

Наш передплатний індекс 48783

Землевпорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

4 2011

ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ

ЗЕМЕЛЬ:

Скільки

Чия?

Яка?



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 ДИСКУСІЇ ТРИВАЮТЬ

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ
КОМУ ДІСТАНЕТЬСЯ
УКРАЇНСЬКА ЗЕМЛЯ?

8 ВІДКРИТА ТРИБУНА

Андрій МАРТИН
ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ:
ЯК ЇЇ ЗДІЙСНИТИ ЗА НИНІШНІХ УМОВ?

15 ЯК КОНСОЛІДОВУВАТИ ЗЕМЛІ?

Леся ШАФРАНСЬКА
ДОСВІДОМ ПОДІЛИЛИСЯ НІМЦІ

17 ФАХОВА ОСВІТА: ЩО НЕОБХІДНО ЗМІНИТИ?

Володимир ВАЩЕНКО, Сергій ПЕРІЙ,
Євген СМІРНОВ
РОЗДІЛЯТИ НАПРЯМОК
«ГЕОДЕЗІЯ, КАРТОГРАФІЯ І ЗЕМЛЕУСТРІЙ»
НЕМАЄ СЕНСУ

21 ПРОБЛЕМИ РЕГІОНІВ

Микола ПАВЛЕНКО
МІЛЬЙОННИХ ВТРАТ
ВІД ТІНЬОВОЇ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ
зазнає Радянський район Криму

22 СЛІДАМИ НАШИХ ВИСТУПІВ

ЗЕМЛЮ У МАРІЇ ХОПТОВОЇ
ЗАБРАЛИ ОБМАНОМ

23 АКТУАЛЬНЕ ІНТЕРВ'Ю

Левко МИХАЙЛЮК
ЗЕМЕЛЬНА СФЕРА ТЕРНОПІЛЬЩИНИ.
НАСКІЛЬКИ ГОТОВА ВОНА
ДО РИНКОВОГО СТАРТУ?

26 КОМЕНТАРІ ФАХІВЦЯ

Лілія КУКУРУЗА

ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО РЕГУЛЮВАННЯ
МІСТОВУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ»:
ЩО ЗМІНИЛОСЯ У ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИНАХ?

30 ВЕТЕРАНИ-ЮВІЛЯРИ

ЯСКРАВІ СТОРІНКИ ІСТОРІЇ
ЗЕМЛЕВПОРЯДНОЇ СЛУЖБИ ДОНЕЧЧИНИ
НАПИСАНІ НЕВТОМНОЮ І СУМЛІННОЮ
ПРАЦЕЮ МИКОЛИ СИЗЬКА

31 ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ (вкладка)

- 1 ВИТЯГИ ІЗ ЗАКОНУ УКРАЇНИ
від 17.02.2011 № 3038-VI
«Про регулювання містобудівної діяльності»
- 13 ЗАКОН УКРАЇНИ
від 17.02.2011 № 3041-VI
«Про правовий режим земель охоронних зон
об'єктів магістральних трубопроводів»
- 23 ЗАКОН УКРАЇНИ
від 3.03.2011 № 3123-VI
«Про внесення змін до деяких законодавчих
актів України щодо вдосконалення
управління землями на території
Автономної Республіки Крим
- 25 ЗАКОН УКРАЇНИ
від 17.03.2011 № 3159-VI
«Про мораторій на зміну цільового
призначення окремих земельних ділянок
рекреаційного призначення в містах
та інших населених пунктах
- 26 УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА УКРАЇНИ
від 8.04.2011 № 445/2011
- 26 ПОЛОЖЕННЯ про Державне агентство
земельних ресурсів України
- 30 ПОСТАНОВА
КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ
від 23.02.2011 № 137
- 34 ПОСТАНОВА
КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ
від 2.03.2011 № 180
- 36 РОЗПОРЯДЖЕННЯ
КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ
від 23.02.2011 № 153-р

За дві години безперервних дзвінків — жодного про мораторій...

У тім, наближення земельного ринку дивним чином не зчинило переполюху в українських селах. Чи тому, що за 20 літ «ефективних аграрних реформ» селяни всяке бачили і нині дивляться на це по-філософськи: мовляв, гірше не буде, бо куди ж далі?.. Чи дається взнаки суспільна втома й апатія — новою бравурною загальнонаціональною увертюрою до чергового трагіфарсу «Маємо те, що маємо»? Чи це й справді вельми тривожний дзвінок для нашої надто «високолької» державницької еліти: і держава є, і начебто соборна, а люди — немовби на чужих чужаницях, своїм життям живуть?..

А, може, все значно простіше? Може й справді не такий страшний чорт, як його малюють звиклі до швидкого політичного вибору партійні богомази? Свіжий приклад. Недавно автор цих рядків був свідком спілкування громадян через прямий телефонний зв'язок Кабінету Міністрів України з першим заступником голови Державного агентства земельних ресурсів України **Артемом КАДОМСЬКИМ**. За дві години безперервних дзвінків людей з усієї України жоден із двох десятків абонентів навіть не згадав про нинішній мораторій чи завтрашній ринок землі. «Додзвонювачам», вочевидь, печуть проблеми куди заземленіші: де оформити земельний акт, як без зволікань узаконити приватизацію ділянки під забудову, як уберегтися від зазіхань місцевої влади на орендовану територію, чому на місцях процвітає бюрократична тяганина, лінькуватість і водночас — чиновницька небайдужість до всіляких «заохочень», які Кримінальний кодекс недвозначно називають хабаром...

* * *

Чим більше відвідую усіяляких «круглих столів», «слухань», «дискусій», конференцій і прес-конференцій «за мотивами» майбутнього земельного ринку, тим частіше спадає на пам'ять ленінська стаття, яку конспектував в університеті 35 років тому. Про що вона — їй-бо, не пригадаю вже, але заголовок запам'ятався: «Як заплутують ясне питання?»...

Нещодавно зробив спробу внести ясність у дискусійну плутанину прихильників та противників купівлі-продажу української зем-

КОМУ ДІСТАНЕТЬСЯ УКРАЇНЬСЬКА ЗЕМЛЯ?



«Якщо людина володіє землею, земля володіє людиною», — сказав один мудрець. Цей хрестоматійний афоризм переконливо заперечує українське сьогодення: земля не-подільно заволоділа умами навіть тих наших співгромадян, котрі з дідів осіли в містах і якщо й навідуються у село, — хіба що на гостини до родичів або знічев'я, проїздом. Більше того, саме їх, як у селі іронічно кажуть, «городських», проблеми української ріллі нині зачіпають особливо доскіпливо: ледь не що-

дня у rozmaїтих столичних публічних місцях збираються розумні голови депутатів, працівників державних установ, наукових інституцій, громадських організацій, партійних функціонерів та інших офісних діячів, аби на рясні телевізійні камери, у журналістські мікрофони та диктофони повібрувати суспільство глибокими і велемовними розмірковуваннями про долю рідного села і рідної землі. І все тому, що наступний рік має дати старт купівлі-продажу української ниви.

