести і викуп об'єктів — пам'ятників історії та архітектури.

За чинним законодавством пам'ятники історії та архітектури можуть перебувати також у приватній власності, однак у таких випадках з власниками укладається охоронний договір, яким визначаються права та обов'язки власника по збереженню таких пам'яток.

Якщо дії або бездіяльність власника такої пам'ятки загрожує її пошкодженню або знищенню, орган охорони культурної спадщини робить власнику пам'ятки відповідне попередження. У випадку, коли власник пам'ятки не вживає заходів щодо її збереження, зокрема у зв'язку з неможливістю створення необхідних для цього умов, суд за позовом органу охорони культурної спадщини може постановити рішення про її викуп.

Викупна ціна пам'ятки культурної спадщини визначається за згодою сторін, а в разі спору — судом.

## Примусове відчуження

✓ Якщо власник земельної ділянки та майна, яке на ній розміщено, відмовляється від викупу в нього цих об'єктів для суспільних потреб, лише у деяких випадках справа може бути вирішена судом.

**Т**рапляються випадки, коли власник не бажає продавати свою земельну ділянку та майно, яке на ній розміщене, для суспільних потреб. Жодні переговори з ним не приводять до позитивного результату, — отже, питання може бути передано за зверненням органу, який планував викуп цих об'єктів для суспільних потреб, до суду. Слід зауважити, що адміністративним судом можуть прийматися рішення про примусове відчуження земельної ділянки та майна тільки з мотивів суспільної необхідності.

Такі мотиви чітко встановлені статтею 15 вищезгаданого Закону. Зокрема, вище зазначені об'єкти можуть бути примусово відчужені за рішенням суду у державну чи комунальну власність лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, за умови неможливості або недоцільності їх розміщення в іншому місці і виключно під розміщення:

- об'єктів національної безпеки і оборони;
- лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, магістральних трубопроводів, ліній електропередач, аеропортів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;
- об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення;
- об'єктів природно-заповідного фонду;
- кладовищ.

Крім того, відповідно до пункту 2 Прикінцевих положень цього Закону земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, які знаходяться у власності фізичних або юридичних осіб, можуть бути примусово відчужені для цілей, пов'язаних із будівництвом, капітальним ремонтом, реконструкцією об'єктів, визначених у Державній цільовій програмі підготовки та проведення в Україні фінальної частини чемпіонату Європи 2012 року з футболу, що здійснюється на замовлення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування та/або фінансується за рахунок державного чи місцевих бюджетів, у порядку, визначеному Законом України «Про організацію та проведення фінальної частини чемпіонату Європи 2012 року з футболу в Україні».

Примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності здійснюється за умови надання її власнику іншої рівноцінної земельної ділянки, якщо інше не погоджено з власником відчужуваної земельної ділянки.

Примусове відчуження житлового будинку (частини будинку, жилого приміщення) у зв'язку з викупом або примусовим відчуженням земельної ділянки здійснюється за умови надання його власнику (власникам) у власність іншого благоустроєного житлового будинку (частини будинку, жилого приміщення) з дотриманням вимог, передбачених житловим законодавством, якщо інше не погоджено з власником (власниками) відчужуваного житлового будинку (частини будинку, жилого приміщення).

Попереднє повне відшкодування вартості зазначених об'єктів у грошовій формі здійснюється шляхом внесення органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування,



що прийняв рішення про відчуження земельної ділянки, коштів на депозит нотаріальної контори в порядку, встановленому законом, за місцем розташування земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, або перерахування коштів на зазначений власником цих об'єктів банківський рахунок.

Звертаємо увагу на те, що позовні вимоги органу, який прийняв рішення про викуп земельної ділянки та майна для

суспільних потреб, підлягає задоволенню адміністративним судом тільки тоді, коли позивач доведе, що будівництво, капітальний ремонт, реконструкція об'єктів, під розміщення яких відчужується відповідне майно, є неможливим без припинення права власності на таке майно попереднього власника. Цим же рішенням має бути визначена викупна ціна та порядок її виплати, а також перелік та порядок надання майна замість відчужуваного.

Слід пам'ятати, що право власності громади або держави, до якої перейшло майно за рішенням суду, має бути за реєстровано. Підставою для державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на зазначені об'єкти є таке рішення суду разом із документами, що підтверджують попередню та повну сплату колишньому власнику викупної ціни або державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, надане замість відчуженого.

**✓ Якщо в річний термін з дня прийняття рішення про викуп земельної ділянки та майна для суспільних потреб орган не звернувся про примусове відчуження таких об'єктів до суду або судом відмовлено у задоволенні позову про примусове відчуження такого майна — це рішення втрачає силу.**

**У** випадку, якщо протягом одного року з дня прийняття рішення про викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб з підстав, які допускають примусове відчуження цих об'єктів, відповідний орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування не звернувся до суду з позовом про примусове відчуження цих об'єктів, або якщо рішення суду про відмову у задоволенні цього позову набрало законної сили, таке рішення втрачає чинність. Якщо таке рішення втратило чинність, до цього питання знову можна повернутися, але не раніше, ніж через п'ять років.

**✓ До укладання та нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки та майна, розміщеного на ній, чи до набрання законної сили рішенням суду про примусове відчуження таких об'єктів з мотивів суспільної необхідності, власник має право на розпорядження цими об'єктами.**

**В**ідповідно до частин п'ятої та шостої статті 351 Цивільного кодексу України до набрання законної сили рішенням суду про примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності власник має право на власний розсуд розпоряджатися житловим будинком, іншими будівлями, спорудами, багаторічними насадженнями, що розміщені на такій земельній ділянці. Тобто власник може продати або іншим чином відчужити земельну ділян-

ку разом з будинком, спорудами та багаторічними насадженнями. За бажанням власника, такі об'єкти (крім земельної ділянки) можуть бути переміщені в інше місце, наприклад, багаторічні насадження можуть бути пересажені на іншу земельну ділянку, будівлі і споруди іноді теж можуть бути демонтовані та перенесені в інше місце.

Однак, власник земельної ділянки в разі її відчуження на користь іншої особи зобов'язаний попередити таку особу про рішення, прийняте органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування про викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб, та в десятиденний строк повідомити орган, що прийняв таке рішення, про відчуження земельної ділянки на користь іншої особи. Рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб зберігає свою чинність для нового власника земельної ділянки.

## Отже, підіб'ємо підсумки

Викуп земельної ділянки та іншого майна для суспільних потреб можливий лише за згоди власника такого майна з повним відшкодуванням його вартості або надання власнику рівноцінного майна.

Примусове відчуження таких об'єктів можливе тільки як виняток за рішенням суду і для цілей, прямо передбачених Законом, за умови попереднього повного відшкодування вартості такого майна або надання іншого рівноцінного майна.

# На які запитання дає відповідь ЗАКОН «Про державний земельний кадастр»?

## ? Що таке кадастр

Експерти запевняють: із ухвалення Закону про кадастр треба було починати земельну реформу ще 1991 року. Відповідна постанова парламенту тоді й передбачала його розробку. Втім, ухвалення Закону зайняло в Україні аж 20 років.

Новоприйнятий Закон визначив, що державний земельний кадастр — єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах кордонів України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну їх характеристику, оцінку та розподіл між власниками і користувачами.

Це є позитивним моментом. Адже до цього була певна плутанина з поняттями. Наприклад, у попередніх спробах розробити кадастровий законопроект йшлося, що кадастр — це «державні заходи», «державна політика» чи «система кадастрових робіт». «Тепер визначення кадастру відповідає європейському та світовому розумінню як інформаційної системи, — зазначив Сергій Кубах, директор проекту Світового банку «Видача державних актів на право власності на землю в сільській місцевості та розвиток системи кадастру». — Нарешті назва та предмет закону співпадають».

7 липня Верховна Рада прийняла Закон «Про державний земельний кадастр», який разом із ще не ухваленим законопроектом «Про ринок земель» має стати основою для формування ринку земель в Україні. Які моменти у прийнятому Законі є ключовими? У процесі роботи над ним експерти наголошували на кількох принципових позиціях, що мають гарантувати ефективність державного земельного кадастру на практиці. Зокрема, йшлося про те, наскільки цілісною, функціональною та публічною є кадастрова система, як врегульовано питання обміну інформацією між кадастром та реєстром прав. Сьогодні вже можна зробити висновки, які відповіді дає закон на поставлені запитання і які проблеми залишилися невирішеними.

## ? Що буде в кадастрі

Відповідно до новоприйнятого Закону, до державного земельного кадастру вносяться відомості про кожну земельну ділянку, якій присвоюється кадастровий номер, відомості про державний кордон України, відомості про межі, категорії земель, угіддя, економічну й нормативну грошову оцінку земель та бонітування ґрунтів на території адміністративно-територіальних одиниць, а також відомості про обмеження у використанні земель та кадастрове зонування.

Державний земельний кадастр ведеться на електронних та паперових носіях, а його картографічна основа є єдиною для формування та ведення містобудівного кадастру та кадастрів інших природних ресурсів.

## ? Публічність

Яка ж інформація буде відкритою? Законом передбачено, що в мережі Інтернет будуть відображатися відомості про межі адміністративно-територіальних одиниць, кадастрові номери ділянок, їх цільове призначення, вид функціонального використання, обмеження у використанні, угіддя ділянки (із зазначенням контурів будівель та споруд, розташованих на ній), форма власності, вид речового права, дані кількісного та якісного обліку земель (площа, межі, місце розташування) тощо. Імена власників ділянок залишаться «закритими».

За словами директора департаменту нормативно-правового забезпечення розвитку земельних відносин Держземagenta України Євгена Берднікова, завдяки прийня-



тому Закону з 1 січня 2013 року кожен охочий зможе «за допомогою звичайного браузеру без якихось спеціальних програм зайти на офіційний сайт Держземагентства і побачити базову кадастрову інформацію». «Але законом про захист персональних даних заборонено розголошення персональних даних без згоди самої особи. Тобто ми зможемо побачити те інформаційне наповнення кадастру, яке існує на сьогодні, але без персональних даних власників», — додав він.

Тамара Сулухія, координатор програм Світового банку з інфраструктури по Україні, Білорусі та Молдові сектору сталого розвитку вважає: чим відкритіша система кадастру, тим нижчий рівень корупції. «Відкритість суспільства, в тому числі й інформаційна, здатна звести нанівець можливість проявів корупції. Проте досвід Грузії, де будь-яка інформація знаходиться у відкритому доступі, а з Інтернету ви можете дізнатися все про землю разом з її власником, є радше винятком. Адже існує багато розвинених країн, в яких гарантується конфіденційність щодо землевласника», — каже пані Сулухія.

На думку значної частини вітчизняних експертів, визначений Законом рівень публічності є достатнім для України на нинішньому етапі. Головне, аби ця інформація була точною та достовірною.

## ? Адміністратор

**П**рийнятий Закон «Про державний земельний кадастр» встановив, що внесення відомостей до Державного земельного кадастру та надання відомостей з нього буде здійснюватися Державним кадастровим реєстратором, який працюватиме у складі центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів (нині це Держземагентство) та його територіальних органів.

Важливо, що Державний кадастровий реєстратор сам безпосередньо буде приймати документи у громадян. Ця норма має на меті ліквідувати ту бюрократичну процедуру, яка сьогодні існує при проходженні документації у владному органі. Окрім того, особа, яка звертається до цього органу, буде чітко знати, кому вона віддала документ. Тобто матимемо конкретного виконавця, — отже, за виконання робіт буде з кого спитати.

Державний кадастровий реєстратор сам підписуватиме всі документи, що надаються з кадастру, та ставитиме на них «мокру» печатку, зазначатиме своє прізвище, ім'я та по-батькові, а також орган, в якому він працює. За словами одного з розробників закону, народного депутата Романа Ткача, це, «по-перше, усуватиме корупційний фактор, який існує сьогодні при видачі державних актів; по-друге, така норма надає можливість персоніфікувати особу, яка повинна нести відповідальність за нена-

лежне виконання посадових обов'язків».

