

Наш передплатний індекс 48783

Землевпорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

5 2011

КОНСОЛІДАЦІЯ

ЗЕМЕЛЬ -

це раціональне
+
ефективне

ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

Ігор ЛИСЕНКО, Голова Держземагентства
(голова редакційної колегії)

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

Ігор БИСТРЯКОВ, д. ек. н.,
Рада по вивченню продуктивних сил НАН України
Степан ВОЙТЕНКО, д. техн. н., Київський національний
університет будівництва і архітектури

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»

Іван КОВАЛЬЧУК, д. геогр. н., Національний університет
біоресурсів і природокористування України

Олександр КРАСНОЛУЦЬКИЙ,

д-р Департаменту землеустрою Держкомзему

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 СЛАВІН, канд. техн. н., д-р Департаменту
державного земельного кадастру Держкомзему

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 виробничих сил України НАНУ

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

Петро ЧЕРНЯГА, д. техн. н.,
Національний університет «Львівська політехніка»

2 ТЕМА РОКУ

2 АРГУМЕНТИ ВЧЕНОГО

Петро САБЛУК

ЗЕМЛЯ МАЄ СТАТИ
СЕЛЯНСЬКИМ КАПІТАЛОМ

3 ЗАКОНОТВОРЧІ ІНІЦІАТИВИ

Сергій СВЯТКО

ЗАСТАВА ЗЕМЛІ. ЯК ЇЇ ЗДІЙСНЮВАТИ?

4 АКТУАЛЬНЕ ІНТЕРВ'Ю

Любов МОЛДАВАН

ЗЕМЛЯ У ВЛАСНОСТІ — ЦЕ, ЗВІСНО,
ЗАШМОРГ, АЛЕ ПОЗОЛОЧЕНИЙ

4 СЕЛЯН УТРИМУЄ ЗЕМЛЯ

7 ДЕРЖАВНИЦЬКА ОПІКА ЧИ «ДЕРЖАВНИЙ ВИЗИСК»?

8 КРОК ЗА КРОКОМ

8 ГОСПОДАРІ І «ГАСТРОЛЕРИ»

10 ДБАЙМО НЕ ПРО РИНОК — ДБАЙМО ПРО ЗЕМЛЮ!

11 ПУБЛІЧНІ ДЕБАТИ: РОЗДУМИ ПРО ПОЧУТЕ

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ

РИНОК ЗЕМЛІ
ЧИ «БАЗАР ПРО ЗЕМЛЮ»?

16 ЗАПРОШУЄМО ДО ОБГОВОРЕННЯ

*Андрій МАРТИН,
Олександр КРАСНОЛУЦЬКИЙ*

КОНСОЛІДАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО
ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ПРАВОВІ МЕХАНІЗМИ
ЇЇ ЗДІЙСНЕННЯ В УКРАЇНІ

22 ОНОВЛЕНА СТАТИСТИКА

ДИНАМІКА ЗМІН
ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ УКРАЇНИ
З 2006 ПО 2011 РОКИ

24 КОМЕНТАР ФАХІВЦЯ

Артем РІПЕНКО

РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН
У МІСТОБУДІВНОМУ
ЗАКОНОДАВСТВІ УКРАЇНИ:
ТЕНДЕНЦІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

31 НАУКОВЕ ДОСЛІДЖЕННЯ

Віктор ЗАЯЦЬ

ТЕОРІЯ ФАКТОРНОГО ДОХОДУ
ТА РИНОК ЗЕМЛІ

I. ЗЕМЕЛЬНА РЕНТА ЯК ЧИННИК
ПОПИТУ НА ЗЕМЛЮ

36 РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ:
ЯК ЗБЕРЕГТИ ПРИРОДНИЙ СТАН?

Інна ПОКИДЬКО

ФОРМУВАННЯ ПЛЯЖНОЇ ЗОНИ
ПРИ ПРОЕКТУВАННІ
ВОДООХОРОННИХ ОБМЕЖЕНЬ
У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ

41 ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

55 ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

- 55 УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА УКРАЇНИ
від 13.04.2011 № 459/2011
Про Державну інспекцію сільського
господарства України
- 55 ПОЛОЖЕННЯ
про Державну інспекцію сільського
господарства України
- 62 НАКАЗ ДЕРЖКОМЗЕМУ
від 28.02.2011 № 126
Про затвердження Змін
до Ліцензійних умов провадження
господарської діяльності
щодо проведення робіт із землеустрою,
землеоціночних робіт
- 62 ЗМІНИ до Ліцензійних умов
провадження господарської діяльності
щодо проведення робіт із землеустрою,
землеоціночних робіт

«ЗЕМЛЯ МАЄ СТАТИ СЕЛЯНСЬКИМ КАПІТАЛОМ»

Так вважає Петро САБЛУК, директор Національного наукового центру «Інститут аграрної економіки», академік НААУ, з яким розмовляв наш кореспондент Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ. Переконливі аргументи вченого розвіюють сумніви щодо впровадження ринку землі. Про це та про застороги Саблука читайте в інтерв'ю, що пропонуємо вашій увазі.

— **Петре Трохимовичу, чи вважаєте Ви 2012 рік реальним терміном запровадження в Україні повноцінного земельного ринку?**

— За бажання влади, при великій організаторській роботі на місцях, вважаю, що це можливо. Але до цього треба підійти системно і комплексно. Треба практично довести, що мета земельного ринку — розв'язання проблем економіки: селянина, села, сільського господарства. Я казав і кажу: у цивілізованому світі аграрний бізнес не працює, якщо немає 15 відсотків зиску на активи, які він вкладає в ту чи іншу діяльність. Селянин мусить вкладати землю як актив, а ми її не визнаємо ні активом, ні капіталом. І звідси всі проблеми. А якщо ці ж такі 15 відсотків порахуємо, виходячи з наших земельних активів — 500 мільярдів гривень, — завдяки розв'язанню земельної проблеми щороку повинні мати 75 мільярдів гривень прибутку від сільськогосподарської діяльності. Натомість маємо щорічно 5-6, щонайбільше 10 мільярдів. Класично 40 відсотків у структурі капіталу посідає земля, 40 відсотків основні фонди, решту 20 відсотків — обігові... За цією структурою, прийнятою світом, ми щорічно недоплачуємо селянину 200 мільярдів гривень. А помножте цю цифру на 20 — оце і буде розмір фінансових втрат, які понесло українське село за роки нашого незграбного господарювання. Натомість проливаємо крокодилячі сльози над долею усіх, хто працює на землі.

Земля — це складова економічної субстанції, земля — актив: на цей актив, з його врахуванням, будується розподільчо-регулююча система в державі, в регіоні, як ми кажемо, на мікро-, мезо-, макрорівні. Якщо зробити цю систему прозорою і зрозумілою, люди це підтримають, і до нового року земельний ринок запрацює, як добре заведений годинник. У світі землею майже не торгують: її в ринковому обігу лишень 2-3 відсотки. А ми боїмося тотальної, неконтрольованої, спекулятивної купівлі-продажу. На те і є закони, треба передбачити законодавчо всі необхідні перестороги, аби ринок працював цивілізовано.

— **Ми не змогли це зробити за 20 років. Гадаєте, зможемо за півроку привчити селян вільно орієнтуватися на ринку землі?**

— Треба навчити передовсім чиновників. А селянина — розбиратися у цій полові: де правда, а де блуд.

— І це реально, в такий спресований часовий термін?

— Цілком. Наші селяни мудрі. Якщо самі нарешті повисмикуємо голови з піску, як ті перелякані страуси, перенесемо центр нинішніх дискусій і розмірковувань навколо ринку зі столиці в регіони, якщо виїдемо до людей, — вони нас зрозуміють і підтримають.

— Нині чимало серйозних науковців, практиків пропонують перш ніж запровадити ринок землі, апробувати експериментальні моделі в окремих регіонах, аби убезпечитися від ймовірних загроз.

— Ми двадцять років експериментували. Який сенс продовжувати? Ринок існував у нас до соціалістичного укладу. Століттями. Ринок і нині існує довкола нас, у світі. Сьогодні 7 мільйонів наших співвітчизників працюють за межами країни, там, де земельний ринок — природний, як заможне життя. Дайте і нам такі ж «правила гри», і ті тернопільські, франківські, львівські, чернівецькі, волинські вихідці із сіл, які працюють по всій Європі, обов'язково повернуться. Вони вже знають, як живе цивілізований світ, вони зробили свій особистий вибір на його користь. А любов до землі, знання і дар господарювати у них з діда-прадіда.

— То, може, варто відразу залучати на український ринок землі іноземний капітал?

— Ні, поки що рано. Хоча і тут не слід замикатися навечно. Згадаймо, якою пустелею була наша причорноморська зона навколо Одеси. А приїхали гагаузи, болгары — нині там родючі оази. А якою квітучою стала Асканія-Нова — завдяки німцям? Отакі експерименти варто продовжувати. Але сьогодні я проти того, аби іноземці ставали власниками нашої землі.

На землю треба дивитися як на ціноутворюючий фактор. Моторієм на земельний ринок ми фактично відібрали у селян 500 мільярдів капіталу, вилучили із розподільчої і регулюючої функції держави, із системи ринкового господарювання, де рахуються з тим, хто має капітал, де капітал іде до капіталу. Тому земля має стати селянським капіталом, аби держава формувала бюджет, враховуючи

структуру цього капіталу. Це закон законів у всьому високорозвинутому світі.

Ще раз наголошую: ринок землі — це не купівля-продаж, якою у нас люблять страхати людей. Купівля-продаж, коли хочете, — справа десята, якщо не двадцята.

Я вже навів мізерні відсотки землі, яка перебуває у ринковому обігу за кордоном. Земельний ринок — це, передовсім, визнання землі економічною субстанцією. Саме тому без повноцінної земельної реформи держава не зможе повноцінно розвиватися.

ЗАКОНОТВОРЧІ ІНІЦІАТИВИ

ЗАСТАВА ЗЕМЛІ. ЯК ЇЇ ЗДІЙСНЮВАТИ?

Сергій СВЯТКО, радник міністра аграрної політики і продовольства України, директор ДП «Земельний фонд»

Для того, щоб у нашу аграрну галузь пішли інвестиції, безумовно, потрібні політична стабільність, розвинене законодавство, розвиток інфраструктури. У різних державах світу розроблено ефективні механізми, що дозволяють залучати в аграрний сектор кошти, в т.ч. внутрішніх інвесторів, не пов'язуючи ці процеси з питаннями власності на землю.

Проблема в тому, що сьогодні для нашого сільгоспвиробника дуже обмежене коло заставних інструментів, під які він зміг би розраховувати на інвестиції банку. Земля поки що не може бути такою заставою. Тому ми пропонуємо запровадити як заставний важіль довгострокове використання земельної ділянки. Ми розробили законодавчий механізм такої довгострокової застави землі, себто емфітевзису. На відміну від оренди емфітевзис — це майнове право, воно має значні горизонти для обігу. Ми пропонуємо внести зміни до Цивільного та Земельного кодексів та Закону про іпотеку. Треба передбачити можливість передачі земель державної та комунальної власності в емфітевзис, але це має відбуватися за умов погодження Міністерством аграрної політики і продовольства, — для того, щоб знайти потужного інвестора й ефективного землекористувача. Мінімальний строк договору емфітевзису, на нашу думку, слід

встановити на 20 років: це забезпечить значне надходження грошей.

Запропонованими змінами до чинного законодавства також передбачаємо:

- встановити мінімальну вартість користування чужою земельною ділянкою на рівні 5 відсотків нормативно-грошової вартості землі;
 - законодавчо закріпити можливість застави права користування чужою земельною ділянкою, що може зацікавити інвестора;
 - розповсюдити правила, визначені Законом про іпотеку, на заставу емфітевзису, що забезпечить встановлення чіткого і прогнозованого механізму укладання відповідних договорів — у разі неповернення кредитів, відчуження і створення ліквідного ринку прав довгострокового користування;
 - дати змогу надавати в заставу право застави на земельну ділянку за умови погодження з органом виконавчої влади — Міністерством аграрної політики та продовольства — та за умови отримання гарантії Державного земельного фонду: це дасть змогу залучати значні кредити, зокрема, і в державний сектор.
- Незабаром проект цих вкрай важливих для українського сільгосптоваровиробника змін до чинного законодавства України винесямо на громадське обговорення.

"ЗЕМЛЯ У ВЛАСНОСТІ – ЦЕ, ЗВІСНО, ЗАШМОРГ, але ПОЗОЛОЧЕНИЙ"



Розмова з доктором економічних наук, професором, генеральним директором громадського об'єднання «Центр аграрних реформ» **Любов'ю МОЛДАВАН**

СЕЛЯН УТРИМУЄ ЗЕМЛЯ

— **Л**юбова Василівно, моє запитання, можливо, віддалене від «болючої практики», але ним сьогодні всерйоз переймаються тисячі і мільйони в Україні сущих. Приватна власність на землю, ринок землі — це обов'язкові, неминучі, священні віхи на шляху реформування аграрного сектора української економіки?

— Історія розвитку світової агро-економічної науки свідчить, що це питання завжди було предметом дискусії. І якщо виокремити в якому ж напрямку йшли ці суперечки — стає ясно, що і сто років тому був такий самий «розкид думок», як і в нас нині. Водночас чітко простежуються дві лінії, дві школи, що опонували одна одній. Одна з них формувалася під впливом законів класичної політекономії А. Сміта, Д. Рікардо,

К. Маркса. Витоки іншої — від фізіократів, німецьких вчених (А. Теєра, Т. Брінкмана), згодом її підхопили соціалісти, потім поступово ця друга лінія стала фундаментальною базою, теоретичною основою агроекономіки європейських, північноамериканських, азіатських й інших країн, що є домінуючою і сьогодні.

Перший напрям супроводжував зародження і розвиток капіталізму; його ідеологи обстоювали точку зору, що сільське господарство нічим не відрізняється од галузей промисловості. Відтак капіталістичні процеси концентрації, поглинання, витіснення, формування великих акціонерних компаній зі значною кількістю найманих людей, на їх думку, мали неминуче підкорити й аграрний світ. Капітал однаково поводить ся що у фінансовій сфері, що в промисловості, що в сільському господарстві. За відомим визначенням Маркса, у землеробстві промисловість знищує селянина і на його місце висуває пролетарія. Послідовники цієї теорії, зокрема, більшовики, переймалися тим, а що протиставити такому «об'єктивному» масованому капіталістичному вторгненню в сільське господарство. За їхньою логікою, цьому мало протистояти усупільнення землі, засобів виробництва та праці: колективна праця на усупільненій землі.

Теоретики, проповідники і прибічники другого напрямку утверджували думку, що у сільському господарстві закони капіталізму не проявляються у таких формах, як в інших галузях. Сільське господарство має свою специфіку, яка не сприймає проникнення великого капіталу, концентрацію великих земельних масивів у руках капіталіста і «фабричного» найму працівників. Така експансія капіталу для нього згубна. Вчені цього напрямку попереджали: якщо сільське господарство хоче уникнути неоправданих наслідків, воно не повинно упускати з виду своїх

відмінностей від промислового, які обумовлюються особливостями землі, залежністю від клімату і т.д.

Для прикладу, до 20-х років минулого століття в США функціонували великі агрохолдинги, які появились з будівництвом Північноатлантичної залізниці та зрошувального каналу в засушливих північно-західних штатах. На початках усе йшло гладко: збирали врожаї твердої ярої пшениці, отримували прибутки від торгівлі зерном... Але ніхто не дбав про сівозміни. Перенаситивши однією культурою угіддя, довели землю до ґрунтової перевтоми, до цілковитого виснаження, до засилля хвороб та шкідників. За відсутності агрокультури врожайність зернових вже не покривала витрат і прийшли капі-

**Наука обґрунтовує:
сільське господарство —
єдина галузь, яка,
вступаючи в конфлікт
з природою, знищує
сама себе.**

талістичні «мисливці за прибутками» врешті-решт збулися цих земель.

Коли капітал наступає на сільське господарство, він «натикається» не тільки на екологічну, але й на соціальну функції.

У деяких регіонах федеральний уряд мусив запроваджувати довгострокову програму заселення, зокрема відставниками, себто колишніми військовими. Продавалася земля по 75 доларів за гектар, без обмеження території, але за умови: купуй, огороджуйся, розбудовуйся і господарюй... У складі делегації, яка вивчала земельні реформи в США, я побувала на таких ранчо.

Під час «Великої стагнації» в США була вперше визначена аграрна політика підтримки фермерських господарств. Тоді ухвалили закон про Товарно-кредит-

ну корпорацію як державний орган регулювання аграрного ринку, з'явилися перші державні програми регулювання ринку і фінансової підтримки аграріїв. Згодом появились сільськогосподарські закони США, вони ухвалюються кожні 6 років і містять програми регулювання аграрного ринку і підтримки доходів та збереження фермерських господарств. Як тільки виникла економічна криза 60-х років минулого століття, великі компанії знову почали активно освоювати аграрний сектор (продукти продаються за будь-яких кризових умов). Для попередження розвитку цих процесів на початку 70-х років було формально заборонено займатися сільськогосподарською діяльністю несільськогосподарським компаніям, які мають капітал більше 3-х мільйонів доларів (до слова, це капітал маленької ферми). Натомість для посилення позицій фермерів на ринку розширювалися програми підтримки фермерських кооперативів. Відтак у законодавстві США, у виступах американських президентів з їхніми рефренами «Фермер — опора нації» ця лінія підтримки фермерства чітко простежується і донині: фермер живе на землі, працює на землі, земля не просто осідок, вона — життєве середовище для нього і його родини.

Згодом це обґрунтували науковці: сільське господарство — єдина галузь, яка, вступаючи в конфлікт з природою, знищує сама себе.

Коли землю окупували потужна техніка, хімічні засоби захисту рослин, мінеральні добрива, коли все це почали використовувати без міри і контролю заради отримання прибутку, — отоді вповні підтвердилося застереження німецьких вчених XIX століття: сільське господарство не може мати за мету максимізацію прибутку. Бо коли воно бачить перед собою лише прибуток, то вступає в конфлікт

з природою ґрунту — «космосом живих істот», законами землеробства. А це неминуче призводить до «опустелення», до «саванізації» угідь. Живий приклад. Тільки-но торік з'явилася урядова постанова про необхідність дотримання сівозмін, згідно з якими в основних областях слід було зменшити наполовину посіви сояшнику, — який гвалт зчинили так звані ефективні власники! І що ж? Постанову відтермінували. А хіба великий капітал може реагувати по-іншому?

Гонитва за прибутками спонукає капіталіста до спеціалізації на виробництві найбільш механізованих і найбільш витратних видів продукції. Це витісняє людей із землі, породжує безробіття і бідність сільського населення. Із соціальної точки зору галузі сільського господарства не можуть бути вигідними-невигідними, тому що всі вони необхідні людині як умова її буття. Людині потрібні не лише олія і зерно — а на це нині зорієнтовано більшість наших великих агроформувань. Людині, для прикладу, необхідне те ж таки молоко. А молоком сьогодні не вигідно займатися. У таких випадках і має вступати в силу соціальна функція держави — захист продовольчої безпеки: забезпечення повновартісних фізіологічних потреб людини, здоров'я нації. Так, для капіталу це не вигідно. От і поміркуймо, з ким державі легше домовитися, аби повною мірою втілити соціальну функцію: з двома-трьома фермерами, які живуть і працюють на одній території, чи з трансконтинентальною компанією, осідок якої бозна-де? З ким легше порозумітися місцевим органам влади? Відповідь однозначна.

Аналізуючи ці наслідки, наука і практика зрештою дійшли висновку, який 1992 року було зафіксовано в документах Конференції ООН з торгівлі і розвитку. Маю на увазі визначення концепції багатофункціональності сільського господарства,

дотримання якої забезпечує йому сталий розвиток.

Отже, пов'язання сільського жителя із землею — це основа боротьби з бідністю на селі.

І якщо цього немає, а селянин стає найманим працівником (це щодо приватної власності) — все це до пори, до часу: або триматимемо селян, не даючи паспортів, як це вже було в нас, або вони проснуться. Мадагаскар проснувся? Проснувся: соціальний вибух, уряд геть, усі довгострокові

Пов'язання сільського жителя із землею — це є основа збереження здорового довкілля і протистояння бідності на селі.

угоди з іноземними компаніями щодо вирощування на експорт кукурудзи й оливкової олії розірвано. Проти латифундистської системи господарювання поширюються протести в країнах Латинської Америки. У Бразилії з середини 90-х років здійснюються програми експропріації і викупу сільськогосподарських земель у латифундистів. За першою такою програмою на 3,5 млн га угідь сформовано понад 100 тисяч фермерських господарств. Такі ж процеси почалися і в інших латиноамериканських країнах. Тому я завжди кажу опонентам: знайдіть інший нормальний механізм, який міг би утримати людину на селі, окрім приватної власності на землю. Сільське господарство — вельми не вигідна сфера. Латифундист має зиск за рахунок маси і великої кількості найманих працівників, які, як правило, отримують (навіть у США) мінімальну плату. Пролетаризоване селянство в селі не втримаєш. Селян утримує земля. Земля у власності — це, звісно, зашморг, але позолочений. Бо ти ж хазяїн, ти не найманець. (Сміється). Це — як

сім'я: нехай хомут, але ж який гарний!

І, безумовно, земля як приватна власність мусить продаватися. І купуватися. Те, що я чую десять років, мене відверто дивує: як така високоосвічена нація може гадати на кавовій гушці — «мораторій — не мораторій...»? Якщо це моя власність, я маю право її продати. Є сотні життєвих ситуацій, які диктують власнику землі необхідність продати її: хвороба, відсутність спадкоємця і так далі... Але цей оборот має бути добре регламентованим. Ти виріши: кому продати, для яких цілей, в якому обсязі в одні руки і як забезпечити раціональне використання. І контрольною дотримання встановлених норм.

— Кого Ви маєте на увазі?

— Державу. Вона повинна сказати, кому я можу продати землю. Держава має визначити: покупцем земельної ділянки може бути селянин, який живе там же чи неподалік.

Є країни, де навіть відстань визначено, скажімо, не далі 25 кілометрів. Купувати й орендувати землю (оренда — теж вид обігу земельних ділянок) має мати право той, хто там живе, працює, має сільськогосподарську освіту або досвід роботи, для кого сільськогосподарська зайнятість є основним джерелом доходів, хто платить податки в місцевий бюджет.

Ще одна умова ефективної державної політики у землекористуванні — обмеження землі в одних руках. Польща визначила: не більше 300 гектарів. Є країни, де немає прямого обмеження, зате існує опосередковане, застережене процедурами державної підтримки. У США, попри дуже високий рівень державної допомоги фермерам, її розмір обмежений законом для окремо взятого господарства і, отже, може давати ефективну віддачу лише на певному обсязі землі. Таким чином, сам фермер не зацікавлений в додаткових площах, бо державні субсидії на

них не поширюватимуться. Такий економічний регулятор не дає змогу сконцентрувати в одних руках величезні земельні масиви. Саме тому у США середній розмір фермерського господарства — близько 180 га. А група господарств, у яких більше 800 га земель, займає у структурі фермерства лише 3,6 відсотка. Середнє землекористування господарств становить у цій групі 2,4 тисячі гектарів. Механізм державної допомоги фермерам змушує збавляти апетити і на землю, і на найману робочу силу. У Франції понад 1 млн членів фермерських сімей, а найманих працівників — 115 тисяч. У США на понад 5 млн членів фермерських родин — 900 тисяч найманих працівників, та й то переважно сезонних.

Цю визнану світовою практикою премудрість у нас можна було узаконити принаймні десять років тому. Натомість не зробили нічого — і відкрили дорогу в село агрохолдингам.

ДЕРЖАВНИЦЬКА ОПІКА ЧИ «ДЕРЖАВНИЙ ВИЗИСК»?

— **А** хіба селянин зможе ні ні купити землю?

— Це проблема усіх часів усіх країн. Інше питання, як світ її розв'язує. Показового досвіду тут — величезний вибір. Скажімо, в Російській імперії створений після ліквідації кріпаччини державний Земельний банк давав селянам кредити на купівлю земельних ділянок під 4,5 відсотка на 55 з половиною років. Тоді, до речі, російські селяни взяли десь близько 90 відсотків довгострокових кредитів. Так було століття тому — так є і сьогодні. В країнах ЄС спеціальні фонди передбачають пільгове кредитування купівлі землі на 20 років. У Бразилії купівлю земельних ділянок фермерами обслуговують три банки. Повернення кредитів упродовж 20 років на 50% компенсується державою.

Ще одне джерело дешевих кредитів — сільськогосподарські кооперативні банки. Держава мусить подбати про кооперативну мережу кредитування для селян. У США 30-х років минулого століття фермери ніякими паями статутні фонди кооперативних банків не формували: держава створила їх своїм коштом, а вони об'єдналися у кредитні асоціації, які стали згодом членами 36 спеціалізованих кооперативних фермерських банків. Механізми підтримки кооперативного кредитування запроваджували Франція, Німеччина, Бельгія, інші країни Європи, Китай, Індія... У Польщі нині вже діє 597 кооперативних банків. У кооперативному банку, який належить самим фермерам, кредити надаються за собівартістю, отже, самі по собі дешеві. В Європі цю вартість держава здешевлює ще наполовину. Купуєте землю — берете банківський кредит під 2 відсотки.

Це треба робити і в нас. Для цього певна законодавча база вже є — зокрема, стаття восьма Закону «Про банки і банківську діяльність» і Закон «Про кредитні спілки». Необхідно ще внести доповнення до кооперативного законодавства — вони напрацьовані вченими, справа тільки за парламентом.

**Скупити землю
за демпінговими цінами —
значить знедолити
селянина.**

Окрім підтримки кредитування селян, держава виступає оператором ринку земель сільськогосподарського призначення в особі спеціалізованої установи, що виконує регулятивні функції. Як працює у Франції SAFER-державний орган регулювання ринку землі? Припустимо, вам треба продати земельну ділянку. А покупець дає меншу ціну, ніж

ви сподівалися. Проте, знаючи мінімальну, розраховану державою й узаконену вартість землі у вашому департаменті, ви можете звернутися у районне відділення SAFER. Воно наділене правом купити вашу землю і впродовж 5 років продати такому покупцю, який уписався б у відповідну цінову політику і кваліфікаційні вимоги. А поки що землю або здаватиме в оренду, або переведе у пар чи напівпар. Для цього орган отримує державні кошти, тримає штат спеціалістів, які працюють безпосередньо з покупцем і продавцем — допомагають навіть усувати проблеми через розполосся: шукають вигідного обміну земельними ділянками, щоб об'єднати масиви. SAFER — структура некомерційна, вона ці операції робить за собівартістю: половину фінансує держава, половину — за збір, який платить покупець землі, укладаючи купівельну угоду.

Що ж до нашого відомства з регулювання ринку землі, створення якого передбачається проектом закону, то я переконана: має бути чітко, на законодавчому рівні, виписано його юридичний статус, функції, повноваження, права. Це має бути **некомерційна** організація, покликана забезпечити обіг сільськогосподарських земель з орієнтацією на економічні, соціальні та екологічні функції сільського господарства.

— **Ви маєте на увазі новостворене державне підприємство «Державний земельний фонд»?**

— Я не знаю, чи ці функції має перебрати на себе саме воно, чи буде інша установа. Але категорично не погоджуюся з тими, хто волів би перевести роботу цієї установи на комерційні засади. Тут не може бути комерції.

Скупити землю за демпінговими цінами — значить знедолити селянина.

Якщо допустити зростання спекуляцій землями сільськогосподарського призначення — це відіб'ється на продовольчих ці-

нах, постраждають споживачі, особливо неїмуці.

Держава зобов'язана знайти рівновагу: управління ринком землі — це баланс економічної, соціальної та екологічної функції. У нас поки що бере гору економічна функція: як би більше заробити.

КРОК ЗА КРОКОМ

— **С**тарт земельному ринку планується дати 1 січня наступного року. На Вашу думку, чи готова нині держава юридично, організаційно, фінансово, аби не допустити двох небезпек, двох крайностей: нагромадження, «латифундизації» землі та надмірного подрібнення масивів?

— Нині, на думку багатьох спеціалістів, — не готова. Доопрацьовуються законопроекти про земельний кадастр, консолідацію земельних ділянок, тривають підготовчі роботи для створення Земельного банку, інвентаризації земель сільгосппризначення. На засіданні Науково-технічної ради Мінсільгоспспроду міністр сказав (сподіваюся не лише для залу), що у Польщі вже ухвалений закон про ринок землі відтермінували на п'ять років. А там, де аналогічний закон одразу вступив у силу, як от у Румунії, розпочалися дуже негативні процеси, які можуть загрожувати продовольчій безпеці країни. Вважаю, що необхідні для ринку землі закони можна ухвалити цього року, але запровадження самого ринку здійснити за повчальним прикладом Польщі.

— Чи правильно я зрозумів: 1 січня 2012 року — дата нереальна для запровадження земельного ринку?

— Ухвалити всі необхідні для цього закони нинішнього року ми можемо. А як бути з проведенням інвентаризації земельних ділянок? А як людей підготувати? Як дохідливо пояснити юридичні тонкощі? Як розв'я-

зати кредитну проблему? Як дійти до кожного села, до кожної селянської родини? Такий поспіх може викликати хаос на земельному ринку і вельми небажану суспільну реакцію. Хотілося б сподіватися, що з ухвалою закону про ринок земель сільгосппризначення Верховна Рада все-таки ухвалить рішення відтермінувати його запровадження. І добре підготуватися, інакше і тут «дикого ринку» не минемо.

— З огляду на певні ризики, чи не правильніше було б — нехай на визначений період — узаконити єдиного покупця землі — державу? Можливо, зважаючи на реальні планетарні загрози голоду, на тенденції, що складаються у світі, коли все більше держав запроваджують економічні механізми націоналізації землі, — варто, доцільніше розвивати механізм оренди землі в державі?

— Розробляючи перші варіанти законопроекту про ринок землі, частина членів робочої групи, куди входила і я, пропонували: має бути первинний ринок землі, де працює держава, де вона виступає єдиним покупцем, і вторинний ринок, на якому держава, придбаваючи та консолідує ці землі, виступатиме як орендодавець чи продавець. Проте на етапі подальшого доопрацювання законопроекту ця норма трансформувалася: в новій редакції за державною установою визнається пріоритетне право на земельному ринку, але водночас до покупців долучили сусіда, який має земельну ділянку, та орендаря. Щодо сусіда не маю заперечень — хоча б тому, що в такий спосіб земля теж консолідується. А щодо орендаря маю сумніви. Це дуже широке поняття. Якщо орендар місцевий фермер — це одне. Нині орендарями і є латифундисти, а вони — юридичні особи, як правило, господарські товариства, закон же визначає право на купівлю за фізичними особами.

Чим можна пояснити ці «нести-ковки», протиріччя?

Зрозуміло, що наші «владці» надто зрослися з великим бізнесом, але давайте відверто казати, які загрози це несе сільському господарству.

ГОСПОДАРИ І «ГАСТРОЛЕРИ»

— **В**и — прибічниця «фермеризації» сільського господарства?

— Так.

— А як же бути тим успішним сільгосппідприємствам, які зберегли колективну форму господарювання? Чи не згубить їх земельний ринок?