лі й Інститут Горшеніна, зорганізувавши для столичних масмедіа представницький «круглий стіл» за участю урядовців, народних депутатів, науковців, керівників громадських об'єднань сільгосптоваровиробників. Поважні гості мали дати відповідь на головне тематичне запитання зібрання: «Кому дістанеться українська земля?»

Проте, як часто буває в таких випадках, затяжна розмова розумних людей лишень додала запитань без відповідей і нагнала сумнівів. Не у потрібності зняття мораторію на купівлю-продаж землі — тут, як кажуть, потяг рушив і вороття нема. Сумнівів у готовності держави зі старту взяти ситуацію під свій контроль, забезпечити пов-

ноцінну цивілізовану реалізацію земельного ринку, яка гарантувала б економічне і соціальне зростання села, здорову конкуренцію усіх форм господарювання, збереження етнодуховної самобутності сільського укладу, захист і примноження родючості української ниви, врешті-решт — продовольчу безпеку України.

«Держава повинна чітко виписати механізми забезпечення суспільних інтересів»

Цю непевність потвердила, зокрема, й **Олена БОРОДІНА**, завідувачка відділу економіки і політики аграрних перетворень Інституту економіки і прогнозування НАН України. Зауваживши: нинішні урядові варіанти законопроектів про ринок земель, про консолідацію земель, про земельний кадастр, які Верховна Рада з огляду на припинення дії мораторію, має ухвалити до нового року, набагато кращі за попередні, але «їм бракує ідеологічного навантаження — заради чого це робиться і яка основна роль держави у запровадженні земельного ринку». Як наголосила вчена, в законопроекті про ринок земель треба чітко вказати основну роль дер-

жави — збереження суспільних інтересів у процесі вільного обігу земель сільгосппризначення. Ці суспільні інтереси, за визначенням Олени Бородіної, полягають у забезпеченні населення країни безпечним вітчизняним продовольством певного асортименту і якості, збереженні сільської місцевості, сільського укладу життя, традиційної культури землеробства, природної родючості землі, біорізноманіття і чистої води.

На думку науковця, держава повинна чітко виписати механізми забезпечення цих суспільних інтересів. Перше і основне — це певні заборонні дії, як от обмеження купівлі-продажу землі в одні руки. Але, крім заборонних, дуже важливі економічні важелі

впливу. Зі слів Бородіної, «якби наша держава сповідувала стратегію економічного розвитку, коли є гармонійне поєднання балансу між трьома силами — ринком, державою і громадянським суспільством, — то можна було б ці процеси регулювати так, як вони регулюються в усьому світі. На те і є держава, щоб захищати суспільні інтереси від зазіхань капіталу, вона повинна ставити капітал у певні рамки. А громадянське суспільство мусить слідувати, чи держава справді захищає суспільний інтерес, і чи немає змови між державою і капіталом. У нас громадянське суспільство нерозвинене. А яка нинішня зв'язка між державою і капіталом — ми добре розуміємо».

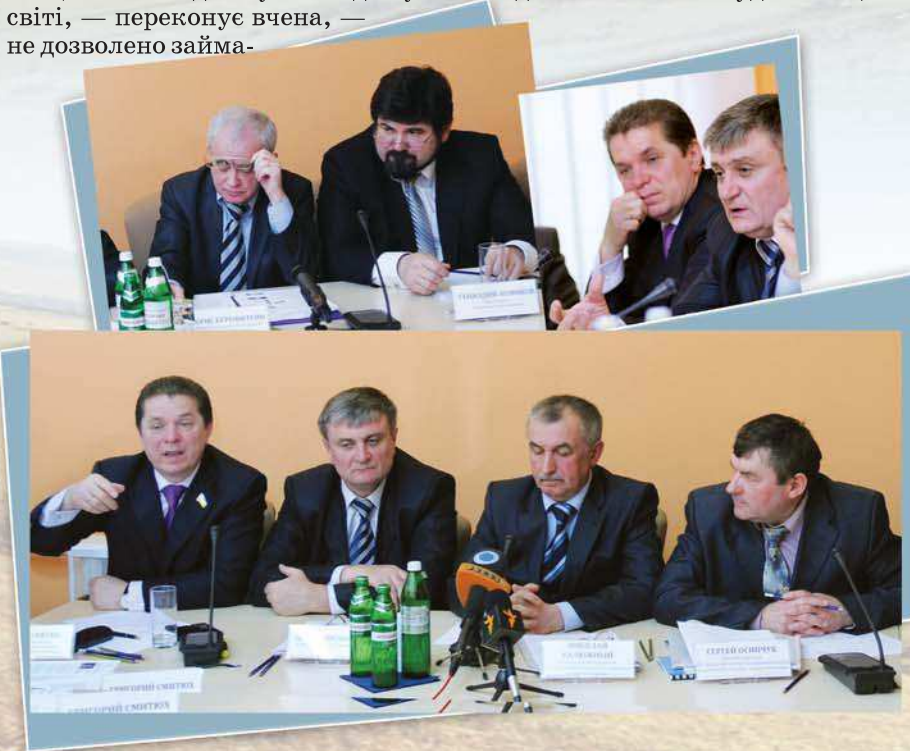
«Ставку робити на розвиток фермерських господарств»

Професор **Любов МОЛДАВАН**, директор Центру аграрних реформ, суголосна зі своєю колегою. Переконана: дискусія прихильників і противників мораторію на ринок землі, що тягнеться роками, нічого, крім суспільної шкоди, не виплоджує. «Всі обмеження, які стосуються землекористування в сільському господарстві, — це питання не сьогодення, вони відрегульовані світом. А ми хочемо щось видумати: щоб у нас діти народжувалися не так, як скрізь... Дивна риса — не можу пояснити звідки це у нас: мовляв, ми не такі, у нас не такий менталітет, не на такий землі живемо... Ми в сільському господарстві такі самі, як індуси, канадці, американці, європейці... В сільському господарстві ніякої відмінності немає — селянин однаково має землю, своїм горбом її обробляє, є власником продукції і доходу від цієї землі».