Закон чітко окреслив повноваження щодо ведення кадастру, вважає генеральний директор державного підприємства «Центр державного земельного кадастру» Олександр Філатов. «Підприємство, яке буде визначено окремою постановою Кабінету Міністрів України (маю надію, що це буде наше підприємство) буде суто технічним адміністратором. Тобто відповідатиме за канали зв'язку, системи захисту, технічну підтримку програмного продукту. А повноваження щодо внесення до Державного земельного кадастру та надання відомостей про землі, надання витягів, довідок з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, здійснення їх державної реєстрації, обмежень у їх використанні відповідно до Закону покладені на територіальні органи Держземагентства. На моє переконання, така система стане зрозумілішою», — сказав посадовець.

## ? Цілісність

**С**ерйозним недоліком прийнятого закону експерти вважають положення, яким за Київською міською державною адміністрацією залишено право вести окремий земельний кадастр. Тобто, з одного боку, є державний національний кадастр, з іншого — київський. На переконання Романа Ткача, «виникла абсурдна ситуація».

На думку Олександра Філатова, така норма є підставою для різночитання щодо можливості існування окремих територіальних земельних кадастрів. Нагадаємо, свого часу знайшлися і фінансові, і політичні підстави для створення у Києві свого окремого земельного кадастру. На той час він був прогресивним, оскільки інші міста країни цього не мали та й не могли дозволити. Проте — це замкнута, закрита система, що не логічно для державного земельного кадастру як такого. «Не може Київ існувати поза межами загальнонаціональної системи кадастру, — наголошує Сергій Кубах. — Це не тільки не відповідає світовим та європейським нормам, а й шкодить суспільним інтересам».

За словами керівника інформаційно-ресурсного центру «Реформування земельних відносин в Україні» Максима Федорченка, «поки позиція Києва з власним кадастром виявилася сильнішою, але це питання треба законодавчо врегулювати — колізії виникнуть тоді, коли громадяни будуть реєструвати ділянки і в Київземі, і в територіальних органах Держземагентства».

## ? Що буде з держактами

**В**ідповідно до Закону, з 1 січня 2013 року державні акти на право власності на земельну ділянку видаватися не будуть. На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику буде безоплатно видаватися витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. Проте варто нагадати, що з 1 січня 2012 року набуває чинності Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Відповідно до нього, право власності на земельну ділянку у визначених цим Законом випадках підтверджуватиме свідоцтво про право власності на нерухоме майно (зараз це право посвідчує держакт). Кабміну треба буде прийняти ще низку постанов, які врегулюють обмін інформацією між двома системами.

«Із 2013 року держакти поступово будуть замінювати на свідоцтва про право власності, — пояснив Олександр Філатов. — Заміна відбуватиметься у випадках, передбачених статтею 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Зокрема, там йдеться про випадки, коли нерухомість (у нашому випадку — земельні ділянки) вноситься до статутного фонду юридичної особи або виводиться з нього; фізичні особи та юридичні особи, що вийшли зі складу засновників (учасників) юридичної особи за рішенням органу, уповноваженого на це установчими документами, отримують у власність об'єкт нерухомого майна, переданий їм, тощо. Якщо особа таких операцій не проводитиме, державний акт може залишатися в неї на руках необмежений час як чинний документ».

Втім, експерти наголошують: тим, хто ще до сьогодні не має державного акта, не варто чекати, поки за них хтось оформить право власності на землю. «Сьогодні без державного акта ви не можете продати, подарувати, заповісти свою землю», — нагадав Олександр Філатов.

## ? Терміни

**З**аконом передбачено, що вже з 1 січня 2012 року кадастр має працювати. Голова Державного агентства земельних ресурсів України Сергій Тимченко напередодні голосування сказав, що автоматизовану систему земельного кадастру планують запустити ще до зими. До цього часу, за його словами, в систему внесуть дані про власників і кордони всіх ділянок.

За словами Сергія Святка, радника Міністра аграрної політики та продовольства з питань земельної реформи, на сьогодні в електронному вигляді існує 70% документів по земельних ділянках, які громадянам та підприємствам були передані у приватну власність, постійне користування чи в оренду. «Тобто, 30% потрібно ще внести, — каже

Сергій Святко. — Але за 1 рік створити повністю кадастр неможливо. У тій же Угорщині та Польщі державний кадастр наповнювався протягом 9-10 років».

Наразі в Україні вже створено ядро майбутнього земельного кадастру з мінімально необхідним набором функціоналу. Йдеться про опрацювання документації, її перевірку, присвоєння ділянці кадастрового номера, нанесення параметрів ділянки на кадастровий план, підготовка правовстановлюючих документів, нарешті, їх реєстрація в системі. За словами Сергія Кубаха, створення повнофункціональної системи — з додатками про якість земельних ділянок, їх грошову оцінку тощо — планується завершити у червні 2012 року.

Переважна більшість експертів впевнена, що Закон Президентом буде підписано.

## ВИСНОВКИ

Загалом документ вирішує поставлене перед ним завдання, стверджують експерти. Але до нього ще залишаються питання, розв'язання яких передбачено нормативними підзаконними актами. Тільки на рівні Кабміну треба прийняти 11 нормативних актів. Так, у Законі не прописані норми контролю за реєстраторами, не визначена вартість послуг. За словами президента асоціації «Земельна спілка України» Андрія Кошиля, основним недоліком Закону є те, що він не дає завершеного варіанту регулювання багатьох питань, а програмує доволі широкую систему підзаконних актів, які мусять доповнювати та розвивати його.

Ухвалення Закону «Про державний земельний кадастр» — умова потрібна, але не єдина для запуску ринку земель сільськогосподарського призначення. Кадастр гарантує право власності на земельну ділянку і робить саму систему земельних відносин прозорою.

На думку Сергія Кубаха, слідом за Законом «Про державний земельний кадастр» до завершення дії мораторію на продаж сільськогосподарських земель треба врегулювати всі правові питання щодо інвентаризації земель. Ця законодавча база має скласти єдиний змістовий «комплект», оскільки дані інвентаризації є основним сегментом даних державного земельного кадастру. Сергій Кубах наголошує: як земельний кадастр не може ефективно функціонувати без діючої системи інвентаризації земель, так і інвентаризація не має сенсу без ефективно діючої системи земельного кадастру. Без цих кроків проводити системне реформування земельних відносин неможливо. Прийняття ж Закону «Про державний земельний кадастр» — це великий крок у майбутнє, оскільки Україна до цього часу залишалася чи не єдиною країною, де Закон про кадастр не був прийнятий.

Олена НАГОРНА



## НА ІМ'Я МАЛОЛІТНЬОЇ ДИТИНИ НЕ МОЖНА ПРИВАТИЗУВАТИ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ОСОБИСТОГО СЕЛЯНСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

У статті 242 Цивільного кодексу України визначено, що батьки є законними представниками своїх малолітніх дітей. Ситуація така: від імені малолітньої особи подана заява одним із батьків про передачу у власність земельної ділянки загальною площею 2,00 га сільськогосподарського призначення.

Чи правомірно відмовляють у набутті у власність такої земельної ділянки малолітній особі на території Чернігівської області за наявності письмової нотаріальної згоди одного з батьків та письмового дозволу органу опіки і піклування про вчинення правочинів з набуття у власність земельної ділянки на ім'я малолітнього сина, керуючись ст. 30 Цивільного кодексу України?

**ТРОХИМЕНКО**

*Олександр Миколайович*

*селище Срібне  
Чернігівська область*

### Ш

ановний пане Олександр!

Мабуть, у Вашому запитанні йдеться про земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства. А тому слід пам'ятати таке:

#### 1. Що таке особисте селянське господарство?

Особисте селянське господарство — це господарська діяльність, яка проводиться без створення юридичної особи фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають, з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна особистого селянського господарства, у тому числі й у сфері сільського зеленого туризму (ст. 1 ЗУ «Про особисте селянське господарство»).

#### 2. Земельна ділянка для ведення особистого селянського господарства обмежена розміром (до 2-х га) та надається члену такого господарства.

Для ведення особистого селянського господарства використовують земельні ділянки розміром не більше двох гектарів, переданих фізичним особам у власність або оренду в порядку, встановленому законом.

Земельні ділянки особистого селянського господарства можуть бути власністю однієї особи, спільною сумісною власністю подружжя та спільною частковою власністю членів особистого селянського господарства відповідно до закону.

## • Запитували — відповідаємо

#### 3. Законом встановлені як права, так і обов'язки члена особистого селянського господарства.

Статтею 7 Закону України «Про особисте селянське господарство» встановлено, що члени особистого селянського господарства зобов'язані:

- дотримуватися вимог земельного законодавства та законодавства про охорону довкілля;
- забезпечувати використання земельної ділянки за цільовим призначенням;
- підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;
- не порушувати права власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних із встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;
- своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату;
- дотримуватися діючих нормативів щодо якості продукції, санітарних, екологічних та інших вимог відповідно до законодавства;
- надавати сільським, селищним, міським радам необхідні дані щодо їх обліку.

Малолітня особа, маючи у власності земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства, а, отже, автоматично ставши членом такого господарства, не може виконувати перелічені обов'язки, і невиконання нею обов'язків або інших правопорушень не може призвести до притягнення її до відповідальності.

#### 4. Члени особистих селянських господарств є особами, які забезпечують себе роботою самостійно і відповідно до Закону України «Про зайнятість населення» належать до зайнятого населення за умови, що робота в цьому господарстві для них є основною (ст. 8 «Про особисте селянське господарство»).

Враховуючи вищезазначене, безкоштовна передача у власність земельної ділянки автоматично тягне за собою виникнення у її власника членства в особистому селянському господарстві, а, отже, у такої особи виникають за законом певні права і обов'язки, які у малолітньої дитини виникнути не можуть.

Щодо письмового дозволу органу опіки і піклування про вчинення правочинів з набуття у власність земельної ділянки на ім'я малолітнього сина, то у цьому випадку як такого правочину з боку піклувальників не вчиняється, оскільки рішення приймається не ними на користь малолітньої дитини, а органом місцевого самоврядування або органом виконавчої влади.

## ДО ВІДМІНИ МОРАТОРІЮ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКІ ЗЕМЛІ ДЕРЖАВНОЇ ЧИ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ПІД ВИКУПЛЕНИМИ ОБ'ЄКТАМИ НЕРУХОМОСТІ МОЖНА ОТРИМАТИ ЛИШЕ В ОРЕНДУ

*«Читачем журналу «Землевпорядний вісник» я є з 2008 року, передплачую з 2009 року. Вельми задоволений стилем і змістовністю публікацій та матеріалів, хоча не завжди буваю згодний з думкою авторів статей.*

*Прошу дати відповідь на таке запитання. У ліквідаційній комісії сільськогосподарського виробничого кооперативу на території сільської ради покупцем-фізичною особою у 2008 році було придбано комплекс нежитлових будівель і споруд. Земельна ділянка, на якій розміщені зазначені будівлі і споруди, була частиною господарського двору СВК. Покупцем було виготовлено проект відведення земельної ділянки площею 2,1955 га для обслуговування придбаного комплексу нежитлових будівель і споруд, який пройшов державну експертизу та був затверджений сільською радою.*

*Згідно з ч. 1 ст. 120 Земельного кодексу України в редакції Закону № 997-V від 27.04.2007 року та ст. 377 Цивільного кодексу України в тогочасній редакції, якщо договором про відчуження житлового будинку, будівлі або споруди розмір земельної ділянки не визначено, до набувача переходить право власності на ту частину земельної ділянки, яка зайнята житловим будинком, будівлею або спорудою, та на ту частину земельної ділянки, яка необхідна для її обслуговування.*

*У зв'язку з цим виникають запитання:*

- Яким чином відбувається перехід права власності у цьому випадку?*
- Чи є якісь обмеження законодавства по площі земельної ділянки, яка переходить у власність?*
- Які дії необхідно вчинити покупцю, щоб оформити право власності на зазначену земельну ділянку?*
- І що робити, якщо сільська рада відмовляється передавати земельну ділянку у власність, мотивуючи відмову необхідністю взяття в оренду або викуп?*

**КАЛЬНІЧЕНКО**  
**Артур Володимирович**

*м. Хрестинівка  
Черкаська область*

## Шановний Артуре Володимировичу!

З інформації, яку Ви надали, зрозуміло, що сільськогосподарський виробничий кооператив (далі — СВК) був ліквідований і у процесі ліквідації його майно частково або повністю (?) було продано. При цьому зовсім відсутня інформація щодо землі такого СВК, зокрема:

Чи перебувала земельна ділянка у власності чи користуванні СВК?