— Колективні форми господарювання є в усіх країнах, зокрема і в США. Бо що таке тамтешні корпорації? 97 відсотків їх — це так звані S-корпорації, за законом — некомерційні, неприбуткові об'єднання власників земельних ділянок. У Франції такими об'єднаннями є товариства для спільного ведення господарства — GAEC. Дещо в цих формах є від наших ТзОВ. На практиці реєструється юридична особа, об'єднуються земельні ділянки в одну сівозмину. Земля залишається у приватній власності, але оформляється в оренду юридичній особі. Затим «колективізується» праця учасників об'єднання, кожен контролює сам себе і один одного. Спільно, «в складчину», будуються виробничі приміщення, придбаються засоби виробництва. Учасники об'єднання є власниками продукції і прибутку від її реалізації пропорційно вартості оренди, вкладеному капіталу і праці. Вони ж, а не юридичні особи, платять прибутковий податок. Такі форми мають обмеження в кількості людей: S-корпорації — не більше 35 чоловік, у Франції в GAEC можуть об'єднатися не більше десяти фермерських родин. Створюються такі об'єднання, як правило, родиною, сусіда-

ми, друзями. Таку ж природу мають поширені в США й інших країнах партнерства й аналогічні організаційні форми. Далі сімейні фермери і їх виробничі об'єднання створюють збутові й інші кооперативи. У Франції недавно ми об'їхали великий сільськогосподарський регіон, де фермери виготовляють відомий сир «Cont?». Там у кожному селі — свій невеликий сирзавод. Звідси сир надходить на дозрівання у регіональне об'єднання (союз) кооперативів, створене спільно сільськими фермерськими кооперативами цілого району. І вже готову продукцію Союз фермерів від імені виробників реалізує в супермаркети. А отриману виручку розподіляє кожному фермеру за мінусом здійснених витрат. У результаті ціни на молоко на 20-30% вищі, ніж це було б при комерційному посереднику.

— Ви вважаєте таке обмеження щодо працівників виправданим для нас, коли, зазвичай, господарство об'єднувало ціле село, а то й кілька сіл?

— Цілковито виправданим. Бо є норма керованості. Збільшувати кількість працівників можна при монотонних операціях, коли одна команда стосується всіх. Технологія ж сільського господарства не вписується в такі рамки. Це — ази науки управління агроекономікою. Двох S-корпорацій на село достатньо, аби обробляти 2-3 тис. га колишнього КСП або його бригади. Сьогодні в Україні на одне сільськогосподарське підприємство припадає 60-70 працівників, тому тут проблем немає.

Нині у нас земля і майно персоніфіковані. Що зробити, щоб люди залишалися власниками продукції і прибутку? Можна внести певні зміни в закон про сільськогосподарську кооперацію. Надати кооперативу статус некомерційної структури — це його «родова ознака». У цій структурі оподатковуються тільки члени кооперативу. Відтак ми

уникаємо дворазового оподаткування, бо за нинішніх умов, коли кооперативи комерційні, оподатковуються і прибуток, і заробітна плата.

Крім легалізації нормальних кооперативів, я давно пропоную легалізувати партнерство або S-корпорацію — як організаційно-правову форму у сільському господарстві. Маємо навіть відповідний законопроект. Це стало б іще однією формою колективного господарювання, але такою, що не перетворює людину, яка там працює, у пролетаря, забезпечує її роботою і доходами. Багато скептиків кооперативних форм господарювання оперують цифрами рентабельності: мовляв, у кооперативах вона нижча, ніж у приватних підприємствах. Можна погодитися, якщо не зважати, що у приватника рентабельність працює на одного, або кількох, а в кооперативі — на всіх членів колективу. Це той приклад, коли недобір економічної функції компенсується соціальною, сприяє осілості сільського населення і збереження сільських поселень. І тому у світовій практиці підтримуються саме такі форми організації селян.

У монографії 1990 року я виклала, яким чином мій рідний колгосп, у якому працювала, перетворити в 2-3 об'єднання типу GAEC та обслуговувачий кооператив. Колгоспи можна було трансформувати в об'єднання, якби тоді ухвалили закон, у якому написали б організаційно-правові форми некомерційного характеру як виробничі об'єднання для спільного ведення господарства. Але у нас реформування аграрного сектора «пришили-пристобили» до промислових організаційно-правових форм. Важко однозначно стверджувати, що це була заздалегідь продумана акція, але така модель виявилася дуже зручною, аби без особливих проблем скупити всі паї, щоб власниками господарств стали кілька чоловік. Ці форми дуже

зручні для цього, бо розмежовують трудові відносини і відносини власності: так, я беру в оренду твій пай, але сам ти мені непотрібен... Ні в кооперативі, ні в партнерстві такого немає. Господарства, де власниками кілька чоловік, скупити легше, ніж кооператив, у якому членами й асоційованими членами є все село.

Сьогодні це чи не єдиний спосіб вберегти реформовані КСП від захоплення агрохолдингами, яке останніми роками набуло значного поширення.

Нам розповідають про економічні та технологічні досягнення агрохолдингів. Але факти засвідчують інше. Про те, що рентабельність агрохолдингів нижча від рентабельності фермерів, особистих селянських та приватних господарств, доводять дослідження вчених ННЦ «Інститут аграрної економіки». Тамтешні аспіранти досліджували ефективність господарств, зокрема, на Вінниччині. І встановили, що всі дочірні підрозділи та філії агропідприємств виявилися малорентабельними або збитковими — на відміну від тих господарств, які після реформування колгоспів зберегли колективні форми господарювання.

— То чи доцільно поширювати на агрохолдинги пільгове оподаткування?

— Оскільки агрохолдинги обслуговують тільки своїх власників, які самі не працюють у сільському господарстві, маючи в оренді сотні тисяч гектарів, то, по-перше, вони повинні оподатковуватися як торгові і промислові підприємства. По-друге, вони мають бути позбавлені державної підтримки: держава підтримує сільське господарство, а не міські комерційні структури та офшори. По-третє, є закон про оплату праці, є урядова постанова про дотримання сівозмін — примусьте їх виконувати це. Примусьте! У нас за десять років вміст гумусу зменшився у 10 разів. Десятикратно! Поставте агрохолдинги в нормальні по-

даткові, агротехнічні і соціальні рамки. Бо у нас великий капітал тому і йде у сільське господарство, щоб користуватися пільгами, передбаченими для села. Важко й уявити таке в Європі чи США!

— Чи варто сподіватися на те, що з ухваленням закону про ринок земель сільгосппризначення агрохолдинги будуть змушені «подрібнитися»?

— Я не бачу складовою цього проекту закону статті щодо регулювання обігу землі на засадах оренди. Якщо при купівлі-продажу визначено хто купує, є кваліфікаційні вимоги, окреслено розміри землеволодінь, то щодо умов оренди землі наші пропозиції вилучено. Фактично, зберігається те, що є.

Оскільки ці кваліфікаційні вимоги та обмеження не розповсюджено на оренду, закон не несе агрохолдингам-орендарям жодної загрози. Їм вигідніше нині орендувати. Хоча не всі прийшли на землю орендувати, значна частина іноземних компаній прагне купити угіддя. У цьому зацікавлені уряди багатьох країн. Земля завжди була предметом воєн, але тепер її не обов'язково підкорювати військовою агресією — її можна завоювати і капіталом. Тому й ООН офіційно попереджує: це шлях остаточного озлиднення бідних.

ДБАЙМО НЕ ПРО РИНОК — ДБАЙМО ПРО ЗЕМЛЮ!

— І знову вертаємося «на круги своя»: вочевидь, логічно, аби не допустити експансії землі капіталом, зробити її власністю держави.

— Про це я вже наголошувала, коли йшлося про первинний і вторинний ринок землі. Додам: держава через закон повинна взяти на себе дуже чіткі функції, зобов'язання щодо руху земель. Відсутність регулятивної місії держави у законі про оренду землі створила умови для концентрації в руках одного агро-

холдингу до 300 тисяч гектарів української землі. Другий приклад. Ми створили Аграрний фонд як агенцію з регулювання сільськогосподарського ринку. Створили не законом, а нормативним актом, у якому функції фонду викривлені: він не впливає на формування ціни на ринку; не здійснює фінансової інтервенції, коли ціна падає; не йде з ринку, коли рік нормальний; не проводить товарних інтервенцій, коли ціни зашкалюють. Заставні за-

Втрати на аграрному ринку можна поправити наступного року. Втрати на ринку землі не поправиш ані за рік, ані за два, бо це втрата землі.

купівлі взагалі не виконують функцій підтоварного кредиту.

Ще один показовий приклад. Кожна європейська країна має законодавчо унормований кодекс правильної сільськогосподарської практики, дотримання якого жорстко контролює держава. У нас його немає. І ось цифри, оприлюднені на засіданні Науково-технічної ради Мінсільгосппроду: за 2010 рік на 17,5 млн гектарах землі, яка обробляється сільгосппідприємствами, безповоротно втрачено 2,3 мільйона тонн поживних речовин на 29,5 млрд гривень та 8,2 млн тонн гумусу на 16,3 млрд гривень. Лише за один рік! А ми хвалимося, що вийшли з українським зерном на світовий ринок. Тим часом дисбаланс між тим, що внесено в ґрунт, і тим, що винесено з нього разом з урожаєм, становить від 129 до 135 кілограмів діючої речовини на одиницю продукції. Ми нищимо природну продуктивність землі, щорічно втрачаючи на кожному гектарі від 400 до 700 кілограмів гумусу. А для його нагромадження нічого не робиться: у нас

стерня спалюється, а не проорюється, сидератів немає, багаторічних трав немає, тваринництво, а значить органіки, немає...

Усе це — гіркі наслідки відсутності регулятивних функцій держави. Тому закон про ринок землі має містити чітко регламентовані функції держави для його регулювання.

Втрати на аграрному ринку можна поправити наступного року. Втрати на ринку землі не поправиш ані за рік, ані за два, бо це втрата землі.

— Очевидно, рішуча позиція Президента України запровадити ринок землі вже з наступного року — це теж намір раз-назавжди розрядити руйнівну політичну «вольтову дугу» навколо цього питання...

— Безперечно. Згадувані закони, які парламент має ухвалити до припинення дії мораторію на купівлю-продаж землі, — вони ж суто технологічні. Може, такий крок Президента — справді єдиний спосіб примусити парламентарів попри політичні амбіції і міжпартійні чвари ухвалити ці вкрай необхідні для сільського господарства законодавчі акти.

Нині важливо не перетворити дату запровадження ринку у чергову «кампанійщину». Я підтримую пропозицію багатьох науковців і господарників-практиків запроваджувати ринок не тотально і відразу, а відпрацювати основні його положення на окремо взятих територіях, у різних природно ґрунтових зонах, аби виявити щонайбільше підводних каменів. І лише тоді, коли відпрацюємо моделі, коли проведемо інвентаризацію землі, — ввести у чинність закон. Тотальною, масованою і невідкладною за цих умов має бути хіба що роз'яснювальна робота серед населення.

Жартувати із землею не можна. Поспих на земельному ринку неприпустимий.

Розмову вів
Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ

Поки трудяща селянська Україна обсіває та обсаджує останні весняні ниви, поки в одному її кінці моляться про благодатний травневий дощ, а в іншому — просять Бога розвіяти перемоклі студені хмари і поблагословити поле сонечком, у столиці ярмаркують. Не те, щоб посправжньому, з велелюддям, коли од багатих прилавків і краму різного очі розбігаються. Немає краму, та й ярмарку нема — одне лишень ярмаркове потрясіння повітря, лемент по-нашому. Але галас стоїть знаменитий, на всю губу — куди там Великим Сорочинцям до потуги київської.

Про що базар? Та про землю ж нашу, про ринок земельний. Бути йому з наступного року чи ні — про се ще гадка гадається, та й тим, хто довкола цього вергає словесами, за великим рахунком

усе одно. Їм більше пече, що вибори за рік, що електорат якийсь апатичний пішов, нічим його, електорат себто, не розворушити та не розтроудити. Тому-то навіть якби і не маячив на овиді земельний ринок, наші суціль партійні політики його безпремінно придумали б — для страхання довірливих виборців. Та оскільки 1 січня 2012 року все ближчає, а за ним неминуче котить виборча хвиля, затьмарюючи навіть світлі перспективи очікуваного, як манни небесної, Євро-2012, — шумують стольним Києвом політичні обман-ярмарки: вічні міжпартійні опоненти аж парою сходять, малюючи хто молочні ріки з киселевими берегами, хто «геєну огненну» і «скрежет зубовний» од кінця мораторію на купівлю-продаж землі.



РИНОК ЗЕМЛІ

чи "БАЗАР ПРО ЗЕМЛЮ"?

От і заснований найбагатшим громадянином України Рінатом Ахметовим поважний фонд «Ефективне управління» спільно з британською компанією «IntelligenceSquared» не оминули «піар-увагою» майбутнє української земельки: присвятили їй, годувальниці, свої традиційні, тринадцяті за рахунком, публічні дебати — під промовистою назвою «Вільний ринок землі — загроза українському селу».

У столичному Будинку вчителя, на спеціально задекорованій для цього сцені Великої зали, яка набула вигляду чи то кабінету члена британського парламенту, чи респектабельної бібліотечної читальні Оксфорда, під орудою модного журналіста зібралися банкір, фермер, двоє українських екс-урядовців та двоє зарубіжних гостей — професор і бізнесмен. Усі шестеро у цьому ток-шоу грали роль «спікерів», як зазначено у прес-релізі, «за оксфордською системою»: троє захищали сформульовану тему дебатів, троє опонували їй. Цей заздалегідь визначений сценарний план дискусії, на думку директора фонду «Ефективне управління» **Наталії ІЗОСИМОВОЇ**, покликаний «організувати змістовну й ефективну розмову з таких питань розвитку економіки України, де немає очевидних та однозначних відповідей, — аби у конструктивній та шанобливій манері було викладено та вислухано аргументи на користь протилежних точок зору».

Послухати «дебати обраних» зібралася чимала і поважна публіка: в залі було помічено кількох колишніх та одного нинішнього народного депутата, прийшли декілька урядовців, посланці деяких політичних партій і громадських організацій, навіть один пізнаваний політолог. Зійшлася студентська молодь. І звісно ж — журналісти. Кожен із залу отримав торбинку з пластиковими фішками для голосування. А особливі щасливці — портативний апарат з навушниками, аби почути переклад виступів зарубіжних учасників дискусії. І хоча ваш, читачу, покірний слуга, з'явився в залі задовго до діства, йому не пощастило: чи то «фейс-контроль» в організаторів не пройшов, чи в сценарій не вписався, але персонального перекладача мене не удостоїли, а тому англомовні спічі угорського гостя дебатів професора Дебреценського університету Джозефа Поппа слу-



хав, як вавилонські казання: вірив, не розуміючи... Хіба тільки те втішало, що був я такий у залі не серед одиниць — серед добрих кількох десятків. Нічого не вдієш: хоч система дебатів начебто з «оксфордської» скроєна, але ж шиття — наше до болю... Втім це так, до слова...

Перш ніж почалася дискусія, всі присутні посвідчили голосуванням своє ставлення до вибраної теми. Підтримало думку про те, що ринок землі загрожує українському селу, 53 відсотки аудиторії, 34 відсотки заперечило, 13 відсотків присутніх не визначилися.

ДУМКА «ЗА-ПРОТИ»

А самі дебати нагадували розмірений, за графіком рух потяга: хоча під ним і дві колії, які стоять стіною супроти одна одній і не перетинаються, але ж чітко виведуть поїзд до наміченої станції. Прихильники запровадження ринку землі вже наступного року (їх на дебатах представляли колишній перший віце-прем'єр-міністр України Віктор ПИНЗЕНИК, голова правління «Райффайзен-Банку Аваль» Володимир ЛАВРЕНЧУК та президент компанії «Україна-Агрі», групи «LinenofDesna» Мі-

шель **ТЕРЕЩЕНКО**) дружно стверджували, що за час дії мораторію на купівлю продаж земель не відбулося очікуваного підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва, не досягнуто належного рівня продовольчої безпеки, Україна втратила зовнішні аграрні ринки, набуті ще за часів СРСР. А якість життя селян — власників земельних паїв — катастрофічно знизилася.

За словами **Віктора ПИНЗЕНИКА**, відсутність відкритого ринку землі дозволяє скуповувати землю за тіньовими схемами і за безцінь, тому що у власників паїв немає вибору. Натомість узаконений ринок землі дасть можливість її власникам залучати кошти через механізм застави. За час дії мораторію понад 3 тисячі гектарів землі сільгосппризначення уже змінило власників. На думку колишнього урядовця, тіньові оборудки на нелегальному ринку землі породжують масову корупцію. «Це неможливо на відкритому ринку землі, — переконаний В.Пинзенік. — Спробуйте нині у кого-небудь купити долар за одну гривню. Отак і на ринку землі після зняття мораторію зникне необхідність нести «подачки», щоб купити чи продати землю».

Окремі заяви Віктора Михайловича за категоричністю до бо-

лю нагадували безапеляційні «ліберальні імперативи» творців майнової приватизації двадцятилітньої давнини. Як от сентенція про те, що у нас земля може бути «або в приватній власності, або в нічийній». Під «нічийною» колишній державний чиновник високого рангу ясно розуміє державну власність, коли «власність усіх, а насправді нічия», а «право вирішувати питання державної власності отримує його величність чиновник, який, на відміну від приватного власника, завжди ризикує чужим, загальнонародним, а не своїм. Саме тут виникає корупція і неефективне використання, а не при вільному продажу землі».

Ще один категоричний імператив правовірного ліберала — щодо майбутніх гравців на ринку землі. Тут Віктор Пинзеник, на відміну від попередніх жорстких регламентацій «або-або», милостиво дає широку волю: право придбавати землю сільськогосподарського призначення повинні мати всі резиденти — і фізичні, і юридичні особи. «Я не бачу загроз навіть тоді, коли це право матимуть і нерезиденти, — зауважив експерт-урядовець. — Мене дуже турбують наміри провести через закон норму, яка дозволить купувати землю лише фізичним особам. Саме це — спосіб придбати землю за безцінь, який не відкриває шлях інвестиціям в аграрний сектор».

Про те, що узаконений ринок землі дасть змогу залучити в сільське господарство України значні інвестиції, розповідав ще один учасник дискусії, французький бізнесмен **Мішель ТЕРЕЩЕНКО**, прямий нащадок знаменитого українського цукрозаводчика і землевласника Михайла Терещенка. На його думку, після відміни мораторію 5 мільйонів українських фермерів отримають прямий доступ до капіталу чи в усякому разі надійні гарантії, необхідні, аби отримати міні

кредит для закупівлі техніки та обладнання. Все це, за словами бізнесмена, «підтримає і зміцнить цілісність і привабливість українських сіл, дозволить розвивати сільське господарство, яке навіть за нинішніх умов є прибутковим».

З точки зору третього учасника дебатів, банкіра **Володимира ЛАВРЕНЧУКА**, більшість власників земельних паїв, а це в основному літні люди, неефективно використовують землю. Відсутність ефективного власника робить непрозорим ціноутворення на сільськогосподарську продукцію. Запровадження ринку сільгоспземель дасть старт земельній іпотеці, яка спростить процедуру інвестування, здешевить кредити для розвитку села, а відтак дозволить удвічі підняти продуктивність вітчизняного аграрного сектора. На переконання В. Лавренчука, відкритий земельний ринок сприятиме встановленню справедливої вартості продажу та оренди землі.

«Вартість землі й вартість оренди землі пов'язані між собою, — сказав експерт. — Сьогодні дуже важливо знати, чи справедлива вартість оренди землі. Можливо, 300 доларів за гектар — це дуже висока ціна, а, можливо, дуже низька. Це визначить тільки ринок».

Те, що майбутній ринок вплине на вартість землі, не викликає жодних заперечень. Та тільки чи буде ця вартість **справедливою**, як переконує В. Лавренчук? Чи не спричинить ринкова лихоманка різке зростання позиції землі, а, отже, обвал цін на неї? Підстав для побоювання більш ніж достатньо. Про це, зокрема, свідчать недавні дослідження центру «Німецько-український аграрний діалог». За підрахунками експертів центру, ринкові ціни після зняття мораторію на купівлю-продаж землі можуть виявитися у кілька разів нижчими за її нормативну вартість. Ті ж таки фахів-

ці пророкують, що гектар землі на Закарпатті коштуватиме менше, ніж аналогічний масив у Східній Гані. І злий корінь цієї не втіхи криється не в економічних теренах. Принаймні, не лише в економіці. За словами представника центру **Олега НІВ'ЄВСЬКОГО**, треба враховувати загальну політичну й економічну ситуацію в Україні. «Ведення бізнесу тут є ризиковим. Варто згадати бодай квоти на зернові. Мало хто забажає вкладати гроші в таку економіку, а коли немає попиту, то й ціна невисока», — цитує висновок експерта телеканал «Deutsche Welle».

Втім, навіть визначені сценарієм дебатів прихильники ринку землі висловлювали певні застереження — зокрема, щодо строків його запровадження. На думку того ж таки Володимира Лавренчука, «очевидно, що якщо є ризики, то потрібно починати введення ринку поетапно. Перші кроки слід робити обережно, з великими обмеженнями».

ДУМКА «ПРОТИ-ЗА»

Дискусійну трійку опонентів ідеї запровадити в Україні земельний ринок з нового року уособлювали ще один екс-віце-прем'єр-міністр, а нині президент Української аграрної конфедерації **Леонід КОЗАЧЕНКО**, голова ТОВ «Гладківщинське хлібоприймальне підприємство» Полтавської області **Лора РУБЧЕНКО** та професор Дебреценського університету Угорщини **Джозеф ПОПП**.

Через «непоборні мовні перепони», про які в уже згадував, вимушений цитувати шанованого угорського гостя за лаконічним прес-релізом, що його люб'язно потрудилися роздати журналістам організатори «оксфордських дебатів». Отже, обстоюючи думку, що Україна ще

не готова до запровадження ринку землі, **Джозеф ПОПП**, зокрема, наголосив: «Я вважаю, що головне завдання українського уряду — позбутися корупції і розробити зрозумілу та передбачувану політику, яка б регулювала ринок землі та сільськогосподарський експорт. Не варто надто розраховувати на те, що зняття мораторію врятує дрібних фермерів. Немає також причин радикально міняти нинішню структуру фермерського господарювання, краще це робити поступово».

Ідею поетапного запровадження ринку землі підтримала і **Лора РУБЧЕНКО**: «Для зняття мораторію на продаж землі необхідно допрацювати законодавство, провести громадське обговорення нових законів, зробити пробний проект в одній із областей, виправити помилки, а потім дозволити продаж землі, через декілька років. За цей час середній клас, який орендує приблизно 3-5 тисяч га землі, знайде спосіб подальшої роботи на землі та адаптується до реалій». На думку підприємця, повноцінному розвитку аграрного сектора нині заважає не відсутність ринку землі, а такі болючі проблеми, як високі ціни на гербіциди, добрива та пальномастильні матеріали, відсутність реальних стабільних цін на сільгосппродукцію, брак ефективного ринку зерна. А головне — неготовність суспільства до ринку землі. «Насправді ж для

суспільства принциповим є вирішення двох питань: закріплення землі за ефективно працюючими господарями і справедливе використання земельної ренти — великого фінансового ресурсу, який або сприятиме розвитку економіки, або, навпаки, дестабілізує її», — заявила Лора Рубченко.

Учасниця дебатів висловила занепокоєння, що законопроект про ринок землі наділяє правом купувати землю лише фізичних осіб. Позаяк нинішні орендарі — фізичні особи через брак коштів не зможуть викупити орендовані масиви. До того ж, на думку підприємця, законопроект створює умови для монополізації ринку землі державним оператором — Земельним фондом: «Сільські жителі, власники земель, обмежені у фінансах, а тому швидко продадуть земельні паї державній установі. Внаслідок цього обмежиться кількість фізичних осіб, що мають землю у власності. Все говорить про те, що Держфонд стане найбільшим землевласником України. Далі здаватиме паї в оренду сільгоспвиробникам, отримавши потенційну можливість чинити адміністративний тиск на орендарів. За допомогою цієї схеми втручання провладної групи впливу може відбутися перерозподіл гравців в АПК».

За словами Лори Рубченко, сьогодні підприємство платить за оренду 5,5 відсотка від нормативної оцінки землі. Вартість оренди землі сягає п'ятої частини собівартості продукції. Якщо, як обіцяно, земля здорожчає, левову пайку доходів поглине орендна плата, відтак не стане грошей, аби вкладати у поліпшення родючості ґрунтів, у розвиток галузі.

Занепокоєння підприємця перегукується із висновками вже згаданого центру «Німецько-український аграрний діалог», у яких чинні критерії нормативної оцінки землі названо «застарілими і нереалістичними». Зокрема, нормативний рівень капіталізації становить 33 роки. На думку експерта центру Олега Нів'євського, «в нинішніх умовах ніхто не купуватиме землю, якщо вона так довго окупатиметься».

Промінь оптимізму у ці потьмарені занепокоєнням висновки вніс на дебатах **Леонід КОЗАЧЕНКО**. За його словами, великотоварні сільгосппідприємства, які застосовують сучасні технології, можуть капіталізувати свої активи, розташувавши свої акції на фондових біржах. Для прикладу, якщо прибуток від виробництва на 10 тис. га землі становитиме 5 млн дол., половину капіталізованої суми





достатньо, щоб придбати цю землю у власність. Для малих фермерських підприємств, які не мають змоги капіталізувати свій бізнес, необхідно, вважає колишній урядовець, «використати механізм державної підтримки».

На думку Л.Козаченка, потрібно ще 2-3 роки для підготовки середовища, щоб сформувати відкритий ринок землі. Слід не лише ухвалити необхідні закони, а й навчити користуватися ними людей на селі, наголосив експерт. І підсумував: якщо торпедувати питання переходу до ринку землі, можна створити в державі величезні проблеми, соціальні та й економічні — через неможливість під заставу землі залучити великі ресурси.

За оцінкою Української аграрної конфедерації, середня вартість гектара землі сільгосппризначення нині сягає 500 дол. США. «Якби умови були іншими, ми б відраховували цю вартість від 3 тис. доларів за гектар, а якщо економічно розвиватися, реальна вартість сягала б 8-9 тис. дол. за гектар. Нині близько 15

млрд дол. теоретично можна залучити під цей актив. А за інших умов ці вливання зросли б до 70-80 мільярдів доларів», — сповнений оптимізму сподівався аграрний експерт.

ДУМКА «ЗІ СТОРОНИ»

Поки наші добрі і вельможні опоненти на сцені доводили свою святую правоту, а потяг «оксфордських дебатів» згідно зі сценарним графіком тихо гуркотів добре вмоцненими рейками до кінцевого пункту, у глядацькій залі притлумлено нуртували свої пристрасті, гомоніли попарно і групами свої дискусії. Колишній нардеп і нинішній почесний голова аграрної громадської організації з обов'язковим у таких випадках статусом «всеукраїнська», доводив своєму сусіду, представникові іншої громадської організації, в якій, як годиться, є епітет «народний», що мораторій необхідно продовжувати, що ринок землі погибельний, а українське

село врятує оренда і фермер — як у Бельгії, де він «вивчав досвід». Сусід гарячкувато заперечував, мовляв, не мораторій треба, а приватну власність на землю анулювати і повернутися «до радянського землекористування». Промовців мої сусіди слухали «через п'яте» — на десяте: один з них, той, що з досвідом дебатів у нашому парламенті, безапеляційно заявив: «Що б там не казали, а результат цього заходу і так давно відомий».

Коли за підсумками дискусії в залі провели повторне голосування, думка присутніх кардинально змінилася: тепер майбутній ринок землі підтримувало 56 відсотків присутніх, 39 відсотків віддали голоси за мораторій, решта лишилася при свої сумнівах.

Мій активний сусід, посланець громадської організації з епітетом «народний», запальний противник приватної власності, гарячково кинув в урну фішку на підтримку ринку. Але, піднятий на кпини своїм пильним опонентом, перепросив симпатичну дівчину зі скринькою і знічено тицьнув туди ще одного жетона — «проти».

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ
Фото автора

Андрій МАРТИН,

кандидат економічних наук,
докторант Національного університету біоресурсів
і природокористування України

Олександр КРАСНОЛУЦЬКИЙ,

директор Департаменту землеустрою та земель
сільськогосподарського призначення
Держкомзему України

УДК 322.2



КОНСОЛІДАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ сільськогосподарського призначення ТА ПРАВОВІ МЕХАНІЗМИ ЇЇ ЗДІЙСНЕННЯ В УКРАЇНІ

■ РОЗПАЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬ НЕ СТАЛО ОСНОВОЮ СТАЛОГО СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ АГРАРНОЇ СФЕРИ

Умови життя в сільській місцевості погіршуються і погіршуватимуться надалі — доти, поки не будуть реалізовані проекти і програми комплексного розвитку сільських районів. Успішність таких проектів та програм значною мірою залежатиме від способів розв'язання проблем, які ставить реальне існування мільйонів невеликих роздроблених земельних володінь [1].

За час проведення земельної реформи, яка триває в Україні з 1990 року, відбулася демонополізація державної форми власності на землю. Об'єктом реформування стали землі майже 12 тисяч господарств, а 6,77 мільйонів селян набули права на земельну частку (пай). Завершується видача державних актів на право власності на землю власникам сертифікатів на право на земельну частку (пай).

Водночас суцільна парцеляція сільськогосподарських земель та їх розподіл серед колишніх працівників колективних сільськогосподарських підприємств не змогли стати основою для сталого соціально-економічного розвитку аграрної сфери та розвитку індивідуальних (сімейних) форм ведення сільського господарства.

Таким чином, досить важливим завданням української землевпорядної науки стає напрацювання організаційно-правових механізмів консолідації земель сільськогосподарського призначення, які б дозволили подолати проблему роздрібненості сільськогосподарських землеволодінь.

Питанням організації та консолідації земель сільськогосподарського призначення в Україні у нових економіко-правових умовах присвячені роботи Д.С. Добряка, Й.М. Дороша, В.М. Кривоша, О.В. Кустовської, Р.В. Тихенка, А.М. Третьяка, А.М. Шворака та інших, питання розроблення організаційно-правового механізму консолідації земель залишається досить дискусійним.

Метою статті є обґрунтування науково-методичних засад консолідації земель сільськогосподарського призначення в умовах розвинених ринкових земельних відносин.

■ ПАРЦЕЛЯЦІЯ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ ЗАВАЖАЄ ЕФЕКТИВНОМУ ГОСПОДАРЮВАННЮ

Ефективне товарне сільськогосподарське виробництво можливе лише у випадку, якщо суб'єкт господарювання володіє достатньою кількістю земельних ресурсів. Земельна ділянка, що виділена в натурі (на місцевості) як земельна частка (пай) в середньому по Україні має площу 4,2 га, попри те, що оптимальна для Полісся площа сільськогосподарського землеволодіння (землекористування) становить близько 1,5 тис. га, для Лісостепу — 1,75 тис. га, для степових зон (Степ, Степ посушливий, Сухий степ) — 2,1 тис. га, для Карпатської гірської області — 900 га, для Кримської гірської області — 1,1 тис. гектарів [2].

Наслідком парцеляції сільськогосподарського землеволодіння стає неспроможність власників компенсувати витрати, пов'язані із застосуванням сучасних агротехнологій, придбанням засобів хімізації, новітньої сільськогосподарської техніки тощо. Власники дрібних земельних ділянок, які бажають обробляти їх самостійно, позбавлені можливості придбавати сучасні засоби автоматизації сільського господарства, створювати та розвивати сільськогосподарську інфраструктуру, впроваджувати системи управління якістю продукції, оскільки доходів від звичайної сільськогосподарської діяльності для цього недостатньо. Лише укрупнення землекористування до економічно-обґрунтованих розмірів дозволить зменшити собівартість сільськогосподарської продукції та підвищити конкурентоспроможність товаровиробників.

Парцеляція земель істотно перешкоджає залученню інвестицій у сільське господарство, оскільки колишні поля тепер розділені між окремими власниками, кожен з яких є незалежним при вирішенні питань використання своєї землі.

■ ЗЕМЛІ ПІД ІНФРАСТРУКТУРОЮ, ПОЛЬОВІ ДОРОГИ ВИКОРИСТОВУЮТЬ БЕЗПРАВНО

Під час приватизації земель колективних сільськогосподарських підприємств паюванню підлягали лише сільськогосподарські угіддя — рілля, багаторічні насадження, сіножаті та пасовища, а несільськогосподарські угіддя, що

раніше були передані у колективну власність, до процесу розподілу залучені не були. Дотепер площа цих земель становила майже 70 тисяч гектарів. На цих угіддях розміщена інфраструктура, необхідна для ведення сільськогосподарського виробництва (господарські двори, механізовані токи, тракторні бригади, гаражі тощо), полезахисні лісосмуги, колишні колгоспні ліси тощо. Без визначення правового режиму таких земель, ведення ефективного товарного сільськогосподарського виробництва, як правило, стає майже неможливим.