Земельна реформа, наголошує Л. Молдаван, має своєю метою забезпечити соціальний вектор сільських жителів: засобом для виробництва, для проживання,

упередити, не довести до пролетаризації сільське населення, бо пролетаріату, як відомо, нічого втрачати. А володіти землею, орендувати її має той, для кого сільськогосподарська діяльність є джерелом доходу, хто там проживає, платить податки до місцевого бюджету. «Ніде у світі, — переконує вчена, — не дозволено займа-

тися сільськогосподарським виробництвом компанії, зареєстрованій чи то в Києві, чи на Кіпрі, чи бозна-де... Звідки ми це взяли? В США законом заборонено «сторонній» юридичній особі, великій компанії займатися сільським господарством: хочеш вкладати кошти — будь-ласка,



але в обмежене партнерство». За словами науковця, в тих країнах Латинської Америки й Африки, які свого часу пустили на землю великий капітал, сьогодні йде експропріація: уряди змушені це робити з огляду на критичне загострення соціальної напруги. З середини 90-х років у Бразилії реалізується програма викупу земель державою і кредитування фермерських сімей з компенсацією 50 відсотків кре-

дитів за рахунок держскарбниці. Тому, на думку Любові Молдаван, у законі про ринок земель обов'язково повинен бути розділ про особливості обігу сільгосп-земель на засадах оренди — це складова земельного ринку. Сьогодні маємо можливість за допомогою земельного законодавства зробити все, щоб зберегти ті структури, які сформувалися в результаті реструктуризації КСП — невеликі землекористу-

вання, в межах 2-3 тисяч гектарів. І робити ставку на розвиток фермерських господарств. «Ми спочатку кинули їх напризволяще, а тепер говоримо, що вони нездатні на самостійне господарювання — давайте віддамо землю великому капіталу. На засадах партнерства — будь ласка. Але не скупки підприємств: за мільйон гривень сьогодні скупують господарство — 6,5 тисячі гектарів! А що буде із землею?»

«Набувачами земель сільгосппризначення можуть бути лише громадяни України і держава»

На це риторичне запитання детально й аргументовано відповів заступник голови Держземагентства України **Микола КАЛЮЖНИЙ**. Підтвердивши, що дискусії навколо доцільності мораторію на земельний ринок нині справді мають вигляд суперечки про торішній сніг: Земельний кодекс, в редакції 1992 року, встановив приватну власність на землю. «Ми вже розпаювали землю, видали земельні акти, потрібно робити послідовні кроки уперед, — наголосив урядовець. — Або мусимо націоналізувати землю, або маємо

виробити чіткі правила, щоб поступально розвивати земельні стосунки на ринкових засадах». Відтак, якщо два законопроекти — про ринок земель та про земельний кадастр — ухвалить Верховна Рада, мораторій на купівлю-продаж землі перестане існувати автоматично. Законопроект про державний земельний кадастр пройшов розгляд у комітетах. А проект закону про ринок земель найближчим часом буде внесено у Верховну Раду. «Там чітко записано: набувачами земель сільгосппризначення можуть бути лише громадяни України, фермери і

держава — в особі спеціалізованого сільськогосподарського органу — Державного фонду земель».

За його словами, новостворений Державний земельний фонд зможе одразу ж поповнитися шістьма мільйонами гектарів ріллі — майже п'ятою частиною всього обширу орних земель країни. Стартовий «земельний капітал» держфонду складуть землі запасу та резерву, масиви, не затребувані потенційними власниками паїв, та землі «відумерлої спадщини», на яку не знайшлося спадкоємця.

«Латифундії — не шлях України»

Думку урядовця підтримав голова Аграрного союзу України **Геннадій НОВИКОВ**:

— Я — за відміну мораторію. Він не рятує: тіньовий ринок вже існує давно. Мораторій запровадили для того, щоб за цей час ухвалити необхідну кількість законів, потрібних для запровадження ринку землі. Але поки існував мораторій, наші шановані законотворці нічого не зробили, аби ці закони ухвалити. Правила завжди краще, аніж без правил: закон про обіг, про ринок землі має чітко виписати порядок руху земель. Яким він буде? Ми вважаємо, що на земельному ринку держава має бути першим покупцем, і

якщо земля залишиться у державній власності, на наш погляд, це буде справедливо. Якщо землю продавати — то лише фізичним особам, громадянам України, чітко обмеживши максимальну кількість землі в одні руки.

При цьому ввести жорсткі обмеження максимальної кількості орендованої землі: латифундії — не шлях України. Основними відносинами в земельному законодавстві мають бути орендні відносини, а не відносини власності.

Механізм як зробити економічно не вигідною концентрацію землі в надвеликих розмірах запропонувала Олена Бородіна:

— Наша економічна, інституційна система нині настільки нерозвинена, що дає змогу отримувати надприбутки орендарям та більше тисяч гектарів землі. Слід узаконити обмеження: оренда в одні руки не повинна перевищувати 10-12 тисяч га землі. Якщо більше — має спрацювати економічний ефект «негативної віддачі» від концентрації. Треба ці надприбутки через економічні механізми вилучити і створювати фонди місцевого розвитку — для формування потужностей, для економічного розвитку сільських громад, які на території своїх консолідованих земель могли б створювати нові робочі місця. Як це зреалі-

зувати? По-перше, орендна плата. Вона у нас — у 8-10 разів нижча, ніж у Європі. Німецькому фермеру і на думку не спаде взяти в оренду 100 тис. га землі — надто затратно. Треба підняти орендну плату: тоді кожен власник паю подумає, чи варто йому продавати землю, а орендар — чи треба брати в оренду такі значні масиви. По-друге, здешевлення виробничих ресурсів: в Україні зарплата в корпоративних структурах разів у 10 менша, аніж у подібних формах у Європі. Якщо приму-

симо виплачувати більшу зарплату сільським працівникам таких корпоративних структур, це знизить рівень бідності і спричинить мультиплікативний ефект: гроші на місцях могли б витратитися на соціальні програми.

Втім, вчена делікатно змовчала, як вплине зростання орендної плати та її оплати праці в «сільських корпоративних структурах» на собівартість продуктів. Те, що сільгосппродукція здорожчає, — ясно, як білий день. Але якщо врахувати мо-

нопольні особливості національної торгівлі в Україні, яка крено зацікавлена продавати краще мало, зате дорого, — неважко підрахувати, в яку додаткову копійчку обійдуться навіки безземельним жителям міст і містечок такі спроби покращити життя селян. Та й чи буде це поліпшенням, з огляду на специфіку нашої ринкової економіки, в якій цінове вирівнювання в окремо взятій галузі чи навіть її сегменті неминує розкручує ланцюгову реакцію — на радість інфляції.

«Земля повинна мати реальну вартість»

Гірку правду каже представник фракції Партії регіонів у Верховній Раді **Григорій СМІТЮХ**: село вимирає. «Так склалося, що при розпаюванні землі сільгосппризначення тільки частина населення отримала безоплатно від держави землю, що є порушенням конституційних прав громадян, яким не дали скористатися цим правом, а відтак держава не забезпечила рівність цих прав. Ми стоїмо на межі прірви: якщо нині пустимо на вітчизняний земельний ринок іноземців — юридичних чи фізичних осіб, — майбутні поко-

ління громадян України не матимуть змоги реалізувати своє споконвічне і конституційне право на землю».