Ліквідація СВК проводилася за рішенням загальних зборів чи з інших підстав?

У випадку перебування у власності СВК земельної ділянки не зрозуміла форма такої власності, а саме приватна чи колективна?

Цитована Вами норма статті 120 Земельного кодексу України та статті 377 Цивільного кодексу України стосувалася, насамперед, тих земельних ділянок, які перебували у приватній власності, оскільки цими ж статтями було передбачено можливість переходу права користування земельної ділянки до набувача нерухомого майна.

Так, частиною другою статті 120 Земельного кодексу було встановлено, що якщо житловий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, наданій у користування, то в разі їх відчуження до набувача переходить право користування тією частиною земельної ділянки, на якій вони розміщені, та частиною земельної ділянки, необхідною для їх обслуговування.

У випадку, якщо земельна ділянка, на якій розміщене майно, набуто у власність громадянином, перебувала у колективній власності СВК, то перехід права власності на земельну ділянку мав відбуватися на підставі рішення загальних зборів або до набувача майна (за цивільно-правовою угодою), або до територіальної громади.

Що стосується площі земельної ділянки, яку необхідно оформити власнику майна у користування або у власність, то така площа визначається або за вже існуючими межами (паркани, огорожі), або ж на підставі ДБН для відповідних будівель і споруд.

Щодо інших питань, то вони напряму впливають із вищенаведеного, а саме, якщо земельна ділянка була і залишається у державній власності, новий власник майна, яке на ній розташоване, має або викупити таку земельну ділянку, або взяти в оренду. При цьому слід враховувати підпункт «а» пункту 15 Перехідних положень Земельного кодексу України щодо заборони продажу сільськогосподарських земель державної чи комунальної власності.



## ЗЕМЛІ ВОДНОГО ФОНДУ МОЖУТЬ НАДАВАТИСЯ В ОРЕНДУ БЕЗ ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ НОВИМ ВЛАСНИКАМ МАЙНА, ЩО РОЗМІЩЕНЕ НА НИХ

*До редакції звернувся Олександр Анатолійович Макуха з м. Шостка із запитанням: «Чи можуть надаватися громадянам в оренду землі водного фонду без зміни цільового призначення при переході права власності на об'єкти, що розміщені на цих ділянках, новим власникам цього майна?» При цьому автор листа повідомив, що він з 2006 року є власником нерухомого майна, а саме: приміщення водно-моторної бази в межах Горбівської сільської ради біля річки Десна. Територія бази з 70-х років і до сьогодні обнесена металевим огорожею.*

*Починаючи з 2007 року, він неодноразово звертався до Новгород-Сіверської райдержадміністрації щодо оформлення в оренду земельної ділянки, на якій розташована водно-моторна база. Однак, посилаючись на необхідність виготовлення містобудівного обґрунтування розміщення об'єкта, та на те, що земельна ділянка, на якій розміщена водно-моторна база, обліковується як пасовище та віднесена до земель водного фонду, Олександр Макусі неодноразово було відмовлено у наданні дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки для надання її в оренду.*

**Що ж на сьогодні нам говорить закон про можливість оренди земельної ділянки власником нерухомого майна, яке на ній розташоване?**

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

Відповідно до частини першої статті 123 Земельного кодексу України надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється на підставі рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування.

Рішення зазначених органів приймається на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі:

- зміни цільового призначення земельних ділянок відповідно до закону;
- надання у користування земельних ділянок, межі яких не встановлені в натурі (на місцевості).

Надання у користування земельної ділянки, межі якої встановлені в натурі (на місцевості), без зміни її цільового призначення здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою.

Частиною першою статті 151 Земельного кодексу України встановлено, що юридичні особи, зацікавлені у вилученні земельних ділянок, наданих у постійне користування та у викупі земельних ділянок, що перебувають у власності громадян чи юридичних осіб, для суспільних потреб, зобов'язані до початку проведення проектних робіт погодити з власниками землі, крім викупу земельних ділянок з підстав, що допускають можливість їх примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності, і землекористувачами, органами державної влади або органами місцевого самоврядування, згідно з їх повноваженнями, місце розташування об'єкта, розмір земельної ділянки та умови її вилучення (викупу) з урахуванням комплексного розвитку території, який би забезпечував нормальне функціонування на цій ділянці і прилеглих територіях усіх об'єктів та умови проживання населення і охорону довкілля.

Відповідно до частин другої та третьої статті 24 Закону України «Про містобудівну діяльність» зміна функціонального призначення територій не тягне за собою припинення права власності або права користування земельними ділянками, які були передані (надані) у власність чи користування до встановлення нового функціонального призначення територій.

У разі відсутності плану зонування або детального плану території, затвердженого відповідно до вимог цього Закону, передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб забороняється. Однак ця норма набере чинності лише з 1 січня 2012 року.

Отже:

Якщо земельна ділянка вже була виділена для будівництва об'єкта (водно-моторної бази), то при переході права власності на цю базу до нового власника переходить право користування земельною ділянкою. Це право оформляється договором оренди земельної ділянки. При цьому для укладення договору оренди достатньо лише технічної документації. Якщо право користування на існуючу земельну ділянку переходить до нового власника нерухомого майна, яке на ній розміщене, без зміни цільового призначення, — проект відведення зе-

мельної ділянки не розробляється. Наявність на території водно-моторної бази пасовищ в категорії земель водного фонду не тягне за собою зміни цільового призначення земельної ділянки, а, отже, не може бути підставою для розробки проекту відведення земельної ділянки і тим більше для відмови в оренді такої земельної ділянки. Що стосується необхідності виготовлення містобудівного обґрунтування, то в цьому випадку такий вид документації не розробляється і вимагання його розробки є незаконним.

## У РАЗІ РЕОРГАНІЗАЦІЇ ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ-ОРЕНДАРЯ, ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ Є ЧИННИМ ДЛЯ ПРАВОНАСТУПНИКА ТАКОЇ ОСОБИ

*Чи необхідно переоформлювати договір оренди земельної ділянки у випадку реорганізації підприємства-орендаря шляхом приєднання його до іншого підприємства?*

*Наприклад, Головні управління Держкомзему Хмельницької та Тернопільської областей наполягають на переоформленні договорів оренди землі у випадку реорганізації приватних підприємств-орендарів шляхом їх приєднання до інших підприємств, посилаючись при цьому на пункт «в» статті 141 Земельного кодексу України. Чи правомірні їхні вимоги?*

**Члени одного із  
сільськогосподарських підприємств**

**Ч**астиною четвертою статті 32 Закону України «Про оренду землі» встановлено, що перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі.

Щодо підстав для припинення права користування земельними ділянками, визначених Земельним кодексом України, то згідно з пунктом «в» частини першої статті 141 цього Кодексу такою підставою є припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій. Цей перелік є вичерпним і стосується у першу чергу тих осіб, які відповідно до статті 92 цього ж Кодексу можуть отримати земельні ділянки у постійне користування.

Отже, якщо у договорах оренди земельних ділянок, укладених підприємством, яке було реорганізовано шляхом приєднання, злиття, поділу, перетворення і припинило свою діяльність, передбачено, що реорганізація такої юридичної особи-орендаря не є

підставою для зміни умов або розірвання договору, а статутом юридичної особи, яка утворилася, визначено її як правонаступника реорганізованого підприємства, договір оренди землі продовжує діяти до закінчення строку, на який його укладено, а права і обов'язки орендаря переходять відповідно до підприємства- правонаступника.

## УСПАДКОВУЮЧИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ, ІНОЗЕМЕЦЬ У РІЧНИЙ ТЕРМІН МАЄ ЇХ ВІДЧУЖИТИ АБО Ж ПРИ МОЖЛИВОСТІ ЗМІНИТИ ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ

*Я успадкував від батьків три земельні ділянки: для обслуговування успадкованого житлового будинку, для ведення особистого селянського господарства, яка знаходиться біля будинку, та земельну ділянку для товарного сільськогосподарського виробництва, яка знаходиться за межами населеного пункту.*

*Чи обов'язково я маю продати земельні ділянки сільськогосподарського призначення? Я маю намір збільшити розмір земельної ділянки для обслуговування житлового будинку за рахунок земельної ділянки особистого селянського господарства. Чи вправі я це зробити і якщо так, то яким чином?*

**Іноземний громадянин**

**Ч**астиною четвертою статті 81 Земельного кодексу України встановлено, що землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземними громадянами, а також особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню.

Враховуючи чинну редакцію статті 126 вищезазначеного Кодексу, право власності при спадкуванні виникає не з дня видачі свідоцтва про право на спадщину, а з дня проставлення відмітки органами земельних ресурсів про перехід права власності на цю земельну ділянку на державному акті спадкодавця або ж з дня видачі та державної реєстрації нового державного акта на право власності на земельну ділянку на ім'я спадкоємця за його бажанням.

Не відчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених Земельним кодексом, є підставою для припинення права власності на земельну ділянку відповідно до пункту «е» статті 140 цього ж Кодексу.

Отже, земельна ділянка для обслуговування житлового будинку і господарських будівель та споруд, успадкована іноземним громадянином, є



його власністю без будь-яких обмежень і умов (крім вимоги використання за цільовим призначенням). Щодо інших земельних ділянок, то земельна ділянка для особистого селянського господарства, яка розташована біля будинку, може бути або відчужена у визначений термін, або ж за згодою органу місцевого самоврядування може бути проведена зміна цільового призначення такої ділянки.

Щодо земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, то така ділянка має бути відчужена іноземним громадянином протягом року з дня виникнення у нього права власності на таку ділянку. Зміна цільового призначення (використання) земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва відповідно до п. 15 Перехідних положень Земельного кодексу неможлива.

## ПЛОЩА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЩО ПЕРЕДАЄТЬСЯ У ВЛАСНІСТЬ, ВИЗНАЧАЄТЬСЯ ЗА РОЗРОБЛЕНОЮ ТЕХНІЧНОЮ ДОКУМЕНТАЦІЄЮ

*Органи місцевого самоврядування Луганської області приймають рішення про безоплатну передачу у власність громадян земельні ділянки, площі яких визначають за даними технічного паспорту БТІ, а не за технічною документацією. Однак, іноді при виготовленні технічної документації фактична площа може перевищувати площу, зазначену в паспорті БТІ. У цьому випадку ні органи земельних ресурсів, ні органи місцевого самоврядування не погоджують технічну документацію та вимагають встановити межі ділянки за площею, визначеною в техпаспорті БТІ, а на різницю площі за проектом відведення має бути прийнято окреме рішення або щодо надання в оренду, або ж передачі у власність за іншим цільовим призначенням. Таке, як правило, не влаштовує громадян, адже площі земельних ділянок закріплені парканами та не змінювалися впродовж всього часу використання. Тому між сусідніми земельними ділянками утворюються «щілини», які по-факту залишаються у користуванні громадян без оформлення правовстановлюючих документів, що у свою чергу є перешкодою для переоформлення таких прав спадкоємцями або при відчуженні будинків разом із земельними ділянками.*

*Чи правомірні дії органів місцевого самоврядування і чи не порушуються при цьому права громадян?*

**З повагою директор  
ПП «НЕО» Ю.Б.ЧЕРНЕНКО**

**В**ідповідно до частин першої та другої статті 118 Земельного кодексу України громадянин, зацікавлений у приватизації земельної ділянки, яка перебуває у його користуванні, подає заяву до відповідної районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки.

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

Звертаємо увагу на те, що відповідно до вимог до землепорядної документації зі складання правовстановлюючих документів, площа земельної ділянки визначається з точністю до чотирьох знаків після коми.

Тобто, якщо земельна ділянка надавалася раніше та була у користуванні особи значний період, то площа такої земельної ділянки у земельно-шнуровій книзі або у технічному паспорті БТІ зазначалася у гектарах з точністю максимум до двох знаків після коми.