Усі розпайовані поля прорізані «віртуальною» мережею польових доріг, що була покликана забезпечити транспортну доступність для кожної виділеної в натурі земельної частки. Ці дороги так і залишилися у колективній власності, а тому, використовуючи ці землі, землекористувачі формально вчиняють правопорушення — здійснюють самовільне захоплення та нецільове використання земельних ділянок, які ніким не надавалися їм у користування.

■ НАСЛІДКИ ЕКСТЕНСИВНОГО ОСВОЄННЯ ЗЕМЕЛЬ

Політика екстенсивного освоєння земель у період панування радянських методів управління призводила до надмірного розширення площ ріллі за рахунок земель, які за своїми властивостями малопридатні для сільського господарства. Це, насамперед, малородючі еродовані, засолені, перезволожені, кам'яністі, глинисті або піщані землі тощо. Вирощування сільськогосподарських культур на цих землях збиткове.

Загальна площа сільгоспутідь, що зазнали згубного впливу водної ерозії, нині становить 13,3 млн гектарів, у тому числі 10,6 млн гектарів орних земель. Земельний фонд країни зберігає сталу тенденцію до погіршення. Так, 9,6 млн гектарів сільськогосподарських угідь складають кислі ґрунти, з яких на середньо- і сильнокислі припадає 4,4 млн гектарів, 5,2 млн гектарів близькі до нормальних. Солонцюваті (середньо і сильно) ґрунти займають 0,5 млн гектарів, а засолені — 1,7 млн. Крім того, 1,9 млн гектарів — це перезволожені, 1,8 млн — заболочені і 0,6 млн — кам'яністі ґрунти. Інтенсивне сільськогосподарське використання земель призводить до зниження родючості ґрунтів через їх переущільнення (особливо чорноземів), втрати грудкувато-зернистої структури, водопроникності та аераційної здатності з усіма екологічними наслідками.

Загальна площа орних земель із чітко вираженими несприятливими для сільськогосподарського виробництва ґрунтовими властивостями перевищує 6,5 млн гектарів (тобто майже 20 відсотків від площі ріллі). Деградовані орні землі та кормові угіддя, як правило, не були своєчасно виведені із сільськогосподарського обороту і зазнали розпаювання.

■ РОЗПАЙОВАНІ МЕЛІОРАТИВНІ ЗЕМЛІ ВАРТО ОБ'ЄДНАТИ В ЄДИНІ ТЕРИТОРІАЛЬНО-ВИРОБНИЧІ КОМПЛЕКСИ

Особливо тяжкі наслідки розпайовання земель мало у господарствах із меліоративними (зрошувальними або осушувальними) системами. В Україні дотепер нараховується близько 2,1 млн га зрошуваних та 3,3 млн га осушених земель.

Застосування зрошення у південних регіонах нашої держави дозволяє кардинально збільшити ефективність сільського господарства, але невирішеність правового статусу меліоративних систем, споруд та техніки не дозволяє повною мірою реалізувати природний продуктивний потенціал земель. Залишені без нагляду та належного обслуговування меліоративні системи швидко приходять у занепад та непридатні для експлуатації стан, розпадаються. Відбудова, реконструкція та утримання меліоративних систем потребує значних інвестицій, які стають можливими лише у разі об'єднання земель із меліоративними системами у єдині територіально-виробничі комплекси.

■ ЗАСАДИ КОНСОЛІДАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ МАВ БИ ВИЗНАЧИТИ ЗАКОНОДАВЧИЙ АКТ

Парцеляція сільськогосподарського землекористування та заборона на продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва не дозволяє провести укрупнення сільськогосподарських земельоводін, оптимізувати структуру угідь, стримує вирішення проблеми консервації деградованих та малопродуктивних земель.

Незважаючи на вимоги окремих законодавчих актів, зокрема, Цивільного та Земельного кодексів України, законів України «Про землеустрій», «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», законодавчого акта, у якому визначаються засади консолідації земель, не існує.

Більше того, процес подальшої парцеляції земель сільськогосподарського призначення продовжується, зокрема, внаслідок прийняття спадщини на земельні ділянки двома або більше особами та виділення належних їм часток із складу земельної ділянки (ст.ст. 87, 88 Земельного кодексу).

Отже, наразі в Україні існує нагальна потреба в розробленні законопроекту «Про консолідацію земель». Такий Закон мав би врегулювати об'єднання дрібних земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що сприяло б підвищенню конкурентоспроможності сільського господарства, відновленню інфраструктури сільських територій.

На практиці консолідація земель сільськогосподарського призначення в Україні може здійснюватися трьома основними способами шляхом:

- 1) обміну земельними ділянками;
- 2) об'єднання суміжних земельних ділянок для ве-

дення товарного сільськогосподарського виробництва за згодою власників;

- 3) розроблення проектів землеустрою щодо впорядкування існуючих земельоводін і землекористувань.

Слід зауважити, що консолідація земель не повинна мати жодних ознак примусовості з огляду на право приватної власності, що гарантується статтею 141 Конституції України, а також, що консолідація земель є способом підвищення конкурентоспроможності агробізнесу, вона не може вважатися способом захисту суспільних інтересів. Кожен проект консолідації земель здійснюється, перш за все, в інтересах землевласників, які за допомогою консолідації отримують можливість збільшити вартість належного їм майна.

Звичайно, консолідація земель опосередковано відповідає суспільним інтересам, оскільки вона поліпшує технологічні умови ведення сільського господарства, а отже сприяє зростанню капіталізації сільськогосподарських земель як економічного активу та підвищенню конкурентоспроможності агробізнесу. Тому органи державної влади та місцевого самоврядування повинні сприяти консолідації земель, в т.ч. залучаючи до цього процесу землі державної та комунальної власності, але держава не повинна розділяти ризики приватного бізнесу, якими супроводжуватиметься консолідація, або застосовувати заходи адміністративного примусу до землевласників, які не бажають брати у ній участь.

Консолідація земель, по суті, є девелопментом сільськогосподарської нерухомості (від англ. *development* — розвиток) — діяльністю, спрямованою на поліпшення та удосконалення земельних ділянок сільськогосподарського призначення та пов'язаної із ними іншої нерухомості, з метою підвищення їх вартості.

Консолідацію земель можна розглядати як самостійний вид бізнесу (посередництва та інжинірингова діяльність на ринку нерухомості), що передбачатиме надання групі власників територіально розосередженої сільськогосподарської нерухомості певної сукупності консалтингових послуг та проектно-вишукувальних робіт, що спрямовані на формування агротехнологічно-цілісних земельних масивів, ефективність використання яких у сільськогосподарському виробництві буде вищою.

Консолідацію земель можна в перспективі розглядати як досить цікаву сферу впровадження інструментів державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю, відповідно до Закону України «Про державно-приватне партнерство».

■ ФОРМУЛА ЕКОНОМІЧНОЇ ЕФЕКТИВНОСТІ КОНСОЛІДАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ

Економічна ефективність консолідації земель (*Ек*) визначатиметься як співвідношення величини сукупного зростання вартості земельних ділянок, що консолідуються, до затрат на проведення консолідації за формулою:

$$E_k = \frac{\sum_{j=1}^n B_k d_j - \sum_{i=1}^n B_n d_i}{Z_{kn} + Z_{oc} + Z_{np} + Z_{km} + Z_{rt}}, \text{ де}$$

i — кількість неконсолідованих земельних ділянок;

j — кількість земельних ділянок, що утворені внаслідок консолідації;

$B_n d_i$ — ринкова вартість i -ї неконсолідованої земельної ділянки, що визначається за експертною грошовою оцінкою, гривень;

$B_k d_j$ — ринкова вартість j -ї консолідованої земельної ділянки, що визначається за експертною грошовою оцінкою, гривень;

Z_{kn} — затрати на ініціювання консолідації та консультаційну підтримку, гривень;

Z_{oc} — затрати на оплату послуг з оцінки земельних ділянок, гривень;

Z_{np} — затрати на оплату послуг з розроблення документації із землеустрою, що супроводжує консолідацію, гривень;

Z_{km} — затрати на виплату компенсацій, гривень;

Z_{rt} — затрати на реєстрацію консолідованих земельних ділянок, а також речових прав на них, гривень.

■ СПОСОБИ КОНСОЛІДАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ

1. ОБМІН ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ

Обмін земельними ділянками може розглядатися як «квазі-консолідація», оскільки в його результаті створюються умовно консолідовані землі — масиви суміжних земельних ділянок, що можуть використовуватися спільно як деякий єдиний агротехнологічний простір. Завершеності така консолідація може набути лише у разі наступного об'єднання цих ділянок у одну ділянку, що розглядатиметься як юридично самостійний об'єкт майнових прав.

Питання обміну земельними ділянками сільськогосподарського призначення на сьогодні є предметом регулювання чинного законодавства. Так, відповідно до статті 14 Закону України від 05.06.2003 № 899-IV «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», у разі якщо власник земельної ділянки, яка знаходиться всередині єдиного масиву, що використовується спільно власниками земельних ділянок чи іншими особами для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, виявляє бажання використовувати належну йому земельну ділянку самостійно, він може обміняти її на іншу земельну ділянку на межі цього або іншого масиву.

Обмін земельними ділянками здійснюється за згодою їх власників відповідно до закону та посвідчується нотаріально.

Таким чином, існуючі положення зазначеного Закону орієнтовані не стільки на консолідацію зе-

мельних масивів у пореформений період, скільки на удосконалення процесу парцеляції.

Статтею 131 Земельного кодексу встановлено що, громадяни та юридичні особи України, а також територіальні громади та держава мають право набувати у власність земельні ділянки і за договорами міни.

Згідно із статтею 715 Цивільного кодексу, за договором міни (бартеру) кожна із сторін зобов'язується передати другій стороні у власність один товар в обмін на інший. Договором може бути встановлена доплата за товар більшої вартості, що обмінюється на товар меншої вартості. Право власності на обмінювані товари переходить до сторін одночасно після виконання зобов'язань про передання майна обома сторонами, якщо інше не встановлено договором або законом.

До договору міни застосовуються загальні положення про купівлю-продаж або інші договори, елементи яких містяться в договорі міни, якщо це не суперечить суті зобов'язання.

Стаття 132 Земельного кодексу визначає, що угоди про перехід права власності на земельні ділянки укладаються письмово та повинні містити:

а) назву сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи);

б) вид угоди;

в) предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо);

г) документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;

г) відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;

д) відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (заства, оренда, сервітуту тощо);

е) договірну ціну;

є) права та обов'язки сторін;

ж) кадастровий номер земельної ділянки;

з) момент переходу права власності на земельну ділянку.

Додатком до такої угоди є державний акт на право власності на земельну ділянку, що відчужується (або відчужувалася). Угоди про перехід права власності на земельну ділянку підлягають нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

Законодавство України також передбачає можливість «квазі-консолідації» земель, що використовуються на праві оренди. Зокрема, статтею 8 Закону України «Про оренду землі» встановлено, що орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення на період дії договору оренди можуть обмінюватися належними їм правами користування земельними ділянками шляхом укладання між ними договорів суборенди відповідних ділянок, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця.

Умови договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватися умовами договору оренди земельної ділянки і не суперечити йому. Строк суборенди не може перевищувати строку, визначеного

договором оренди землі. У разі припинення договору оренди чинність договору суборенди земельної ділянки припиняється. Такий договір підлягає державній реєстрації, за згодою сторін він посвідчується нотаріально.

2. ОБ'ЄДНАННЯ СУМІЖНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

У крупнення земельних масивів може здійснюватися шляхом об'єднання суміжних земельних ділянок. Статтею 56 Закону України «Про землеустрій» визначено порівняно спрощений спосіб об'єднання земельних ділянок шляхом розроблення технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку, при об'єднанні земельних ділянок (далі — технічна документація).

Така документація повинна включати:

- а) пояснювальну записку;
- б) технічне завдання на складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку, затверджене замовником документації;
- в) копії документів, що посвідчують право на земельні ділянки;
- г) плани земельних ділянок, які об'єднуються в одну земельну ділянку, або частини земельної ділянки, яка виділяється в окрему земельну ділянку;
- г) матеріали польових геодезичних робіт;
- д) перелік обмежень прав на земельну ділянку;
- е) нотаріально посвідчена згода на об'єднання земельної ділянки заставодержателів, користувачів земельної ділянки (у разі знаходження земельної ділянки в заставі, користуванні)¹.

Замовником технічної документації має бути власник суміжних земельних ділянок, який бажає сформувати цілісний земельний масив.

Зацікавленість у такому способі консолідації земель буде порівняно низькою, адже фактична консолідація досягається безпосередньо після того, як громадянин стане власником суміжних земельних ділянок, а консолідація буде проводитися ним лише за умови, що затрати на розроблення технічної документації при їх об'єднанні, реєстрації консолідованих земельних ділянок, а також речових прав на них, будуть мінімізовані.

Значно перешкоджатиме консолідації земель наявність земель колективної власності, що не були залучені до процесу розподілу під час паювання: господарські двори, поляхисні лісосмуги, колишні колгоспні ліси тощо. До речі, без визначення правового режиму таких земель, консолідація розпайованих земель, як правило, стає майже неможливою, адже земельні ділянки, між якими проходить польова дорога, не можуть вважатися суміжними, а тому їх об'єднання стає неможливим.

Окремо на законодавчому рівні слід врегулювати можливість об'єднання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що мають різне цільове призначення (для ведення товарного сільськогосподарського виробництва; для ведення фермерського господарства; для ведення особистого се-

лянського господарства; для ведення підсобного сільського господарства тощо).

■ ПРО РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ДЛЯ СТВОРЕННЯ НОВИХ ТА ВПОРЯДКУВАННЯ ІСНУЮЧИХ ЗЕМЛЕВОЛОДІНЬ І ЗЕМЛЕКОРИСТУВАНЬ

Згідно зі статтею 51 Закону України «Про землеустрій» проектами землеустрою щодо впорядкування існуючих землеволодінь та землекористувань передбачаються заходи щодо впорядкування структури земельних угідь, усунення черезсмужжя, далекоземелля, ламаності меж, ерозійних процесів та інших екологічних наслідків нерационального використання земель і створення територіальних умов для функціонування всіх галузей економіки, формування й удосконалення раціональної системи існуючого землеволодіння та землекористування. На жаль, державні стандарти, норми та правила щодо розробки цього виду документації із землеустрою нині відсутні.

Ініціатива розроблення проекту землеустрою щодо впорядкування існуючих землеволодінь має належати власникам земельних ділянок, що консолідуються, а реалізація проекту має координуватися спеціалізованим державним органом або установою з управління землями сільськогосподарського призначення державної власності, якщо така установа буде створена, адже участь цієї установи дозволить значно підвищити ефективність консолідації за рахунок перерозподілу сільськогосподарських земель державної власності [3].

Проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань необхідно розробляти на замовлення зацікавлених у консолідації осіб за згодою:

- власників земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, що виявили бажання їх консолідувати;
- державної спеціалізованої установи, у разі консолідації земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності;
- відповідних органів місцевого самоврядування, у разі консолідації земельних ділянок сільськогосподарського призначення комунальної власності.

Після відповідного законодавчого врегулювання, землі, що не були передані у приватну власність при виділенні в натурі (на місцевості) земельних часток (паїв), в тому числі під польовими дорогами та захисними лісовими смугами, доцільно перерозподіляти між консолідованими земельними ділянками, за умови забезпечення транспортної доступності консолідованих земельних ділянок та земельних ділянок, що не консолідуються.

¹ Фактично, консолідувати земельні ділянки, що обтяжені правами третіх осіб (перебувають у оренді, надані на праві емфітевзису, перебувають у заставі або іпотеці тощо) неможливо, оскільки у процесі об'єднання ділянок вони зникають як об'єкти майнових прав, а тому права третіх осіб на них мають бути попередньо припинені.

У проекті щодо впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань визначаються місце розташування консолідованих земельних ділянок, їх межі та площі сільськогосподарських угідь, що підлягають перерозподілу, їх цільове призначення, зони дії обмежень (обтяжень) у використанні земельних ділянок, у тому числі земельних сервітів.

Проекти землеустрою щодо впорядкування існуючих землеволодінь підлягають обов'язковій державній експертизі згідно із Законом України «Про державну експертизу землепорядної документації».

Загальний механізм консолідації земель за таким підходом із урахуванням європейського досвіду [1], на нашу думку, повинен включати наступні етапи:

- 1) процедуру ініціювання проекту землеустрою щодо впорядкування існуючих землеволодінь (подання заяви до спеціалізованої установи; аналіз ситуації та виявлення потреб і побажань; підготовку початкової концепції, у якій зазначається мета пропонованого проекту землеустрою, розрахунки витрат і передбачувані джерела фінансування; порядок схвалення заяв власниками земельних ділянок та органами державної влади; формування групи нагляду за реалізацією проекту за участі представників громадськості);
- 2) розроблення завдання на складання проекту землеустрою щодо впорядкування існуючих землеволодінь (вибір консультантів для розроблення проекту; точне визначення території і охоплення проекту; складання кошторису витрат і графіку реалізації проекту; оцінка запланованих витрат і зисків; розробку формули розподілу витрат);
- 3) визначення існуючої ситуації (установлення або правове оформлення меж і правового статусу ділянок, включаючи право сервітуту або обмеження прав на землю; визначення ділянок, що мають важливе екологічне значення; визначення вартості земельних ділянок; урегулювання заперечень, пов'язаних із межами, правом власності і грошовою оцінкою ринкової вартості);
- 4) розробку детального проекту землеустрою щодо впорядкування існуючих землеволодінь (підготовка проекту плану консолідації, у якому ви-

значається розташування нових ділянок, місце розташування нових доріг і інших споруд, а також зазначені ті дороги і споруди, які будуть ліквідовані; розробка різних планових альтернатив з оцінками рентабельності і екологічних наслідків; аналіз учасниками варіантів консолідації земель; підготовка остаточного докладного проекту землеустрою із консолідації земель із урахуванням зауважень, зроблених учасниками; урегулювання заперечень; затвердження детального проекту землеустрою щодо впорядкування існуючих землеволодінь);

- 5) перенесення в натуру проекту землеустрою щодо впорядкування існуючих землеволодінь (вибір підрядників для проведення проектно-вишукувальних робіт; проведення будівельно-монтажних робіт (сільськогосподарські поліпшення, вирівнювання земель, обладнання меліоративних систем, будівництво нових доріг тощо); винесення меж нових земельних ділянок в натуру (на місцевість));
- 6) розрахунок остаточних компенсацій і розподіл витрат; остаточне уточнення кадастрових карт (планів); державну реєстрацію речових прав на новоутворені земельні ділянки та їх обтяжень.

ВИСНОВКИ

ОБҐРУНТУВАННЯ НАУКОВО-МЕТОДИЧНИХ ЗАСАД КОНСОЛІДАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УМОВАХ РОЗВИНЕНИХ РИНКОВИХ ВІДНОСИН ТА РОЗРОБКА НА ЦІЙ ОСНОВІ ЗАКОНОПРОЕКТУ «ПРО КОНСОЛІДАЦІЮ ЗЕМЕЛЬ» СЛІД ВВАЖАТИ ОДНІЄЮ ІЗ ВАЖЛИВИХ ПЕРЕДУМОВ СТАЛОГО РОЗВИТКУ АГРОПРОМИСЛОВОГО КОМПЛЕКСУ УКРАЇНИ. ПРИЙНЯТТЯ ТАКОГО ЗАКОНОПРОЕКТУ ДОЗВОЛИТЬ:

- ЗАКОНОДАВЧО ВРЕГУЛЮВАТИ ПРОЦЕДУРУ КОНСОЛІДАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ІЗ УРАХУВАННЯМ ЄВРОПЕЙСЬКОГО ТА СВІТОВОГО ДОСВІДУ;
- ЗАХИСТИТИ КОНСТИТУЦІЙНІ ПРАВА І ЗАКОННІ ІНТЕРЕСИ ВЛАСНИКІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ У ПРОЦЕСІ КОНСОЛІДАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ;
- ПІДВИЩИТИ ЕФЕКТИВНІСТЬ ДІЯЛЬНОСТІ, УДОСКОНАЛИТИ МЕТОДИ УПРАВЛІННЯ, ПОСИЛИТИ КООРДИНАЦІЮ ТА ВЗАЄМОДІЮ ОРГАНІВ ВИКОНАВЧОЇ ВЛАДИ У СФЕРІ КОНСОЛІДАЦІЇ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ;
- ПОЛІПШИТИ АГРОТЕХНОЛОГІЧНІ УМОВИ ДЛЯ ВИРОБНИЦТВА ПРОДОВОЛЬСТВА У СІЛЬСЬКИХ РАЙОНАХ;
- ВІДРОДИТИ СІЛЬСЬКІ ТЕРИТОРІЇ ЗАВДЯКИ СТАЛОМУ ЕКОНОМІЧНОМУ РОЗВИТКУ, СТВОРИТИ УМОВИ ДЛЯ ОХОРОНИ І СТІЙКОГО РЕГУЛЮВАННЯ ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ.

ЛІТЕРАТУРА

1. Разработка концепции экспериментальных проектов консолидации земель в Центральной и Восточной Европе [Електронний ресурс] / Продовольственная и сельскохозяйственная организация Объединенных Наций (ФАО) // Рим, 2005. — Режим доступа: <ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/006/y4954r/y4954r00.pdf>. — Заголовок з екрана.
2. Економічний довідник аграрника. В.І. Дробот, Г.І. Зуб, М.П. Кононенко та ін./ За ред. Ю.Я. Лузана, П.Т. Саблука. — К.: Преса України, 2003. — 800 с.
3. Мартин А. Фонд земель сільськогосподарського призначення державної власності: які завдання він має вирішувати // Землепорядний вісник. — 2010. — № 10. — С. 4-11.

Департамент державного земельного кадастру Держкомзему оприлюднює дані щодо земельного фонду України станом на 1 січня 2011 року згідно з розподілом по основних видах земельних угідь і економічної діяльності та показує на діаграмах, як змінилися площі основних видів земельних угідь в Україні порівняно з даними станом на 1 січня 2006 року та 1 січня 2010 року.

Земельний фонд України станом на 01.01.2011

За п'ять років, починаючи з 1 січня 2006 року, структура земельного фонду змінилася по основних видах угідь, зокрема, площа сільськогосподарських земель зменшилася на 150,8 тис. гектарів; позитивну динаміку мають ліси та лісовкриті території, площа яких протягом зазначеного періоду збільшилася на 97,4 тис. га; забудованих земель стало на 45,0 тис. га більше; відкритих заболочених — на 13,9 тис. га; площа територій, вкритих поверхневими водами, збільшилася на 6,6 тис. гектарів.

Протягом минулого року площа сільгоспземель зменшилася на 21,9 тис. га, причому площа ріллі стала меншою лише на 1,9 тис. га, а от площі перелогів і пасовищ зазнали більш значних змін і зменшилися відповідно на 10,6 тис. і 7,8 тис. гектарів. Забудованих земель навпаки стало більше на 13,4 тис. га, левова частка з них знаходиться під житловою забудовою, за рік площа таких земель збільшилася на 8,1 тис. га. Лісів та лісовкритих площ стало більше на 9,2 тис. гектарів.

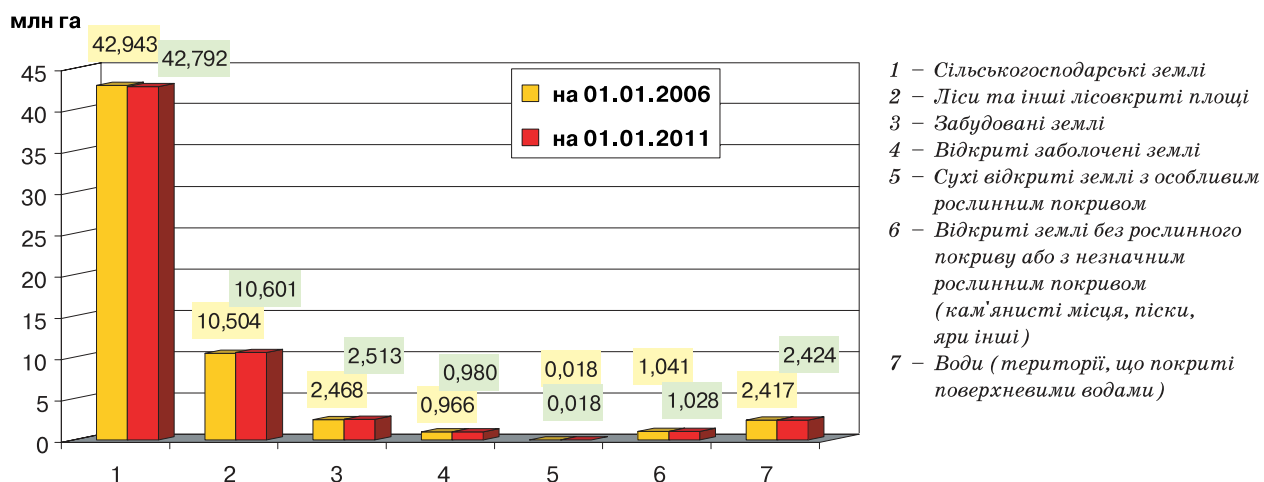
ДИНАМІКА ЗМІН земельного фонду України з 2006 по 2011 роки

Основні види земельних угідь та економічної діяльності	Площа земель	
	всього, тис. га	% до загальної площі території України
Сільськогосподарські землі	42791,8	70,9
у тому числі:		
сільськогосподарські угіддя	41576,0	68,9
з них:		
рілля	32476,5	53,8
перелоги	310,2	0,5
багаторічні насадження	896,5	1,5
сіножаті	2410,9	4,0
пасовища	5481,9	9,1
інші сільськогосподарські землі	1215,8	2,0
Ліси та інші лісовкриті площі	10601,1	17,6
у тому числі:		
вкриті лісовою рослинністю	9677,2	16,0
не вкриті лісовою рослинністю	205,3	0,3
інші лісові землі	315,2	0,5
чагарники	403,4	0,8
Забудовані землі	2512,5	4,2
у тому числі:		
під житловою забудовою	469,3	0,8
землі промисловості	221,8	0,4
землі під відкритими розробками, картерами, шахтами та відповідними спорудами	151,3	0,3
землі комерційного та іншого використання	53,8	0,1
землі громадського призначення	282,3	0,5
землі змішаного використання	28,8	0,1
землі, які використовуються для транспорту та зв'язку	494,6	0,8
землі, які використовуються для технічної інфраструктури	65,4	0,1
землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі	745,2	1,2
Відкриті заболочені землі	979,9	1,6
Сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом	17,7	
Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (кам'янисті місця, піски, яри інші)	1028,3	1,7
Води (території, що покриті поверхневими водами)	2423,5	4,0
РАЗОМ (територія України)	60354,8	100,0

На діаграмах можна побачити динаміку змін структури земельного фонду України по основних видах угідь та економічної діяльності станом на 1 січня 2011 року порівняно з даними на 1 січня 2006 року (діаграма 1) і з даними на 1 січня 2010 року (діаграма 2).

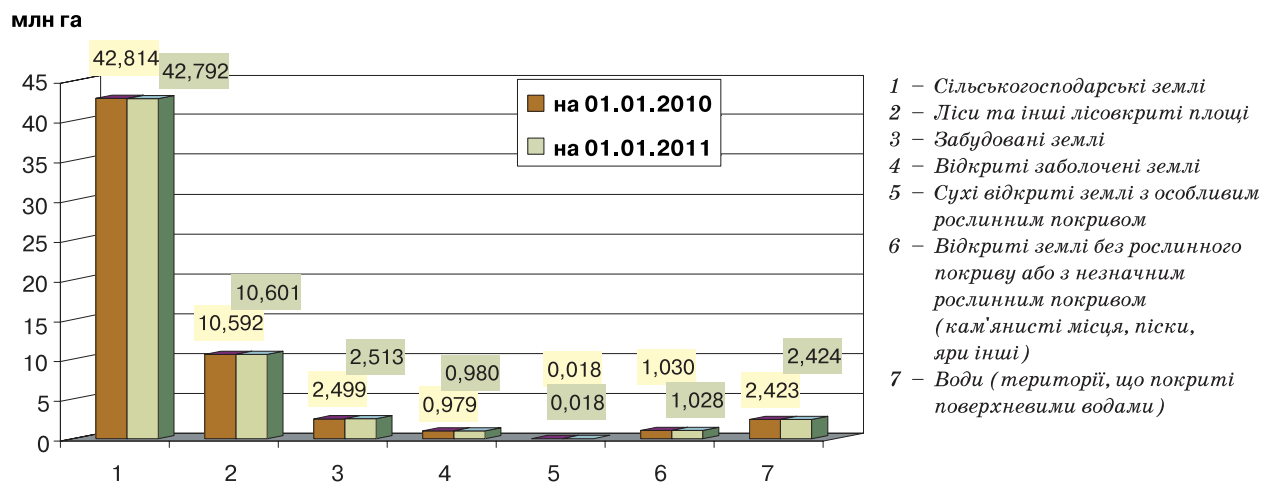
Діаграма 1

Динаміка земельного фонду України з 01.01.2006 по 01.01.2011



Діаграма 2

Динаміка земельного фонду України з 01.01.2010 по 01.01.2011



Регулювання земельних відносин у містобудівному законодавстві України: ТЕНДЕНЦІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

Артем РІПЕНКО,

заступник начальника відділу правової експертизи юридичного департаменту Одеської міської ради, кандидат юридичних наук

ПРО РІВЕНЬ ВЗАЄМОПРОНИКНЕННЯ ПРАВОВОГО ТА ІНСТИТУЦІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ МІСТОБУДІВНИХ І ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

У вітчизняному містобудівному законодавстві останніх років запроваджено систему «суцільного містобудівного планування» території держави, що здійснюється на трьох рівнях: загальнодержавному (державному), регіональному і місцевому. Отже, не має бути жодної частини території не покритої тією чи іншою містобудівною (планувальною) документацією.

Містобудування нерозривно пов'язане із землекористуванням, користуванням іншими природними об'єктами, природоохоронною діяльністю, благоустроєм населених пунктів. Містобудівні і земельні відносини можна розглядати як прояви одного й того ж явища — розвитку і використання територій. На жаль, об'єктивне взаємопроникнення містобудівних і

земельних відносин дотепер не знаходить свого адекватного виразу в їх правовому та інституційному забезпеченні. У науці поки що не знайшли ґрунтовного розкриття теоретичні проблеми становлення «нових» галузей вітчизняного права («містобудівного права», «будівельного права», «права нерухомості», «міського права» тощо), їх співвідношення із земельним правом. Не досліджені в повному обсязі питання «галузевої правової прописки» норм містобудівного законодавства, що активно розробляються у правовій науці Російської Федерації (далі — РФ) та інших країн.

На мою думку, останнім часом кристалізуються певні тенденції

та виникають передумови становлення нової галузі — «містобудівного права». Чекають свого часу теоретичні дискусії про природу цього «правового утворення», що гіпотетично можна розглядати як комплексний міжгалузевий правовий інститут чи комплексну галузь вітчизняного права, або ж як окрему галузь

права чи підгалузь земельного, адміністративного, господарського права тощо.

Проте на теперішній час вітчизняне містобудівне законодавство не розглядається як складова земельного законодавства, і навпаки. Управління в цих галузях здійснюється різними органами влади. Тривалий час функ-

ціонують і паралельно розвиваються відособлені кадастрові системи тощо. За цих обставин важко казати про серйозну науково-теоретичну базу перетворень у містобудівному регулюванні земельних відносин та інших питань, пов'язаних з урбаністичним використанням територій.