«Як же, — запитує далі народний обранець, — забезпечити розвиток соціальної сфери села, гарантувати зайнятість селян?» І відповідає: земля повинна мати реальну вартість. Яку? «Не таку, як нині, — 12 тисяч, себто трохи більше 1 тисячі євро. Слід оцінити її за нинішнім загальностатистичним ціновим еквівалентом Центральної Європи. Відтак середньостатистична наша земля має коштувати приблизно 20 ти-

сяч євро. Землю цю слід віддавати в оренду ефективному господареві — незалежно від громадянства орендаря, але під контролем спеціальної земельної інспекції, яка має контролювати дотримання орендарем сівозмін та інших вимог агротехніки, щоб не виснажувати землю. Орендна плата має бути не менш ніж 5 відсотків вартості землі. Якби наші чорноземи були оцінені такою ціною міркою, неважко підрахувати, який зиск мали б сільські бюджети. Ми дали б можливість селянам жити повноцінно».

«Якщо держава розпорядиться землею по-господарськи — це буде державницька позиція»

Або ще й така сентенція — правильна, яким боком не поверни. Обурюється **Сергій ГОРДІЄНКО**, інший народний депутат, представник Компартії, один із співавторів чинного закону про мораторій на купівлю-продаж землі: «Не кривімо душою: так званими ринковими реформами, яких годі шукати в агропромисловому комплексі, ми своїми ж руками самі себе прибрали з європейського продовольчого ринку — як реального конкурента. Не дурімо себе: у світі рух землі припиняється, посилюється

роль держави і розширюється сегмент державної власності у земельних відносинах. Наприклад, у США понад 44 відсотки земель держава скупилася у державний федеральний фонд, і продовжує його нарощувати, бо розуміє: планета — на порозі загрози недоїдання. Така ж картина у країнах Західної Європи, у Фінляндії понад 78 відсотків землі у державній власності. Подібне — у країнах Азії. Чому саме тепер нам нав'язують з-за меж України всі оті «ринково-земельні нетерплячки»? Варто задуматися».

Варто. І над цією депутатською правдою члена провладної більшості теж: «Позиція Компартії, яку я представляю: якщо нам іти на ринкові кроки, необхідна передовсім законодавча база. Чому вона 20 років не створюється? Бо ті, хто хочуть купувати цю землю, — їм не потрібна нормальна законодавча база. Їм потрібна каламутна водичка: вхопити на первинному ринку цю землю, а потім перепродати її, отримавши чистоганом від 900 до кількох тисяч відсотків навару».

Чи кореспондується нинішня ідеологія влади на селі з ідей-

ними засадами комуністів — судити не беруся, але беззастережно погоджуюся з комуністом і полтавським сільським сином **Сергієм Гордієнком**: «З огляду на те, що нам у шибки і

в двері на планеті стукають дві глобальні проблеми — енергетичний та продовольчий голод, — якщо наша держава розпорядиться землею по-господарськи, скуповуючи її у тих, хто

хоче продати, — це буде державницька позиція, бо зробить Україну серйозним гравцем і партнером на світовому продовольчому ринку».

У дискусіях народжується відповідь

«Якщо ми на вимогу Міжнародного валютного фонду йдемо до ринку землі, то давайте для початку бодай проінвентаризуємо те, що лишилося в аграрному секторі», — пропонує **Сергій Гордієнко**.

Хто б заперечував. Але скільки на це піде часу, не кажучи про кошти?

— Реально, за умови відповідного фінансування, на цей процес може піти не менше п'яти років, — пояснює **Микола Калюжний**. — У тій-таки Угорщині 10 мільйонів гектарів земель вносили в електронний реєстр 9 років. Щоб провести інвентаризацію, треба декілька мільярдів гривень. На те, щоб розмежувати землі — ще 2,5 мільярда гривень. Утім, якщо потратимо на це десятки років, мені важко передбачити, у чийх руках за цей час наша земля може опинитися...

Тисячу разів має слухність **Олена Бородіна**: «Капітал у сільському господарстві поводить так, як і належить капіталу. Нічого незвичного, ще Маркс казав: «Капітал не має серця». Він орієнтований на прибуток — на експорт зерна, ріпаку, сої». Це красномовно довела діяльність агрохолдингів.

— Раніше в селах «бомжів» не було — були юродиві, десь коло церкви чи на тракторному стані їх підгодовували, — ділиться роздумами начальник відділу державного підприємства «Київський науково-дослідний і проєктний інститут землеустрою» **Сергій Осипчук**. — А зараз приїжджаєш у село — ті, хто за колгоспів був у спеціалістах, ще якимось фермерують, а прості трудівники спиваються, «бомжують». Я вважаю, що основним завданням земельної реформи має бути побудова господарства

особливого типу, яке б сприяло відтворенню українського народу і його самотутньої культури.

Варто повернутися до державної форми власності на всі землі сільськогосподарського призначення».

...А те, що стараннями «дикого ринку» у багатьох селах уже дожилися-догосподарилися до двопільної системи, що сівозмін вже й на паперах не мають, а спеціалізовані інститути землекористування щороку правлять тризну по черговій частці втраченого українського гумусу, — суцця правдонька.

Чому? Чи не у тому ж таки «великому капіталі, що серця не має», зате має добре оплачуваних лобістів серед законодавців, причина? Послухаєш **Любов Молдаван** — так-таки, так... «У багатьох країнах діють закони чи кодекси про правильну сільськогосподарську практику. Дотримання сівозмін — одна з основних вимог цього законодавства. Якби, наприклад,

у структурі посівних площ Франції олійні займали більше 12 відсотків, — моментально вступила б у силу ціла «карна шкала»: від попереджень до штрафів. Там спеціалізована державна інспекція перевіряє кожен пункт цього кодексу. Ми заклали у Державну програму розвитку сільського господарства до 2015 року розробку такого кодексу. Але й донині — скільки часу минуло — не можемо нікого зацікавити, щоб цей кодекс з'явився. У нашій сьогочасній структурі посівних площ до 89 відсотків — колосові й олійні культури. Це наслідок господарювання великого капіталу, який, повторюся, на Заході не допускають до сільськогосподарського виробництва».

Отак у суперечках народжується істина і відповідь на запитання «що робити?», щоб не обезземелити українського селянина.

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ.
Фото Макса Левина, LB.ua



УДК 322.2

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

ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ: Як її здійснити за нинішніх умов?

НА СЬОГОДНІ РІЗНІ ДОСЛІДНИКИ ДОСИТЬ НЕОДНОЗНАЧНО БАЧАТЬ СУТНІСТЬ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ ЯК ФОРМИ ОДЕРЖАННЯ (ОНОВЛЕННЯ, КОРИГУВАННЯ) ІНФОРМАЦІЇ ПРО СТАН ЗЕМЛЕВОЛОДІННЯ І ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ. АВТОР СТАТТІ ВИКЛАДАЄ СВІЙ ПОГЛЯД НА ОКРЕМІ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ПЕРЕДУМОВИ ПРОВЕДЕННЯ В УКРАЇНІ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ.