Технічний паспорт БТІ оформлюється на будинок, будівлю, споруду, яка розташована на земельній ділянці. При складанні такого технічного паспорта зазначаються дані про земельну ділянку, на якій вони розміщені. Такі дані на сьогодні мають брати з державного земельного кадастру. Раніше площа земельної ділянки в технічному паспорті БТІ зазначалася на підставі даних місцевої ради, однак такі дані не є підставою для визначення **точної площі земельної ділянки**, оскільки вимірювалася площа у такому випадку не землепорядною організацією, яка має відповідну ліцензію на проведення землепорядних робіт, та без врахування вимог чинного законодавства.

Отже, на сьогодні для визначення точної площі земельної ділянки, яка безкоштовно передається у власність громадянину України, має бути обов'язково розроблена технічна документація. У рішенні місцевої ради або райдержадміністрації про безкоштовну передачу громадянину земельної ділянки у власність має бути зазначена не приблизна, а чітко визначена площа земельної ділянки в гектарах з точністю до чотирьох знаків після коми. Така площа визначається землепорядною організацією, яка має відповідну ліцензію, як правило, під час складання технічної документації, або ж під час проведення інвентаризації земель населеного пункту, яка проводиться на замовлення органів місцевого самоврядування.

До компетенції сільських, селищних, міських рад належить вирішення низки важливих для місцевих громад питань, що стосуються земельних відносин на території населеного пункту.

# Які питання можуть і мають вирішувати органи місцевого самоврядування у сфері земельних відносин?

• Роз'яснення Держземагентства

## ● Найперше — приймати рішення про передачу земельних ділянок у власність громадян.

Як відомо, за законом кожен громадянин України має право приватизувати земельну ділянку — для ведення особистого селянського господарства, будівництва приватного будинку тощо. Щоб приватизувати землю, яка знаходиться за межами населеного пункту, потрібно звертатися до районної адміністрації, а якщо земля розташована в межах населеного пункту — тоді слід звертатися до сільської, селищної, міської ради.

Клопотання про приватизацію земельної ділянки розглядає земельна комісія. Її рішення, разом із висновками місцевого землевпорядника, виносяться на сесію сільради. У клопотанні кандидат у землевласники вказує цільове призначення та орієнтовні розміри земельної ділянки, а також додає графічні матеріали, де зазначено бажане місце розташування ділянки.

Рада розглядає клопотання у місячний строк і надає: або дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, або мотивовану відмову. Якщо вам надали дозвіл — на ваше замовлення землепорядна організація, що має ліцензію, розробляє проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Терміни розробки обумовлюються в угоді, яку ви підписуєте із цією землепорядною організацією.

Є випадки, коли сільрада може відмовити у приватизації ділянки. Наприклад, людина вже отримала ділянку певного цільового призначення, і подає ще одну заяву. Або брала землю і не обробляла її. Утім, якщо громадянин не згоден з рішенням сільради — він може звернутися до суду.

Власник має використовувати земельну ділянку внятковно за цільовим призначенням, яке зазначене в державному акті. Надання дозволу на зміну цільового призначення — повноваження сільських, селищних та міських рад, оскільки статтею 20 Земельного кодексу України визначено, що рішення про зміну цільового призначення приймається тим органом, який надавав цю земельну ділянку у власність або користування.

Коли потрібно змінювати цільове призначення землі? Наприклад, тоді, коли на ділянці, призначеній під житлову забудову і обслуговування прибудинкової території, власник бажає збудувати магазин. У такому разі цільове призначення треба змінювати на комерційне. Але слід врахувати: зміна цільового призначення дозволена не для всіх земель. Заборонено змінювати цільове призначення сільськогосподарських угідь, які набуті громадянами за рахунок земельних часток (паїв). Тому не дивно, що місцева рада такого дозволу вам не надасть.

## ● Ще одним важливим повноваженням рад є прийняття рішень про надання в оренду земельних ділянок комунальної власності, які знаходяться в межах населеного пункту.

Відповідно до вимог законодавства, передача в оренду таких ділянок здійснюється за результатами проведення земельних торгів. Попри те, що не завжди знаходиться хоча б один претендент на оренду та ще немає чітких правил проведення земельних торгів, сільради їх мають проводити.

## ● Сільрада може примирити сусідів, не доводячи справу до суду.

Усі скарги та звернення громадян мають розглядатися на засіданнях спеціальної земельної комісії. Представники комісії вирушають на місце міжсусідського конфлікту. Слід зазначити, що сільська рада, згідно із законом, має повноваження розв'язувати земельні суперечки, однак її рішення не мають такої ваги, як судові приписи. Вони мають лише рекомендаційний характер. Проте, якщо сусіди не мають наміру витрачати роки свого життя та чималі кошти на судову тяганину, земельна комісія може допомогти владнати конфлікт на межі.

## ● Органи місцевого самоврядування можуть здійснювати самоврядний контроль за використанням та охороною земель на їх території.

Рада може створити земельну комісію, яка в рамках самоврядного контролю за використанням та охороною земель на території відповідного населеного пункту. Така комісія має право звертатися до власників та користувачів земельних ділянок з вимогою щодо усунення порушень у використанні земель. За результатами перевірки та при не усуненні порушень землевласниками та землекористувачами рада може звернутися до державної інспекції з контролю за використанням та охороною земель із клопотанням провести перевірку щодо належного використання земельної ділянки. Якщо порушення є, за результатами перевірки може бути видано припис про їх усунення та накладено штрафи. Якщо ця ділянка використовується на умовах оренди — то рада може ініціювати розірвання договору оренди.

## ● Місцеві ради відповідно до Земельного кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та інших законів також можуть вирішувати й інші питання у сфері земельних відносин.

Андрій Харченко,  
начальник відділу правового забезпечення  
Юридичного департаменту Держземагентства





## ПЛЕНУМ ВИЩОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ УКРАЇНИ

### ПОСТАНОВА від 17.05.2011 № 6

#### Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин

Відповідно до пункту 6 статті 36 Закону України «Про судоустрій і статус суддів» пленум Вищого господарського суду України ПОСТАНОВЛЯЄ:

З метою однакового і правильного застосування господарськими судами норм матеріального і процесуального права у розгляді справ у спорах, що виникають із земельних відносин, дати такі роз'яснення.

1. Підвідомчість справ у спорах, що виникають із земельних відносин

1.1. Питання про те, чи підвідомча господарському суду справа у спорі, що виник із земельних правовідносин, повинно вирішуватись залежно від того, який характер мають спірні правовідносини, тобто чи є вони приватноправовими чи публічно-правовими, та чи відповідає склад сторін у справі статті 1 Господарського процесуального кодексу України (далі — ГПК).

З цією метою господарським судам слід аналізувати предмет позову, підстави позову і зміст позовних вимог.

1.2. Господарським судам підвідомчі лише справи у спорах, що виникають із земельних відносин приватноправового характеру, тобто з відносин, врегульованих нормами цивільного або господарського права і пов'язаних із здійсненням сторонами цивільних або інших майнових прав на земельні ділянки на засадах рівності.

У вирішенні питання про те, чи мають земельні відносини приватноправовий характер, слід враховувати таке.

1.2.1. Виходячи з положень статей 13, 14 Конституції України, статей 177, 181, 324, глави 30 Цивільного кодексу України (далі — ЦК України), статті 148 Господарського кодексу України (далі — ГК України), земля та земельні ділянки є об'єктами цивільних прав, а держава та територіальні громади через свої органи беруть участь у земельних відносинах з метою реалізації цивільних та інших прав у приватноправових відносинах, тобто прав власників земельних ділянок.

1.2.2. З положень статей 13, 14, 140, 142, 143 Конституції України, статей 11, 16, 167, 169, 374 ЦК України, статей 2, 8, 48, 133, 148, 152, 197, 283 ГК України, статей 80, 84, 123, 124, 127, 128 Земельного кодексу України (далі — ЗК

України) випливає, що органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування у правовідносинах щодо розпорядження земельними ділянками державної та комунальної власності (наданні земельних ділянок громадянам та юридичним особам у власність або в користування, відчуженні земельних ділянок державної або комунальної власності, укладенні, зміні, розірванні договорів купівлі-продажу, ренти, оренди земельної ділянки та інших договорів щодо земельних ділянок, встановленні сервітуту, суперфіцію, емфітевзису, в тому числі прийнятті державними органами та органами місцевого самоврядування відповідних рішень) діють як органи, через які держава або територіальна громада реалізують повноваження власника земельних ділянок.

Реалізуючи відповідні повноваження, державні органи або органи місцевого самоврядування вступають з юридичними та фізичними особами у цивільні та господарські правовідносини. Отже, у таких відносинах держава або територіальні громади є рівними учасниками земельних відносин з іншими юридичними та фізичними особами, у тому числі з суб'єктами підприємницької діяльності.

Таким чином, справи у спорах за участю державних органів та органів місцевого самоврядування, що виникають з правовідносин, у яких державні органи та органи місцевого самоврядування реалізують повноваження власника землі, а також в інших спорах, які виникають із земельних відносин приватноправового характеру, за відповідності складу сторін спору статті 1 ГПК підвідомчі господарським судам.

1.2.3. Згідно з частиною другою статті 13 Конституції України кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону.

Громадяни та юридичні особи у визначеному законом порядку набувають прав власності та користування земельними ділянками відповідно до їх цільового призначення для ведення господарської діяльності або задоволення особистих потреб.

Відносини, пов'язані з набуттям та реалізацією громадянами, юридичними особами прав на земельні ділянки та з цивільним оборотом земельних ділянок ґрунтуються на засадах рівності сторін і є цивільно-правовими.

1.2.4. За змістом статей 13, 14 Конституції України, статті 11 ЦК України, статей 123, 124, 127, 128 ЗК України рішенням органу місцевого самоврядування або державної адміністрації про надання земельної ділянки господарючому суб'єкту у власність або в користування здійснюється волевиявлення власника землі і реалізуються відповідні права у цивільних правовідносинах з урахуванням вимог ЗК України, спрямованих на раціональне використання землі як об'єкта нерухомості (власності).

Індивідуальні акти органів держави або місцевого самоврядування, якими реалізуються волевиявлення держави або територіальної громади як учасника цивільно-правових відносин і з яких виникають, змінюються, припиняються цивільні права і обов'язки, не належать до правових актів управління, а спори щодо їх оскарження мають приватно-правовий характер, тобто справи у них підвідомчі господарським судам.

1.2.5. Спир, що виник внаслідок порушення права суб'єкта господарської діяльності на земельну ділянку, в тому числі органами державної влади та місцевого самоврядування, є спором про право цивільне і підлягає розгляду за правилами ГПК.

Зокрема, відповідно до статті 20 ГК України, статей 16, 393 ЦК України визнання судом незаконним і скасування акта органів державної влади, влади Автономної Республіки Крим або місцевого самоврядування, який не відповідає законові і порушує права власника, належить до способів захисту права власності. Предметом спору є захист права власності особи, а не публічно-правових інтересів держави, Автономної Республіки Крим, територіальної громади.

До спорів про право цивільне належать також спори, пов'язані з правом на використання природних ресурсів у господарській діяльності, гарантованим статтею 14 Конституції, главою 15 ГК України.

1.3. У порядку господарського судочинства вирішенню підлягають такі категорії спорів, засновані на положеннях статті 319 ЦК України, глав 27, 29, 33, 34 ЦК України та глави 15 ГК України, розділів III-V ЗК України:

- щодо набуття, здійснення та припинення прав юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців, територіальних громад та держави на земельні ділянки (крім спорів, передбачених частиною першою статті 16 Закону 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»);
- пов'язані із захистом права на земельні ділянки (в тому числі відновлення порушеного права третьою особою, яка на підставі рішень державних органів або органів місцевого самоврядування претендує на спірну земельну ділянку);
- про визнання незаконними рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади та органів місцевого самоврядування з питань передачі земельних ділянок у власність чи надання їх у користування, припинення права власності на земельні ділянки, вилучення цих ділянок з користування і про зобов'язання названих органів залежно від характеру спору виконати певні дії, як цього вимагають приписи чинного законодавства;
- про повернення самовільно зайнятих земельних ділянок;
- про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою;
- пов'язані з набуттям, зміною та припиненням права користування чужою земельною ділянкою для забудови

(суперфіцій), для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);

- про встановлення, зміну та припинення земельного сервітуту;
- що виникають з укладення, зміни, розірвання, виконання договору оренди земельних ділянок, інших договорів користування земельними ділянками, в тому числі спори про стягнення заборгованості з орендної плати за договорами на користування земельною ділянкою;
- про стягнення шкоди, у тому числі упущеної вигоди, завданої порушеннями прав власників, у тому числі держави та територіальних громад, і користувачам земельних ділянок;
- інші спори, пов'язані з правами і охоронюваними законом інтересами суб'єктів господарювання та інших юридичних осіб на земельні ділянки.