ДИНАМІКА ЗАКОНОДАВЧИХ ЗМІН У ГАЛУЗІ МІСТОБУДУВАННЯ І ЕФЕКТИВНІСТЬ ЗАПРОПОНОВАНИХ МОДИФІКАЦІЙ

Найсуттєвіші трансформації законодавчого регулювання використання території для містобудівних потреб пов'язані з прийняттям Закону України від 16.09.2008 № 509-VI «Про внесення змін до деяких законів України щодо сприяння будівництву» [1], мета якого, як було заявлено, спростити дозвільні процедури у будівництві та вдосконалити правове регулювання господарських відносин. Як на мене, спрощення, механічна (кількісна) дерегуляція не має призводити до примітивізації у регулюванні такої важливої галузі як містобудування. Глобальним змінам законодавчого регулювання обов'язково мають передувати аналіз і прогнозування ймовірних якісних перетворень. Законодавче забезпечення має бути модифіковано так, щоб зростала його ефективність на практиці і відображалася у кількісних та якісних показниках.

1. МІСТОБУДІВНІ ОБҐРУНТУВАННЯ ЛЕГАЛІЗОВУВАЛИ ВИБІРКОВУ І НЕСИСТЕМНУ ЗАБУДОВУ ЗЕМЕЛЬНИХ ПЛОЩ

Екстраполюючи наведене на позитивне регулювання містобудівних відносин зазначу, що відповідно до Закону України «Про планування і забудову територій» (втратив чинність згід-

но з Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI) надання дозволів на будівництво об'єктів і архітектурно-планувальних завдань було без достатнього, на мою думку, теоретичного обґрунтування замінено на видачу містобудівних умов і обмежень забудови, що мали складатися з текстової та графічної частин. За відсутності місцевих правил забудови з планами зонування, найбільш масовим і типовим механізмом отримання містобудівних умов і обмежень стало розроблення містобудівних обґрунтувань.

Отримання містобудівних умов і обмежень на підставі (у складі) затверджених на пленарному засіданні відповідної місцевої ради містобудівних обґрунтувань фактично ускладнило процедуру оформлення документів на будівництво об'єктів. Тому замість очікуваного, хоча б «процедурного спрощення», Законом № 509-VI було запроваджено практику суцільного розроблення, погодження із органами влади, державної експертизи і громадських обговорень містобудівних обґрунтувань. Незважаючи на досить складну адміністративну процедуру проходження цих етапів, на підставі містобудівних обґрунтувань нерідко «легалізувалася» вибіркова і несистемна забудова земельних площ без ув'язки до пара-

метрів оточуючих ансамблів, об'єктів благоустрою, культурної спадщини, природоохоронного призначення тощо. Дійсно, така практика дозволяла певною мірою «підганяти» планувальну та проектну документацію під заздалегідь визначений інвестиційний намір.

Фактично за відсутності «фундаментальних» містобудівних документів (сучасних генеральних планів населених пунктів, детальних планів територій) чи їх застарілості, розміщення окремих об'єктів та їх комплексів відбувалося на підставі «вторинної» містобудівної документації — містобудівних обґрунтувань. Адже похідний статус цієї документації зафіксовано у п. 3.2 ДБН Б. 1.1-4-2009 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження містобудівного обґрунтування»: містобудівне обґрунтування розробляється лише за наявності містобудівної документації (схеми планування території на місцевому рівні та/або генерального плану населеного пункту та/або детального плану території).

2. МІСТОБУДІВНІ ОБҐРУНТУВАННЯ НЕ БУЛИ ЄДИНИМ ДЖЕРЕЛОМ ФОРМУВАННЯ ТА ВИДАЧІ УМОВ І ОБМЕЖЕНЬ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Системний аналіз містобудівного законодавства дозволяв, однак, дійти висновку, що містобудівні обґрунтування не були єдиним джерелом формування та видачі містобудівних умов і

обмежень забудови та іншого використання земельних ділянок при відсутності місцевих правил забудови з планом зонування. Так, відповідно до ст. 14 Закону «Про планування і забудову територій» єдині умови та обмеження використання земель, що визначені для містобудівних потреб, могли визначатися відповідно до *планів червоних ліній*. Відповідно до ст. 13 цього Закону *детальними планами території* визначалися, серед іншого, містобудівні умови і обмеження забудови земельних ділянок. Можна припустити, що містобудівні умови і обмеження могли бути сформовані на підставі проекту забудови території та проекту розподілу території (ст. ст. 15, 16 Закону «Про планування і забудову територій», ДБН Б. 1.1-4-2009.). Однак, конкретні механізми їх підготування і видачі на підставі такої документації законом не визначалися.

3. ПРАВОВІ МЕХАНІЗМИ ВИДАЧІ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ І ОБМЕЖЕНЬ ВИЗНАЧАЛИСЯ НА МІСЦЕВОМУ РІВНІ

Видається, що затверджуючи текстові частини правил забудови і за наявності достатньо деталізованої та придатної для визначення містобудівних умов і обмежень містобудівної документації, місцеві ради були здатні відносити певні різновиди використання територій до переважних і допустимих видів забудови (ст. 22 Закону «Про планування і забудову територій») для наступної видачі містобудівних умов і обмежень. Отже, за браком законодавчого забезпечення, правові механізми видачі містобудівних умов і обмежень доводилося визначати на місцевому рівні. Неоднозначність і суперечливість багатьох положень Закону № 509-VI, неоднакове застосування його положень переконливо засвідчили необхідність удосконалення (оптимізації) законодавчого забезпечення містобудівних відносин. Окремою проблемою

при цьому була і залишається відомча розрізненість містобудівного та землепорядного забезпечення планування і освоєння територій, що насправді є єдиним «земельно-містобудівним процесом» зі створення нерухомих та пов'язаних з ними об'єктів, їх зміни чи перетворення.

4. МІСТОБУДІВНЕ І ЗЕМЕЛЬНЕ ЗАКОНОДАВСТВО ЗМІНЮЄТЬСЯ ПАРАЛЕЛЬНО І, НАВІТЬ, ВСУПЕРЕЧ ОДНЕ ОДНОМУ

Положення містобудівного законодавства щодо територіального (просторового) планування стримувалися «консервативними» положеннями земельного законодавства про цільове використання земельних ділянок. За відсутності системного підходу і без переосмислення системи (структури) вітчизняного законодавства, важливі зміни до земельного законодавства вносилися актами містобудівного законодавства (Закон № 509-VI). Навіть доповнення через 9 років після прийняття Закону «Про планування і забудову територій» ст. 20 Земельного кодексу України [2] новими положеннями щодо «вільного обрання» землевласниками і землекористувачами видів використання земельних ділянок у межах категорії земель не дало очікуваного ефекту. На цьому фоні затверджувалися нові класифікатори (Класифікація видів цільового призначення земель затверджена наказом Держкомзему від 23.07.2010 № 548 і набула чинності 15.02.2011), побудовані на дещо інших засадах. Положення Закону України «Про землеустрій» в частині визначення поняття цільового призначення земельних ділянок дотепер не переглянуті.

Це свідчить про те, що містобудівне і земельне законодавство розвиваються і змінюються паралельно. Містобудівні і земельні закони, проходячи попереднє відомче опрацювання, входять у су-

перечність один з одним. Немає єдності у визначенні концепції подальшого розвитку системи містобудівного законодавства, необхідності його кодифікації тощо.

5. НА СВІЙ РОЗСУД ДІЯЛИ ОРГАНИ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ, АРХІТЕКТУРИ І МІСТОБУДУВАННЯ ЧЕРЕЗ НЕ ОДНОЗНАЧНІСТЬ ЗАКОНОДАВЧИХ ПОЛОЖЕНЬ

На практиці наведені суперечності ілюструються, зокрема, тим, що з положень містобудівного і земельного законодавства не можна було зробити однозначного висновку — на якій саме стадії (до, після, чи одночасно з відведенням земельної ділянки для відповідних потреб) мало розроблятися, погоджуватися та затверджуватися містобудівне обґрунтування із містобудівними умовами і обмеженнями забудови та іншого використання земельних ділянок. На мою думку, умови і обмеження покликані деталізувати встановлене (визначене) цільове призначення певної земельної ділянки з урахуванням наявних зонінгових рішень. Вони мають визначати який конкретно об'єкт (групу об'єктів) доцільно і можливо розмістити на ділянці. На практиці, однак, органи земельних ресурсів нерідко вимагали подавати на розгляд затверджені містобудівні обґрунтування до прийняття рішення про передачу (надання) земельної ділянки «публічної власності» у приватну власність чи користування для відповідних потреб або навіть до надання дозволу (згоди) на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Така позиція пояснювалася прагненням отримати належне обґрунтування площі, меж і конфігурації ділянки, необхідної для розміщення певного об'єкта містобудування. При зміні цільового призначення земельних ділянок приватної власності ситуація нерідко була аналогічною, незважаючи на те, що постанова Кабінету Міністрів

України від 11.04.2002 № 502 безпосередньо не вказує на необхідність розроблення містобудівного обґрунтування. Водночас, органи архітектури та містобудування, посилаючись на містобудівне законодавство, висували вимоги щодо оформлення прав на земельні ділянки чи, принаймні,

отримання рішення розпорядника земель державної і комунальної власності до розроблення і затвердження містобудівного обґрунтування з містобудівними умовами і обмеженнями тощо.

Перекоаний, описаний стан справ, що склався, обумовив гостру необхідність виключення

з законодавства такої «проміжної» і «похідної» містобудівної документації, як містобудівне обґрунтування. Тому назрівала нагальна потреба суттєво оптимізувати законодавче забезпечення, що стосується використання земель (територій) для містобудівних потреб.

ЗАКОН УКРАЇНИ

«ПРО РЕГУЛЮВАННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ»:

НАСКІЛЬКИ ЗМІНЮЮТЬСЯ МІСТОБУДІВНІ ВІДНОСИНИ З ЇХ СПРОЩЕННЯМ І ДЕРЕГУЛЯЦІЄЮ?

З метою забезпечення сприятливих умов ведення бізнесу, розвитку будівельної та суміжних галузей шляхом удосконалення дозвільних та погоджувальних процедур у будівництві, адаптації регуляторної політики України до європейських стандартів 13.01.2011 Верховна Рада України прийняла Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Президент України повернув Закон зі своїми пропозиціями, в яких наголошувалося на неприпустимості обмеження участі громадян у обговореннях містобудівної документації, а також втручання у виключну компетенцію органів місцевого самоврядування при затвердженні генеральних планів населених пунктів. Президент звернув увагу на необхідність установлення персоналізованої відповідальності за негативні наслідки, спричинені порушеннями будівельних норм, стандартів і правил у процесі проектування, експертизи проектів та будівництва об'єктів містобудування, адже спрощення та дерегуляція не мають провокувати «вседозволеність», примітивізацію містобудівних відносин.

З урахуванням пропозицій Президента України Закон було ухвалено в цілому 17.02.2011 та опубліковано в газеті «Голос України» 12.03.2011 року. Серед найсуттєвіших «нововведень» слід виділити такі:

1. Повна відмова від містобудівних обґрунтувань як засобу отримання містобудівних умов і обмежень забудови земельних ділянок.

2. Суттєве скорочення різновидів містобудівної документації.

3. Спроба «реанімувати» містобудівний кадастр на базі відомостей державного земельного кадастру.

4. Істотне спрощення процедури оформлення дозвільних документів для «маленьких забудовників».

5. Запровадження у передбачених законом випадках отримання дозвільних документів від інспекцій ДАБК у повідомному порядку.

6. Зняття заборони на залучення «приватного капіталу» до фінансування заходів з розроблення містобудівної документації на регіональному і місцевому рівнях.

7. Запровадження розроблення детальних планів території як в межах, так і за межами населених пунктів.

8. Законодавче визначення необхідності «геодезичної прив'язки» містобудівної документації до державної геодезичної системи координат (УСК-2000), виділення в її складі відкритої частини та частини з обмеженим доступом.

9. Обмеження можливості зміни цільового призначення земельних ділянок без внесення відповідних змін до детального плану території та (або) плану зонування.

10. Зняття часових обмежень щодо строку дії генеральних планів населених пунктів, а також заборона внесення змін до затверджених генпланів частіше ніж раз на 5 років.

11. Встановлення повної заборони на надання (передачу) земельних ділянок державної та комунальної власності для містобудівних потреб у разі відсутності затвердженого плану зонування або детального плану території.

12. Визначення обмежень, що витікають з детального плану території та плану зонування.

13. Певне удосконалення правового забезпечення планування територій за межами сіл, селищ і міст, що було незадовільно врегульовано у попередніх містобудівних законах.

14. Наділення повноваженнями зі звернення до суду з позовами про знесення самочинно збудованих об'єктів безпосередньо інспекцій ДАБК, що до цього часу здійснювалося у населених пунктах переважно місцевими радами як розпорядниками (власниками) відповідних земель (витрати на інформаційно-технічне забезпечення у таких справах оплаті не підлягають).

15. Запровадження положень щодо обов'язкового розроблення землепорядної документації (проекту землеустрою щодо впорядкування території населеного пункту, проекту землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб) у складі містобудівної документації: плану зонування території, детального плану території, а також стосовно розробки «особливої документації» — плану земельно-господарського устрою у складі

генерального плану населеного пункту.

16. Розподіл функцій щодо затвердження детального плану території між місцевою радою та її виконавчим комітетом залежно від наявності (відсутності) затвердженого плану зонування.

17. Виключення вимог щодо обов'язкової державної експертизи деяких видів містобудівної документації (детального плану території, плану зонування території) та проектної документації.

18. Впровадження обов'язку органів публічної влади щодо надання громадянам та юридичним особам повної інформації про вільні земельні ділянки, що можуть бути передані (надані) під забудову.

19. Поширення «спрощеного порядку» прийняття в експлуатацію на громадські будинки I та II категорій складності, споруджені без дозволу на виконання будівельних робіт.

20. Скасування необхідності отримання погоджень проектної документації органами влади.

У Законі є багато інших положень, що кардинально змінюють регулювання питань планування і забудови територій, виконання підготовчих і будівельних робіт, прийняття об'єктів в експлуатацію тощо. Частина з них сприймається досить неоднозначно.

Земельно-правові норми розкидані по різних статтях Закону, хоча в ньому міститься окрема

стаття 24, присвячена особливостям регулювання земельних відносин при здійсненні містобудівної діяльності. Відповідно до цієї статті документація із землеустрою розробляється з урахуванням положень плану зонування та/або детального плану території. Це виглядає досить логічним, якщо мова йде про документацію із землеустрою щодо окремих земельних ділянок чи певних землеволодінь і землекористувань. У свою чергу, планувальна землевпорядна документація може бути розроблена раніше за плани зонування і детальні плани, які мають відповідати цій документації із землеустрою (узгоджуватися з її положеннями).

З 1 СІЧНЯ 2012 РОКУ ЗМІНЮВАТИ ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ДІЛЯНКИ, ЩО НЕ ВІДПОВІДАЄ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ, БУДЕ ЗАБОРОНЕНО

Важко переоцінити значення «революційної» ч. 3 ст. 24 цього Закону, якою встановлюється, що в разі відсутності затвердженого плану зонування або детального плану території, передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб забороняється. Заслужовує уваги й ч. 4 цієї статті, згідно з якою зміна цільового призначення земельної ділянки, що не відповідає плану зонування території та/або детальному плану території, забороняється. *Обидва по-*

ложення набувають чинності з 01.01.2012.

Схожі механізми було апробовано у РФ кілька років тому. Відповідно до Федерального Закону «Про введення в дію Земельного кодексу РФ» було встановлено, що з 01.01.2010, за відсутності правил землекористування і забудови, надання земельних ділянок для будівництва із земель державної чи муніципальної власності не здійснюється. Далі йде низка виключень з цього загального правила і визначення особливостей його застосування. Нещодавно введення в дію цього положення було відкладено до 01.01.2012.

Важливим є те, що в РФ це питання було врегульоване актом земельного, а не містобудівного законодавства. До того ж, «правила землекористування і забудови» є ближчими до справжнього «земельно-містобудівного документа». Крім того, запроваджена заборона поширюється на передачу земель «для будівництва», а не для «містобудівних потреб», як то записано в Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності». Справа в тому, що зміст поняття «містобудівні потреби» однозначно не визначено вітчизняними законодавчими актами. На практиці чітке визначення таких потреб в кожному конкретному випадку може призвести до відомих складнощів, обумовити дискримінаційне ставлення до потенційних землекористувачів тощо.

РОЗРОБЛЯТИ ПЛАН ЗОНУВАННЯ НА ЧАСТИНУ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ НЕ ЗАБОРОНЯЄТЬСЯ

Системний аналіз положень Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» дозволяє стверджувати, що план зонування має розроблятися для населеного пункту в цілому (у складі генплану чи окремо, з

невід'ємною складовою — проектом землеустрою щодо впорядкування території населеного пункту), хоча розроблення планів зонування на частину території населеного пункту Законом також не заборонено. Натомість

раніше діючим Законом «Про планування і забудову територій» прямо передбачалося, що план зонування може розроблятися на окремі частини території населеного пункту.

Детальні плани території розроблятимуться для певних частин території населених пунктів (чи щодо всієї території малих міст, селищ та сільських посе-

лень), а також для територій за межами населених пунктів (на жаль, Закон чітко не визначив процедуру затвердження детальних планів у таких випадках). Відповідно до ст. 17 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» для населених пунктів з чисельністю населення до 50 тисяч осіб генеральні плани можуть поєднуватися з детальними планами всієї території таких населених пунктів. У складі детального плану розробляється

проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, хоча такий вид документації із землеустрою наразі не передбачений Законом України «Про землеустрій». За ст. 19 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» склад, зміст, порядок розроблення та затвердження детального плану території визначаються центральним органом виконавчої влади з питань будівництва, містобудування та архітек-

тури. Нині таким документом є ДСТУ-Н Б В.1.1-8:2009 «Настава щодо складу, змісту, порядку розроблення, погодження та затвердження детального плану території» (прийнято та надано чинності згідно з наказом Мінрегіонбуду від 14.01.2009 № 3), який очікувано може бути переглянутий у зв'язку з набранням чинності Законом «Про регулювання містобудівної діяльності».

ПРИВАТНІ ІНВЕСТОРИ ЗМОЖУТЬ ФІНАНСУВАТИ ПОТРІБНУ ЇМ МІСТОБУДІВНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ

Існують, однак, певні сумніви у забезпеченні збереження системності планування і забудови населених пунктів. Не усувається ризик здійснення «вибіркової забудови» на підставі детальних планів території (ст. 19 вищезазначеного Закону передбачає можливість визначення у детальних планах функціонального призначення та параметрів забудови однієї чи декількох земельних ділянок тощо), які зможе профінансувати окремий інвестор. По суті, це може стати певним аналогом передбачених раніше діючим законодавством

містобудівних обґрунтувань, хоча справжнє призначення детальних планів території вочевидь є іншим. Та й це не головна проблема. Адже і раніше, за умови наявності правил забудови із планами зонування, Закон «Про планування і забудову територій», в редакції Закону № 509-VI, передбачав нескладну і зрозумілу процедуру отримання умов і обмежень забудови та іншого використання земельних ділянок. Найгострішим стояло питання відсутності таких правил забудови у містах, селах і селищах України, що, зрозуміло, було спричинено

браком коштів. На мою думку, найкращим стимулюванням найшвидшого повсюдного розроблення планів зонування є економічне стимулювання, а не законодавчі заборони. Більш ефективною, мабуть, була б підтримка територіальних громад з Державного бюджету України, ніж надання можливості приватним інвесторам вибірково фінансувати потрібну їм містобудівну документацію. За теперішніх умов існують підстави очікувати, що введення заборони на розпорядження земельними ділянками «публічної власності» для містобудівних потреб, встановлені ч. 3 ст. 24 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності», будуть надалі відкладатися.

МІСТОБУДІВНА ДОКУМЕНТАЦІЯ ВІДТЕПЕР ПОВИННА МІСТИТИ ДОКУМЕНТАЦІЮ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

Стаття 24 Закону передбачає необхідність прийняття спільного акта Держземагенства та Мінрегіонбуду, яким будуть визначені склад, зміст і порядок погодження містобудівної документації, до складу якої входить відповідна документація із землеустрою. Думаю, що доцільність запровадження такої «подвійної документації» є неоднозначною. Дійсно, від цього можна отримати певні зручності і переваги, але ж вартість такої документації зросте. У цьому контексті зовсім не зрозумі-

ло, чому з тексту ст. 24 законопроекту підготовленого до другого читання зникло положення, за яким передбачалося надання земельних ділянок для містобудівних потреб без розроблення проекту відведення у разі наявності зонінгу або детального плану території. Первісною редакцією цієї статті також встановлювалося, що надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування для містобудівних потреб здійснюється на підставі рішень виконавчих органів сільської,

селищної, міської ради, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій або відповідного місцевого органу виконавчої влади.

Крім того, Закон фактично «реанімує» таку коштовну документацію, як плани земельного-сподарського устрою та проекти землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, які на практиці майже не розроблялися і реальна потреба у яких, переконаний, відсутня. Скоріше за все слід не «подвоювати» планувальну документацію, а поступово переходити до запровадження єдиного територіального (просторового) планування.

ПЕРЕВАГИ ДЛЯ ОРЕНДАРЯ ЗАБУДОВАНОЇ ДІЛЯНКИ МОЖУТЬ ОБМЕЖИТИ ПРАВА МЕШКАНЦІВ БАГАТОКВАРТИРКИ

Низку суттєвих змін до актів земельного законодавства внесено відповідно до Розділу V. Прикінцеві положення Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Так зокрема, ст. 19 Закону України «Про оренду землі» доповнено новими положеннями — після завершення будівництва та прийняття об'єкта в експлуа-

тацію добросовісний орендар земельної ділянки, наданої для потреб будівництва та обслуговування відповідного об'єкта, має право на першочергове укладення договору оренди землі на строк до 50 років або припинення дії договору оренди землі. Здається, однак, що це може певною мірою обмежити права мешканців побудованих багатоквартирних бу-

динків на створення об'єднань співвласників та отримання відповідної ділянки безоплатно у власність, або ж в оренду згідно з Земельним кодексом України. Більш того, такою нормою може бути обмежено право на вільне обрання «управителя» будинку чи житлового комплексу. Не секрет, що після прийняття будинків в експлуатацію організації-забудовники нерідко залишають їх на своєму «балансі», або передають їх «підпорядкованим організаціями», ціни на послуги яких є надмірно високими.

ДОЗВІЛ НА УКЛАДАННЯ «ДОДАТКОВИХ УГОД» КОНФЛІКТУЄ З ОКРЕМИМИ ЗАКОНОДАВЧИМИ АКТАМИ

Нова редакція статті 33 Закону «Про оренду землі» передбачає низку положень щодо можливості укладення «додаткових угод» (цей термін не вживається у Цивільному кодексі України) із уповноваженими місцевою радою посадовими особами (керівник органу влади), без прийняття рішення про поновлення договору в тому разі, коли орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після

закінчення строку договору оренди і за відсутності листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі. Причому додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов'язковому порядку.

Видається, що це надасть підстави для масових звернень до суду із позовними заявами щодо зобов'язання укласти такі дого-

вори, хоча існуюча судово практика виходить з протилежних позицій, а саме з уявлень про неприпустимість примушення органу місцевого самоврядування до прийняття певних рішень, що належить до його власних повноважень.

Вважаємо, що названі зміни до Закону «Про оренду землі» не повною мірою відповідають ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», що проголошує вирішення питань регулювання земельних відносин виключно на пленарних засіданнях місцевих рад.

ДЕЯКІ ЗМІНИ ДО ЗАКОНУ «ПРО ЗЕМЛЕУСТРІЙ»

Дещо змінюється і Закон України «Про землеустрій». Так, ст. 53 Закону доповнюється нормою, згідно з якою проект землеустрою щодо впорядкування території населеного пункту може передбачати формування земельних ділянок державної та комунальної власності

за рахунок земель, що не надані у користування. Вважаю, що ці питання мають вирішуватися, зокрема, в межах розроблення проекту землеустрою щодо розмежування земель державної та комунальної власності згідно зі встановленою законом процедурою. Незважаючи на це, після

внесення згаданих змін до Закону «Про землеустрій», гіпотетично виникнуть підстави для «формування» у межах села, селища чи міста земельних ділянок комунальної власності із не розмежованих і не наданих у користування земель державної власності, з подальшим оформленням державних актів на право власності встановленого зразка.

НОРМА ЩОДО БЕЗСТРОКОВОСТІ ДІЇ ГЕНПЛАНІВ ГАЛЬМУВАТИМЕ ЇХ СУЧАСНЕ ОНОВЛЕННЯ

Реалізація інших прикінцевих положень Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» може також викликати багато запитань. Так, запропоновано вважати раніше затверджені генеральні плани населених пунктів безстрокови-

ми. Але ж у багатьох населених пунктах (м. Одеса не є винятком, адже діє генплан міста 1989 року) дотепер є чинними генеральні плани, що вичерпали нормативні строки дії (строковість цих документів передбачена підзаконними актами), а тому зали-

шати їх «назавжди» немає ніякого сенсу. На підставі цих застарілих планувальних документів майже неможливо готувати плани зонування та (або) детальні плани території для обґрунтування сучасних містобудівних потреб. Норма щодо безстроковості дії генпланів, упевнений, гальмуватиме їх розроблення.

(Закінчення в наступному номері)



ТЕОРІЯ факторного доходу ТА РИНОК ЗЕМЛІ



Віктор ЗАЯЦЬ,

директор Всеукраїнської ліги сприяння розвитку ринку
землі, старший науковий співробітник ННЦ «Інститут
аграрної економіки» НААН, кандидат економічних наук

Наукова новизна роботи полягає у розвитку теорії земельної ренти, що розглядається автором в якості економічного джерела доходів від землі, отримуваних головними групами суб'єктів земельних відносин (власниками землі, органами влади та місцевого самоврядування, землекористувачами). За таких умов, оцінка дохідності землі стає інструментом підготовки та прийняття учасниками ринку землі фінансових рішень щодо доцільності передачі (самостійного використання) прав на неї.

Дискусії щодо законодавчого забезпечення ліквідності прав власності на землю, які протягом багатьох років ведуться в Україні, виявили брак адекватного суспільного сприйняття ринкових механізмів створення та розподілу доходу від землі, що традиційно визначається як «земельна рента»¹.

У тій чи іншій мірі до проблем земельної ренти зверталися всі школи економічної теорії. Свій внесок в її становлення та розвиток зробили англійці В. Петті, А. Сміт, Д. Рікардо, Дж. Ст. Міль, В. Дже-

вонс, Ф. Вікстид, А. Маршалл та Дж. Робінсон, німці Й.Г. Тюнен, Й.К. Родбертус, Ф. Ліст, К. Маркс, М. Фаустман та С. Гезель, австрійці К. Менгер, Ф. Візер, Л. Мізес, Й. Шумпетер, італійці Л. Вальрас та В. Парето, американці Ж.Б. Кларк, Г. Джордж, Ф. Феттер, Ф. Найт та Д.А. Ворчестер, шведський вчений К. Віксель, росіяни В. Дмитрієв, А. Чупров, Н. Шапошников, українці М.І. Туган-Барановський, Р. Орженський, М. Яснопольський та багато інших дослідників, вивчення інтелектуального внеску яких є предметом історії розвитку економічної теорії².

У новітній історії України до теорії земельної ренти як аналі-



¹ З огляду на обмежені можливості представлення результатів теоретичного дослідження, дана стаття не містить критики теорій земельної ренти — в тій чи іншій мірі наші висновки відштовхуються від засновків та висновків кожної з них. Ми не схильні вважати такий підхід еклектикою — багаторічна робота над проблемою свідчить, що всі скільки-небудь серйозні теоретичні дослідження економічних проблем містять істини, які здатні виступити чинниками адекватного аналізу ринку землі.

² Прикладом таких досліджень є аналіз теорій земельної ренти, здійснений Й. Шумпетером та М. Блаугом [3, 29].

тичного інструменту реформування земельних відносин зверталися П. Гайдучкий, П. Саблук, Ю. Лупенко, В. Месель-Веселяк, М. Федоров, Д. Добряк, інші дослідники проблем аграрної економіки та земельних відносин.

Разом з тим, роль факторного доходу від землі практично не по-

в'язувалася з ринковим обміном прав на доступ до її ресурсів, що в умовах болісних структурних реформ призводить до рішень, наслідком яких стають втрати часу, необхідного для набуття вітчизняними суб'єктами сільськогосподарського виробництва конкурентних переваг на внутрішньо-

му та зовнішніх ринках продукції землеробства [25].

Мета цього дослідження — виявлення взаємозв'язку ринкових мотивів поведінки суб'єктів земельних відносин з умовами створення та розподілу загального факторного доходу від землі (земельної ренти)³.

I. ЗЕМЕЛЬНА РЕНТА ЯК ЧИННИК ПОПИТУ НА ЗЕМЛЮ

Варіанти розподілу умовного факторного доходу від землі залежать від співставлення повноважними сторонами її поточного (притаманного даній комбінації виробничих факторів), можливого (досяжного для даного товаровиробника) та «суспільного» (умовно визначеного для типового товаровиробника) рівня з реальними ринковими ставками плати за землю⁴.

Найбільш ймовірною є різнопланова ринкова ситуація, коли користувачі землі, як безпосередні творці факторного доходу від неї, за тих чи інших умов:

- а) не виробляють валовий дохід у обсягу, достатньому для покриття платежів за землю (граничний стан згідно Д. Рікардо) [26];
- б) повністю сплачують факторний внесок землі її власникам (ринкова рівновага, яка виступає імпліцитним засновком теорії ренти А. Сміта) [28];
- в) отримують частину факторного внеску землі у вигляді власного додаткового доходу (паретіанський варіант визначення ренти, на якому наполягала Дж. Робінсон) [4, 27];
- г) сплачують платежі за землю у розмірах, що перевищують нормальний дохід від неї (від'ємна рента, принципову теоретичну спроможність якої підтримав К. Менгер) [18].

Домінування тих чи інших варіантів в галузевому та регіональ-

ному розрізі співвідноситься з моделями ринку землі (від досконалої конкуренції до монополії) як в частині формування позиції її ресурсів власниками, так і в частині формування попиту землекористувачами, а також з моделлю держави, що представляє суспільство в якості генератора зовнішніх для економічних агентів умов створення та розподілу факторного внеску землі [23].

За наявності перелічених засновків теорія земельної ренти здатна пояснити розмаїття ринкових варіантів обміну об'єктів земельної власності на інші активи, що виявляє межі допустимої за даних соціально-економічних умов та рівня технології заміненості (комплементарності) факторів виробництва. Такий напрямок розвитку теорії є актуальним для економіки з ринками, що розвиваються, — не випадково умови розподілу суспільного продукту між власниками виробничих ресурсів були предметом інтересу класичної школи політекономії — її представники намагалися раціоналізувати сучасні для них зміни суспільних інституцій [6, 11, 20, 24, 26, 28].

З точки зору суспільного інтересу, інституційні умови ринкового обороту прав власності на землю мали б давати можливість *попередньої оцінки* користувачем доцільності розширення (скорочення) використання землі та

зміни умов її залучення у виробництво [19]. За таких передумов інтереси підприємців (покупців землі), власників (продавців) та суспільства мають спільну основу — земля використовується з найвищою продуктивністю, а вмотивованість довгострокового розумного її використання (включаючи дотримання екологічних вимог) зумовлює зростання капіталізованої цінності прав на неї та їх трансформацію в безпосередній актив суб'єктів земельних відносин [2, 7].

Оскільки підприємницькі рішення щодо поєднання виробничих факторів (незалежно від юридичного статусу землекористувача) є необхідною умовою наявності факторного доходу від землі як в галузі, так і в межах господарств та окремих ділянок, інтерес підприємців до землі набуває ключового значення в ринковому обороті прав щодо неї [9, 12, 21, 30].