БІЛЬШІСТЬ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК — «TERRA INCOGNITA» ДЛЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

Сучасний державний земельний кадастр України характеризується значною кількістю проблем, що пов'язані із невизначеністю правового статусу земельно-кадастрових відомостей та порядку ведення кадастру, недостатньою достовірністю та повнотою існуючої земельно-кадастрової інформації, майже повною відсутністю реєстраційних даних щодо обмежень у використанні земель, недостатньою автоматизацією та інформатизацією кадастрово-облікових процедур, відсутністю документального статусу електронних кадастрових даних тощо.

Основні завдання ведення державного земельного кадастру, які визначені статтею 195 Земельного кодексу України від

25.10.2001 № 2768-III (далі — ЗКУ), сповна ще не досягаються, зокрема:

а) не забезпечується повнота відомостей про всі земельні ділянки — за даними Держкомзему, станом на початок 2011 року, у державному реєстрі земель обліковуються семантичні та картографічні характеристики лише близько 11,7 млн земельних ділянок¹, тобто 46,6 % від їх загальної кількості, яка сягає 25,1 млн;

б) не застосовується єдина система просторових координат та система ідентифікації земельних ділянок, що визначена постановою Кабінету Міністрів України від 22.09.2004 № 1259; єдина Державна геодезична референтна система координат УСК-2000 дотепер не знайшла повноцінно-

¹ http://www.dkzr.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art_id=117759&cat_id=20657

го впровадження у земельно-кадастровій діяльності;

в) не запроваджено єдину систему земельно-кадастрової інформації та її достовірності — дотепер ведення окремих складових земельного кадастру здійснюється без створення єдиної інформаційної системи, що унеможливило контроль за достовірністю земельно-кадастрової інформації; відсутні ефективні механізми валідації, верифікації та управління якістю кадастрових даних, що нерідко є причиною внесення та накопичення у кадастрі сумнівних з точки зору достовірності відомостей.

Реструктуризація системи землеволодіння та землекористування дотепер масово відбувається без належної фіксації та реєстрації обмежень у використанні земель.

На думку багатьох експертів, кардинальне поліпшення якості земельно-кадастрових даних, а також зниження конфліктогенного потенціалу земельних відносин, слід пов'язувати з інвентаризацією земель, яка визначить дійсний стан землекористування та землеволодіння. Вважається, що саме інвентаризація земель дозволить перевести земельні відносини на якісно новий рівень розвитку.

Проблематика вдосконалення ведення державного земельного кадастру та реєстрації прав на нерухоме майно висвітлена у роботах широкого кола вітчизняних науковців, зокрема, А.П. Вервейка, Р.П. Возняка, М.О. Володіна, С.Л. Гопштина, А.С. Даниленка, Д.С. Добряка, Т.О. Євсюкова, Ю.О. Карпінського, В.В. Кулініча, М.Г. Лихогруда, А.А. Лященка, А.М. Муховикова, Л.Я. Новаковського, М.Г. Ступеня, А.М. Третьяка, А.Д. Юрченка та інших. Попри це, зберігається досить неоднозначне бачення різними дослідниками сутності інвентаризації земель як форми одержання (оновлення, коригування) інформації про стан землеволодіння і землекористування.

У загальному розумінні, інвентаризація (від лат. *invenire* — знаходити) — це процес складання детального опису майна [1]. Найчастіше термін «інвентаризація» застосовується для визначення елементу методу бухгалтерського обліку, за допомогою якого визначається фактичний розмір активів, капіталу та зобов'язань, а також зіставлення отриманих результатів з даними бухгалтерського обліку.

Інвентаризація земель на початку земельної реформи розгля-

далася як спосіб одержання первинних відомостей для надання земельних ділянок громадянам, ведення обліку земель². Інакше кажучи, інвентаризація мала б забезпечити створення «первинного земельного кадастру», на базі якого стало б можливим ведення чергових кадастрових планів (карт) із відображенням усіх об'єктів кадастрового обліку.

Фактично ж суцільна інвентаризація земель в Україні через недостатнє бюджетне фінансування заходів земельної реформи на початку 1990-х років так і не була проведена. Сучасний державний земельний кадастр за своєю сутністю так і не став суцільним, всеохоплюючим, а натомість має ознаки дискретності — об'єктами обліку є не всі землі в межах України, а лише окремі земельні ділянки, відомості про які збиралися під час ведення державного реєстру земель.

Таким чином, попри те, що за останні 20 років в Україні сформована нова система земельних відносин, яка базується на багатоманітності форм власності на землю, більше половини земельних ділянок залишаються своєрідною «*terra incognita*» для державного земельного кадастру.

ОСНОВНІ ЗАВДАННЯ ДЕРЖАВНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ

Державна інвентаризація земель нині покликана вирішити такі основні завдання:

1) забезпечити повноту відомостей про всі земельні ділянки, кадастрові зони та квартали, адміністративно-територіальні утворення в межах України у державному земельному кадастрі;

2) забезпечити валідацію наявних семантичних та картографічних відомостей про земельні ділянки, стосовно яких державою зареєстровано правовстановлюючі документи;

3) забезпечити виявлення та реєстрацію обмежень у використанні земель (територіальних зон).

Нормативно-правова база інвентаризації земель в Україні є недосконалою. Зокрема, відповідні законодавчі приписи містяться лише у статті 35 Закону України від 22.05.2003 № 858-IV «Про землеустрій», яка досить загально визначає, що інвентаризація земель проводиться з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їхніх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що

не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

² Див. пп. 3, 4 Постанови Верховної Ради УРСР від 18.12.1990 № 563-XII «Про земельну реформу», а також Постанову Президії ВР України від 04.12.1995 № 743/95-ПВ «Про проведення інвентаризації земель в приміській зоні міст».

Варто відзначити, що Кабінет Міністрів України вносив до Верховної Ради України законопроект «Про державну інвентаризацію земель» (№ 2765 від 14.07.2008)³, але він був відхилений та знятий з розгляду 18.03.2009 року.

Фактично основні вимоги до виконання робіт інвентаризації земель населених пунктів (міст, селищ, сіл), визначені Положенням про земельно-кадастрову інвентаризацію земель населених пунктів (далі — Положенням), затвердженим наказом Держкомзему України від 26.08.1997 № 85 і зареєстрованим у Мін'юсті України 31.10.1997 за № 522/2326. Але цей нормативно-правовий акт, що був прийнятий майже 14 років тому, за теперішніх умов не можна вважати таким, що повною мірою відповідає вимогам діючого законодавства.

Важливо відмітити, що значна кількість практикуючих землевпорядників некоректно розуміють мету інвентаризації земель. Для них це спосіб «легалізації» невідповідності фактичного стану землекористування даним земельно-кадастрової та землевпорядної документації. До речі, сприяють саме такому розумінню як окремі норми вищезгаданого Положення, так і традиційне, перенесене з радянських часів тлумачення інвентаризації земель як процесу уточнення меж та складу угідь окремих землекористувачів.