1.4. Господарським судам не підвідомчі справи у спорах, що виникають з публічно-правових відносин, у яких держава та територіальні громади через свої органи беруть участь з метою реалізації владних повноважень, а також справи, пов'язані з оскарженням правових актів, спрямованих на здійснення повноважень управління у земельних відносинах.

Владні повноваження державних органів та органів місцевого самоврядування реалізуються у відносинах, пов'язаних з управлінням у галузі використання, охорони земель і врегульованих розділом VII ЗК України, зокрема, із встановленням та зміною меж адміністративно-територіальних утворень, плануванням використання земель, землеустроєм, веденням державного земельного кадастру, моніторингом земель, а також у відносинах охорони земель та контролю за їх використанням, врегульованих розділом VI ЗК України. Рішення або інший індивідуальний акт державного органу чи органу місцевого самоврядування, пов'язаний із здійсненням повноважень управління у відповідних галузях, є правовим актом, спрямованим на реалізацію владних повноважень.

Відповідні акти мають обов'язковий характер з ознаками, притаманними публічно-правовим відносинам.

Відповідно до частини третьої статті 19 ГК України держава здійснює контроль і нагляд за господарською діяльністю у сферах використання і охорони земель, вод і лісів, відтворення водних ресурсів і лісів. Ці відносини пов'язані з здійсненням державної влади і мають публічно-правовий характер.

1.5. В силу приписів частини першої статті 16 Закону 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» спори, пов'язані із зверненням до адміністративного суду органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування з позовом про примусове відчуження від власника необхідних для суспільних потреб земельних ділянок, не підлягають вирішенню в господарських судах.

2. справи у спорах, пов'язаних з набуттям і реалізацією права на земельні ділянки

2.1. Підстави набуття прав на землю визначені розділом IV ЗК України.

Після прийняття органом державної влади або місцевого самоврядування рішення про надання земельної ділянки у власність або в користування, затвердження результатів аукціону, укладення відповідної цивільно-правової угоди, набуття права власності на житловий будинок, будівлю,



споруду особа має право на одержання земельної ділянки у власність або в користування і право вимагати оформлення документів, що посвідчують право власності або право користування земельною ділянкою.

Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав (стаття 125 ЗК України).

За відсутності рішення органу виконавчої влади або місцевого самоврядування про надання земельної ділянки у власність або в користування юридична особа або фізична особа не має права використовувати земельну ділянку державної або комунальної форми власності.

2.2. Проект відведення земельної ділянки не визначений законом як підстава набуття права на земельну ділянку і не є правостановлюючим документом, спрямованим на набуття, зміну або припинення прав та обов'язків сторін, а є лише невід'ємною частиною договору оренди земельної ділянки (частина четверта статті 15 Закону України «Про оренду землі»).

2.3. Державні акти про право власності або право постійного користування на земельну ділянку є документами, що посвідчують відповідне право і видаються на підставі рішень Кабінету Міністрів України, обласних, районних, Київської і Севастопольської міських, селищних, сільських рад, Ради Міністрів Автономної Республіки Крим, обласної, районної, Київської і Севастопольської міських державних адміністрацій.

У спорах, пов'язаних з правом власності або постійного користування земельними ділянками, недійсними можуть визнаватися як зазначені рішення, на підставі яких видано відповідні державні акти, так і самі акти про право власності чи постійного користування.

2.4. З позовами про визнання недійсними правочинів щодо земельних ділянок мають право звертатися сторони цих правочинів (договорів), а також інші зацікавлені особи, зокрема, особи, що мають право на придбання земельної ділянки, яка є предметом спірного договору. При цьому інтерес такої особи стосовно придбання у власність земельної ділянки має бути законним, не суперечити Конституції і законам України, суспільним інтересам, справедливості, добросовісності, розумності та іншим загальноправовим засадам, а також відповідати критеріям охоронюваного законом інтересу, офіційне тлумачення якого надане в резолютивній частині Рішення Конституційного Суду України від 01.12.2004 № 18-рп/2004 (справа № 1-10/2004).

2.5. Частиною другою статті 82 ЗК України встановлено обмеження у набутті у власність земельних ділянок іноземними юридичними особами.

Спільні підприємства, засновані за участю іноземних юридичних і фізичних осіб, можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення у випадках, визначених частинами першою та другою статті 82 ЗК України, та в порядку, встановленому цим Кодексом для іноземних юридичних осіб (частина третя названої статті).

У визначенні понять іноземної юридичної особи та спільного підприємства судам слід враховувати положення статті 1 Закону України «Про зовнішньоекономічну діяльність», статті 25 Закону України «Про міжнародне приватне право».

Вирішуючи відповідні спори, необхідно враховувати, що мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення не може поширюватися на випадок, передба-

чений частиною четвертою статті 82 ЗК України, оскільки зазначена норма встановлює обов'язок іноземного підприємства здійснити відчуження земель сільськогосподарського призначення.

2.6. Забезпечення позову шляхом заборони реєструвати право власності на спірну земельну ділянку, відчужувати її будь-яким способом, передавати в іпотеку, користування, а також використовувати спірну земельну ділянку або її частину допускається за наявності відомостей про можливість вчинення відповідачем дій, які можуть утруднити чи зробити неможливим виконання рішення господарського суду. При цьому суд повинен визначити, чи перебувають заходи забезпечення позову, про вжиття яких заявляє клопотання сторона, у зв'язку із заявленими позовними вимогами та предметом спору, чи є ймовірність утруднення виконання або невиконання в майбутньому рішення суду про задоволення позову в разі невжиття таких заходів.

2.7. Порядок надання у постійне користування земельних ділянок юридичним особам визначено статтею 123 ЗК України.

Статтею 92 ЗК передбачено, що право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають лише підприємства, установи та організації, що належать до державної або комунальної власності, а також громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації. Однак ця норма не обмежує і не скасовує право постійного користування земельними ділянками, набуте іншими особами в установлених законодавством випадках станом на 01.01.2002 (див. резолютивну частину Рішення Конституційного Суду України від 22.09.2005 № 5-рп/2005 у справі № 1-17/2005).

У вирішенні відповідних спорів господарським судам слід враховувати, що земельні ділянки із земель державної або комунальної власності надаються у постійне користування безоплатно у порядку відведення. Право постійного користування земельними ділянками посвідчується державним актом на право постійного користування земельною ділянкою.

2.8. Право постійного землекористування є безстроковим, на відміну від права оренди, і може бути припинене лише з підстав, передбачених статтею 141 ЗК України, перелік яких є вичерпним.

Дії органів державної влади та місцевого самоврядування, спрямовані на позбавлення суб'єкта права користування земельною ділянкою після державної реєстрації такого права поза межами підстав, визначених у статті 141 ЗК України, є такими, що порушують право користування земельною ділянкою.

На позовні вимоги про визнання недійсним акта органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування, яким порушено право власності або інше речове право, відповідно до пункту 4 частини першої статті 268 ЦК України не поширюється строк позовної давності.

Господарські суди повинні мати на увазі, що відповідно до частини другої статті 149 ЗК України вилучення земельних ділянок здійснюється за згодою землекористувачів у випадках, передбачених законом, на компенсаційних засадах з визначенням повноважень органів, які здійснюють таке вилучення, та обмежень, встановлених статтею 151 ЗК України.

При цьому земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні, — рілля, багаторічні насадження для несільськогосподарських потреб, ліси площею понад 1 гектар для нелісгосподарських потреб, а також земельні ділянки природоохоронного, оздоровчого, ре-

креаційного призначення вилучає Кабінет Міністрів України, крім випадків, визначених частинами п'ятою — восьмою статті 149 ЗК України, та у випадках, визначених статтею 150 ЗК України.

Порядок припинення права користування земельними ділянками, які використовуються з порушенням земельного законодавства, врегульовано статтею 144 ЗК України.

2.9. З урахуванням положень статті 3 ЗК України правове регулювання відносин, пов'язаних з орендою земельних ділянок, здійснюється спеціальним земельним законодавством, а договір оренди землі не є тотожним зобов'язанням найму, визначеним у ЦК України.

Суб'єкт господарювання має право на визнання за ним права на оренду земельної ділянки лише за умов дотримання вимог статті 124 ЗК України і статті 16 Закону України «Про оренду землі».

Суди мають враховувати, що способи захисту прав юридичних та фізичних осіб на земельні ділянки, визначені статтею 152 ЗК України, положення якої у відповідних правовідносинах підлягають переважному застосуванню перед нормами ЦК України та ГК України.

2.10. У вирішенні спорів щодо переходу права власності або права користування земельними ділянками внаслідок переходу права власності на житлові будинки, будівлі, споруди, що на них розміщені, судам необхідно досліджувати умови договору купівлі-продажу зазначеного нерухомого майна, наявність у продавця визначених законом документів, що посвідчують право на земельну ділянку, відповідність нерухомого майна, розміщеного на відповідних земельних ділянках, ознакам житлового будинку (будівлі, споруди), здійснення державної реєстрації права власності особи, яка придбала відповідне нерухоме майно, з урахуванням положень статей 331, 376 ЦК, статей 116, 123, 124, 126 ЗК.

Правочин, за яким переходить право власності на житлові будинки, будівлі, споруди, тягне за собою перехід права на земельну ділянку, на якій знаходиться відповідне нерухоме майно.

При цьому новий власник земельної ділянки не звільняється від необхідності оформлення права на земельну ділянку відповідно до законодавства.

Судам необхідно мати на увазі, що згідно з частиною другою статті 134 ЗК України земельні ділянки державної чи комунальної власності, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах).

У вирішенні спорів належить враховувати положення статті 126 ЗК України (у редакції Закону від 05.03.2009 № 1066-VI, яка набрала чинності з 02.05.2009). Згідно з частиною шостою зазначеної статті орган, який здійснює реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень, робить відмітку про реєстрацію прав на земельну ділянку відповідно до документа, на підставі якого відбулося відчуження, складеного та посвідченого в порядку, встановленому законом, протягом 14 календарних днів з дня подання до цього органу зазначеного документа.

2.11. У застосуванні положень статей 377 ЦК України та 120 ЗК України щодо переходу права користування земельною ділянкою внаслідок переходу права на розташований на ній житловий будинок, будівлю, споруду господарським судам слід враховувати, що положення відповідних статей обох кодексів мають один і той же предмет регулювання, а тому підлягають застосуванню в сукупності.

До відносин, пов'язаних з переходом права користування земельною ділянкою, на якій знаходиться житловий будинок, будівля, споруда, до особи, що набула права власності на відповідне нерухоме майно, в тому числі стосовно розміру такої земельної ділянки, застосовується законодавство, що діяло на час переходу права власності на житловий будинок, будівлю, споруду.

До відносин користування власником житлового будинку (будівлі, споруди) земельною ділянкою, на якій розташований житловий будинок (будівля, споруда) як до правовідносин, що тривають, застосовується законодавство, що діє протягом періоду користування земельною ділянкою. Норми законодавства, якими змінено правовий режим та умови користування такими земельними ділянками, повинні застосовуватися також і до умов користування земельною ділянкою, які існували до відповідних змін.

2.12. Відповідно до частини другої статті 120 ЗК України у разі набуття права власності на житловий будинок (будівлю, споруду), що знаходиться на земельній ділянці, наданій у користування, до набувача переходить право користування відповідною земельною ділянкою в тому ж обсязі, що був у попереднього землекористувача. Отже, якщо попередній власник житлового будинку (будівлі, споруди) користувався земельною ділянкою, на якій розміщено відповідне нерухоме майно на підставі договору оренди, новий власник може вимагати переоформлення права користування земельною ділянкою на своє ім'я шляхом укладення договору оренди.