Очевидно, що вдало передбачена можливість компенсувати цінами продуктів землеробства авансові по-суті своїй платежі власникам землі і є джерелом плати за землю. За певних інституційних умов, це запорука ефективного використання землі відповідно до суспільних потреб, представлених цінами попиту на ринках сільськогосподарської продукції та антропогенних засобів виробництва [1, 19, 29, 32, 33, 34].

³ Наслідком розвитку теорій доходів від землі є те, що в наших дослідженнях поняття «умовний факторний дохід від землі», «земельна рента» та «факторний внесок землі» вживаються як синоніми [4]. Визначення рентного доходу та особливості його використання з метою розрахунку вартості прав на землю читач може знайти в одній з пропонованих робіт автора [8].

⁴ У загальному вигляді ідея розподілу земельної ренти висунута А. Маршаллом й розвинута в роботах його послідовників, які представляють кембриджську школу економічної теорії. Зокрема, вона набула розвитку в трактуванні Дж. Робінсон неповної плати власникам умовних факторних внесків у вартість суспільного продукту (К. Маркс подібну ідею розвинув у висновок про необхідність силового усунення умов експлуатації праці, яку він вважає єдиним джерелом земельної ренти) [3, 15-16, 17, 27].

Викладене дає змогу використати теорію умовного факторного доходу від землі в якості методологічного та методичного інструменту аналізу її ринків у частині визначення їх індикаторів, інституційних вимог до носіїв прав на землю та учасників ринкових угод щодо них, інформаційної підтримки функціонування ринку землі тощо [8-10, 31].

Повна сплата факторного внеску землі

Необхідною умовою повної сплати факторного доходу від землі її власникові є досконала конкуренція на ринку прав на неї та можливість прогнозування суб'єктами попиту змін щодо ціни її залучення у виробництво. Саме конкуренція протидіє можливостям «експлуатації» фактора землі (неповній оплаті послуг її власника), змушує кожного землекористувача сплатити весь її внесок в загальну суму нормального валового доходу від передбаченого використання. Якщо умови оплати послуг власника землі загальновідомі, ніякі перепони, крім підтриманих силовими методами преференцій, не зупинять досягнення такого рівноважного стану.

Рівноважним станом ринку землі може вважатися такий, що при даній кон'юнктурі ринків продукції землеробства та виробничих ресурсів, у сторін угод щодо переходу прав власності на землю не виникає стимулу до внесення змін в умови розподілу її факторного внеску. При відсутності неекономічного інтересу до даної ділянки, зацікавленості в договорі з наперед визначеною стороною, інтересів третіх сторін, рівновага означатиме паритет між «змагальними егоїстичними інтересами» покупців і продавців прав на доступ до ресурсів землі⁵.

Повне стягнення факторного внеску землі може свідчити не тільки на користь досконалої конкуренції, а й відображати відмову (провал) ринків сільськогосподарської землі. В економічній теорії така ринкова позиція пов'язана з обмеженнями переходу до більш ефективного (по відношенню до існуючого) використання землі, представленої вищими цінами на відповідні об'єкти земельної власності. Такі обмеження є системною причиною провалів ринку — досягнення ним цінової рівноваги на рівні, що не задовольняє ні покупців, ні продавців⁶.

Причини відхилення цін на землю від рівня її факторного внеску (незалежно від того, які права передаються — повні чи часткові) відмінні у випадках індивідуального та типового покупця. В даному випадку, визначаючи підходи до визначення індикаторів ринку землі, ми обмежимося розглядом типових умов неповної сплати факторного внеску землі.

Неповна сплата факторного внеску землі

Неповна сплата користувачем (покупцем) факторного внеску землі означає наявність в нього додаткового доходу від неї. Звісно, він може бути представлений як щорічним грошовим потоком, так і позитивною (на користь покупця) різницею ціни продажу повного права власності на землю.

Найбільш значимим фактором ринкової тенденції до неповної сплати факторного внеску землі

її власнику є монополія покупця (монопсонія). Обмеження попиту на землю можуть супроводжуватися експлуатацією фактора в економічному (неповна сплата факторного внеску) та фізичному (виснаження ресурсів землі) сенсі. Вони можуть бути наслідком невдалої політики держави щодо підтримки підприємницької активності в галузі, яка обертається підвищеним ризиком для власника не знайти орендаря, або ж проявів протекціонізму на користь окремих виробників.

Ще однією причиною ринкової тенденції до неповної сплати факторного внеску землі може бути заінтересованість користувачів (покупців) в самостійному здійсненні довгострокових поліпшень, поєднана з пасивністю власників у прийнятті на себе ризиків щодо вибору варіантів використання землі, які передбачають такі поліпшення (хімічну та біологічну меліорацію, побудову іригаційних споруд, закладання садів, виноградників, хмільників тощо)⁷.

Позитивним аспектом тенденції до неповної сплати факторного внеску землі конкуруючими орендарями є отримання ними додаткового джерела капіталізації та розширення підприємств, що (за наявності зовнішніх стимулів до накопичення власного капіталу) здатне примножити суспільні здобутки в частині ефективного використання придатної для ведення сільськогосподарського виробництва землі, зайнятості частини сільського населення та розвитку соціальної інфраструктури сільських територій.

Отже, підприємець-товаровиробник в результаті вдалого арбітражу на ринку оренди, або

⁵ Стосовно далекого від економічних реалій припущення про існування загальної рівноваги, то воно означає моделювання умов, за яких ринковий обмін правами на землю втрачає сенс [19]. Таке моделювання дає можливість виявити фактори, які протидіють досягненню ринком критеріїв досконалої конкуренції [21]. Його здійснення вимагає додаткового аналізу залежностей кон'юнктури ринку землі від рівня конкуренції на ринках вирощуваної продукції, включаючи аналіз інтересу власника землі до самостійного її використання, відповідність сегментації ринку землі економічному та нормативно визначеному статусу господарств-виробників тощо.

⁶ Наприклад, рівень орендної плати може бути вищим за прийнятний для типових виробників, з огляду на неможливість (небажання) понесення власником витрат на специфічні поліпшення землі та солідарних ризиків щодо її використання. В той же час, такий рівень може не задовольняти власника з огляду на плату за землю, яку пропонує нетиповий для оточення користувач.

⁷ Така ситуація характерна для сучасного стану земельних відносин у вітчизняному сільському господарстві.

ефективного поєднання землі з іншими виробничими факторами, може отримувати частину її факторного внеску, що за певних інституційних умов розглядається як його нематеріальний актив⁸.

Разом з тим, ринкова цінність часткових прав на землю безпосередньо залежить від повноти прав власника, оскільки вона опосередковується договірними відносинами. Якщо власник обмежений у своїх договірних відносинах, ліквідність прав землекористувача значно знижується, оскільки сторона, на яку він покладається, сама обмежена в правах⁹.

Надмірна сплата факторного внеску землі

Провідним чинником тенденції щодо перевищення цінами залучення земельних ресурсів у виробництво їх факторного внеску, виступає монополія власника (продавця) землі¹⁰. Вона може бути наслідком процесів непродуктивної концентрації земельної власності внаслідок обмежень її ліквідності (прикладом тут можуть бути неліквідні латифундії часів Риму, середньовічні помістя, державна власність на землю в СРСР), монополізації ринків вирощуваної на землі продукції, а також виробничих факторів антропогенного походження (капіталу та підприємництва).

Тенденція до монополізації власності на землю виливається у негативні наслідки для продуктивності її використання, коли власники-монополісти, не несучи солідарних ризиків використання землі, стягують на свою користь весь її факторний внесок, або вимагають плати за землю,

що перевищують його нормальний рівень (це стосується також можливого надмірного стягнення факторного внеску землі державою у вигляді земельного податку).

Елементи монополії власників землі зазвичай пов'язані з заходами державного протекціонізму. Їх прикладом може бути захист середньовічними державами феодалних землеволодінь.

Сучасним прикладом такого протекціонізму є законодавчі норми щодо мінімальних розмірів плати за землю. Такі заходи можуть мати своє історичне виправдання в умовах переходу до ринкових відносин. Проте, якщо мінімальні ставки за оренду приватної землі перевищують досяжний для граничного виробника рівень її факторного внеску, вони здатні негативно вплинути на конкуренцію в галузі, виступаючи штучним (по-суті силовим) інструментом виходу з неї малих та середніх підприємців-виробників.

Тривала тенденція до перевищення цінами залучення землі нормального рівня її факторного внеску може бути також наслідком надмірної ліквідності прав на неї, що дозволяє входження на галузевий ринок непрофесійних покупців землі (як з метою збереження заощаджень, так і з метою спекуляції).

З огляду на те, що для підприємця-виробника, який спеціалізується на даному виді використання землі, спекуляція правами на землю є найменш актуальним видом їх реалізації (перехід до неї пов'язаний для нього не тільки з додатковими витратами та ризиками, а й зміною способу життя), власність спеціалізованих користувачів землі стає дже-

релом здійснення ними специфічних поліпшень, що підвищують продуктивність землі, її цінність для галузевих землекористувачів та ринкові ціни її залучення¹¹.

Крім того, слід врахувати вплив ставок іпотечного кредитування на ринковий рівень цін на землю — зростання обсягу кредитування веде до зростання таких цін внаслідок фінансової підтримки попиту. Проте, воно не завжди відповідає зростанню доходів від землі за рахунок зростання її продуктивності — спекуляції цілком спроможні втягнути фінансову систему в поширення «прокляття переможця» та надування «бульбашок». Така ситуація є вірогідною в умовах зростання обсягів кредитних ресурсів. Банківська система здатна власними руками створити кризу неплатежів на ринку землі (якщо видима ліквідність права власності не відповідатиме економічній дохідності її ефективного використання).

Очевидно, що такі умови зростання іпотечного кредитування здатні сприяти витісненню граничних сільськогосподарських підприємств, виступити чинником кризового стану галузі та економіки в цілому.

Причиною є те, що кредит відділяє право власності на виробничу цінність землі від права власності на її капітальну цінність [8, 21, 30]. Природним мотивом такого розподілу є невідзначеність щодо майбутнього використання конкретних ділянок — вони можуть виявитися предметом інтересу щодо більш ефективного альтернативного використання, або стати об'єктом економічного зносу (розташування в депресивній зоні) тощо.

⁸ Ці умови включають законодавчі норми щодо визначення та оцінки права оренди (користування) чужою земельною ділянкою, порядку його фінансового обліку та обігу, а також традиції його використання в якості предмета купівлі-продажу, застави тощо.

⁹ За своєю природою право оренди/користування землею є нематеріальним активом виробника, вартість якого вичерпується (іноді навіть набуває від'ємного значення) по мірі скорочення залишкового строку договору, що суттєво впливає на його привабливість та особливості використання в якості інструменту фінансових ринків.

¹⁰ Термін «ціна залучення» вживається нами як загальне визначення плати за всі види доступу користувача до ресурсів землі (ціни придбання права власності та користування чужими земельними ділянками).

¹¹ Відповідні механізми обмеження попиту включають функціональне (в т.ч. агроекологічне) зонування та довгострокові плани розвитку територій, диференційоване оподаткування земельної власності, норми щодо визначеності статусу сільгоспвиробника тощо. Спочатку вони виступають інструментами зниження цін залучення землі у виробництво, але сприяючи капіталізації підприємств та конкуренції професійних землекористувачів, в кінцевому випадку призводять до системного (не інфляційного) зростання вартості на галузевому ринку землі.

Там, де виробнича цінність землі стала, або змінюється в прогнозованих рамках, ринкова ціна землі відображатиме рівноцінність для підприємця-виробника оренди та купівлі землі у власність за рахунок іпотеки. Прийнятна для нього ставка кредитного договору коливатиметься в межах щорічного грошового потоку, що може бути віднесений на землю. Тобто, в умовах уявної рівноваги, прийнятність ставок іпотечного кредитування визначається рівністю боргових зобов'язань по договору позики та боргових зобов'язань по договору оренди. В реальних умовах ринкової динаміки такі ставки дозволяють ефективним землекористувачам використовувати індивідуальний очікуваний додатковий дохід від землі в якості інструменту фінансового левереджу.

Це і є причиною негативного впливу будь-яких штучних цінових обмежень ринку землі на розвиток іпотечного кредитування та інших інструментів інвестування в земельні поліпшення та капітальні засоби виробництва — якщо держава встановлює мінімальні ставки орендної плати за землею, або мінімальні ціни за неї, цілий ряд виробників штучно (на основі суб'єктивних уявлень, що межують з волюнтаризмом) переводиться з розряду ефективних в розряд неефективних користувачів, а фінансові посередники отримують викривлені індикатори дохідності прав власності на землю в якості об'єктів застави.

Втрати підприємця від фактора «земля» (перевищення платою за землю рівня її факторного доходу) можуть бути зумовлені

змінюю інституційних вимог щодо збільшення плати за неї, екстремальним станом ринку в періоди поширення «прокляття переможця» та розвитку «цінових бульбашок», а також опортуністичною поведінкою власника орендованої землі.

На практиці це означає необхідність вирішення виробником питань щодо доцільності специфікації земельного ресурсу за рахунок здійснення поліпшень, визначення оптимальної площі та просторової організації землекористування на порівняно довгострокову перспективу.

Отже, ринок землі являє собою систему динамічного узгодження (на основі передачі прав власності) інтересів суб'єктів щодо створення та розподілу факторного внеску землі¹².

Кон'юнктура ринків продукції та послуг, кредитних ресурсів, а також ринкові ціни прав на землю, зумовлюють вибір підприємцем придбання їх окремих різновидів. Наприклад, капіталізовані за прийнятними ставками дисконтування додаткові доходи від землі можуть зумовити інтерес виробника до оренди переважної частини використовуваної ним землі на протидію купівлі її у власність. Повне стягнення власником умовного факторного доходу від землі без понесення реальних витрат на її поліпшення, а також постійна тенденція до зростання орендної плати — вагомий мотив для купівлі землі у власність. Необхідність нести витрати на землю, що перевищують рівень її споживчої для даного підприємства цінності — сигнал щодо необхідності оптимізації часток власної та орендо-

ваної землі, або виходу підприємства з галузі.

Як видно, з точки зору виробників, які формують попит на ринку прав на землю, співставлення зисків та витрат щодо них вимагає можливості прийняття досить оперативних рішень щодо землезабезпечення підприємства. За інших рівних умов такі рішення вимагають не тільки гарантованих прав власності на землю, а й їх *ліквідності*¹³. Інституційні та внутрішні умови (трансакційні витрати, понесені витрати щодо придбання виробничих факторів тощо) безумовно суттєво впливатимуть на реальний рівень ліквідності землі, проте мова йде про *потенціал* ефективної рекомбінації підприємцем землі, праці та капіталу¹⁴.

Ціна попиту на землю співвідноситься з очікуваною підприємцем продуктивністю її поєднання з іншими виробничими факторами, витрати на які (включаючи прибуток самого підприємця) вичерпують очікувану ним ринкову ціну продукції [1, 12, 13, 17, 18, 21, 30, 32, 34, 35].

Неліквідні права на землю, стримуючи можливість зміни комбінацій виробничих факторів, ставлять виробника перед обмеженими можливостями досягнення ефективного рівня виробництва та використання землі на основі порівняння позитивних та від'ємних грошових потоків, що можуть бути віднесені на її рахунок. Це впливає на стійкість економічного інтересу носія підприємницької ініціативи та його готовність залишатися в галузі (країні).

(Закінчення в наступному номері)

¹² Не існує обмежень на час, необхідний для досягнення рівноважного стану розподілу факторного доходу землі (його повного стягнення власником ділянки). Він залежить від рівня конкурентного попиту на землю та інших ресурсів, що, в свою чергу, є похідним від інституційних умов здійснення даного виду використання землі. Тому ринок землі є необхідною, проте не достатньою умовою накопичення капіталу та стійкого економічного зростання в галузі, позитивний вплив якої проявляється у відносно довгостроковій історичній перспективі.

¹³ Під ліквідністю прав на землю ми розуміємо мінімально втратний їх перехід до більш ефективних (платоспроможних) власників та користувачів, який включає можливості реагування на зміну зовнішніх умов господарювання як шляхом концентрації, так і шляхом подрібнення землеволодіння.

¹⁴ Тому пропозиції щодо обмеження права підприємств-сільгоспвиробників на придбання землі у власність видаються принаймні такими, що не відповідають їх довгостроковим економічним інтересам в якості домінуючої групи попиту на вітчизняному ринку сільськогосподарських угідь, інтересам суспільства щодо ефективності використання землі та теоретичним засновкам функціонування ринку землі (див. проект Закону України «Про ринок земель» — www.dkzr.gov.ua). Не відповідають вони також і реальному економічному статусу землі — сільгосппідприємство, що купує угіддя у власність, набуває не тільки форму збереження та нагромадження багатства (таке уявлення характерне для українського обивателя), а й бар'єр виходу з галузі, «висота» якого включає всі системні та поточні економічні фактори обмеження ліквідності сільськогосподарського бізнесу [12].

Водні екосистеми відіграють важливу роль у збереженні та підтриманні сприятливого для людини стану навколишнього середовища, а тому до важливих завдань української землевпорядної, економічної та юридичної науки стає напрацювання дієвих механізмів охорони земель водного фонду, збереження високої якості водних ресурсів. Автор статті пропонує підходи щодо формування режиму пляжних зон.

ФОРМУВАННЯ ПЛЯЖНОЇ ЗОНИ ПРИ ПРОЕКТУВАННІ ВОДООХОРОННИХ ОБМЕЖЕНЬ

Інна ПОКИДЬКО,

аспірантка Національного університету
біоресурсів природокористування України

у використанні земель

МЕХАНІЗМ ФОРМУВАННЯ
РЕЖИМУ ПЛЯЖНОЇ ЗОНИ
В МЕЖАХ ПРИБЕРЕЖНОЇ ЗАХИСНОЇ СМУГИ
ДОСЛІДЖЕНО НЕДОСТАТНЬО

Прибережні території є надзвичайно вразливими і чутливими до антропогенного впливу. Через велику щільність населення, рекреаційну привабливість, забудову узбережжя базами відпочинку, приватними будинками, тимчасовими та стаціонарними спорудами, наслідки антропогенного навантаження на прибережні морські території подекуди можуть набувати загрозливих тенденцій, що, як засвідчує практика, призводить до втрати біотичного та ландшафтного різноманіття, знищення місць існування тварин та рослин, а зведення парканів та обмеження вільного доступу населення до берегової лінії — ще й до порушення конституційного права українського народу на користування природними ресурсами.

Положення Закону України від 02.12.2010 № 2740-VI «Про внесення змін до Водного і Земельного кодексів України щодо прибережних захисних смуг» [1] покликані забезпечити збалансоване

соціально-економічне використання прибережної смуги морів на основі принципів, які гарантують захист навколишнього природного середовища, збереження ландшафтів, природної, культурної, історичної та археологічної спадщини, а також гарантувати доступ громадян до узбережжя морів на умовах загального користування.

Отже, назріла необхідність удосконалення механізму впорядкування земель водного фонду та формування водоохоронних обмежень у використанні земель, зокрема, і визначення режиму пляжної зони.

Питанням раціонального використання та охорони водних ресурсів в Україні присвячено роботи таких науковців як М.М. Паламарчук, В.А. Сташук, М.А. Хвесик, А.В. Яцик, А.Г. Мартин, О.П. Канаш [2] та деяких інших. Водночас, організаційно-правовий механізм формування режиму пляжної зони в межах прибережної захисної смуги досліджено недостатньо.

З прийняттям Закону України від 02.12.2010 № 2740-VI, про який йшлося вище, потребують відповідного вдосконалення постанова Кабінету Міністрів України від 08.05.1996 № 486 «Про затвердження Порядку визначення розмірів і меж

водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них», а також галузевий стандарт Держкомзему СОУ 00032632-005:2009 «Землеустрій. Проекти землеустрою щодо створення водоохоронних зон. Правила розроблення».

Метою статті є дослідження організаційно-правового механізму визначення режиму пляжної зони при формуванні водоохоронних обмежень у використанні земель прибережних територій.

ПЛЯЖ, ЯК ЗМІННЕ ПРИРОДНЕ УТВОРЕННЯ

Пляж — це геологічна формація, що складається із вільно закріплених частинок кам'янистих порід — таких як пісок, гравій, галька — або залишків черепашок уздовж берегової лінії водойми. Пляжі — це прибережжя, де морські хвилі, течії річок наминають осади, або узбережжя озер. Пляжі можуть формуватися внаслідок руслових процесів.

У межах пляжу, як правило, можна виділити кілька структурних елементів, які формуються залежно від природних обставин. Надводна частина пляжу (залежно від припливу), на яку більш-менш активно впливають хвилі в певній точці припливу, називається пляжною бермою. Берми є місцем накопичення матеріалу, з якого складається активна берегова лінія. Берми мають гребінь (вгорі) і укоси — схили, що спрямовані вниз від гребеня аж до води. У найнижчій частині укоси може бути заглиблення («корито»), а далі у бік моря виділяються одна або кілька довгих прибережних мілин: злегка піднятих підводних насипів, де починають розбиватися хвилі.

Піщані наноси можуть знаходитися подалі від пляжної берми через існування «старих» гребенів, які виникли під час великих штормів, потужні хвилі яких завжди перекривають зону звичайних, малих — нормальних хвиль. На деякій віддалі від водойми вплив хвиль, навіть, штормових, на пляжні наноси припиняється і, якщо частинки досить малі за розміром (пісок або менше), рельєф починає формуватися під дією вітру. Вітер може утворювати, так звані, «піщані острови», де піщані наноси перетворюються у дюни.

Зазначені геоморфологічні елементи складають, так званий, профіль пляжу. Він може змінюватися сезонно — влітку і взимку, оскільки енергія хвиль за своєю потугою у ці пори року різна. Ширина морського пляжу, як правило, більша влітку завдяки більш помірним хвилям. Менша енергія хвиль сприяє акумуляції наносів на бермах пляжу і дюнах, збільшуючи профіль пляжу. І навпаки, профіль морського пляжу зменшується взимку через збільшення енергії хвиль під час штормів. Більша енергія хвиль призводить до винесення піщаних наносів пляжної берми і дюн у море та утворення прибережних мілин.

Як правило, провести чітку межу між пляжем та дюнами майже неможливо, оскільки між ними весь час відбувається переміщення піщаних наносів. Визначення лінії наносів (сукупності найвищих точок, де наноси акумулюються завдяки хвилям) є одним з потенційних способів виділення пляжу. Це буде лінія, за якою може відбуватися значне переміщення піску вітром, оскільки звичні припливи хвиль не змочуватимуть пісок за межами цієї зони. Проте, лінія наносів може зміщуватися вглиб території внаслідок штормових хвиль.

Форма пляжу формується залежно від наявності або відсутності хвиль, їх сили, а також залежно від матеріалу — піску чи гальки. Хвилі є конструктивними та деструктивними. Конструктивні — переміщують матеріал до пляжу, деструктивні — переміщують його вздовж пляжу. На піщаних пляжах зворотній потік від хвиль виносить матеріал, внаслідок чого утворюється пологий берег. На галькових пляжах прибіг розсіюється, оскільки великий розмір часток дозволяє воді протікати не розмиваючи матеріал, а тому пляж, як правило, залишається крутим.

СТАТУС ПЛЯЖІВ І ЕКОЛОГІЧНИЙ СТАН

Пляжі стають популярним місцем рекреації у теплі сонячні дні. У більш ніж тридцяти країнах Європи, Південної Африки, Нової Зеландії, Канаді, Коста-Ріки, Південної Америки і Карибського басейну, кращі рекреаційні пляжі нагороджені Блакитним прапором (*Blue Flag beach*) — статусом, що заснований на 32 критеріях якості акваторії та забезпечення безпеки відпочиваючих. Цей статус присвоюється неурядовою некомерційною організацією — Фондом екологічної освіти (*Foundation for Environmental Education*¹). В Україні такий статус присвоєний чотирьом пляжам: пляжу Міжрегіонального центру реабілітації інвалідів та пляжу лікувально-оздоровчого центру «Північний» у Євпаторії, а також Масандрівському пляжу та пляжу готелю «Ялта-Інтурист» у Ялті.

Внаслідок інтенсивного використання прибережні території нерідко перетворюються у звалища відходів і сміття, що вимагає постійного очищення пляжів. Ще більш важливо, попереджувати забруднення пляжних зон неочищеними стічними водами. У розвинених країнах непоодинокими є випадки закриття пляжів навіть через аварійне скидання у море стічних вод. Поблажок за забруднення пляжів патогенними мікроорганізмами там немає.

Окремо слід зазначити, що пляж є досить нестабільним природним середовищем для існування деяких рослин і тварин. Невеликі тварини зариваються у пісок та живляться органікою, яку

¹ <http://www.blueflag.org>

виносять з моря хвилі. Краби, комахи і птахи харчуються на пляжах, а також використовують прибережні території для гніздування. Водорості та інші рослини можуть зростати на недоторканих ділянках пляжів і дюн.

КРИТЕРІЇ ВОДООХОРОННОЇ ЗОНИ

Водний кодекс України визначив, що для створення сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколоводних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку вздовж річок, морів та навколо озер, водосховищ та інших водойм встановлюються водоохоронні зони.

Водоохоронна зона є природоохоронною територією господарської діяльності, що регулюється. На території водоохоронних зон забороняється:

- використання стійких та сильнодіючих пестицидів;
- влаштування кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації;
- скидання неочищених стічних вод, використовуючи рельєф місцевості (балки, пониження, кар'єри тощо), а також у потічки.

В окремих випадках у водоохоронній зоні може бути дозволено добування піску і гравію за межами земель водного фонду на сухій частині заплави, у праруслах річок за погодженням з державними органами охорони навколишнього природного середовища, водного господарства та геології.

Зовнішні межі водоохоронних зон визначаються за спеціально розробленими проектами. Порядок визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них визначено постановою Кабінету Міністрів України від 08.05.1996 № 486.

Виконавчі комітети місцевих рад зобов'язані доводити до відома населення, всіх зацікавлених організацій рішення щодо меж водоохоронних зон і прибережних захисних смуг, а також водоохоронного режиму, який діє на цих територіях. Контроль за створенням водоохоронних зон і прибережних захисних смуг, а також за додержанням режиму використання їх територій здійснюється виконавчими комітетами місцевих рад і державними органами охорони навколишнього природного середовища.

ПРИБЕРЕЖНІ ЗАХИСНІ СМУГИ І ПЛЯЖНІ ЗОНИ

Зметою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм в межах водоохоронних зон виділяються земельні ділянки під прибережні захисні смуги. Прибережні захисні смуги вста-

новлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у межений період) шириною:

- для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менше 3 гектарів — 25 метрів;
- для середніх річок, водосховищ на них та ставків площею більше 3 гектарів — 50 метрів;
- для великих річок, водосховищ на них та озер — 100 метрів.

Якщо крутизна схилів перевищує три градуси, мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється. Прибережні захисні смуги встановлюються на земельних ділянках усіх категорій земель, крім земель морського транспорту. Землі прибережних захисних смуг перебувають у державній та комунальній власності, але можуть надаватися в користування лише для цілей, визначених Водним кодексом України.

У межах існуючих населених пунктів прибережної захисної смуги встановлюється з урахуванням містобудівної документації. Прибережні захисні смуги встановлюються за окремими проектами землеустрою.

Проекти землеустрою щодо встановлення меж прибережних захисних смуг (з установленою в них пляжною зоною) розробляються в порядку, передбаченому законом.

Уздовж морів та навколо морських заток і лиманів встановлюється прибережна захисна смуга шириною не менше двох кілометрів від урізу води.

У межах прибережної захисної смуги морів та навколо морських заток і лиманів встановлюється пляжна зона, ширина якої визначається залежно від ландшафтно-формуючої діяльності моря, але не менше 100 метрів від урізу води, що включає:

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

РЕЖИМ ВИКОРИСТАННЯ ПЛЯЖНОЇ ЗОНИ

Пляжна зона — це прилегла до урізу води частина прибережної захисної смуги уздовж морів, навколо морських заток і лиманів з режимом обмеженої господарської діяльності

Пляжна зона не встановлюється у межах прибережної захисної смуги морів та навколо морських заток і лиманів на земельних ділянках, віднесених до земель морського транспорту, а також на земельних ділянках, на яких розташовані військові та інші оборонні об'єкти, рибогосподарські підприємства.

Користування пляжною зоною у межах прибережної захисної смуги морів та навколо морських

заток і лиманів здійснюється з дотриманням вимог щодо охорони морського середовища, прибережної захисної смуги від забруднення та засмічення і вимог санітарного законодавства.

До узбережжя морів, морських заток і лиманів у межах пляжної зони забезпечується безперешкодний і безоплатний доступ громадян для загального водокористування, крім земельних ділянок, на яких розташовані гідротехнічні, гідрометричні та лінійні споруди, санаторії та інші лікувально-оздоровчі заклади, дитячі оздоровчі табори.

У разі надання права користування пляжною зоною користувачі зобов'язані забезпечити безперешкодний та безоплатний прохід вздовж берега моря, морської затоки чи лиману.

У межах населених пунктів місцевими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування виділяються та облаштовуються пляжні зони для безперешкодного та безоплатного користування.

На островах встановлюється режим обмеженої господарської діяльності, передбачений для прибережних захисних смуг.

Режим використання об'єктів і територій природно-заповідного фонду, розташованих у межах прибережної смуги морів та навколо морських заток і лиманів, регулюється Законом України від «Про природно-заповідний фонд України».

Встановлення режиму пляжних зон доцільно здійснювати із урахуванням вимог міждержавного стандарту ГОСТ 17.1.5.02-80 «Охорона природи. Гідросфера. Гігієнічні вимоги до зон рекреації водних об'єктів».

Для організації зон рекреації повинні використовуватись водні об'єкти та їх береги, що відповідають таким вимогам:

- відповідність якості води водного об'єкта та санітарного стану території показникам, що наведені у табл. 1;
- наявність або можливість улаштування зручних і безпечних підходів до води;
- наявність під'їзних шляхів до зони рекреації;
- безпечний рельєф дна (відсутність ям, заростей водних рослин, гострих каменів тощо);
- сприятливий гідралічний режим (відсутність вирів, течій більше 0,5 м/с, різких коливань рівня води);
- відсутність можливості несприятливих і небезпечних процесів (зсувів, обвалів, селів, лавин).

Зона рекреації з урахуванням місцевих умов повинна бути віддалена від портів і портівих споруд, шлюзів, гідроелектростанцій, від місць скидання стічних вод, стійбищ і водопою худоби, а також інших джерел забруднення. Зона рекреації повинна бути розміщена за межами санітарно-захисних зон промислових підприємств і з навітряної сторони по відношенню до джерел забруднення навколишнього середовища та джерелами шуму.

Відстань від автомобільних доріг загальної мережі до зон рекреації слід приймати відповідно до норм щодо планування і забудови міст, селищ та населених пунктів як до меж санітарно-курортних установ і будинків відпочинку.

Облаштування зони рекреації та забезпечення безпеки використання водойми і пляжу має здійснюватися організаціями та підприємствами, у віданні яких знаходиться або буде знаходитися зона рекреації.

При розрахунку необхідної площі території пляжу слід виходити з норм не менше 5 м² для морського пляжу і не менше 8 м² для пляжу на водотоках та водоймах на одну людину. При розрахунку площі дитячого сектора слід виходити з норм не менше 4 м² на одну людину.