Нині, коли діюче земельне законодавство досить жорстко регламентує підстави набуття і реалізації прав на землю, гарантії цих прав та порядок їх державної реєстрації, інвентаризація земель перетворюється, по суті, на спосіб масової перевірки дотримання вимог чинного земельного законодавства [2]. Як на мене, інвентаризація земель у жодному разі не може розглядатися як інструмент усунення виявлених при перевірці правопорушень.

Основою для геодезичного встановлення меж земельних ділянок, а також реєстрації їх просторових та правових характеристик, теоретично повинна бути документація із землеустрою, дані якої носять офіційний характер і набувають юридичного значення внаслідок затвердження за встановленою законодавством процедурою. Принагідно зауважу, що характеристики земельних ділянок найчастіше визначаються за їх фактичним станом. Звичайно, натурні топографо-геодезичні зйомки, матеріали дистанційного зондування Землі ніколи не зможуть дати юридично значимих відомостей щодо правомірного використання земельних ділянок, адже усі способи закріплення меж на земній поверхні є тимчасовими — польову межу можна розорати, паркан — пересунути, межові знаки — втратити, а більшість меж ділянок взагалі ніяк не відображені фізично на земній поверхні.

По суті, виявляючи «невідповідність» фактичних меж ділянок тим, що раніше зазначалися у документації із землеустрою, відшукуючи "відхилення" у конфігурації земельних ділянок, їх площі тощо, землевпорядні та

топографо-геодезичні організації, з одного боку, займаються своєрідною "легалізацією" правопорушень, пов'язаних із самовільним захопленням земельних ділянок або їх нецільовим використанням, самовільним відхиленням від проектів землеустрою. З іншого боку, безперечно, необхідна величезна «робота над помилками» у державному земельному кадастрі, який нерідко наповнювався недостатньо достовірними відомостями.

Нинішнє українське законодавство наразі не містить процедур, які б дозволяли масово здійснювати виправлення помилок у державному земельному кадастрі, в тому числі у порядку інвентаризації земель. При цьому слід мати на увазі, що «уточнення» просторових характеристик земельних ділянок тягне за собою не лише коригування реєстраційних відомостей про них, але й переоформлення «неправильних» правовстановлюючих документів, уточнення оціночних показників таких ділянок, відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, а також притягнення до відповідальності осіб, які раніше некоректно виконали землевпорядні та топографо-геодезичні роботи.

За нинішніх умов виправлення помилок у державному земельному кадастрі реально можливе переважно у судовому порядку із залученням судової експертизи, хоча слід також відзначити, що статтями 158 – 161 ЗКУ встановлено специфічний порядок (який майже не застосовується на практиці) позасудового врегулювання спорів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

³ http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?pf3511=33042

П'ЯТЬ ЕТАПІВ ЗДІЙСНЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ

Попри висловлені вище застереження, практичне здійснення інвентаризації земель має здійснюватися у п'ять основних етапів:

- 1) закупівля послуг із інвентаризації земель;
- 2) одержання вихідної інформації для проведення інвентаризації земель;
- 3) проведення вишукувальних та топографо-геодезичних робіт;
- 4) складання документації з інвентаризації земель;
- 5) використання документації з інвентаризації земель.

Розглянемо кожен з цих етапів послідовно.

1. ЗАКУПІВЛЯ ПОСЛУГ

Зважаючи на те, що в Україні сьогодні відсутні державні цільові програми, які б передбачали проведення суцільної інвентаризації земель, інвентаризація земель фактично залишається «дискретною», при чому об'єктом інвентаризації можна розглядати землі окремого адміністративно-територіального утворення, а замовником інвентаризації може виступати відповідний орган територіального управління за рахунок коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва (ст. 209 ЗКУ).

Технічне завдання на виконання робіт варто формувати переважно на основі вищезгаданого Положення, за умови врахування змін у законодавстві.

Кошторисну вартість робіт із інвентаризації земель адміністра-

тивно-територіального утворення варто попередньо визначати на основі наказу Міністерства екології та природних ресурсів України від 19.02.2003 № 29/м, яким затверджено Збірник укрупнених кошторисних розцінок на топографо-геодезичні та картографічні роботи⁴, а також наказу від 16.07.2007 № 330, яким затверджено Індекси до кошторисної вартості топографо-геодезичних та картографічних робіт.

2. ОДЕРЖАННЯ ВИХІДНОЇ ІНФОРМАЦІЇ

Розглянемо доцільність використання у процесі інвентаризації земель інформації, види якої передбачено пунктом 3.2.2 Положення⁵, у наведеній таблиці 1.

Надання інформації про наявні топографо-геодезичні, планово-картографічні матеріали на район робіт має здійснюватися на платній основі, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 25.03.1997 № 269 «Про затвердження Положення про порядок розпорядження картографічною інформацією» та наказу Мінприроди України від 20.09.2007 № 489 «Про затвердження Методики розрахунку плати за топографо-геодезичну та картографічну інформацію» (зареєстрованого Мін'юстом України 01.10.2007 за № 1134/14401).

Розміри оплати послуг при одержанні такої вихідної інформації можуть бути явно надмірними⁶.

Фактично, найбільш значимими для застосування у процесі інвентаризації земель є лише

дані результатів виконаних робіт із землеустрою в електронному вигляді. При цьому слід відмітити, що, відповідно до пункту 3 Порядку виконання земельно-кадастрових робіт та надання послуг на платній основі державними органами земельних ресурсів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.11.2000 № 1619, в розв'язок якого прийнято наказ Держкомзему України, Мінфіну України, Мінекономіки від 15.06.2001 № 97/298/124 «Про затвердження Розмірів оплати земельно-кадастрових робіт та послуг», інформація щодо земельних ресурсів органам державної влади та органам місцевого самоврядування, а також юридичним і фізичним особам, у разі залучення їх до виконання завдань органів державної влади та органів місцевого самоврядування, надається безоплатно.

3. ПРОВЕДЕННЯ ВИШУКУВАЛЬНИХ ТА ТОПОГРАФО-ГЕОДЕЗИЧНИХ РОБІТ

Вишукувальні та топографо-геодезичні роботи при проведенні інвентаризації земель мають бути спрямовані на виявлення місць розташування об'єктів землеустрою, їхніх меж та розмірів. Основним нормативним документом щодо кадастрових зйомок в Україні є наказ Укргеодезкартографії від 09.04.1998 № 56 «Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-97)».

⁴ Див. підрозділи «10. Топографічна зйомка забудованих територій», «11. Оновлення карт і планів», «14. Топографічна зйомка», «15. Оновлення карт», «17. Складання та підготовка до видання карт (планів) цифровими методами» тощо. При потребі залежно від стану державної геодезичної мережі, необхідно передбачити кошти на рекогносцирування, обстеження і оновлення її пунктів.