2.13. Статтею 120 ЗК України (в редакції від 25.10.2001) було передбачено перехід права користування земельною ділянкою до нового власника житлового будинку (будівлі, споруди), розташованого на цій земельній ділянці, на підставі договору оренди. З 20.06.2007 набрав чинності Закон України «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України» від 27.04.2007 № 997-V, яким було змінено редакцію частин першої та другої статті 120 ЗК України.

Зокрема, стаття 120 ЗК України (в редакції від 27.04.2007) не містила положення про договір оренди як про єдину підставу права користування земельною ділянкою, на якій знаходиться житловий будинок, будівля, споруда. Отже, з дати набрання чинності названим Законом передбачене статтею 120 ЗК України право власника нерухомого майна користуватися земельною ділянкою, на якій знаходиться це майно, може ґрунтуватися й на інших підставах, ніж договір оренди земельної ділянки.

Статтями 92, 93, 98, 102 ЗК України передбачено користування земельною ділянкою на праві постійного користування, оренди, сервітуту, еміфітевзису та суперфіцію. При цьому відповідно до статей 102-1 ЗК, 413 ЦК України суперфіції визначено як право користування земельною ділянкою для забудови. Таким чином, укладення договору суперфіцію є спеціальним способом надання права на користування земельними ділянками, що надаються або були надані з цільовим призначенням для забудови та експлуатації житлових будинків, будівель, споруд.

Користування земельною ділянкою на правах суперфіцію забезпечує реалізацію прав власників житлових будинків, будівель, споруд на користування земельними ділянками, на яких знаходиться відповідне майно, з огляду на такі положення законодавства:

— право користування чужою земельною ділянкою для забудови може бути встановлено як на визначений, так і на



невизначений строк (крім права користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності), який не може перевищувати 50 років (частини четверта і п'ята статті 413 ЦК України, частина четверта статті 102-1 ЗК України);

- передбачений частиною третьою статті 415 ЦК України перехід суперфіцію до особи, яка набула права власності на будівлі (споруди), кореспондується з положеннями статей 120 ЗК України і 377 ЦК України;
- відповідно до статті 102-1 ЗК України та статті 413 ЦК України суперфіцій, крім права користування земельною ділянкою державної або комунальної форми власності, може відчужуватися.

Таким чином, власник житлового будинку (крім багатоквартирного), будівлі, споруди на підставі статей 120, 102-1 ЗК України та статей 377, 413 ЦК України вправі вимагати від власника земельної ділянки (в тому числі й шляхом подання відповідного позову) оформлення права користування земельною ділянкою, на якій розташоване відповідне нерухоме майно, та ділянкою, необхідною для його обслуговування, шляхом укладення договору суперфіцію.

2.14. За наслідками розгляду справ за позовами до органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування щодо оскарження (визнання незаконними) прийнятих ними актів з питань, пов'язаних з наданням земельних ділянок у власність чи в користування суб'єктам господарської діяльності (про відмову у передачі земельної ділянки у власність чи в користування, у продажу земельної ділянки, у наданні дозволу і вимог на розроблення проекту відведення земельної ділянки тощо) господарський суд залежно від характеру спору може зобов'язати названі органи виконати певні дії, як цього вимагають приписи чинного законодавства, зокрема розглянути в установленому для даного органу порядку питання, яке стосується предмета спору.

Водночас суд не вправі приймати рішення з питань, віднесених до виключної компетенції цих органів, наприклад, про надання земельних ділянок у власність або в користування, укладення договорів купівлі-продажу або оренди земельних ділянок, а також зазначати, яке конкретно рішення повинно бути прийнято.

2.15. Оскільки зі змісту статей 12, 17 ЗК України вбачається, що розпорядження землями територіальної громади та землями державної власності (в межах, визначених ЗК України), у тому числі надання їх у користування, належить до повноважень органів місцевого самоврядування і органів виконавчої влади та здійснюється відповідно до вимог цього Кодексу, то в будь-якому спорі, що стосується права користування земельною ділянкою, належною до земель державної чи комунальної власності, суд має залучити до участі у справі відповідний орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування як уповноважений орган власника земельної ділянки.

2.16. Необхідною умовою укладення договору оренди земельної ділянки, яка перебуває у державній або в комунальній власності, є наявність рішення відповідного органу про надання земельної ділянки. Водночас зобов'язання цього органу в судовому порядку укласти такий договір або ж продовжити дію договору за відсутності зазначеного рішення є неможливим (крім випадку, передбаченого статтею 120 ЗК України та статтею 377 ЦК України), оскільки це порушувало б його передбачену Конституцією України виключну компетенцію.

Якщо на час звернення до суду з відповідним позовом не подано доказів прийняття відповідним органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування рішення про

передачу в оренду спірної земельної ділянки, вимоги позивача про зобов'язання такого органу укласти договір оренди задоволенню не підлягають.

2.17. У вирішенні спорів, пов'язаних з поновленням (продлонгацією) договорів оренди земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, судам слід враховувати положення статті 33 Закону України «Про оренду землі» (в редакції Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», який набрав чинності з 12.03.2011).

Частиною шостою зазначеної статті передбачено, що договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором, у разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою і за відсутності протягом місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі.

Відтак господарським судам у вирішенні відповідних спорів необхідно з'ясовувати, зокрема, чи повідомляв орендар орендодавця у встановленому порядку про намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк та чи заперечував орендодавець у строк, визначений законом, проти поновлення договору.

2.18. Вирішення спорів про внесення змін до договору пов'язане із застосуванням положення частини першої статті 626 ЦК України, відповідно до якої договір є узгодженим волевиявленням двох або більше сторін, і тому суд не може зобов'язати іншу сторону договору внести зміни до нього. Отже, зацікавлена сторона у випадках, передбачених законом, може просити суд про внесення зміни до договору згідно з рішенням суду, а не про зобов'язання відповідача внести такі зміни до договору.

2.19. У разі прийняття уповноваженим органом рішення про внесення змін до ставок орендної плати за землю та затвердження нових коефіцієнтів, що використовуються для розрахунку орендної плати за земельні ділянки, такі обставини можуть не братися судом до уваги лише у разі скасування відповідного рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування в установленому законом порядку.

Згідно зі статтею 632 ЦК України ціна в договорі встановлюється за домовленістю сторін. У визначених законом випадках застосовуються ціни (тарифи, ставки тощо), які встановлюються або регулюються уповноваженими органами державної влади або органами місцевого самоврядування.

Статтею 30 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін.

Оскільки відповідно до частини першої статті 188 ГК України зміна та розірвання господарських договорів в односторонньому порядку не допускається, внесення змін до договору оренди землі у разі зміни ставок орендної плати за землю та затвердження нових коефіцієнтів уповноваженим органом повинно здійснюватися з дотриманням порядку, визначеного цією статтею ГК України.

У разі не досягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку. Оскільки орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності є регульованою ціною, то законодавча зміна граничного розміру цієї плати є підставою для перегляду розміру орендної плати, встановленої умовами договору.

При цьому згідно з частиною третьою статті 653 ЦК України якщо договір змінюється або розривається в судовому порядку, зобов'язання змінюється або припиняється з

моменту набрання рішенням суду про зміну або розірвання договору законної сили.

2.20. У вирішенні спорів про розірвання договору оренди земельної ділянки судам слід враховувати, що відповідно до статті 32 Закону України «Про оренду землі» на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених умовами договору, та з підстав, визначених статтями 24 і 25 Закону України «Про оренду землі», у разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також з підстав, визначених ЗК України та іншими законами України.

2.21. У разі встановлення порушень, передбачених статтею 143 ЗК України, зокрема, коли земельна ділянка використовується не за цільовим призначенням, визначеним умовами договору, та у спосіб, що суперечить екологічним вимогам, суди мають правові підстави для задоволення вимог про розірвання договору оренди на підставі статті 32 Закону України «Про оренду землі».

Про невиконання відповідачем умов договору щодо використання землі за цільовим призначенням може свідчити, зокрема, відсутність проведення будь-яких будівельних робіт на об'єкті, що може підтверджуватися, наприклад, актом, складеним Державною архітектурно-будівельною інспекцією. Разом з тим слід звернути увагу на те, що підставою для розірвання договору оренди землі є саме факт використання землі не за цільовим призначенням, а не, наприклад, невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд.

2.22. Якщо підставою розірвання договору оренди землі визначається невиконання або несвоєчасне виконання орендарем передбаченого договором обов'язку щодо здачі об'єкта будівництва в експлуатацію у встановлений граничний строк, то господарським судам слід виходити з положень Законів України «Про основи містобудування» та «Про регулювання містобудівної діяльності» (набрав чинності з 12.03.2011) і відповідних обставин, які впливають або могли б вплинути на порушення строків будівництва та введення в експлуатацію об'єкта.

У вирішенні таких спорів суди мають з'ясовувати, у чому полягає шкода, завдана органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування у зв'язку з зазначеною обставиною, та чим саме така обставина порушує чи обмежує права орендодавця, а відтак чи буде це істотним порушенням умов договору оренди, що в подальшому може потягнути його розірвання. При цьому судами також повинні досліджуватися якісні характеристики об'єкта будівництва, обсяг будівництва, а також реальні строки здачі в експлуатацію об'єкта, що має визначатися проектом будівництва, який відповідно повинен бути предметом вивчення судом.

2.23. Розглядаючи справи зі спорів про розірвання договору оренди з підстав заборгованості з орендної плати, потрібно мати на увазі, що згідно зі статтями 1, 13 Закону України «Про оренду землі» основною метою договору оренди земельної ділянки та одним з визначальних прав орендодавця є своєчасне отримання останнім орендної плати у встановленому розмірі.

Разом з тим доводи про наявність заборгованості з орендної плати мають підтверджуватися належними доказами, наприклад, довідкою, виданою державною податковою інспекцією про наявність (або відсутність) заборгованості за земельним податком та орендною платою.

2.24. Для правильного вирішення спору про визнання недійсним договору оренди суттєве значення має з'ясування правового режиму спірної земельної ділянки та дотримання сторонами порядку передачі її в оренду згідно з вимогами статей 84, 118, 123, 124 ЗК з урахуванням необхідності у певних випадках дотримання порядку її вилучення. З огляду на це судам потрібно встановлювати наявність у відповідній ради повноважень для вирішення питання щодо затвердження проекту відведення і передачі спірної земельної ділянки в оренду, а отже й дійсність укладеного договору, що оспорується.

З огляду на це судам необхідно враховувати, що оскільки договір оренди укладається на виконання рішення органу місцевого самоврядування чи виконавчої влади, то без скасування таких рішень у встановленому законом порядку відсутні правові підстави для визнання відповідних договорів недійсними з підстав відсутності повноважень у відповідній місцевої ради чи органу виконавчої влади на затвердження проекту відведення та передачі спірної земельної ділянки в оренду.

2.25. У спорах про визнання договорів оренди землі недійсними судам належить ретельно з'ясовувати наявність відповідних повноважень у осіб, якими підписується договір. Звернути увагу судів на те, що відповідно до статті 42 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» повноваження міського голови закінчуються в момент вступу на цю посаду іншої обраної особи.

2.26. У частині першій статті 15 Закону України «Про оренду землі» встановлено перелік істотних умов договору оренди землі, відсутність однієї з яких згідно з частиною другою цієї статті є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним.

Водночас згідно з частиною четвертою статті 15 Закону України «Про оренду землі» невід'ємними частинами договору оренди землі є:

- 1) план або схема земельної ділянки, яка передається в оренду;
- 2) кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів;
- 3) акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- 4) акт приймання-передачі об'єкта оренди;
- 5) проект відведення земельної ділянки у разі його розроблення згідно із законом.

У вирішенні спорів про визнання недійсними договорів оренди земельної ділянки суди мають з'ясовувати наявність на момент укладення оспоруваного договору оренди рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту відведення земельної ділянки, оскільки його відсутність суперечить вимогам пункту 5 частини четвертої статті 15 Закону України «Про оренду землі» та пункту 3 Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.05.2004 № 677.

Також, розглядаючи справи у спорах про визнання недійсними договорів оренди, суди повинні з'ясовувати питання чинності рішень (розпоряджень), на підставі яких було укладено такі договори.