**Вимоги до якості води водних об'єктів,
що використовуються для рекреації,
згідно з ГОСТом 17.1.5.02-80²**

Таблиця 1

Найменування показника	Вимога і норма
Плаваючі домішки	відсутність на поверхні води плаваючих пливків, плям мінеральних масел і скупчень інших домішок
Сторонній запах, балів, не більше	2
Присмаки (крім морської води), балів, не більше	2
Забарвлення	не повинно виявлятися в стовпчику 10 см
pH	6,5-8,5
Розчинений кисень, мг/куб. дм, не менше	4
Біохімічна потреба в кисні (БПК ₅), мг/куб. дм O ₂ , не більше	4
Токсичні хімічні речовини (крім соляного складу морської води)	не повинні перевищувати норм, установлених МОЗ
Число лактозопозитивних кишкових паличок (ЛКП) в 1 куб. дм, не більше, при використанні водного об'єкту:	
для купання	1000
для човново-вітрильного спорту	10000

² Допускається збільшення БПК₅, обумовлене «цвітінням» водойми. Вибір досліджуваних токсичних речовин при контролі якості води визначається органами санітарно-епідеміологічної служби з урахуванням місцевих умов. У разі перевищення числа ЛКП при використанні водного об'єкта для купання для вирішення питання про необхідність проведення оздоровчих заходів або закриття пляжу проводять додаткові дослідження на наявність сальмонел, шигел, ешеріхій та стафілококів. При відсутності в досліджуваних пробах сальмонел тифу і паратифів, шигел і за сприятливої епідемічної ситуації за узгодженням з органами санітарно-епідеміологічної служби може бути продовжена експлуатація водного об'єкта, якщо число ЛКП не буде перевищувати 10000 в 1 куб. дм. При необхідності уточнення характеру та встановлення джерела мікробного забруднення проводиться дослідження води на вміст *E.coli*, ентерококів, фагів кишкових паличок.

Межа зони купання повинна бути позначена розпізнавальними знаками. Зона купання в дитячому секторі повинна мати дно з пологим ухилом, з переважною глибиною 40-50 см, але не більше 70 см.

На території пляжу повинні бути виділені такі функціональні зони:

- 40-60% — зона відпочинку (аерарій, солярій, тіньові навіси³).
- 5-8% — зона обслуговування (гардеробні, будівля прокату, буфети, кіоски тощо);
- 10% — спортивна зона (майданчики для настільного тенісу, волейболу, бадмінтону, вишки для стрибків у воду, човнова станція⁴ тощо);
- 20-40% — зона озеленення;
- 5-7% — дитячий сектор (для дітей до 8-річного віку з ігровими спорудами (пісочниці, гойдалки тощо));
- 3-5% — пішохідні дороги.

Кількість кабін для переодягання, душових установок, питних фонтанчиків, туалетів та урн повинно відповідати вимогам СНиП 11-71-79. Зона рекреації повинна бути забезпечена питною водою, до річч, в душові установки повинна подаватися саме питна вода.

При розміщенні туалетів повинно бути передбачено каналізування з відведенням стічних вод на очисні споруди. За відсутності каналізації необхідне створення водонепроникних вигребів.

³ Затінення окремих ділянок пляжу повинно забезпечуватися тіньовими навісами, парасольками, тентами з урахуванням користування останніми до 40% відпочивальників на пляжі,

⁴ Водночас, згідно зі статтею 16 Закону України від 06.09.2005 № 2807-IV «Про благоустрій населених пунктів», забороняється влаштовувати стоянки суден, катерів, інших моторних плавучих засобів у межах територій пляжів.

На пляжі повинно бути передбачено приміщення медичного пункту та рятувальної станції із спостережною вежею.

Контейнери для сміття повинні розташовуватися на бетонаних майданчиках зі зручними під'їзними шляхами. Вивіз сміття слід здійснювати щодня.

Поблизу зони рекреації повинно бути передбачено розміщення відкритих автостоянок особистого і громадського транспорту. Площа автостоянок повинна виділятися додатково до площі земельної ділянки зони рекреації. Відкриті автостоянки для розміщення до 30 автомобілів повинні бути віддалені від меж зони рекреації на відстані не менше 50 м, до 100 автомобілів — не менше 100 м, понад 100 автомобілів — не менше 200 м. Санітарно-захисні розриви від зони рекреації до відкритих автостоянок повинні бути озеленені.

Водні об'єкти та їх береги, що використовуються для рекреації, повинні бути захищені від систематичного та випадкового забруднення. У межах зон рекреації і в непроточних водоймах площею до 10 км², що використовуються для рекреаційних цілей, не допускаються скидання стічних вод і розведення водоплавної птиці.

За необхідності відведення стічних вод у водні об'єкти, що використовуються для рекреації, скидання стічних вод може бути дозволено за дотримання правил охорони поверхневих вод від забруднення стічними водами. У зону купання не повинні допускатися транспортні засоби (човни, катери, судна), за винятком засобів рятувальної служби.

Організації та підприємства, у віданні яких знаходиться водний об'єкт або його ділянка, що використовується для рекреації, перед кожним купальним сезоном повинні отримати дозвіл органів санітарно-епідеміологічної служби на його експлуатацію.

ВИСНОВКИ

ПЛЯЖНІ ЗОНИ Є ЦІННИМИ РЕКРЕАЦІЙНИМИ ТА ПРИРОДООХОРОННИМИ ТЕРИТОРІЯМИ, ЩО ВИДІЛЯЮТЬСЯ У МЕЖАХ ПРИБЕРЕЖНИХ ЗАХИСНИХ СМУГ. ВСТАНОВЛЕННЯ ОСОБЛИВОГО РЕЖИМУ ПЛЯЖНОЇ ЗОНИ ПРИ РОЗРОБЦІ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ФОРМУВАННЯ ВОДООХОРОННИХ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ Є ВАЖЛИВОЮ ПЕРЕДУМОВОЮ РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ ТА ЗБЕРЕЖЕННЯ ЦІЄЇ ТЕРИТОРІЇ.

ЗАПРОПОНОВАНИ ПІДХОДИ ЩОДО ФОРМУВАННЯ РЕЖИМУ ПЛЯЖНИХ ЗОН МОЖУТЬ БУТИ ВИКОРИСТАНІ ПРИ УДОСКОНАЛЕННІ ПОСТАНОВИ КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ ВІД 08.05.1996 № 486 «ПРО ЗАТВЕРДЖЕННЯ ПОРЯДКУ ВИЗНАЧЕННЯ РОЗМІРІВ І МЕЖ ВОДООХОРОННИХ ЗОН ТА РЕЖИМУ ВЕДЕННЯ ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ В НИХ» ТА ГАЛУЗЕВОГО СТАНДАРТУ ДЕРЖКОМЗЕМУ СОУ 00032632-005:2009 «ЗЕМЛЕУСТРІЙ. ПРОЕКТИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО СТВОРЕННЯ ВОДООХОРОННИХ ЗОН. ПРАВИЛА РОЗРОБЛЕННЯ» З МЕТОЮ ЇХ ПРИВЕДЕННЯ У ВІДПОВІДНІСТЬ ДО ЗАКОНУ УКРАЇНИ ВІД 02.12.2010 № 2740-VI «ПРО ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ВОДНОГО І ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСІВ УКРАЇНИ ЩОДО ПРИБЕРЕЖНИХ ЗАХИСНИХ СМУГ».

ЛІТЕРАТУРА

1. Закон України від 02.12.2010 № 2740-VI «Про внесення змін до Водного і Земельного кодексів України щодо прибережних захисних смуг» // *Голос України* від 05.01.2011. — № 1.
2. Мартин А.Г., Канаши О.П., Покидько І.В. Проблеми землевпорядного забезпечення формування водоохоронних зон // *Землеустрій і кадастр*. — № 3. — 2009. — С. 17-28.
3. Водний кодекс України від 06.06.1995 № 213/95-ВР // *Відомості Верховної Ради України* від 13.06.1995 — 1995 р., № 24, стаття 189.



ЗМІСТ

42 ВІДКРИТИЙ СЕМІНАР: ЗАНЯТТЯ ШОСТЕ

Алла КАЛЬНИЧЕНКО

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА:
ОСОБЛИВОСТІ СПАДКУВАННЯ
ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

48 ВАЖЛИВО ЗНАТИ

Олександр КРАСНОЛУЦЬКИЙ

ЯК ВИГЛЯДАТИМУТЬ
НОВІ МЕЖОВІ ЗНАКИ?

50 ПОРАДИ — РАДАМ

ПРО ЧИННІСТЬ ТА ТЕРМІН ДІЙ
РІШЕНЬ РАД ТА АДМІНІСТРАЦІЙ,
ПРИЙНЯТИХ ДО 14 ЖОВТНЯ 2008 РОКУ
ЩОДО ПЕРЕДАЧІ В ОРЕНДУ
ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

52 ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО РОЗ'ЯСНЮЄ

ЩОДО УКЛАДАННЯ ДОГОВОРУ
ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ
НА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНКАХ
ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

- 49 Для дарування земельної ділянки достатньо державного акта та довідки про присвоєння кадастрового номера
- 51 Надання земельної ділянки для ОСГ у межах території забудови має бути обов'язково узгоджено з містобудівною документацією
- 53 Опори ЛЕП можна встановлювати за договором сервітуту...
- 53 Використання земельної ділянки має відповідати генеральному плану населеного пункту
- 54 Земельна ділянка під господарськими дворами може бути приватизована членами фермерського господарства



● Відкритий семінар: заняття шосте

Шановні читачі!

Продовжуємо наш відкритий семінар.

Враховуючи численні запитання наших читачів, на цьому занятті розглянемо питання спадкування земельних ділянок та нерухомого майна, які розміщені на такій земельній ділянці. Означимо деякі особливості спадкування земельних ділянок кількома спадкоємцями, іноземцями або особами без громадянства, деякі інші нюанси, які варто знати. Також на сторінках видання поговоримо про спадкування житлових будинків та господарських споруд, які розміщені на неприватизованих земельних ділянках.

Веде семінар Алла КАЛЬНІЧЕНКО, фахівець з питань законодавчо-нормативного регулювання земельних відносин, юридичний консультант журналу.

Актуальні питання земельного законодавства:

ОСОБЛИВОСТІ СПАДКУВАННЯ земельних ділянок

Замість довідки

Для початку нагадаю загальні положення.

Спадкування — це перехід майнових прав та обов'язків померлого громадянина (спадкодавця) до інших осіб (спадкоємців). Право спадкування тісно пов'язане з правом власності, оскільки спадкування є одним із найпоширеніших засобів набуття права власності і служить охороні цього права.

Фактично спадкування — це правонаступництво, за яким відбувається перехід прав та обов'язків від особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців), визначених або самим спадкоємцем за життя (заповіт), або які стали такими за законом.

Спадкоємцями за заповітом і за законом можуть бути фізичні особи, які є живими на час відкриття спадщини, а також особи, які були зачаті за життя спадкодавця і народжені живими після відкриття спадщини.

Спадкоємцями за заповітом можуть бути юридичні особи та інші учасники цивільних відносин.

До складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті.

Часом відкриття спадщини є день смерті особи або день, з якого вона оголошується померлою.

Місцем відкриття спадщини є останнє місце проживання спадкодавця.

Якщо місце проживання спадкодавця невідоме, місцем відкриття спадщини є місцезнаходження нерухомого майна або основної його частини, а за відсутності нерухомого майна — місцезнаходження основної частини рухомого майна.

Якщо до спадкової маси (спадщини) входить земельна ділянка, яка належала спадкодавцю на праві власності або користування, то відповідно до статті 1225 Цивільного кодексу України право власності на земельну ділянку переходить до спадкоємців на загальних підставах, із збереженням її цільового призначення.

До спадкоємців житлового будинку, інших будівель та споруд переходить право власності або право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені.

До спадкоємців житлового будинку, інших будівель та споруд переходить право власності або право користування земельною ділянкою, яка необхідна для їх обслуговування, якщо інший її розмір не визначений заповітом.

Слід зауважити, що Цивільним кодексом встановлено коло осіб, які мають право на обов'язкову частку у спадщині (ст. 1241). Зокрема, малолітні, неповнолітні, повнолітні непрацездатні діти спадкодавця, непрацездатна вдова (вдівець) та непрацездатні батьки спадкоємця, незалежно від змісту заповіту, половину частки, яка належала б кожному з них у разі спадкування за законом (обов'язкова частка).

Спадкування за заповітом

Заповітом є особисте розпорядження дієздатної фізичної особи (заповідача) на випадок своєї смерті щодо всієї спадщини або її частини. Таке розпорядження здійснюється особисто заповідачем у письмовій формі із зазначенням місця та часу його складення. Заповіт підписується особисто заповідачем та посвідчується нотаріусом або іншою уповноваженою на це посадовою особою, які мають на це право відповідно до закону, у тому числі і посадовою особою місцевої ради.

Заповідач на власний розсуд може призначити своїми спадкоємцями одну або кілька фізичних осіб, незалежно від наявності у нього з цими особами сімейних, родинних відносин, а також юридичну особу, територіальну громаду, державу України та інших осіб публічного права. До того ж заповідач може позбавити права на спадкування будь-яку особу з числа спадкоємців за законом без зазначення причин. У такому випадку ця особа не визнається спадкоємцем.

Однак, заповідач не може позбавити права на спадкування осіб, які мають право на обов'язкову частку у спадщині, навіть, якщо у заповіті вони не будуть зазначені. При цьому, коло осіб, які мають право на обов'язкову частку у спадщині, встановлюється не на час складання заповіту, а на час відкриття спадщини, тобто на день смерті заповідача.

До складу спадщини заповідач може включити права та обов'язки, які йому належать на момент складення заповіту, а також ті права та обов'язки, які можуть йому належати у майбутньому.

Наприклад, на момент складення заповіту у власності громадянина перебуває житловий будинок, а земельна ділянка для обслуговування цього будинку

ним ще не оформлена. Державний акт на право власності на земельну ділянку цей громадянин отримав за життя, але через три роки після складання заповіту. Однак, якщо у заповіті було зазначено, що заповідається майно, яке належить на праві власності та належатиме заповідачу на день смерті, то така земельна ділянка також нотаріусом буде включена до спадщини особи (осіб), зазначеної у заповіті.

Також, якщо у заповіті визначено для спадкоємців лише права, то до цих спадкоємців переходить та частина обов'язків спадкодавця, що є пропорційною до одержаних ними прав.

Спадкодавець має право встановити у заповіті сервітут щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб.

Крім того, заповідач у будь-який час має право скасувати заповіт, внести до нього зміни або скласти новий. Якщо заповідачем було складено декілька заповітів, то чинним визнається останній заповіт.

Однак, скасування заповіту, внесення до нього змін проводиться у порядку, встановленому Цивільним кодексом для посвідчення заповіту і підлягають державній реєстрації у Спадковому реєстрі.

Чинність заповіту щодо складу спадщини встановлюється на момент відкриття спадщини.

Спадкування за законом

Спадкування за законом має місце за відсутності заповіту. При спадкуванні за законом майно переходить до спадкоємців згідно зі встановленою законом черговістю. Кожна наступна черга спадкоємців набуває право на спадщину за відсутності спадкоємців попередньої черги, усунення їх від права на спадкування, їх відмови від прийняття спадщини. Спадкоємця-

ми за законом можуть бути кривні родичі, члени сім'ї, усиновлені та особи, які перебували не менше п'яти років на утриманні спадкодавця.

За Цивільним кодексом існує п'ять черг спадкоємців:

- до першої черги входять діти спадкодавця, його батьки та той з подружжя, який живий на час відкриття спадщини;
- до другої черги входять рідні брати і сестри спадкодавця, його бабусі і дідусі;
- до третьої — рідні дядьки і тітки;
- до четвертої — особи, які проживали зі спадкодавцем однією сім'єю не менше п'яти років до часу відкриття спадщини;
- до п'ятої — інші родичі спадкодавця до шостого ступеня спорідненості, а також утриманців, які не були членами сім'ї спадкодавця.

Якщо майно успадковується за законом двома і більше спадкоємцями, їх частки у спадщині є рівними. При цьому, якщо успадковується нерухоме майно, за письмовою угодою між спадкоємцями, посвідченою нотаріусом, розмір частки у спадщині може бути змінено.

Спадкування земельної ділянки

Слід нагадати, що земельна ділянка може успадковуватися лише тоді, коли у її власника є правовстановлюючий документ, що посвідчує його право власності на таку земельну ділянку. А на сьогодні такими документами є:

- державний акт на право власності на земельну ділянку;
- угода про перехід права власності на земельну ділянку з долученням до неї державним актом на право власності на земельну ділянку з відповідними відмітками нотаріуса та територіального органу земельних ресурсів про перехід такого права;

■ свідоцтво про право на спадщину з долученим до нього державним актом на право власності на земельну ділянку спадкодавця з відповідними відмітками нотаріуса та територіального органу земельних ресурсів про перехід такого права до спадкоємців.

Суб'єкт права спільної сумісної власності має право заповідати свою частку у праві спільної сумісної власності до її визначення та виділу в натурі.

Також слід зазначити, що за статтею 89 Земельного кодексу України володіння, користування та розпорядження земельною

ну земельну ділянку, а при спадкуванні маємо декілька свідоцтв про право на спадщину та один державний акт, який долучити до кожного свідоцтва неможливо, нотаріус вилучає цей державний акт на право власності на земельну ділянку та залишає його у справах. Натомість кожному спадкоємцю видає свідоцтво про право на спадщину, де зазначає у тому числі частку у праві власності на земельну ділянку з долученою до нього нотаріально посвідченою копією державного акта на право власності на земельну ділянку спадкодавця (без відмітки). Потім спадкоємці спільно звертаються до землепорядної організації, яка має ліцензію на проведення робіт із землеустрою, щодо виготовлення державного акта на право спільної часткової власності на земельну ділянку. Такий державний акт видають або уповноваженій особі, або ж кожному із співвласників. За бажанням співвласника або співвласників частка або частки можуть бути виділені окремо в натурі як окремі земельні ділянки та виготовлені і видані окремі державні акти на право власності на земельну ділянку, яка утворилася при виділенні такої частки.

Слід звернути увагу на те, що не завжди свою частку у праві власності на земельну ділянку можна виділити в натурі в окрему земельну ділянку та отримати окремий державний акт на право власності на земельну ділянку. Зокрема, якщо успадковується декількома спадкоємцями земельна ділянка та житловий будинок з господарськими спорудами, які на ній розміщені, виділити свою частку у праві власності на земельну ділянку в натурі не можливо, оскільки земельна ділянка за своїм цільовим призначенням передбачена саме для розміщення та обслуговування житлового будинку (цілого), а не його частини. Основною ж вимогою

Земельна ділянка може успадковуватися за наявності правовстановлюючого документа

За наявності цих документів земельна ділянка входить до спадкової маси. Спадкоємці отримують свідоцтво про право на спадщину, де зазначається майно, що успадковується повністю (один спадкоємець) або ж частка такого майна (декілька спадкоємців).

Якщо одна земельна ділянка успадковується одним спадкоємцем, нотаріус одразу робить відмітку на державному акті про перехід права власності на успадковану земельну ділянку до спадкоємця і віддає його разом із свідоцтвом про право на спадщину.

Спадкування частки у праві спільної власності на земельну ділянку

Якщо майно належало кільком особам на праві спільної власності, то після смерті однієї з них спадщина відкривається тільки на належну цій особі частку.

Відповідно до статті 1226 Цивільного кодексу України частка у праві спільної сумісної власності, у тому числі і на земельну ділянку, спадкується на загальних підставах.

ділянкою спільної сумісної власності здійснюються за договором або законом.

Співвласники земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності, мають право на її поділ або на виділення з неї окремої частки.

Поділ земельної ділянки, яка є у спільній сумісній власності, з виділенням частки співвласника, може бути здійснено за умови попереднього визначення розміру земельних часток, які є рівними, якщо інше не передбачено законом або не встановлено судом.

Особливості спадкування земельної ділянки кількома спадкоємцями

У випадку спадкування однієї земельної ділянки декількома спадкоємцями, нотаріус має видати свідоцтво про право на спадщину кожному спадкоємцеві. Оскільки правовстановлюючим документом на землю в цьому випадку має бути свідоцтво про право на спадщину з долученим до нього державним актом спадкодавця з відповідними відмітками нотаріуса та територіального органу земельних ресурсів про перехід права власності на успадковува-

Якщо земельна ділянка перебуває у спільній сумісній власності декількох осіб, співвласник має право заповісти свою частку у праві спільної часткової власності до виділення її в натурі

Земельного кодексу України та всього земельного законодавства є вимога щодо використання земельної ділянки, наданої особі у власність або користування, саме за визначеним цільовим призначенням.

На сьогодні серед нотаріусів також існує практика передачі державного акта на право власності на земельну ділянку із проставленням відмітки про перехід права власності до декількох спадкоємців одному з них. Однак, спочатку всі спадкоємці мають скласти угоду про те, що вони добровільно уповноважують одного із спадкоємців на збереження цього державного акта, і за першою вимогою будь-кого з інших спадкоємців уповноважена особа має надати йому цей державний акт.

Оформлення спадкоємцями земельної ділянки, переданої рішенням ради у власність спадкодавцю до 01.01.2002 року

Окремо слід розглянути питання, коли рішенням місцевої ради, яке було прийнято до 01.01.2002 року, земельну ділянку було передано у власність громадянину. Такий громадянин за різних обставин не отримав державного акта на право власності на цю земельну ділянку і помер. Як же спадкоємцям оформити своє право на таку земельну ділянку?

За цих обставин діє пункт Перший перехідних положень Земельного кодексу України, яким встановлено, що:

«рішення про передачу громадянам України безоплатно у приватну власність земельних ділянок, прийняті органами місцевого самоврядування відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року «Про приватизацію земельних ділянок», є підставою для виготовлення та видачі

цим громадянам або їх спадкоємцям державних актів на право власності на земельну ділянку за технічною документацією щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку».

Доцільно нагадати, що Декретом Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року № 15/92 «Про приватизацію земельних ділянок» було встановлено, що право приватної власності громадян на земельні ділянки, передані їм для цілей, передбачених статтею 1 цього Декрету, посвідчується відповідною Радою народних депутатів, про що робиться запис у земельно-кадастрових документах, з наступною видачею державного акта на право приватної власності на землю.

Статтею шостою цього ж Декрету було зупинено дію частини другої статті 17 і статті 23 Земельного кодексу України (в редакції 1992 року), якими передбачалося, що право власності виникає лише з дня видачі та державної реєстрації державного акта на право власності на земельну ділянку. Однак дія цих статей Земельного кодексу (в редакції 1992 року) зупинялася лише для громадян України при передачі їм безоплатно у приватну власність земельних ділянок, наданих їм для ведення особистого підсобного господарства, будівництва і обслуговування жилого будинку і господарських будівель (присадибна ділянка), садівництва, дачного і гаражного будівництва, у межах норм, установлених цим Кодексом.

Отже, якщо у громадянина була у користуванні земельна ділянка для ведення особистого підсобного господарства, будівництва і обслуговування жилого будинку і господарських будівель (присадибна ділянка), садівництва, дачного і гаражного будівництва і рішенням місцевої ради така земельна ділянка була передана йому у приватну власність, то з дня прийняття цього

рішення радою у такого громадянина вже по-суті виникло право власності на земельну ділянку. І якщо такий громадянин помер, не отримавши державного акта на право власності на земельну ділянку, його спадкоємці мають право виготовити вже на себе державний акт.

Однак для цього необхідно:

- 1) взяти з архіву копію рішення ради про передачу у власність громадянину земельної ділянки;
- 2) підтвердити своє право як спадкоємця на цю земельну ділянку.

Щодо першого, то, як правило, жодних проблем не виникає, оскільки всі рішення мають зберігатися в районному архіві, а ось щодо другого, то слід розуміти, що підтвердженням спадкоємства може бути або свідоцтво про право на спадщину, видане на все інше, окрім земельної ділянки, майно, або ж рішення суду.

Також слід чітко розуміти, що за наявності двох і більше спадкоємців вони всі разом мають звернутися до місцевої ради (якщо земельна ділянка знаходиться в межах населеного пункту) або ж до районної державної адміністрації (якщо земельна ділянка знаходиться за межами населеного пункту) про надання дозволу на виготовлення технічної документації із землеустрою щодо посвідчення права власності на земельну ділянку, передану у власність спадкодавцю до 01.01.2002 року.

Після того, як відповідний орган прийме рішення про надання дозволу на виготовлення цієї технічної документації, спадкоємці мають звернутися до землеупорядної організації та замовити таку технічну документацію.

ДОДАТКОВО

Оскільки в згаданому випадку не йдеться про безоплатну приватизацію спадкоємцями земельної ділянки, а лише про ви-

готовлення правовстановлюючого документа (державного акта на право власності) на вже приватну земельну ділянку, серед спадкоємців може бути також й іноземний громадянин. Те, що він іноземець, ніяким чином не обмежує його право на отримання такого державного акта, але лише у випадку, якщо він є законним спадкоємцем. Тобто, якщо за законом або за заповітом іноземний громадянин успадкував житловий будинок, садовий будинок або будь-яке інше майно і йому видано свідоцтво про право на спадщину, він має право звернутися за виготовленням на своє ім'я державного акта на право власності на земельну ділянку, яка була передана спадкодавцю у приватну власність рішенням місцевої ради, прийнятим до 01.01.2002 року. Навіть якщо мова йде про земельну ділянку сільськогосподарського призначення, державний акт має бути виготовлений та виданий на ім'я спадкоємця — іноземного громадянина, однак чинність такого документа буде обмежена одним роком, за який цей громадянин повинен здійснити відчуження успадкованої земельної ділянки (ст. 81 Земельного кодексу України).

Щодо присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, яка успадковується

У випадку спадкування земельної ділянки, якій не присвоєно кадастрового номера (рожеві державні акти на право приватної власності на землю зразка 1993 року), нотаріус видає свідоцтво про право на спадщину без витягу з державного реєстру земельних ділянок та без кадастрового номера, оскільки на етапі видачі зазначеного свідоцтва ще не набувається право власності на землю спадкоємцем. Таке право спадкоємця набуде лише після проведення державної реєстрації зе-

мельної ділянки (з присвоєнням кадастрового номера) та представлення відповідної відмітки територіальним органом Держкомзему. За присвоєнням земельній ділянці кадастрового номера та замовлення відповідної землепорядної документації має звертатися або власник земельної ділянки, або вже законно визнаний спадкоємець, яким він стає після видачі свідоцтва про право на спадщину.

Інші особливості спадкування

Спадкуючи будинок на неприватизованій земельній ділянці, до спадкоємця переходить право користування такою ділянкою та право на її приватизацію або оформлення користування

Якщо житловий будинок, який належав на праві власності померлому громадянину, розташований на неприватизованій земельній ділянці, тобто:

- до 01.01.2002 року місцевою радою не приймалося рішення про передачу у приватну власність такої земельної ділянки,
- взагалі немає рішення про передачу у власність цієї земельної ділянки,
- рішення ради про передачу у власність земельної ділянки прийнято після 01.01.2002 року, однак не зареєстровано та не видано за життя громадянина державного акта на право власності на земельну ділянку,

така земельна ділянка не може бути успадкована. Разом з тим, відповідно до статті 120 Земельного кодексу України та статті 1225 Цивільного кодексу України до спадкоємців житлового будинку, інших будівель та споруд переходить право користування

земельною ділянкою, на якій вони розміщені.

У такому випадку спадкоємці повинні оформити своє право на земельну ділянку, на якій розміщено успадкований житловий будинок. Таке право може бути оформлено шляхом звернення спадкоємців до місцевої ради, яка відповідно до їх заяви має прийняти рішення або про безоплатну передачу у приватну власність цієї земельної ділянки без зміни цільового призначення, або ж про передачу в оренду. При цьому слід враховувати, що:

1. Безоплатна приватизація земельної ділянки може мати місце лише для громадян України.
2. Безоплатно земельна ділянка може бути передана лише один раз по визначеному статтею 121 цільовому призначенню.
3. За наявності двох і більше спадкоємців земельна ділянка може бути передана безоплатно у спільну власність за умови, що жоден із цих осіб не скористався раніше правом безоплатної приватизації земельної ділянки для обслуговування житлового будинку і господарських споруд.
4. Якщо спадкоємець (хоча б один) є іноземцем чи вже скористався правом безоплатної приватизації земельної ділянки для обслуговування житлового будинку і господарських споруд, то оформити земельну ділянку можливо або в оренду (спільну оренду), або ж такий громадянин має право викупити земельну ділянку (її частину).

Якщо житловий будинок недобудований або ж самовільно збудований, права власності на ці об'єкти у спадкоємців не виникає

Якщо земельна ділянка була надана громадянину у встановленому законом порядку у власність або користування для будівництва житлового будинку і господарських споруд, однак за життя такий громадянин не завершив таке будівництво, а, отже, не зміг оформити право власності на житловий будинок, то у спадщину переходить не житловий будинок, а будівельні матеріали, права та обов'язки за договором підяду на будівництво. Разом з тим, спадкоємець матиме можливість переоформити право власності або право оренди вже на себе.

Зокрема, відповідно до статті 7 Закону України «Про оренду землі» право на оренду земельної ділянки переходить після смерті фізичної особи-орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди, до спадкоємців, а в разі їх відмови чи відсутності таких спадкоємців — до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями в разі, якщо це не суперечить вимогам Земельного кодексу України та цього Закону.

Якщо право власності на майно у спадкодавців було відсутнє, то це майно не може входити в склад спадщини. Так, самовільно побудований будинок на самовільно зайнятій земельній ділянці не включається в спадкову масу, оскільки у спадкодавця право власності ні на цей будинок, ні на земельну ділянку не виникло, і згідно з нормами чинного законодавства цей будинок підлягає вилученню, а самовільно зайнята земельна ділянка поверненню.

За відсутності спадкоємців за заповітом та законом майно особи, яка померла переходить у власність територіальної громади

Також, відповідно до статті 4 Закону України «Про приватизаційні папери» у разі смерті громадянина, який не одержав приватизаційні папери з будь-яких причин, право одержання належних йому до видачі паперів також не успадковується.

Статтею 1277 Цивільного кодексу встановлено, що у разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття суд визнає спадщину відумерлою за заявою відповідного органу місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини.

Заява до суду про визнання спадщини відумерлою подається відповідною місцевою радою після спливу одного року з часу відкриття спадщини.

Отже, якщо власник земельної ділянки помер, і у визначений законом строк жодна особа не звернулася до нотаріуса за місцем відкриття спадщини щодо успадкування такої земельної ділянки, сільська, селищна, міська рада мають звернутися із заявою до місцевого суду про визнання спадщини відумерлою.

Спадщина, визнана судом відумерлою, переходить у влас-

ність територіальної громади за місцем відкриття спадщини.

Разом з тим, бувають випадки коли особи, які за законом можуть бути визнані спадкоємцями, за різних обставин пропустили строк прийняття спадщини (були за кордоном, пізно дізналися про смерть спадкодавця тощо) мають намір все-таки отримати майно у спадщину, вони мають отримати інформацію щодо такого майна — чи майно вже визнано судом відумерлим, чи ще не було рішення суду.

У випадку, коли майно, в тому числі й земельна ділянка, на яке претендує спадкоємець, що пропустив строк для прийняття спадщини, перейшло як відумерле до територіальної громади і збереглося, спадкоємець має право вимагати його передання в натурі. У разі його продажу спадкоємець має право на грошову компенсацію. При передачі земельної ділянки, визнаної відумерлою, у власність іншій особі відповідно до статей 118 та 121 Земельного кодексу України, спадкоємець, який пропустив строк прийняття спадщини з поважних причин, має право на отримання іншої земельної ділянки за його згодою або ж грошової компенсації.

Оскільки тема нашого семінару не вичерпана, — не розглянуті питання спадкування земель сільськогосподарського призначення, у тому числі й іноземцями, переоформлення договорів оренди у зв'язку із оформленням спадщини та інші, — продовжимо її в наступних випусках журналу.

Як виглядатимуть нові межові знаки?

Законодавство передбачає: виділення земельних ділянок здійснюється після закріплення їх меж в натурі на місцевості. Тобто межа повинна закріплюватися обов'язково, причому певним видом межового знаку.

Купуючи квартиру, ви бачите, де в ній стіни. Коли купуєте або отримуєте у власність ділянку — вам у кращому випадку покажуть забиті кілочки, а то й просто запропонують зорієнтуватися «від отого дерева до того пагорба». Були непоодинокі випадки, коли до нас зверталися громадяни, які купили ділянку, починали будуватися, а тут приходить сусід і каже: а це моя ділянка...