⁵ Окремо слід відзначити, що одержання виконавцем робіт із інвентаризації земель будь-яких персональних даних (відомостей чи сукупності відомостей про фізичну особу, яка ідентифікована або може бути конкретно ідентифікована) можливе лише у разі знеособлення персональних даних, відповідно до Закону України від 01.06.2010 № 2297-VI «Про захист персональних даних».

⁶ Наприклад, опрацювати усі паперові матеріали технічної інвентаризації будівель і споруд на земельних ділянках індивідуальної забудови в межах населеного пункту та врахувати їх при проведенні інвентаризації земель — задача явно малореальна.

Таблиця 1

Види вихідної інформації для проведення інвентаризації (згідно з наказом Держкомзему України від 26.08.1997 № 85)	Особливості використання інформації в сучасних умовах
1. Облікові картки (паспорти) земельних ділянок	Діючим законодавством України не передбачене ведення «облікових карток (паспортів) земельних ділянок». Натомість інформація про межі та правовий режим зареєстрованих земельних ділянок може бути акумульована із файлів обміну даними результатів виконаних землепорядних робіт, що формуються відповідно до наказу Держкомзему України від 23.05.2003 № 136 та наказу Держкомзему від 02.11.2009 № 573.
2. Документи і матеріали про відведення земельних ділянок	Можуть надаватися виконавцю робіт територіальними органами земельних ресурсів відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 17.11.2004 № 1553, але натомість необхідна інформація про межі та правовий режим земельних ділянок, що відводились після запровадження ведення АС ДЗК, може бути одержана з відповідних файлів обміну даними результатів виконаних землепорядних робіт.
3. Матеріали щодо виносу в натуру, встановлення (поновлення) і визначення меж земельних ділянок та меж населеного пункту	Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) може надаватися виконавцю робіт територіальними органами земельних ресурсів відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 17.11.2004 № 1553. Інформація про встановлення меж населеного пункту може бути одержана з цього ж джерела згідно з відповідними проектами землеустрою щодо встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних утворень (за їх наявності).
4. Матеріали обстеження бюро технічної інвентаризації (БТІ) будівель і споруд на земельних ділянках індивідуальної забудови	Надання подібної інформації органами БТІ виконавцю робіт можливе лише на платній основі згідно з наказом Держжитлокомунгоспу України від 21.11.2003 № 198 із урахуванням встановленої вартості нормо-години. Фактично надання та аналіз усіх матеріалів технічної інвентаризації індивідуальної забудови в межах населеного пункту технічно неможливі, а також не узгоджуватимуться із вимогами законодавства про захист персональних даних.
5. Інформація про землекористувачів та землевласників	Надання виконавцю робіт подібної інформації суперечитиме вимогам Закону України від 01.06.2010 № 2297-VI «Про захист персональних даних».
6. Матеріали про підприємства і організації, що мають у своєму складі шкідливі або небезпечні виробництва та накопичувачі токсичних відходів	Теоретично, подібного роду інформація може надаватися органами охорони навколишнього природного середовища, які відповідно до постанов Кабінету Міністрів України від 31.08.1998 № 1360 та від 03.08.1998 № 1216 здійснюють ведення реєстру об'єктів утворення, оброблення та утилізації відходів та реєстру місць видалення відходів. Фактично, у разі виявлення беззахайних відходів виконавець робіт із інвентаризації земель повинен вживати заходів, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 03.08.1998 № 1217.
7. Матеріали та документи, що мають кадастровий зміст (реєстри, таблиці тощо) в різних організаціях і управліннях комунального господарства, благоустрою, озеленення тощо	Організації і управління комунального господарства, благоустрою, озеленення тощо відповідно до діючого земельного законодавства не здійснюють кадастрового обліку земель. Водночас, до уваги мають братися дані інвентаризації зелених насаджень, що здійснюється відповідно до наказу Держбуду України від 24.12.2001 № 226 та наказу Мінжитлокомунгоспу від 04.08.2008 № 240.
8. Затверджена містобудівна та проектна документація (також в т.ч. для індивідуальних забудовників)	Надання інформації про затверджену містобудівну та проектну документацію має здійснюватися відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 25.03.1993 № 224 «Про містобудівний кадастр населених пунктів» та ДБН Б.1-1-93. СМБД. Порядком створення і ведення містобудівних кадастрів населених пунктів. Слід мати на увазі, що інформація містобудівного кадастру надається зацікавленим особам на платній основі. Містобудівна документація може розглядатися як основа для виявлення та фіксації меж обмежень у використанні земель.

Слід окремо відзначити, що фізичне проведення будь-яких робіт (в т.ч. топографо-геодезичних) на земельних ділянках без згоди їх власників (користувачів) слід розглядати як порушення їх права на недоторканість житла або іншого володіння. Таким чином, суцільна інвентаризація земель в сучасних умовах може здійснюватися виключно за умови застосування інформації, одержаної засобами дистанційного зондування Землі.

Відповідно до Угоди про Позику між Україною та Міжнародним банком реконструкції та розвитку від 17.10.2003, що ратифікована Законом України від 15.06.2004 № 1776-IV, в Україні реалізується проект «Видача державних актів на право власності на землю в сільській місцевості та розвиток системи кадастру». Станом на 01.02.2011, в рамках Проекту проведено аерофотозйомку на площі 457,6 тис. кв. км, а також створено ортофотокарти:

масштабу 1:10000 — 380,1 тис. кв. км; 1:5000 — 43,6 тис. кв. км; 1:2000 — 7,3 тис. кв. км. Складено індексну кадастрову карту на 186,3 тис. кв. км⁷. Таким чином, одержані за бюджетні кошти ортофотоплани необхідно широко використовувати при проведенні інвентаризації земель. Виділення бюджетних призначень на придбання інших даних дистанційного зондування Землі, аніж ті, що були одержані в рамках Проекту, фактично може призвести до

⁷ http://zemreforma.info/index.php?option=com_content&view=article&id=198&Itemid=133&lang=uk