2.27. Як передбачено частиною другою статті 13 ЦК України при здійсненні своїх прав особа зобов'язана утримуватися від дій, які могли б порушити права інших осіб, завдати шкоди довкіллю або культурній спадщині, а тому



якщо судами буде встановлено факт передачі в оренду земельної ділянки, на якій знаходиться майно (нерухомість), що належить іншій особі на праві власності, то відповідний факт є правовою підставою для визнання оспорюваного договору недійсним, оскільки відповідно до частини першої статті 203 ЦК України зміст правочину не може суперечити цьому Кодексу, іншим актам цивільного законодавства, а також моральним засадам суспільства.

Указом Президента України від 08.08.95 № 720/95 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» акціонерам сільськогосподарського акціонерного товариства гарантовано право на отримання земельного паю, а в подальшому — на виділення його в натурі та оформлення у приватну власність, і тому за наявності звернень акціонерів з проханням виділити земельні паї в натурі та надати їм землю для ведення особистого селянського господарства укладення договору оренди землі з іншими особами є неправомірним, що, в свою чергу, може бути підставою для визнання відповідного договору оренди недійсним у судовому порядку.

2.28. У вирішенні відповідних спорів судам слід враховувати вимоги законодавства щодо реєстрації договору оренди у структурному підрозділі державного підприємства «Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах» згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.98 № 2073 «Про затвердження Порядку державної реєстрації договорів оренди землі» та Інструкцією про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі, затвердженою наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 04.05.99 № 43, а також суб'єктний склад сторін таких договорів, враховуючи, що власники земельних паїв, як правило, є сторонами у відповідних угодах та не можуть бути сторонами у судовому процесі в господарських судах.

2.29. Звернути увагу господарських судів на те, що договір оренди земельної ділянки може бути припинений лише на майбутнє, оскільки неможливо повернути вже здійснене за ним користування ділянкою. Одночасно з визнанням договору недійсним господарський суд повинен зазначити в рішенні, що цей договір припиняється лише на майбутнє.

2.30. Дозвіл на розміщення зовнішньої реклами, ордер або інші дозвільні документи на право торгівлі не належать до документів, що посвідчують право користування земельною ділянкою. Суб'єкти господарської діяльності, яким видано відповідні дозвільні документи, вправі вимагати оформлення їх права користування земельною ділянкою у загальному порядку, визначеному законодавством.

2.31. Поняття, зміст та підстави встановлення і припинення земельного сервіту визначені главою 32 ЦК України (статті 401-406), главою 16 ЗК України (статті 98-102).

Господарським судам для визначення правильності обрання позивачем способу захисту порушеного права необхідно розмежовувати встановлення сервіту та усунення перешкод у користуванні майном (негаторний позов).

У зв'язку з цим слід звернути увагу господарських судів на те, що основним критерієм у відповідному розмежуванні є наявність або відсутність протиправного характеру дій відповідача.

За відсутності протиправного характеру дій відповідача виключається можливість задоволення негаторного позову про усунення перешкод у користуванні майном. У такому разі позивач для задоволення потреби у доступі до свого нерухомого майна повинен вжити заходів для встановлення земельного сервіту або іншим способом отримати право користування земельною ділянкою.

2.32. За змістом частини першої статті 98 ЗК України земельний сервітут (крім особистого) може бути встановлений для власника або землекористувача сусідньої земельної ділянки. Відповідно вимоги особи, яка не є таким власником або користувачем, про встановлення сервіту для проходу (проїзду) задоволенню не підлягають.

Види права земельного сервіту визначає стаття 99 ЗК України, положення якої є такими, що встановлюють підстави, за наявності яких можливе звернення з вимогою про встановлення сервіту. Зазначена стаття визначає конкретних суб'єктів, між якими виникають відносини щодо сервіту. Вимагати встановлення земельних сервітів можуть власники або землекористувачі земельних ділянок. Ініціатором встановлення земельного сервіту може бути власник або користувач земельної ділянки, у яких є потреба у використанні суміжної (сусідньої) земельної ділянки, щоб усунути недоліки своєї ділянки, зумовлені її місцем розташування або природним станом.

2.33. Відповідно до частини першої статті 402 ЦК України та частини першої статті 100 ЗК України суд може винести рішення про встановлення сервіту, умови якого визначаються судом з урахуванням обставин справи.

Згідно з частиною третьою статті 402 ЦК України спір про встановлення сервіту вирішується судом за позовом особи, яка вимагає встановлення сервіту, у разі не досягнення домовленості про встановлення сервіту та його умови. У зв'язку з цим господарським судам необхідно враховувати, що обов'язковою умовою звернення до суду з позовом про встановлення сервіту є вжиття особою, яка вимагає такого встановлення, заходів щодо встановлення сервіту за домовленістю з власником (володільцем) відповідної земельної ділянки.

Якщо особа до звернення до суду не вчиняла дій щодо встановлення сервіту за домовленістю сторін (зокрема, не звернулася до іншої сторони з пропозицією про укладення договору про встановлення сервіту), господарським судам слід відмовляти у задоволенні відповідних вимог у зв'язку з відсутністю у такої особи права вимагати встановлення сервіту за рішенням суду.

2.34. Обов'язковою умовою встановлення земельного сервіту є неможливість задоволення потреби особи, яка вимагає встановлення сервіту, іншим способом.

Під час розгляду справи у спорі про встановлення земельного сервіту господарським судам належить з'ясовувати, з яких причин позивач не може використовувати належне йому майно. Не підлягають задоволенню позовні вимоги про встановлення земельного сервіту, якщо судом визначено, що неможливість використання майна зумовлена діями самого позивача.

2.35. У вирішенні спорів про встановлення сервіту суд має враховувати, що обов'язок обґрунтування площі і меж чужої земельної ділянки, встановлення сервіту на яку вимагає позивач, а також виготовлення проекту технічного (кадастрового) плану спірної земельної ділянки покладається на позивача.

2.36. У разі якщо підставою позову про встановлення земельного сервітуту є недосягнення сторонами згоди щодо окремих умов встановлення сервітуту господарський суд, встановлюючи сервітут своїм рішенням, не позбавлений права врахувати досягнуту сторонами домовленість щодо умов сервітуту.

2.37. При визначенні умов сервітуту необхідно враховувати витрати власника (володільця) земельної ділянки щодо сплати орендної плати земельного податку, утримання прибудинкової території і т.ін. в частині тієї площі, на якій встановлено земельний сервітут.

У рішенні суду про встановлення сервітуту має бути чітко зазначено для якого виду використання встановлюється земельний сервітут.

2.38. Складовою договору про встановлення земельного сервітуту має бути план земельної ділянки.

Користування сервітуарієм чужою земельною ділянкою без відповідної технічної документації та без визначення на місцевості меж дії земельного сервітуту може бути підставою для визнання договору про встановлення земельного сервітуту недійсним у судовому порядку.

2.39. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) є речовим правом на земельну ділянку, врегульованим главою 34 ЦК України та статтею 161 ЗК України.

Договір суперфіцію має особливу правову природу, відмінну від договору оренди, тому положення законодавства про суперфіцій не підлягають застосуванню до правовідносин оренди. Зокрема, помилковим є застосування господарськими судами приписів статті 416 ЦК України у вирішенні спорів про припинення оренди земельної ділянки.

2.40. Відповідно до частини першої статті 413 ЦК України та частини першої статті 102 ЗК України право суперфіцію виникає на підставі договору про суперфіцій або заповіту. У цих статтях вичерпно визначено підстави встановлення суперфіцію.

У разі звернення до господарських судів позивачів з вимогами про спонукання до укладення договору суперфіцію господарські суди повинні враховувати, що відповідно до статті 41 Конституції України власник має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю. Законодавством не передбачено підстав обов'язкового укладення власником, у тому числі державою та територіальними громадами, договору суперфіцію на вимогу особи, яка має намір здійснювати будівництво.

Суди також повинні враховувати, що визнання договору на право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію), укладеним у редакції позивача, є обмеженням у реалізації прав власника земельної ділянки, який не може бути примушений виконувати умови договору, визначені в односторонньому порядку.

2.41. У вирішенні спорів, пов'язаних з наданням земельних ділянок державної та комунальної власності у користування на умовах суперфіцію, господарським судам необхідно враховувати, що надання земельної ділянки юридичній особі здійснюється за правилами статті 12, частини другої статті 116, статей 120, 123, статті 125 ЗК України, в силу яких у вирішенні питання про встановлення суперфіцію державні органи або органи місцевого самоврядування мають право на загальних засадах вимагати від заявника розробки проекту відведення земельної ділянки.

2.42. Під час вирішення спорів щодо суперфіцію судам слід встановлювати дійсного власника спірної земельної ділянки і обов'язково залучати його до участі у справі.

### 3. Відповідальність за порушення земельного законодавства

3.1. Відповідно до вимог чинного законодавства обов'язковою умовою фактичного використання земельної ділянки є наявність у особи, що її використовує, правовстановлюючих документів на цю земельну ділянку, а відсутність таких документів може свідчити про самовільне зайняття земельної ділянки.

Разом з тим, у вирішенні питання про застосування відповідальності за самовільне зайняття земельної ділянки господарським судам необхідно враховувати, що саме по собі встановлення судом наявності фактичного користування земельною ділянкою без документів, що посвідчують права на неї, не є достатньою підставою для кваліфікації такого використання земельної ділянки як самовільного її зайняття. Господарським судам у вирішенні таких спорів необхідно досліджувати, чи передбачено спеціальним законом отримання правовстановлюючих документів на земельну ділянку для розміщення певних об'єктів, причини відсутності таких документів у особи, що використовує земельну ділянку, наявність у особи права на отримання земельної ділянки у власність чи в користування, вжиття нею заходів до оформлення права на земельну ділянку тощо.

3.2. Не може вважатися самовільно зайнятою земельна ділянка комунальної власності, на якій без отримання правовстановлюючих документів на неї на підставі відповідного дозволу органу місцевого самоврядування розміщено зовнішній рекламний засіб, оскільки у Законі України «Про рекламу» та Типових правилах розміщення зовнішньої реклами, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2003 № 2067, встановлено вичерпний перелік документів, необхідних для одержання дозволу на розміщення зовнішньої реклами, до яких правовстановлюючий документ на земельну ділянку не віднесено.

3.3. Ордер та інші дозвільні документи на право торгівлі надають суб'єкту господарювання право на здійснення підприємницької діяльності, зокрема, на відповідній території, земельній ділянці або у приміщенні. При цьому такий документ не надає права на відповідну земельну ділянку як частину земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування та з визначеними щодо неї правами в розумінні частини першої статті 79 ЗК України. Отже, розміщення малої архітектурної форми для здійснення підприємницької діяльності за відсутності правовстановлюючих документів на земельну ділянку, на якій вона розміщена, може свідчити про самовільне зайняття земельної ділянки і тягнути за собою наслідки, визначені статтею 212 ЗК України.

3.4. За змістом статті 377 ЦК України та статті 120 ЗК України до особи, яка набула права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності або право користування на земельну ділянку, на якій розміщено відповідне нерухоме майно, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача).

З огляду на приписи статті 182, частини другої статті 331, статті 657 ЦК України покупець нерухомого майна вправі вимагати оформлення відповідних прав на земельну ділянку, зайняту нерухомістю, з моменту державної реєстрації переходу права власності на нерухоме майно.

У разі встановлення факту правомірного набуття особою права на нерухоме майно за наявності у попереднього власника належно оформленого права на земельну ділянку, на



якій воно розміщене, необхідно враховувати, що така особа набула права на відповідну земельну ділянку. З виникненням прав власності на будівлю чи споруду у юридичної особи виникає право одержати земельну ділянку в користування, а розглянути таке питання та прийняти відповідне рішення в строки, встановлені законом, зобов'язаний відповідний повноважний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування. Тому відсутність у такої особи переоформлених на її ім'я правовстановлюючих документів на земельну ділянку не може кваліфікуватися як самовільне зайняття земельної ділянки. З урахуванням викладеного в таких випадках положення статті 212 ЗК України застосуванню не підлягають.

3.5. Не є самовільним використання земельної ділянки юридичною особою після зміни організаційно-правової форми цієї юридичної особи, якщо земельна ділянка використовується нею на підставі документа, який посвідчує право на земельну ділянку, виданого юридичній особі до її реорганізації.