Саме межові знаки дозволять людині побачити чіткі межі ділянки, яку вона купує чи успадковує. Ці знаки стосуються усіх ділянок. Якщо паї використовуються спільно або передаються в оренду, масив буде закріплюватися лише по зовнішньому контуру, на так званих «поворотних точках». Тобто, щоб не створювати перешкод при обробці поля, кожна окрема ділянка виділятися знаками не буде.

Сам же знак буде невеликий, фактично, закопуватиметься в землю, щоб не заважати обробці землі. Але якщо громадянин хоче самостійно обробляти свою ділянку — він може її виокремити.

Хочу заспокоїти власників ділянок, що вже мають акти, — ніхто не має права примусити їх закріплювати межі ділянок новими знаками. Інструкція визначила чітко: там, де раніше межі були закріплені (кілочками чи якимось інакше), вони вважаються легітимними. Закріплення межовими знаками встанов-

З часу розпаювання земель законодавство передбачає, що «кордони» ділянок закріплюються межовими знаками. Досі за ці знаки правили кілочки, які час од часу нерідко переносилися дбайливою рукою на кілька сантиметрів углиб сусідської площі. Зареєстрована інструкція Держкомзему «Про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками» визначила нарешті офіційну форму межових знаків. Хто має їх замовляти і чи обов'язково це робити тим, хто вже оформив державний акт на право власності на землю? Як вони виглядатимуть, хто їх встановлюватиме і коли розпочнеться цей процес? Про це розповідає директор Департаменту землеустрою Держкомзему України Олександр КРАСНОЛУЦЬКИЙ.

леного зразка (тобто новими) здійснюється тільки за добровільної згоди власника. А от нові земельні ділянки, які будуть відводитися, — ті вже позначатимуться на місцевості винятково новими межовими знаками.

Щодо плати за ці знаки. Хочу звернути увагу: і до цього часу з громадян брали кошти за винесення меж в натурі на місцевості та, відповідно, за встановлення межових знаків. Приймаючи роботу землевпорядних організацій, власник ділянки підписувався, що йому ці знаки встановили і він прийняв їх на зберігання. Кошти брали, але здебільшого цих послуг не надавали. Тому зараз роботи суттєво не подорожчають — лише на вартість самих межових знаків. Орієнтовно, за нашими оцінками, один знак може коштувати близько 50 гривень. Ми старалися зробити його таким, щоб це не дуже вдарило по кишені людей.

Основні ознаки нового межового знаку такі: він виготовлений з пластикового матеріалу (термо- та вологостійкого), круг-

лої форми, білого кольору. На ньому — герб України, а також серія і номер. Кожен знак матиме свій унікальний номер — один на всю територію України, та унікальний ідентифікаційний штрих-код. Тобто його неможливо буде підробити і важко знищити.

На бетонних та асфальтних поверхнях, де це може заважати рухові транспорту чи пішоходів, буде встановлено тільки марку, яка шурупами втягується в поверхню.

Кожному власнику не обов'язково встановлювати знаки на всіх «поворотних точках» своєї ділянки. Сусіди можуть оплатити вартість знаків на спільній межі разом, а співвласники ділянки — за згодою — не розмежовувати свою землю, а тільки визначити її зовнішні контури. Якщо кордони збігаються з природними та штучними спорудами і рубежами, межові знаки теж можна не встановлювати. Так, наприклад, інструкція передбачає, що знаки не встановлюються там, де межа закріплена бетоном (скажімо, є огорожа

або стовп електропередач); тоді на них наноситься позначка фарбою. Це передбачено для того, щоб здешиевити громадянам процес встановлення межових знаків.

Постачальником межових знаків є держпідприємство «Центр державного земельного кадастру». Вони знаходитимуться в територіальних органах Держкомзему, де їх будуть отримувати землевпорядні організації, які й установлюватимуть їх на місцевості.

Найкраще, якщо це робитиме та землевпорядна організація, яка проводила роботи на вашій ділянці, бо вона вже має всі ви-

хідні дані про ділянку і їй не треба нічого перемірювати. А це здешиевить вартість.

Сподіваємося, що вже наприкінці літа — на початку осені перші нові межові знаки надійдуть до територіальних органів Держкомзему, які й будуть передавати їх ліцензованим землевпорядним організаціям. З того часу перед тим, як видавати державний акт, вони зобов'язані будуть закріплювати межовими знаками межі ділянки, винесені в натурі.

Встановлення знаку треба погоджувати з сусідами. У великих

містах не завжди відомо, хто ваш сусід, тому інструкцією передбачено, що в таких випадках дається оголошення в місцевій пресі (в газеті, на радіо чи на телебаченні) про адресу, дату і час встановлення межових знаків, і якщо через місяць ніхто не відгукнувся, то подія відбувається без присутності сусідів.

Якщо між сусідами є спірні питання, то стаття 158 Земельного кодексу передбачає, що межові спори в межах населених пунктів розв'язують органи місцевого самоврядування, а поза межами — органи Держкомзему.

● Запитували — відповідаємо

ДЛЯ ДАРУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДОСТАТНЬО ДЕРЖАВНОГО АКТА ТА ДОВІДКИ ПРО ПРИСВОЄННЯ КАДАСТРОВОГО НОМЕРА

Хочу подарувати земельну ділянку із дачним будиночком донці. Право власності на земельну ділянку посвідчено державним актом. Окремо є довідка про присвоєння земельній ділянці кадастрового номера. Що я повинен зробити, щоб здійснити задумане?

Обухівський район
Київської області

Леонід СТОЛЯР

Для відчуження належної на праві власності земельної ділянки її власник має надати нотаріусу, який посвідчуватиме цю угоду, такі документи:

- 1) державний акт на право власності на земельну ділянку;
- 2) довідку про присвоєння кадастрового номера цій земельній ділянці (у випадку його відсутності на державному акті);
- 3) витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки (при даруванні);
- 4) довідку про наявні обмеження (обтяження) щодо земельної ділянки;

5) паспорт та ідентифікаційний номер власника земельної ділянки.

6) довідку з БТІ про наявність (відсутність) будівель чи споруд на земельній ділянці.

З 01.01.2011 року територіальними органами земельних ресурсів мають надаватися витяги з Поземельної книги, в яких має міститися інформація про кадастровий номер земельної ділянки, обмеження (обтяження) та нормативна грошова оцінка. За наявності витягу з Поземельної книги документи, зазначені в пунктах 2 – 4, окремо не отримуються.

Для відчуження садового будиночка, розташованого на згаданій земельній ділянці, подаються такі ж документи разом з технічним паспортом на будинок, свідоцтвом про право власності, видане БТІ (якщо садовий будинок зареєстрований у БТІ), та експертна оцінка вартості будиночка.

Нотаріус може посвідчити одну угоду дарування земельної ділянки та садового будиночка, або ж може посвідчити дві угоди окремо — договір дарування земельної ділянки та договір дарування садового будиночка.

Звертаємо Вашу увагу, що відповідно до статті 126 Земельного кодексу України при переході права власності на земельну ділянку новому власнику не обов'язково виготовляти державний акт на право власності на земельну ділянку на своє ім'я, достатньо мати на державному акті відмітки нотаріуса та територіального органу земельних ресурсів про перехід права власності на земельну ділянку до набувача.

Про чинність та термін дії рішень рад та адміністрацій, прийнятих до 14 жовтня 2008 року, щодо передачі в оренду земельних ділянок

Неодноразове внесення змін до Земельного кодексу України, інших законодавчих актів з питань земельних відносин поставило перед органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади низку запитань, які стосуються термінів виконання рішень цих органів при наданні земельних ділянок у користування або у власність, зокрема:

1. Який максимальний термін дії рішень органів місцевого самоврядування та виконавчої влади про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, прийнятих до 14 жовтня 2008 року? Коли та яким чином таке рішення втрачає чинність?
2. Який максимальний термін дії рішень вищезгаданих органів про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою, прийнятих після 14 жовтня 2008 року? Коли та яким чином таке рішення втрачає чинність?
3. Як діяти органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування при зверненні громадян із заявами про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо земельних ділянок, дозвіл на які вже надавався відповідним рішенням, прийнятим до 14 жовтня 2008 року та яке не було виконане у встановлений законом термін?

Підпунктом 17 пункту 2 розділу I Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України з питань будівництва» внесено зміни до пункту 1 Перехідних положень Земельного кодексу України, а саме:

«У разі прийняття відповідними органами рішення про погодження місця розташування об'єкта або про надання дозволу на розроблення проекту відведення земельної ділянки до 1 січня 2008 року передача в оренду таких земельних ділянок із земель державної та комунальної власності здійснюється без проведення земельних торгів (аукціонів)».

Однак дія такої зміни була обмежена в часі і відповідно до

пункту 2 Прикінцевих положень вищезазначеного Закону діяла протягом двох років з дня набрання ним чинності, тобто до 14 жовтня 2010 року.

Разом з тим, пунктом 3 Прикінцевих положень цього ж Закону, чинного на сьогодні, встановлено, що :

«3. Прийняті і не виконані до набрання чинності цим Законом рішення відповідних органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування про погодження місця розташування об'єкта або про надання дозволу на розроблення проекту відведення земельної ділянки зберігають чинність протягом двох років з дня набрання чинності цим Законом, а розроблені відповідно до цих рішень проєкт

ти землеустрою щодо відведення земельних ділянок розглядаються в установленому законом порядку. Передача в оренду таких земельних ділянок із земель державної та комунальної власності здійснюється без проведення земельних торгів (аукціонів)».

Отже, при виникненні питання щодо передачі земельних ділянок в оренду за рішеннями про погодження місця розташування об'єкта або про надання дозволу на розроблення проекту відведення земельної ділянки, **прийнятими до 14 жовтня 2008 року**, слід керуватися саме пунктом 3 Перехідних положень Закону від 16 вересня 2008 року № 509-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву». До рішень, **прийнятих після 14 жовтня 2008 року** із зазначених питань, цей пункт відношення не має.

Крім того, вищезгаданим Законом були внесені зміни до статті 151 Земельного кодексу України, зокрема, частиною одинадцятю цієї статті був встановлений термін дії дозволу:

«11. Строк дії дозволу на розроблення проекту відведення земельної ділянки та вимог щодо її відведення становить один рік і може бути продовжено одноразово на такий самий строк. У разі якщо протягом встановленого строку проєкт відведення земельної ділянки не подано на затвердження до відповідного органу, дозвіл на розроблення проекту відведення земельної ді-

лянки та вимоги щодо її відведення вважаються анульованими».

Однак, з прийняттям Верховною Радою України Закону України від 5 листопада 2009 року № 1702 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку набуття прав на землю» стаття 151 Земельного кодексу України була викладена у новій редакції, а норма щодо терміну дії дозволу на розроблення проекту відведення земельної ділянки та вимог щодо її відведення була вилучена.

Щодо терміну дії рішень органів місцевого самоврядування або органів виконавчої влади про надання дозволу на розроблення проекту відведення земельної ділянки, **прийнятих після 14**

жовтня 2008 року, то чинним законодавством такий термін на сьогодні не обмежений, оскільки мова може йти лише про земельні ділянки, **які можуть надаватися на неконкурентних засадах**. Разом з тим, термін дії зазначеного рішення може бути встановлено самим органом виконавчої влади або місцевого самоврядування при його прийнятті.

Щодо питання: «Коли та яким чином таке рішення втрачає чинність?», слід зазначити, що рішення органів виконавчої влади та місцевого самоврядування про погодження місця розташування об'єкта або про надання дозволу на розроблення проекту відведення земельної ділянки, прийняті до 14 жовтня 2008 року і невиконані, можуть бути скасо-

вані тим органом, який їх приймав. Це може бути конкретне рішення по кожній земельній ділянці або ж загальне рішення по всіх невиконаних попередніх рішеннях щодо погодження місця розташування об'єкта або надання дозволу на розроблення проекту відведення земельної ділянки про визнання їх такими, що втратили чинність.

Якщо до ради або адміністрації звернулися особи про надання їм в оренду земельних ділянок (без проведення аукціонів згідно з частиною другою статті 134 Земельного кодексу), щодо яких вже було прийнято рішення до 14 жовтня 2008 року, орган, що прийняв попереднє рішення, спочатку має його скасувати, і тільки потім приймати рішення щодо заяв інших осіб.

● Запитували — відповідаємо

НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ОСГ У МЕЖАХ ТЕРИТОРІЇ ЗАБУДОВИ МАЄ БУТИ ОБОВ'ЯЗКОВО УЗГОДЖЕНО З МІСТОБУДІВНОЮ ДОКУМЕНТАЦІЄЮ

Сільська рада видала рішення «Про надання згоди на розробку проекту землеустрою по відводу земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства із земель житлової та громадської забудови в межах населеного пункту». Чи можливо виділити земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства із земель житлової та громадської забудови?

Андрій СЕРЕДА

На жаль, для надання правильної відповіді на поставлене запитання надто мало інформації. Зокрема, незрозуміло, йдеться про:

- зміну цільового призначення вже наданої (приватизованої) земельної ділянки, яке здійснюється через проект її відведення?
- приватизацію надлишку землі для обслуговування будинку за іншим цільовим призначенням?

- виділення земельної ділянки із земель запасу, передбачених для майбутньої перспективної забудови?

А також незрозуміло для яких цілей, кому і на якому праві буде належати зазначена земельна ділянка?

Тож відповіді можуть бути абсолютно різними. Так, зокрема, якщо земельна ділянка для обслуговування жилого будинку і господарських споруд площею 0,45 га перебуває у користуванні громадянина, такий громадянин бажає її приватизувати, то рішення місцевої ради має бути прийнято стосовно двох земельних ділянок у межах граничних норм безоплатної приватизації — для обслуговування жилого будинку і господарських будівель та споруд (в місті — до 01 га, в селищі — до 0,15 га і в селі — до 0,25 га), а решту — за іншим цільовим призначенням, у тому числі і для ведення особистого селянського господарства.

У випадку, якщо згідно з планом розвитку населеного пункту або ж генерального плану такого населеного пункту певна територія запланована під майбутню забудову і визначена згаданими містобудівними документами як землі житлової та громадської забудови, то надання земельної ділянки для особистого селянського господарства в межах цієї території має бути обов'язково узгоджено з вищезазначеними містобудівними документами.

ЩОДО УКЛАДАННЯ ДОГОВОРУ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ на земельних ділянках державної та комунальної власності

Лист Державного комітету України із земельних ресурсів
від 29 березня 2011 р. N 4578/27/Б927-11

Відповідно до частини третьої статті 14 Закону України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» (далі — Закон) для будівництва, розміщення та експлуатації об'єктів передачі електричної або теплової енергії земельні ділянки всіх форм власності, за договором з власником чи користувачем земельної ділянки, можуть використовуватися також шляхом встановлення постійних або строкових земельних сервітутів без зміни цільового призначення цих земельних ділянок.

Частиною третьою статті 15 цього Закону визначено, що для окремих конструкцій опор розміри площ встановлюються державними будівельними нормами на підставі документації із землеустрою.

Частинами шостою, восьмою, десятою та одинадцятою статті 16 вказаного Закону встановлено, що земельні сервітуту на земельних ділянках державної та комунальної власності, які не надані у власність чи користування, встановлюються за договором, з органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених Земельним кодексом України, та експлуатуючим підприємством.

У договорі про встановлення земельного сервітуту для розміщення об'єктів енергетики та передачі електричної енергії зазначаються: зміст земельного сервітуту, кадастровий номер земельної ділянки, щодо якої встановлюється земельний сервітут (за наявності), площа земельної ділянки, на яку поширюється дія земельного сервітуту, дані про земельну ділянку, на якій встановлюється земельний сервітут.

Межі частини земельної ділянки, на яку поширюється дія земельного сервітуту, наносяться на кадастровий план земельної ділянки і за необхідності переносяться в натуру (на місцевість) та закріплюються відповідними межовими знаками.

Право земельного сервітуту виникає після його державної реєстрації.

Відповідно до абзацу тринадцятого частини другої статті 134 Земельного кодексу України не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них у разі будівництва, обслуговування та ремонту об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу).

Враховуючи вищевикладене, діючим законодавством передбачено можливість укладання договору земельного сервітуту на земельних ділянках державної та комунальної власності, які не надані у власність чи користування для будівництва і обслуговування та ремонту об'єктів енергетичної інфраструктури без проведення земельних торгів.

При цьому, договір про встановлення земельного сервітуту укладається на підставі складеної відповідно до Закону України «Про землеустрій» та рішення сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку, який, після присвоєння кадастрового номеру земельній ділянці у відповідності до постанови Кабінету Міністрів України від 18.08.2010 № 749 «Про затвердження Тимчасового порядку присвоєння кадастрового номера земельній ділянці», підлягає обов'язковій державній реєстрації в порядку, визначеному постановою Кабінету Міністрів України від 9 вересня 2009 р. № 1021 «Про затвердження порядку ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі», шляхом внесення відомостей до розділу 5 Поземельної книги «Земельна ділянка. Опис обмежень використання земельної ділянки».

Заступник Голови
І. Д. ЛЕВУШЕВСЬКИЙ

ОПОРИ ЛЕП МОЖНА ВСТАНОВЛЮВАТИ ЗА ДОГОВОРОМ СЕРВІТУТУ...

Кооператив садівницький із 175 членів буде за власний кошт лінію електропередач 10 кв до себе. На узбіччі єдиної під'їзної дороги загального користування мають бути встановлені опори лінії електропередач — 10 кв, територія підпорядкована райдержадміністрації. Як оформити сервітут на земельні ділянки під опорами, здійснити його реєстрацію відповідно до Закону України «Про землі енергетики»?

Члени кооперативу

Насамперед слід чітко визначити: хто є користувачем земельної ділянки, на якій будуть встановлюватися опори лінії електропередач. Якщо лінії електропередач мають розміщуватися у смузі відведення автомобільної дороги і таким користувачем є орган державного управління автомобільними дорогами, то питання щодо розміщення ЛЕП має вирішуватися саме з цим органом — Державним агентством автомобільних доріг (Укравтодором).

Відповідно до статті 37 Закону України «Про автомобільні дороги» будівництво споруд, об'єктів дорожнього сервісу, автозаправних станцій, прокладення інженерних мереж та виконання інших робіт у межах смуги відведення автомобільних доріг здійснюються згідно з дозволом органів державного управління автомобільними дорогами та за попереднім погодженням з відповідними підрозділами Державтоінспекції Міністерства внутрішніх справ України в порядку, передбаченому законодавством України.

Якщо ж земельна ділянка, на якій планується розмістити опори ЛЕП, не входить до сфери управління Державного агентства автомобільних доріг (Укравтодору), тобто знаходиться за межами смуги відведення автомобільної дороги, то питання прокладання ЛЕП має вирішуватися з відповідною державною адміністрацією або ж власниками земельних ділянок.



● Запитували — відповідаємо

У першому випадку документом, на підставі якого може бути прокладено ЛЕП, є договір сервітуту, а у другому випадку це може бути оформлено як договором сервітуту, так і договором оренди. При цьому слід пам'ятати, що і договір оренди земельної ділянки, і договір сервітуту (особистого чи земельного) може бути укладений щодо вже існуючої земельної ділянки, тобто з присвоєним їй кадастровим номером, визначеною площею, цільовим призначенням та встановленими в натурі (на місцевості) її межами.

ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ МАЄ ВІДПОВІДАТИ ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНУ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

До сільської ради надійшла заява громадянина про дозвіл на проведення робіт з оформлення права користування земельною ділянкою під нежилою незавершеною будовою — «магазин» — для будівництва та обслуговування жилого будинку. Чи можливо виділити земельну ділянку для будівництва та обслуговування жилого будинку, якщо генеральним планом населеного пункту ця будівля була запланована як магазин, а сама будівля межує з багатопверховим жилим будинком та мешканці цього будинку не згодні з переводом нежилої будівлі у житловий будинок?

*Анна ЩЕРБА,
землевпорядник Петровської сільської ради
Автономної республіки Крим*

17 лютого 2011 року Верховною Радою України прийнято Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», який набув чинності 12 березня цього року.

Згідно зі статтею 16 вищезгаданого Закону планування територій на місцевому рівні здійснюється шляхом розроблення та затвердження генеральних планів населених пунктів, планів зонування територій і детальних планів території.

Частиною дев'ятою статті 17 цього ж Закону встановлено, що генеральний план населеного пункту є основним видом містобудівної документації на місцевому рівні, призначеної для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту і строк його дії не обмежується.

Зміни до генерального плану населеного пункту можуть вноситися не частіше, ніж один раз на п'ять років. Такі зміни вносяться органом місце-

вого самоврядування, який затверджував генеральний план населеного пункту. Питання про дострокове внесення змін до генерального плану населеного пункту може порушувати перед відповідною сільською, селищною, міською радою відповідна місцева державна адміністрація.

Генеральні плани населених пунктів та зміни до них розглядаються і затверджуються відповідними сільськими, селищними, міськими радами на чергових сесіях протягом трьох місяців з дня їх подання.

Згідно зі статтею 24 згаданого Закону документація із землеустрою розробляється з урахуванням положень плану зонування та/або детального плану території.

Забороняється передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб у разі відсутності плану зонування або детального плану території, затвердженого відповідно до вимог цього Закону, а також зміна цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування території та/або детальному плану території.

Крім того, Законом України «Про планування і забудову територій», який втратив чинність у зв'язку з прийняттям Закону «Про регулювання містобудівної діяльності», зокрема статтею 24, було встановлено, що право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки за її цільовим призначенням та відповідно до містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки, встановлених згідно з вимогами цього Закону.

У разі, якщо наміри забудови земельної ділянки не відповідають вимогам містобудівної документації та видам використання території, встановленим місцевими правилами забудови, державними нормами, орган місцевого самоврядування протягом місяця з дня реєстрації заяви (клопотання) надає заявнику висновок щодо цієї невідповідності та рекомендації щодо можливої зміни намірів забудови земельної ділянки.

Також Земельним кодексом України передбачено, що земельна ділянка має використовуватися виключно за цільовим призначенням (ст. 21 та 91 Земельного кодексу України). Земельна ділянка, яка надавалася відповідно до генерального плану забудови населеного пункту для будівництва магазину (комерційне використання) і на якій вже проводиться будівництво магазину, має бути оформлена власником такої нерухомості (недобудови) в користування саме для цієї мети.

Зміна цільового призначення земельної ділянки може мати місце після підготовки змін до генерального плану населеного пункту, проведення громадських слухань щодо таких змін та вирішення питання щодо зміни функціонального призначення самого об'єкта нерухомості.

ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА ПІД ГОСПОДАРЬСКИМИ ДВОРАМИ МОЖЕ БУТИ ПРИВАТИЗОВАНА ЧЛЕНАМИ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

Якою має бути мінімальна ціна земельної ділянки під господарським двором у населеному пункті, щоб її викупити в місцевої ради? Нині земельна ділянка площею 4,5 га, на якій розміщений господарський двір, що є власністю фермерського господарства, орендується цим господарством.

Роман ДРОЗДОВ,
фермер

Підпунктом «а» пункту 15 Перехідних положень Земельного кодексу України встановлено, що до набрання чинності законами України про державний земельний кадастр та про ринок земель, але не раніше 1 січня 2012 року, не допускається купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб.

За визначенням фермерське господарство є формою підприємницької діяльності громадян із створенням юридичної особи, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробкою та реалізацією з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих їм для ведення фермерського господарства, відповідно до закону (ст. 1 ЗУ «Про фермерське господарство»).

Тож, і земельні ділянки, надані для ведення фермерського господарства, є земельними ділянками товарного сільськогосподарського виробництва, а, отже, підпадають під дію пункту 15 Перехідних положень Земельного кодексу України. Таким чином, до відміни дії мораторію на продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності викупити такі земельні ділянки фермерське господарство не зможе.

Однак, відповідно до частини другої статті 13 цього ж Закону членам фермерських господарств передаються безоплатно у приватну власність із раніше наданих їм у користування земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради. Земельні ділянки, на яких розташовані житлові будинки, господарські будівлі та споруди фермерського господарства, передаються безоплатно у приватну власність у рахунок земельної частки (паю).



УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА УКРАЇНИ від 13.04.2011 № 459/2011

Про Державну інспекцію сільського господарства України

З метою оптимізації роботи контрольно-інспекційних органів в агропромисловому комплексі постановляю:

1. Затвердити Положення про Державну інспекцію сільського господарства України (додається).

2. Кабінету Міністрів України привести у двомісячний строк свої рішення у відповідність із цим Указом.

3. Цей Указ набирає чинності з дня його опублікування.

Президент України

Віктор ЯНУКОВИЧ

13 квітня 2011 року

ЗАТВЕРДЖЕНО

Указом Президента України

від 13 квітня 2011 року № 459/2011

ПОЛОЖЕННЯ

про Державну інспекцію сільського господарства України

1. Державна інспекція сільського господарства України (Держсільгоспінспекція України) є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через Міністра аграрної політики та продовольства України (далі — Міністр), входить до системи органів виконавчої влади і забезпечує реалізацію державної політики у сфері нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі.

2. Держсільгоспінспекція України у своїй діяльності керується Конституцією та законами України, актами Президента України та Кабінету Міністрів України, наказами Міністерства аграрної політики та продовольства України (Мінагрополітики України), іншими актами законодавства України, дорученнями Президента України та Міністра.

3. Основними завданнями Держсільгоспінспекції України є:

реалізація державної політики у сферах здійснення державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі;

внесення на розгляд Міністра пропозицій щодо формування державної політики у зазначених сферах.

4. Держсільгоспінспекція України відповідно до покладених на неї завдань:

1) організовує та здійснює державний нагляд (контроль):

а) у частині дотримання земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій та форм власності, в тому числі за:

веденням державного обліку і реєстрації земель, достовірністю інформації про наявність та використання земель;

виконанням умов зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту під час проведення гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, пов'язаних із порушенням ґрунтового покриву, своєчасного проведення рекультивациі порушених земель в обсягах, передбачених проектом рекультивациі земель;

дотриманням вимог земельного законодавства при набутті права власності на земельні ділянки за договорами купівлі-продажу, міни, дарування, застави та іншими цивільно-правовими угодами;

дотриманням органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами вимог земельного законодавства та встановленого порядку набуття і реалізації права на землю;

дотриманням правил, встановленого режиму експлуатації протиерозійних, гідротехнічних споруд,

збереженням захисних насаджень і межових знаків;

проведенням землеустрою, виконанням заходів, передбачених проектами землеустрою, зокрема, за дотриманням власниками та користувачами земельних ділянок вимог, визначених у проектах землеустрою;

розміщенням, проектуванням, будівництвом та введенням у дію об'єктів, які негативно впливають або можуть вплинути на стан земель;

здійсненням заходів, передбачених проектами землеустрою щодо захисту земель від водної і вітрової ерозії, селів, підтоплення, заболочення, засолення, солонцювання, висушування, ущільнення та інших процесів, що призводять до погіршення стану земель, а також щодо недопущення власниками та користувачами земельних ділянок псування земель шляхом їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами, заростання чагарниками, дрібноліссям та бур'янами;

дотриманням строків своєчасного повернення тимчасово зайнятих земельних ділянок та обов'язкового виконання заходів щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням;

дотриманням порядку визначення та відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва;

використанням земельних ділянок відповідно до цільового призначення;

дотриманням вимог земельного законодавства органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування з питань передачі земель у власність та надання у користування, у тому числі в оренду, зміни цільового призначення, вилучення, викупу, продажу земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах;

б) у частині насінництва та розсадництва за:

діяльністю суб'єктів усіх форм власності і господарювання у сфері насінництва та розсадництва, включаючи лісове, квітково-декоративне насінництво та розсадництво, насінництво картоплі, овочевих, баштанних, плодових і горіхоплідних культур та розсадництво плодових, ягідних, горіхоплідних культур, винограду та хмелю, садівництва та лісових насаджень, які займаються виробництвом, заготівлею, обробкою, розмноженням, зберіганням, реалізацією і використанням насіння та садивного матеріалу рослин, а також за умовами вирощування садивного матеріалу, заготівлею, обробкою, розмноженням, зберіганням, реалізацією та використанням насіння і садивного матеріалу;

дотриманням технології виробництва на етапах вирощування, збирання і післязбиральної обробки насіння і садивного матеріалу;

дотриманням сортових та посівних якостей насіння, що реалізується суб'єктами оптової та роздрібної торгівлі;

дотриманням суб'єктами насінництва та розсадництва державних стандартів, інших нормативних

документів, веденням документації сортових посівів і насаджень, ділянок гібридизації насіння і садивного матеріалу, правильного відбору проб та вибірок для визначення якостей насіння і садивного матеріалу, оформлення документів на посівні та сортові якості насіння і садивного матеріалу, за введенням насіння і садивного матеріалу в обіг;

сертифікацією насіння і садивного матеріалу;

в) у частині якості та безпечності сільськогосподарської продукції за: додержанням закупівельними, переробними, торговельними

підприємствами і організаціями незалежно від форми власності та господарювання правил торгівлі, реалізації і зберігання плодоовочевої продукції, готує експертні висновки; формуванням державних і регіональних ресурсів сільськогосподарської продукції;

додержанням вимог стандартів, технічних умов, інших нормативних документів, пов'язаних з якістю та безпечністю сільськогосподарської продукції, наявністю генетично модифікованих організмів під час її заготівлі, зберігання, переробки, розміщення територією України та здійснення експортно-імпорتنих операцій підприємствами всіх форм власності;

веденням кількісно-якісного обліку зерна та продуктів його переробки на хлібоприймальних і зернопереробних підприємствах незалежно від форми власності та господарювання, веденням реєстру складських документів на зерно та зерна, прийнятого на зберігання;

проведенням декларування сільськогосподарської продукції, у тому числі зернових культур;

дотриманням технічного регламенту зерновими складами в процесі зберігання зерна та продуктів його переробки;

якістю плодоовочевої продукції та продуктів її переробки під час закупівлі, зберігання та реалізації на внутрішньому ринку України;

г) у частині дотримання правил виробництва виноробної продукції за: веденням виноградників та виробництвом винограду, вина та інших продуктів виноробства;

додержанням державних стандартів та вимог у виробництві, реалізації, експорті та імпорті товарної продукції в галузі виноградарства і виноробства;

додержанням державних стандартів та технічних умов у виробництві вин, вермутів, коньяків України і бренді;

д) у частині дотримання заходів біологічної і генетичної безпеки щодо сільськогосподарських рослин при створенні, дослідженні та практичному використанні генетично модифікованих організмів у відкритих системах на підприємствах, в установах і організаціях агропромислового комплексу незалежно від їх підпорядкування і форми власності;

е) в частині родючості ґрунтів за:

зміною показників якісного стану ґрунтів у результаті проведення господарської діяльності на

землях сільськогосподарського призначення;

своєчасним проведенням підприємствами, установами, організаціями всіх форм власності заходів щодо збереження, відтворення та підвищення родючості ґрунтів;

є) в частині експлуатації та технічного стану машин за:

дотриманням вимог законодавства акредитованими суб'єктами господарювання, які проводять перевірку технічного стану та ідентифікацію машин;

дотриманням законодавства з охорони праці, навколишнього середовища при експлуатації і технологічному обслуговуванні технічних засобів для агропромислового комплексу;

виконанням законодавства у сфері захисту прав споживачів на придбану чи відремонтовану сільськогосподарську техніку та комплектуючі вузли й агрегати до неї;

дотриманням правил технічного та сервісного обслуговування машин;

технічним станом і експлуатацією машин, які підлягають перевірці на підтвердження відповідності вимогам законодавства;

ж) у частині охорони прав на сорти рослин за:

дотриманням юридичними та фізичними особами вимог законодавства з охорони прав на сорти рослин у сфері виробництва, використання, зберігання, реалізації та розмноження садивного матеріалу сортів рослин;

збереженістю сортів рослин, реєстрацією ліцензійних договорів на їх використання та виплатою авторської винагороди;

веденням первинного насінництва власниками майнових прав інтелектуальної власності та підтримувачами сортів рослин;

набуттям прав на сорти рослин та їх реєстрацією; ввезенням в Україну садивного матеріалу (насіння) незареєстрованих в Україні сортів рослин;

дотриманням особистого немайнового права авторства на сорт, майнового права власника сорту, права попереднього користування і права при відновленні прав на сорт, права на поширення сорту в Україні, прав автора сорту при відмові власника від майнового права на сорт, порядку вивезення з України посадкового матеріалу (насіння) сортів рослин, що містять об'єкт інтелектуальної власності, угоди, укладеної між роботодавцем та автором сорту щодо виплати справедливої винагороди;

2) забезпечує видачу дозвільних документів, сертифікатів, ліцензій, передбачених законодавством;

3) здійснює в установленому порядку управління майном державних інспекцій сільського господарства в Автономній Республіці Крим, областях, містах Києві та Севастополі, районах і підпорядкованих підприємств, установ та організацій, у тому числі науково-дослідних установ та лабораторій;

4) здійснює сертифікацію насіння і садивного матеріалу сільськогосподарських рослин, призначе-

них для реалізації на території України та міжнародної торгівлі з видачею сертифікату Організації економічного співробітництва та розвитку (ОЕСР), та сертифікату Міжнародної асоціації з контролю за якістю насіння (ІСТА);

5) надає витяги з основного реєстру складських документів на зерно та зерна, прийнятого на зберігання, реєстру зернового складу; веде основний реєстр складських документів на зерно та зерна, прийнятого на зберігання; видає бланки складських простих і подвійних складських свідоцтв на зерно, складських квитанцій для зернових складів, що здійснюють приймання зерна на зберігання;

6) організовує та координує роботу з проведення сертифікації зернових складів на відповідність послуг із зберігання зерна та продуктів його переробки, визначення якості та безпечності зерна та продуктів його переробки;

7) доручає інспекціям сільського господарства в Автономній Республіці Крим, областях, містах Києві та Севастополі, районах і підпорядкованим підприємствам, установам та організаціям, у тому числі науково-дослідним установам і лабораторіям відповідно до їх спеціалізації, виконувати окремі завдання, визначені цим Положенням, іншими нормативно-правовими актами;

8) координує роботу з питань нарахування та виплати дотацій сільськогосподарським товаровиробникам за продану ними переробним підприємствам сільськогосподарську продукцію;

9) аналізує, узагальнює зведені матеріали щодо проведення декларування сільськогосподарської продукції, у тому числі зернових культур, та подає відповідну інформацію про декларовану продукцію;

10) організовує і координує проведення державного моніторингу ринку сільськогосподарської продукції і сировини; забезпечує проведення експертизи своєї та переробленої сільськогосподарської продукції;

11) проводить боротьбу з фальсифікацією виноробної продукції в Україні;

12) обстежує земельні ділянки, які підлягають рекультивативації, та видає спеціальні дозволи на зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок відповідно до проектів, затверджених у встановленому порядку, а також обстежує земельні ділянки, яким заподіяна шкода внаслідок їх самовільного зайняття, використання не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу;

13) бере участь у роботі комісій при прийнятті в експлуатацію меліоративних систем і рекультивованих земель, захисних лісонасаджень, протиерозійних гідротехнічних споруд та інших об'єктів, які споруджуються з метою підвищення родючості ґрунтів та забезпечення охорони земель;

14) вносить у встановленому порядку до органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування клопотання щодо:

приведення у відповідність із законодавством прийнятих ними рішень з питань регулювання земельних відносин, використання та охорони земель;

обмеження або зупинення освоєння земельних ділянок у разі розробки корисних копалин, у тому числі торфу, проведення геологорозвідувальних, пошукових та інших робіт з порушенням вимог земельного законодавства;

припинення будівництва та експлуатації об'єктів у разі порушення вимог земельного законодавства до повного усунення виявлених порушень і ліквідації їх наслідків;

припинення права користування земельною ділянкою відповідно до закону;

15) розраховує розмір шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання їх не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву без спеціального дозволу, та вживає заходів до її відшкодування в установленому законодавством порядку;

16) подає пропозиції щодо фінансування заходів з охорони земель;

17) забезпечує здійснення відомчої реєстрації та обліку машин, видачі на них номерних знаків та відповідних реєстраційних документів, ведення

автоматизованого обліку зареєстрованих машин та систематизацію відомостей про їх власників з використанням Єдиного реєстру, держателем якого вона є;

18) забезпечує проведення відповідно до законодавства державних технічних оглядів машин, зареєстрованих у встановленому порядку, та здійснення контролю за дотриманням вимог законодавства акредитованими суб'єктами господарювання, які проводять перевірку технічного стану та ідентифікацію машин;

19) забезпечує проведення незалежної технічної експертизи при визначенні причин виходу з ладу сільськогосподарських машин у процесі розгляду претензій покупців до виробників (продавців) чи виконавців послуг технічного сервісу з приводу якості зазначених машин і послуг у період гарантійних строків експлуатації;

20) забезпечує видачу в установленому порядку висновків щодо технічного стану проданих або відремонтованих машин, які підлягають перевірці на підтвердження відповідності вимогам законодавства;

21) забезпечує проведення технічної експертизи та експертної оцінки технічних засобів, що стали непридатними внаслідок аварії чи стихійного лиха, та видачу відповідних документів про доцільність їх подальшої експлуатації;

22) забезпечує здійснення перевірок відповідності матеріально-технічної бази та методичного забезпечення закладів з підготовки, перепідготовки і підвищення кваліфікації трактористів-машиністів у встановленому законодавством порядку, надання висновків про відповідність матеріально-

технічної бази, методичного забезпечення та оснащеності навчального процесу для розгляду відповідними органами питання про акредитацію та видачу їм ліцензій на право підготовки трактористів-машиністів самохідних машин, прийняття теоретичних і практичних іспитів для отримання права на керування машинами та видачу за їх результатами посвідчень тракториста-машиніста;

23) забезпечує суб'єктів господарювання, діяльність яких пов'язана з реалізацією машин, що підлягають реєстрації в територіальних органах Держсільгоспінспекції України, бланками довідок-рахунків, біржових угод, актів прийняття-передачі машин та номерними знаками «Транзит», організацію державного контролю за дотриманням ними законодавства у цій сфері;

24) здійснює нагляд і координацію виконання цільових програм і заходів, спрямованих на виробництво радіологічно безпечної сільськогосподарської продукції, контроль вмісту в ній радіонуклідів;

25) надає експертні висновки щодо зміни зон радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи; видає висновок про поліпшення екологічного стану земель і підвищення родючості ґрунтів сільськогосподарського призначення;

26) здійснює контроль на підприємствах, в установах і організаціях агропромислового виробництва всіх форм власності за охороною праці, пожежною безпекою та безпекою дорожнього руху;

27) проводить навчання та надання консультативних послуг з питань, що належать до її компетенції, а також сприяє постійному навчанню та підвищенню кваліфікації спеціалістів галузі, широкому впровадженню досягнень науки і передового досвіду;

28) здійснює представництво інтересів України у міжнародних організаціях, зокрема Міжнародній асоціації з контролю за якістю насіння (ІСТА), в Організації економічного співробітництва та розвитку (ОЕСР), у Міжнародній раді по зерну та інших міжнародних організаціях;

29) проводить лабораторний аналіз стану забруднення земель, у тому числі радіоактивного, в зонах безпосереднього впливу викидів і скидів підприємствами забруднюючих речовин, а також у разі виникнення аварій та надзвичайних ситуацій;

30) бере участь у розробленні нормативно-правових актів, що відносяться до її компетенції;

31) видає документи про якість насіння і садивного матеріалу сільськогосподарських рослин, лісового насіння і садивного матеріалу, насіння і садивного матеріалу квітково-декоративних рослин, проводить маркування партій насіння; видає дозвіл на введення в оборот насіння і садивного матеріалу;

32) здійснює атестацію суб'єктів насінництва та розсадництва для надання права на виробництво та реалізацію оригінального і елітного насіння, крім лісового насіння;

33) веде державний реєстр виробників насіння і садивного матеріалу;

34) перевіряє відповідність насіння державним стандартам та видає сертифікати відповідності, здійснює сортову сертифікацію насінницьких посівів та відбір проб насіння і садивного матеріалу з метою перевірки їх на сортові та посівні якості;

35) видає дозвіл на ввезення в Україну насіння і садивного матеріалу, не внесених до реєстру сортів рослин України;

36) здійснює метрологічний нагляд та контроль за додержанням вимог стандартів і нормативних документів;

37) здійснює атестацію вимірювальних і калібрувальних лабораторій підприємств усіх форм власності у закріплених галузях діяльності, атестацію базових організацій метрологічних служб;

38) здійснює роботи з розроблення, атестації, виробництва та впровадження стандартних зразків;

39) проводить метрологічне забезпечення радіаційного та дозиметричного контролю при виробництві і переробці сільськогосподарської продукції у встановлених зонах контролю;

40) бере участь у розробленні державних і галузевих стандартів, методик з питань, віднесених до її компетенції;

41) проводить дослідження, в тому числі наукові, у сферах, що належать до її компетенції;

42) проводить технічну експертизу, аналіз та видачу висновків про: якість проданих і відремонтованих машин, вузлів, агрегатів та їх складових частин у зв'язку з розглядом відповідної претензії власника (користувача); якість пально-мастильних матеріалів, якими забезпечується агропромисловий комплекс; залишковий моторесурс під час визначення реалізаційної вартості машини, вузла, агрегату; відповідність технічним вимогам самостійно виготовлених (складених) машин, причепів; наявність шкідливих викидів у двигуні внутрішнього згорання;

43) реєструє групи з підготовки трактористів-машиністів і навчальні класи, забезпечує проведення експертної оцінки сільськогосподарської техніки при її відчуженні на вторинному ринку;

44) організовує розроблення галузевих програм і оперативних заходів з питань охорони праці, пожежної безпеки і безпеки дорожнього руху в галузях агропромислового виробництва;

45) призначає громадських інспекторів, які діють на підставі положення, затвердженого спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань аграрної політики;

46) організовує інформаційну та видавничу діяльність;

47) здійснює централізоване забезпечення територіальних органів бланками документів, необхідних для їх діяльності;

48) сприяє розвитку соціального діалогу з питань формування та реалізації державної соціальної та економічної політики, регулювання трудових, соціальних та економічних відносин;

49) здійснює контроль за використанням бюджетних коштів, матеріальних та трудових ресурсів, забезпечує бухгалтерський облік операцій відповідно до чинного законодавства;

50) здійснює у межах своїх повноважень комплекс заходів з мобілізаційної підготовки та мобілізації;

51) забезпечує відповідно до законодавства технічний захист інформації, яка є власністю держави, або інформації з обмеженим доступом;

52) узагальнює практику застосування законодавства з питань, що належать до її компетенції, розробляє пропозиції щодо його вдосконалення;

53) здійснює інші повноваження, визначені законами України та покладені на неї Президентом України.

5. Держсільгоспінспекція України та її посадові особи в межах своїх повноважень мають право:

складати акти перевірок, протоколи про адміністративні правопорушення та розглядати відповідно до законодавства справи про адміністративні правопорушення, давати обов'язкові для виконання приписи (розпорядження), а також подавати в установленому законодавством порядку до відповідних органів матеріали перевірок для притягнення винних осіб до відповідальності;

безперешкодно обстежувати в установленому законодавством порядку підприємства, установи та організації усіх форм власності, що перебувають у власності та користуванні юридичних і фізичних осіб, для проведення перевірок з питань, що належать до компетенції Держсільгоспінспекції України;

отримувати в установленому законодавством порядку від центральних і місцевих органів виконавчої влади, виконавчих органів Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій незалежно від форми власності документи, матеріали та іншу інформацію, необхідну для виконання покладених на Держсільгоспінспекцію України завдань;

звертатися до органів прокуратури з клопотанням про подання позову до суду щодо відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також повернення самовільно чи тимчасово зайнятих земельних ділянок, строк користування якими закінчився;

викликати громадян, у тому числі посадових осіб, для отримання від них усних або письмових пояснень з питань, пов'язаних з порушенням земельного законодавства;

передавати до органів прокуратури, органів дізнання та досудового слідства акти перевірок та інші матеріали про діяння, в яких вбачаються ознаки злочину;

проводити у випадках, установлених законом, фотографування, звукозапис, кіно- і відеозйомку як допоміжний засіб для запобігання порушенням земельного законодавства;

забороняти експлуатацію машин та інших технічних засобів для агропромислового комплексу,

якщо їх технічний стан не відповідає вимогам нормативних документів щодо показників якості, технологічності та безпечності, охорони праці та охорони навколишнього природного середовища, загрожують життю і здоров'ю працюючих або створюють можливість виникнення аварії;

перевіряти у трактористів-машиністів наявність документів на право користування і керування машинами та зупиняти машини для перевірки технічного стану в разі наявності ознак, що свідчать про їх технічну несправність;

залучати до виконання окремих робіт, участі у вивченні окремих питань учених і фахівців, у тому числі на договірній основі, працівників центральних та місцевих органів виконавчої влади;

залучати спеціалістів органів виконавчої влади, підприємств, установ та організацій (за погодженням з їх керівниками) для розгляду питань, що належать до компетенції Держсільгоспінспекції України;

скликати наради, створювати комісії та робочі групи з питань, що належать до повноважень Держсільгоспінспекції України.

Голова Держсільгоспінспекції України є Головним державним інспектором сільського господарства України, а його перший заступник та заступник — відповідно першим заступником та заступником Головного державного інспектора сільського господарства України.

Керівники територіальних органів Держсільгоспінспекції України є Головними державними інспекторами сільського господарства в Автономній Республіці Крим, області, місті Києві та Севастополі, районі, а їх перші заступники та заступники — відповідно першими заступниками та заступниками Головних державних інспекторів сільського господарства в Автономній Республіці Крим, області, місті Києві та Севастополі, районі.

Керівники структурних підрозділів Держсільгоспінспекції України, на яких покладено повноваження щодо виконання інспекційних функцій, є одночасно старшими державними інспекторами сільського господарства України.

Головні та провідні спеціалісти, які безпосередньо здійснюють державний нагляд (контроль), є одночасно державними інспекторами сільського господарства України.

6. Держсільгоспінспекція України здійснює свої повноваження безпосередньо та через утворені в установленому порядку територіальні органи — державні інспекції сільського господарства в Автономній Республіці Крим, областях, містах Києві та Севастополі, районах.

7. Держсільгоспінспекція України в процесі виконання покладених на неї завдань взаємодіє в установленому порядку з іншими органами виконавчої влади, допоміжними органами та службами, утвореними Президентом України, з органами місцевого самоврядування, об'єднаннями громадян, міжнародними кваліфікаційними товариства-

ми, відповідними органами іноземних держав і міжнародних організацій, профспілками та організаціями роботодавців, а також підприємствами, установами і організаціями.

8. Держсільгоспінспекція України у межах своїх повноважень, на основі і на виконання Конституції та законів України, актів і доручень Президента України, актів Кабінету Міністрів України, наказів Мінагрополітики України та доручень Міністра видає накази організаційно-розпорядчого характеру, які підписує Голова Держсільгоспінспекції України.

9. Держсільгоспінспекцію України очолює Голова, якого призначає на посаду за поданням Прем'єр-міністра України, внесеним на підставі пропозиції Міністра, та звільняє з посади Президент України.

Голова Держсільгоспінспекції України:

1) очолює Держсільгоспінспекцію України, здійснює керівництво її діяльністю, представляє Держсільгоспінспекцію України у відносинах з іншими органами, підприємствами, установами, організаціями;

2) вносить на розгляд Міністра пропозиції щодо формування державної політики з питань нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі, а також розроблені Держсільгоспінспекцією України проекти законів, актів Президента України та Кабінету Міністрів України, забезпечує їх супровід;

3) вносить на розгляд Міністра проекти нормативно-правових актів Мінагрополітики України з питань, що належать до сфери діяльності Держсільгоспінспекції України, забезпечує їх супровід;

4) забезпечує виконання Держсільгоспінспекцією України Конституції та законів України, актів та доручень Президента України, актів Кабінету Міністрів України, наказів Мінагрополітики України з питань, що належать до сфери діяльності Держсільгоспінспекції України, та доручень Міністра;

5) затверджує за погодженням із Міністром схвалені на засіданні колегії річний план роботи Держсільгоспінспекції України, заходи щодо реалізації основних напрямів та пріоритетних цілей її діяльності відповідно до визначених завдань;

6) звітує перед Міністром про виконання річного плану роботи Держсільгоспінспекції України та покладених на неї завдань, про усунення порушень і недоліків, виявлених під час проведення перевірок діяльності Держсільгоспінспекції України, її територіальних органів, а також про притягнення до відповідальності посадових осіб, винних у допущених порушеннях;

7) вносить пропозиції Міністру щодо кандидатур на посади своїх заступників;

8) затверджує за погодженням з Міністром структуру апарату Держсільгоспінспекції України;

9) затверджує розподіл обов'язків між своїми заступниками;

10) вносить Міністру пропозиції щодо утворення в межах граничної чисельності державних служ-

бовців та працівників Держсільгоспінспекції України і коштів, передбачених на її утримання, а також щодо ліквідації, реорганізації Кабінетом Міністрів України територіальних органів Держсільгоспінспекції України, які є юридичними особами;

11) утворює в межах граничної чисельності державних службовців та працівників Держсільгоспінспекції України і коштів, передбачених на її утримання, ліквідовує, реорганізовує за погодженням із Кабінетом Міністрів України та Міністром територіальні органи Держсільгоспінспекції України як структурні підрозділи апарату інспекції;

12) призначає на посади за погодженням із Міністром та головами відповідних місцевих державних адміністрацій, звільняє з посад керівників територіальних органів Держсільгоспінспекції України, призначає на посади за погодженням з Міністром, звільняє з посад заступників керівників територіальних органів Держсільгоспінспекції України;

13) забезпечує взаємодію Держсільгоспінспекції України із визначеним Міністром структурним підрозділом Мінагрополітики України;

14) забезпечує дотримання встановленого Міністром порядку обміну інформацією між Мінагрополітики України та Держсільгоспінспекцією України та вчасність її подання;

15) призначає на посади та звільняє з посад за погодженням із Міністром керівників і заступників керівників структурних підрозділів апарату Держсільгоспінспекції України, призначає на посади та звільняє з посад інших державних службовців і працівників апарату Держсільгоспінспекції України;

16) вносить Міністрові подання та погоджує подання керівників територіальних органів в Автономній Республіці Крим, областях, містах Києві та Севастополі, районах щодо заохочення керівників територіальних органів, що забезпечують реалізацію повноважень Держсільгоспінспекції України;

17) вирішує за поданням керівників структурних підрозділів питання щодо заохочення, притягнення до дисциплінарної відповідальності заступників керівників відповідних структурних підрозділів Держсільгоспінспекції України;

18) вносить Міністрові подання щодо притягнення до дисциплінарної відповідальності керівників структурних підрозділів, що забезпечують реалізацію повноважень Держсільгоспінспекції України;

19) здійснює керівництво територіальними органами Держсільгоспінспекції України та методичне забезпечення їх діяльності;

20) погоджує структуру та штатний розпис структурних підрозділів територіальних органів Держсільгоспінспекції України, а також положення про них;

21) забезпечує взаємодію Держсільгоспінспекції України із визначеним Міністром структурним підрозділом Мінагрополітики України;

22) вносить Міністрові в установленому законодавством порядку подання щодо відзначення державними нагородами України працівників Держсільгоспінспекції України;

23) здійснює інші повноваження відповідно до законів та актів Президента України.

10. Голова Держсільгоспінспекції України має двох заступників, у тому числі одного першого.

Першого заступника, заступника Голови Держсільгоспінспекції України призначає на посади Президент України за поданням Прем'єр-міністра України, внесеним на підставі пропозицій Голови Держсільгоспінспекції України, погоджених із Міністром.

Першого заступника, заступника голови Держсільгоспінспекції України звільняє з посад Президент України.

11. Для погодженого вирішення питань, що належать до компетенції Держсільгоспінспекції України, обговорення найважливіших напрямів її діяльності у Держсільгоспінспекції України утворюється колегія у складі Голови Держсільгоспінспекції України (голова колегії), першого заступника та заступника Голови Держсільгоспінспекції України, визначених посадових осіб Мінагрополітики України. У разі потреби до складу колегії Держсільгоспінспекції України можуть входити керівники структурних підрозділів Держсільгоспінспекції України, а також у встановленому порядку інші особи.

Рішення колегії можуть бути реалізовані шляхом видання відповідного наказу Держсільгоспінспекції України.

Для розгляду наукових рекомендацій та проведення фахових консультацій з основних питань діяльності у Держсільгоспінспекції України можуть утворюватися інші постійні або тимчасові консультативні, дорадчі органи.

Рішення про утворення та ліквідацію колегії, інших постійних або тимчасових консультативних, дорадчих органів, їх кількісний та персональний склад, положення про них затверджує Голова Держсільгоспінспекції України.

12. Гранична чисельність державних службовців та працівників Держсільгоспінспекції України затверджується Кабінетом Міністрів України.

Структуру апарату Держсільгоспінспекції України затверджує її Голова за погодженням із Міністром.

Штатний розпис, кошторис Держсільгоспінспекції України затверджує її Голова за погодженням із Міністерством фінансів України.

Держсільгоспінспекція України є юридичною особою, має печатку із зображенням Державного Герба України та своїм найменуванням, власні бланки, рахунки в органах Державної казначейської служби України.

**Глава Адміністрації
Президента України**

С. ЛЬОВОЧКІН

ДЕРЖАВНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

НАКАЗ

від 28.02.2011 № 126

Зареєстровано в Міністерстві
юстиції України
25 березня 2011 р. за № 398/19136

Про затвердження Змін до Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт

Відповідно до статей 6 та 9 Закону України "Про ліцензування певних видів господарської діяльності" НАКАЗУЮ:

1. Затвердити Зміни до Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт, затверджених наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 05.08.2009 № 423, зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 31.08.2009 за № 821/16837, що додаються.

2. Департаменту державної експертизи землепорядної документації та ліцензування, Юридичному департаменту забезпечити в установленому

порядку подання цього наказу на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України.

3. Відділу інформаційного забезпечення роботи з громадськістю та засобами масової інформації забезпечити публікацію цього наказу у засобах масової інформації.

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

5. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Голови Держкомзему Левушевського І.Д.

Голова Комісії
з проведення реорганізації А.М. Кадомський

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Державного комітету
України із земельних ресурсів
28.02.2011 № 126

Зареєстровано в Міністерстві
юстиції України
25 березня 2011 р. за № 398/19136

ЗМІНИ

до Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт

1. У розділі І:

1.1. Пункт 1.14 викласти в такій редакції:

"1.14. Ліцензіат згідно з Законом України "Про державну експертизу землепорядної документації" має подавати до Держкомзему (територіальним органам Держкомзему в Автономній Республіці Крим, областях, містах Києві та Севастополі) документацію із землеустрою та звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок для проведення обов'язкової, вибіркової та добровільної форм державної експертизи."

1.2. Пункти 1.15, 1.16 виключити.

У зв'язку з цим пункти 1.17-1.21 вважати відповідно пунктами 1.15-1.19.

2. Розділ ІІ виключити.

У зв'язку з цим розділи ІІІ, ІV вважати відповідно розділами ІІ, ІІІ.

3. У розділі ІІ:

3.1. У пункті 2.1:

абзац другий підпункту 2.1.1 викласти в такій редакції:

"наявність у власності або в користуванні ліцензіата геодезичного обладнання (високоточного або точного електронного тахеометра, іншого вимірювального приладу), обчислювальної, розмножувальної техніки, необхідного для провадження виробничого процесу програмного забезпечення"; доповнити підпункт 2.1.1 новими абзацами такого змісту:

"ліцензіат повинен дотримуватись вимог Закону України "Про ліцензування певних видів господарської діяльності";

ліцензіат повинен дотримуватись встановленого чинним законодавством порядку прийняття та оформлення громадян на роботу відповідно до глави ІІІ Кодексу законів про працю України (укладання трудового договору з найманим працівником).";

абзаци другий та третій підпункту 2.1.2 викласти в такій редакції:

"наявність у складі ліцензіата спеціаліста (за основним місцем роботи), який закінчив вищий навчальний заклад за спеціальністю "землевпорядкування", "землевпорядкування та кадастр" або "землеустрій та кадастр" за освітньо-кваліфікаційним рівнем спеціаліст, магістр та має стаж роботи за спеціальністю не менше ніж три роки;

призначення цього спеціаліста відповідальним за дотримання вимог земельного законодавства, стандартів, норм і правил при виконанні робіт із землеустрою."

3.2. Пункт 2.2 викласти в такій редакції:

"2.2. У разі розробки ліцензіатами окремих видів документації із землеустрою встановлюються додаткові кваліфікаційні вимоги, пов'язані із необхідністю залучення за трудовим договором таких спеціалістів:

2.2.1. Для розроблення загальнодержавної й регіональної (республіканської) програм використання та охорони земель, розроблення схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень — залучення до розробки документації із землеустрою спеціалістів, які закінчили вищий навчальний заклад за спеціальностями "економіка підприємства" або "економіка підприємства (за видами економічної діяльності)", "агрохімія і ґрунтознавство", "містобудування".

2.2.2. Для розроблення проектів землеустрою щодо формування земель комунальної власності територіальних громад і проектів розмежування земель державної та комунальної власності населених пунктів, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів — залучення до розробки проектів спеціалістів, які закінчили вищий навчальний заклад за спеціальністю "містобудування".

2.2.3. Для розроблення проектів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення — залучення до розробки проектів спеціалістів, які закінчили вищий навчальний заклад за спеціальностями "екологія та охорона навколишнього середовища", "містобудування".

2.2.4. Для розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь, розроблення технічної документації з бонітування ґрунтів, розроблення робочих проектів землеустрою щодо рекультивції порушених земель, землювання малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, висушення, зсувів, ущільнення, закислення, забруднення промисловими та іншими відходами, радіоактивними та хімічними речовинами, консервації деградованих і малопродуктивних земель, покращення сільськогосподарських земель, підви-

щення родючості ґрунтів — залучення до розробки проектів та технічної документації спеціалістів, які закінчили вищий навчальний заклад за спеціальностями "агрономія", "агрохімія і ґрунтознавство".

2.2.5. Для розроблення технічної документації з економічної оцінки земель, розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів — залучення до розробки технічної документації спеціалістів, які закінчили вищий навчальний заклад за спеціальністю "економіка підприємства" або "економіка підприємства (за видами економічної діяльності)".

2.2.6. Для розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок населених пунктів — залучення до розробки технічної документації спеціалістів, які закінчили вищий навчальний заклад за спеціальностями "економіка підприємства" або "економіка підприємства (за видами економічної діяльності)", "містобудування".

3.3. У підпункті 2.3.1 пункту 2.3:

абзац другий викласти в такій редакції:

"наявність у власності або у користуванні ліцензіата геодезичного обладнання (високоточного або точного електронного тахеометра, іншого вимірювального приладу), обчислювальної, розмножувальної техніки, необхідного для провадження виробничого процесу програмного забезпечення"; доповнити підпункт новими абзацами такого змісту:

"ліцензіат повинен дотримуватись вимог Закону України "Про ліцензування певних видів господарської діяльності";

ліцензіат повинен дотримуватись установленого чинним законодавством порядку прийняття та оформлення громадян на роботу відповідно до глави III Кодексу законів про працю України (укладання трудового договору з найманим працівником)."

3.4. Абзац другий підпункту 2.3.2 пункту 2.3 викласти в такій редакції:

"наявність диплома про закінчення вищого навчального закладу за спеціальностями "землевпорядкування", "землевпорядкування та кадастр" або "землеустрій та кадастр" за освітньо-кваліфікаційним рівнем спеціаліст, магістр та стажу роботи за спеціальністю не менше ніж три роки";

4. У розділі III:

4.1. У підпункті 3.1.1 пункту 3.1:

абзац другий викласти в такій редакції:

"наявність у власності або у користуванні ліцензіата обчислювальної, розмножувальної техніки, необхідного для провадження виробничого процесу програмного забезпечення";

доповнити підпункт новими абзацами такого змісту:

"ліцензіат повинен дотримуватись вимог Закону

України "Про ліцензування певних видів господарської діяльності";

ліцензіат повинен дотримуватись установленого чинним законодавством порядку прийняття та оформлення громадян на роботу відповідно до глави III Кодексу законів про працю України (укладання трудового договору з найманим працівником).".

4.2. У підпункті 3.1.2 пункту 3.1 абзаци другий та шостий викласти в такій редакції:

"наявність у складі суб'єкта господарювання спеціаліста (за основним місцем роботи), який закінчив вищий навчальний заклад за спеціальностями "землепорядкування", "землепорядкування та кадастр", "землеустрій та кадастр" або "оцінка землі та нерухомого майна" за освітньо-кваліфікаційним рівнем спеціаліст, магістр, має стаж роботи за спеціальністю не менше ніж три роки та який за функціональними обов'язками відповідає за дотримання вимог земельного законодавства, стандартів, норм і правил при виконанні землеоціночних робіт.";

"наявність у штаті не менше двох спеціалістів (за основним місцем роботи), які мають кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок, отримане відповідно до Законів України "Про оцінку земель", "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", витяг із Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.".

4.3. У підпункті 3.2.1 пункту 3.2:

абзаци другий викласти в такій редакції:

"наявність у власності або у користуванні ліцензіата обчислювальної, розмножувальної техніки, необхідного для провадження виробничого процесу програмного забезпечення";

доповнити підпункт новими абзацами такого змісту:

"ліцензіат повинен дотримуватись вимог Закону України "Про ліцензування певних видів господарської діяльності";

ліцензіат повинен дотримуватись установленого чинним законодавством порядку прийняття та

оформлення громадян на роботу відповідно до глави III Кодексу законів про працю України (укладання трудового договору з найманим працівником).".

4.4. Підпункт 3.2.2 пункту 3.2 викласти в такій редакції:

"3.2.2. Кваліфікаційні вимоги:

наявність диплома про закінчення вищого навчального закладу за спеціальностями "землепорядкування", "землепорядкування та кадастр", "землеустрій та кадастр" або "оцінка землі та нерухомого майна" за освітньо-кваліфікаційним рівнем спеціаліст, магістр та стажу роботи за спеціальністю не менше ніж три роки;

наявність кваліфікаційного свідоцтва оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок, отриманого відповідно до Законів України "Про оцінку земель", "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", витягу з Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок;

залучення на підставі трудового договору оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок, який має кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок, отримане відповідно до Законів України "Про оцінку земель", "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", витягу з Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Оцінювач з експертної грошової оцінки земельних ділянок зобов'язаний не рідше одного разу на два роки підвищувати кваліфікацію.".

5. У додатках 1, 3-5 слова і цифри "перелік видів робіт згідно з розділом II Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт, затверджених наказом Держкомзему від 05.08.2009 № 423" виключити.

**Директор Департаменту
державної експертизи
та ліцензування**

М.А. ШИШОВ

ЖУРНАЛ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» видається з 1997 року

Свідоцтво 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 "Землепорядний вісник" включено до наукових фахових видань України, в яких можуть публікуватися результати дисертаційних робіт на здобуття наукових ступенів доктора і кандидата економічних наук.

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

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

© «Землепорядний вісник», 2011

ЗАСНОВНИК
Державний комітет України із земельних ресурсів
ВИДАВЕЦЬ

Редакція журналу «Землепорядний вісник»

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

АДРЕСА РЕДАКЦІЇ:

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

Формат 60x84/8. Друк офсетний. Зам. 9081540674. Наклад 8185 прим. Підписано до друку 20.05.2011 р.
Видруковано в ДП ВПЦ «Такі Справи». Адреса: м. Київ, вул. Виборзька, 84.