3.6. У вирішенні питання про задоволення вимог щодо стягнення шкоди, завданої самовільним зайняттям земельної ділянки, господарським судам необхідно мати на увазі, що розмір такої шкоди визначається відповідно до розрахунку, зробленого територіальними органами інспекції Міністерства екології та природних ресурсів України або Державною інспекцією з контролю за використанням і охороною земель Держкомзему та її територіальними підрозділами на підставі Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 25.07.2007 № 963.

3.7. Власники землі та землекористувачі мають право на захист своїх прав шляхом стягнення збитків з особи, яка вчинила неправомірні дії щодо відповідних земельних ділянок, у випадках, встановлених главою 24 ЗК України, та за процедурою, передбаченою Порядком визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.93 № 284.

3.8. Вирішуючи спори за позовами органів державної влади або місцевого самоврядування про стягнення з особи, яка набула у власність житловий будинок, будівлю або споруду і не переоформила право користування земельною ділянкою, шкоди у вигляді упущеної вигоди (зокрема у розмірі недержавної плати за оренду земельної ділянки), господарські суди, крім спеціальних норм, повинні брати до уваги загальні положення статті 22, глави 82 ЦК України, частини другої статті 224 ГК України. Крім того, для застосування такого заходу відповідальності слід встановлювати як наявність у діях винної особи усіх чотирьох елементів складу цивільного правопорушення (протиправної поведінки, збитків, причинного зв'язку між протиправною поведінкою та збитками і вини), так і ступінь вини в розумінні статті 1193 ЦК України.

У розгляді таких справ суди мають враховувати обставини вчинення господарюючими суб'єктами дій щодо оформлення відповідного землекористування та факти своєчасного виявлення контролюючими органами користування земельними ділянками без оформлення правовстановлюючих документів, а також вчинення дій щодо спонукання суб'єкта оформити право землекористування.

Згідно з пунктом 3.1 наказу Державного агентства земельних ресурсів України та Державної інспекції з контро-

лю за використанням і охороною земель від 12.09.2007 № 110 «Про затвердження Методичних рекомендацій щодо застосування Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 25.07.2007 № 963» підставою для здійснення розрахунку розміру шкоди, заподіяної державі, територіальним громадам, юридичним чи фізичним особам внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу, є матеріали справи про адміністративне правопорушення, які підтверджують факт вчинення цього правопорушення, а саме:

- акт перевірки дотримання вимог земельного законодавства;
- протокол про адміністративне правопорушення;
- припис (з вимогою усунення порушення земельного законодавства);
- акт обстеження земельної ділянки.

Отже, підставою для здійснення розрахунку розміру шкоди, заподіяної державі або територіальній громаді внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, є зазначені документи в їх сукупності, оскільки саме вони можуть підтвердити сам факт самовільного зайняття земельної ділянки, розмір зайнятої ділянки та період часу, протягом якого вона використовується без належних правових підстав.

#### 4. Особливості вирішення спорів щодо окремих категорій земель та суб'єктів землекористування

4.1. У вирішенні спорів про зміну цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення господарським судам необхідно враховувати таке.

Відповідно до статті 207 ЗК України втрати сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, перелогів, сінокосів, пасовищ), лісових земель та чагарників як основного засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві внаслідок вилучення їх для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом, підлягають відшкодуванню.

Отже, вирішуючи пов'язані з цим спори, господарські суди повинні встановлювати наявність передбачених законом підстав для зміни відповідачем категорії земельної ділянки, яка знаходилася у запасі на території відповідної ради, з земель сільськогосподарського призначення на землі іншої категорії. За вимогами статті 20 ЗК така зміна має бути здійснена за рішенням повноважного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

Також господарським судам належить з'ясовувати та враховувати обставини, які свідчать про наявність постійного чи тимчасового використання земельної ділянки, цільове використання земельної ділянки після експлуатації родовища та її власне цільове призначення, категорію земель, можливість відновлення і подальшого раціонального використання відповідно до вимог статей 4, 5, 19, 30, пункту 4 статті 66, статті 79 ЗК України та застосування правових наслідків, встановлених статтею 20 ЗК України у разі порушення згаданих норм цього Кодексу.

4.2. За змістом статті 1 Закону України «Про використання земель оборони» та статті 77 ЗК України землями оборони визнаються землі, надані для розміщення і постійної

діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил України, інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України. Землі оборони можуть перебувати у державній та в комунальній власності.

Відповідно до Законів України «Про оборону України» та «Про правовий режим майна у Збройних Силах України» Міністерство оборони України є уповноваженим державою органом управління військовим майном. З огляду на це залучення Міністерства оборони України до участі у розгляді справ, предметом спору в яких виступають землі оборони, є обов'язковим.

Порядок використання земель оборони встановлюється законом.

Порядок використання земель оборони в господарських цілях визначено статтею 4 Закону України «Про використання земель оборони».

У разі відсутності доказів зміни цільового призначення земельної ділянки, яка належить до земель оборони, в порядку, визначеному статтею 20 ЗК України, така ділянка не може використовуватися у господарських цілях, в тому числі для житлової забудови, у зв'язку з чим укладені договори, об'єктами яких є землі оборони, підлягають визнанню недійсними.

У вирішенні відповідних спорів судам слід враховувати, що Законом України від 25.12.2008 № 800-VI «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», який набрав чинності з 14.01.2009, статтю 4 Закону України «Про використання земель оборони» доповнено частиною другою, згідно з якою землі оборони можуть використовуватися для будівництва об'єктів соціально-культурного призначення, соціального та доступного житла.

4.3. Порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою, зокрема, для визнання недійсними рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам, а також визнання недійсними угод щодо відповідних земельних ділянок (стаття 21 ЗК України).

Виходячи зі змісту статті 47, підпункту «г» пункту 4 статті 84 ЗК України, землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність та, якщо інше не передбачено законом, належать до земель державної власності і не можуть передаватися у приватну власність.

Вилучення земельних ділянок природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного призначення, крім випадків, визначених частинами п'ятою — восьмою статті 149 ЗК України, та у випадках, визначених статтею 150 цього Кодексу, здійснює Кабінет Міністрів України.

Отже, для правильного вирішення земельних спорів особливе значення має дослідження судом правового статусу і приналежності спірної земельної ділянки, підстави надання такої ділянки та її цільового призначення, наявності на земельній ділянці об'єктів природно-заповідного фонду, з урахуванням чого судом визначається відповідність вимогам закону умов договору щодо розпорядження земельною ділянкою, а також наявності порушення порядку зміни цільового призначення земель, що тягне за собою наслідки, передбачені статтею 21 ЗК України.

4.4. У вирішенні спорів, предметом яких виступають земельні ділянки, що використовуються для забезпечення діяльності Національної академії наук України (державних

галузевих академій наук), суди мають враховувати, що такі ділянки належать до земель державної власності та не можуть передаватися у комунальну або в приватну власність, якщо інше не передбачено законом.

Визначення меж земельних ділянок, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, що належать до сфери управління Національної академії наук України, державних галузевих академій наук, інших державних наукових установ та організацій, здійснює Кабінет Міністрів України (підпункт «а» пункту 10 розділу X «Перехідні положення» ЗК України).

Статтею 5 Закону України «Про особливості правового режиму діяльності Національної академії наук України, галузевих академій наук та статусу їх майнового комплексу» передбачено, що Національна академія наук України, галузеві академії наук та організації, що віднесені до їх відання, мають право використовувати належне їм майно для участі у цивільних відносинах, у тому числі для ведення фінансово-господарської діяльності відповідно до цілей їх утворення та в межах їх цивільної правоздатності. Вилучення земельних ділянок Національної академії наук України та галузевих академій наук може здійснюватися лише за згодою Президії Національної академії наук України та президій галузевих академій наук відповідно до ЗК України. Відчуження нерухомого майна Національної академії наук України та галузевих академій наук і організацій, що віднесені до їх відання, здійснюється відповідно до Порядку відчуження об'єктів державної власності, затвердженого постановою Кабінетом Міністрів України від 06.06.2007 № 803.

Національна та галузеві академії наук виключно на підставі окремих актів Кабінету Міністрів України можуть приймати рішення стосовно передачі державного майна до статутних фондів господарських товариств, утворених за участю держави та суб'єктів господарювання недержавної форми власності.

Таким чином, якщо господарським судом буде встановлено, що на спірній земельній ділянці знаходиться нерухоме майно, яке перебуває на балансі та входить до майнового комплексу Національної академії наук України, то суду необхідно керуватися зазначеними правовими нормами.

4.5. Статтею 68 ЗК України, статтею 6 Закону України «Про залізничний транспорт», статтею 23 Закону України «Про транспорт» встановлено, що до земель залізничного транспорту належать землі, надані в користування підприємствам і організаціям залізничного транспорту відповідно до чинного законодавства України.

Закон України «Про оренду землі» не відносить землекористувачів, яким земельні ділянки надані в постійне користування, до числа орендодавців землі. Закон не надає права землекористувачу, якому земельна ділянка надана в постійне користування, ні передавати земельну ділянку в субкористування (суборенду тощо), ані стягувати плату за її використання, якщо вона не надавалася в оренду, суборенду тощо у порядку, визначеному законом.

З урахуванням змісту статей 67, 72, підпункту «б» пункту 4 статті 84 ЗК України землі під об'єктами державної власності повітряного транспорту, а саме: аеропортами, аеродромами, відокремленими спорудами (об'єктами управління повітряним рухом, радіонавігації та посадки, очисними та іншими спорудами), службово-технічними територіями з будівлями та спорудами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту та надані підприємствам авіаційного транспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів



транспорту, належать до земель державної власності і не можуть передаватися у приватну власність.

4.6. Відповідно до статті 75 Лісового кодексу України, статті 24 Закону України «Про тваринний світ», частини першої статті 22, частини другої статті 23 Закону України «Про мисливське господарство та полювання» питання щодо надання та припинення права користування земельною ділянкою лісового фонду та мисливськими угіддями для потреб мисливського господарства належить до компетенції Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських рад, які приймають відповідні рішення за поданням місцевого органу спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади у галузі мисливського господарства та полювання, погодженим з Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласними, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями, місцевими органами спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади у галузі охорони навколишнього природного середовища.

Вирішуючи спори про надання у користування мисливських угідь, судам, виходячи з дати прийняття відповідного рішення Міністерством охорони навколишнього природного середовища, Міністерством аграрної політики, Міністерством оборони та Державним комітетом лісового господарства, слід враховувати розпорядження Кабінету

Міністрів України від 25.11.2009 № 1472-р «Деякі питання надання у користування мисливських угідь і відшкодування збитків, завданих мисливськими тваринами».

4.7. Розглядаючи справи зі спорів, предметом яких є землі, надані в установленому законом порядку у власність або в користування для розміщення, будівництва і експлуатації об'єктів з виробництва і передачі електричної та теплової енергії, об'єктів альтернативної енергетики та об'єктів технологічної інфраструктури об'єктів енергетики (землі енергетики), суди мають враховувати спеціальні законодавчі приписи, викладені, зокрема, в Законах України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів», «Про електроенергетику», «Про альтернативні джерела енергії», «Про використання ядерної енергії та радіаційну безпеку», «Про порядок прийняття рішень про розміщення, проектування, будівництво ядерних установок і об'єктів, призначених для поводження з радіоактивними відходами, які мають загальнодержавне значення».

\*\*\*

5. Визнати таким, що втратило чинність, роз'яснення президії Вищого арбітражного суду України від 27.06.2001 № 02-5/743 «Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних із захистом права власності на землю і землекористування» (з подальшими змінами).

Голова Вищого господарського суду України

В.Татьков

Секретар пленуму Вищого господарського суду України

Г.Кравчук

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

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

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

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

© «Землевпорядний вісник», 2011

### ЗАСНОВНИК

Державне агентство земельних ресурсів України

### ВИДАВЕЦЬ

Редакція журналу «Землевпорядний вісник»

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

### АДРЕСА РЕДАКЦІЇ:

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

Формат 60x84/8. Друк офсетний. Зам. 9081540674. Наклад 7240 прим. Підписано до друку 22.07.2011 р.  
Віддруковано в ДП ВПЦ «Такі Справи». Адреса: м. Київ, вул. Виборзька, 84.