Таблиця 2

Складові документації із інвентаризації земель (згідно з наказом Держкомзему України від 26.08.1997 № 85)	Особливості складання
1. Пояснювальна записка	Складається на основі аналізу діючих нормативно-правових актів у галузі інвентаризації земель, а також наводиться загальна характеристика адміністративно-територіального утворення, землі якого інвентаризуються.
2. Технічне завдання з робочим інвентаризаційним планом та нанесеними межами всіх землекористувачів	Копія надається з договору на виконання робіт.
3. Список (реєстр) землекористувачів (власників землі) із зазначенням площі їх ділянок за формою реєстрації земельно-кадастрової книги	Складання такого переліку суперечить Закону України від 01.06.2010 № 2297-VI «Про захист персональних даних». Натомість варто складати перелік земельних ділянок із зазначенням їх цільового призначення, площі, форми власності, кадастрового номеру (за наявності), приналежності до кадастрової зони та кварталу.
4. Список землекористувачів, що не мають документів на право користування або право власності на землю	Складання такого переліку суперечить Закону України від 01.06.2010 № 2297-VI «Про захист персональних даних». Натомість варто складати перелік земельних ділянок, на які не видано правовстановлюючі документи.
5. Перелік земель, що не використовуються або використовуються не за цільовим призначенням	Складання такого переліку може здійснюватися лише під час здійснення державного контролю за використанням та охороною земель.
6. Перелік самовільно захоплених земельних ділянок	Складання такого переліку може здійснюватися лише під час здійснення державного контролю за використанням та охороною земель.
7. Перелік земель, що зазнали негативного впливу антропогенних процесів (порушені, підтоплені, забруднені органічними та іншими видами відходів)	Складання такого переліку може здійснюватися лише під час здійснення державного контролю за використанням та охороною земель, а також контролю за додержанням вимог законодавства про охорону навколишнього природного середовища, раціональне використання, відтворення та охорони природних ресурсів.
8. Експлікація всіх земель та розподіл їх по землекористувачах (власниках землі) та угіддях по формі 6-зем	Складається згідно наказу Держкомстату України від 05.11.1998 № 377 «Про затвердження форм державної статистичної звітності з земельних ресурсів та Інструкції з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 6-зем, 6а-зем, 6б-зем, 2-зем)».
9. Зведений план розміщення землекористувачів у масштабі 1:2000	План варто складати відповідно до вимог, визначених постановою Кабінету Міністрів України від 08.12.2010 № 1117 для кадастрових карт (планів). Межі земельних ділянок, що не зареєстровані у державному земельному кадастрі, доцільно зазначати як орієнтовні.
10. Каталог координат кутів повороту меж кварталу	Теоретично має складатися із застосуванням Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000.
11. Акти встановлення та погодження меж землекористувачів (землеволодінь)	Необов'язкові із наведених вище причин.
12. Абриси меж земельних ділянок	Складаються згідно з Інструкцією з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-97).
13. Каталоги координат кутів поворотів зовнішніх меж землекористувачів (землеволодінь)	Теоретично має складатися із застосуванням Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000. Наводиться лише для тих земельних ділянок, межі яких зареєстровані у державному земельному кадастрі.
14. План встановлених меж землекористування в масштабах 1:500, 1:2000	План варто складати у відповідності до вимог, визначених постановою Кабінету Міністрів України від 08.12.2010 № 1117 для кадастрових карт (планів). Показуються межі лише тих земельних ділянок, що виносились в натуру та закріплені межовими знаками.
15. Схема прив'язки кутів поворотів землекористувачів (землеволодінь)	Складається згідно з Інструкцією з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-97).
16. Схема планової опори	Те ж саме.
17. Відомість врівноваження теодолітних ходів	Наводиться у разі використання матеріалів теодолітної зйомки.

подвійного фінансування аналогічних робіт за бюджетні кошти, що неприпустимо.

Звичайно, створення в рамках Проекту оновлених ортофотокарт, попри масштабність поставлених завдань, досить опосередковано впливатиме на створення повноцінної кадастрової системи, адже основою кадастру є, перш за все, фіксація меж

земельних ділянок як об'єктів власності. Ортофотоплан не може розглядатися як основа для юридично значимих дій, адже фактичні межі ділянок на місцевості, по-перше, далеко не завжди можна ідентифікувати, а, по-друге, ці межі можуть не відповідати просторовим показникам ділянок, що визначалися при їх передачі у власність або у

користування. Водночас, результати аерофотознімальних робіт можуть розглядатися як інформаційна основа для перевірки (валідації) наявних даних державного земельного кадастру у процесі інвентаризації земель та визначення сучасного стану їх використання за угіддями.

Пунктом 3.3 Положення передбачено, що виробничий етап інвен-

таризації виконується підрядчиком і включає складання списку власників землі (землекористувачів) та польове обстеження об'єктів інвентаризації з уточненням меж землекористувань.

Слід відзначити, що складання списку власників землі (землекористувачів) в сучасних умовах в принципі не можливе, оскільки суперечитиме Закону України від 01.06.2010 № 2297-VI «Про захист персональних даних». Натомість для реалізації вимог статті 35 Закону України від 22.05.2003 № 858-IV «Про землеустрій» варто скласти перелік об'єктів землеустрою — земельних ділянок в межах адміністративно-територіального утворення, що є об'єктом інвентаризації. «Уточнення» вже зареєстрованих у державному земельному кадастрі меж земельних ділянок у процесі інвентаризації також неможливе.

Стосовно тих власників землі і землекористувачів, які правомірно користуються земельними ділянками без одержання правовстановлюючих документів⁸, або на підставі правовстановлюючих документів, що видавалися у радянський період, то межі їх земельних ділянок слід визначати лише орієнтовні. Юридично значимі межі таких ділянок мають встановлюватися внаслідок складання по кожній земельній ділянці технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та технічної доку-

ментації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку.

Земельні ділянки, право власності або право постійного користування на які посвідчені відповідними державними актами, форми яких затверджені Постановою ВРУ від 13.03.1992 № 2201-XII та Постанови КМУ від 02.04.2002 № 449, але не зафіксовані у державному земельному кадастрі, слід визначати на підставі документації із землеустрою, за якою здійснювалося надання (передача) цих ділянок. За відсутності відповідної документації із землеустрою, межі подібних ділянок також слід фіксувати як орієнтовні із необхідністю подальшого складання технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

4. СКЛАДАННЯ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Розглянемо особливості формування документації з інвентаризації земель, зміст якої визначено пунктом 5.2 Положення, у таблиці 2.

По суті, головним результатом проведення робіт із інвентаризації земель є кадастрова карта (план), на якій відображаються межі усіх зареєстрованих земельних ділянок, а також орієнтовні межі тих земельних ділянок, відомості про які з тих або інших причин не були внесені до автоматизованої реєстраційної системи. Слід чітко усвідомлювати, що інвентаризація земель не може повністю або частково замінити передбачені законодавством

та нормативно-правовою базою процедури, що супроводжують реєстрацію земельних ділянок та прав на них.

5. ВИКОРИСТАННЯ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Основні правові наслідки інвентаризації земель розглядалися автором у попередніх публікаціях [2]. Водночас, можна констатувати, що до внесення змін до діючого земельного законодавства або прийняття спеціального закону «Про інвентаризацію земель», інвентаризація фактично не матиме значимих правових наслідків. Вона може лише вказати відповідним органам влади на окремі негаразди, пов'язані із відомостями, що містяться у кадастровій та реєстраційній системах.

Ефективних механізмів виправлення помилок у земельно-кадастрових даних діюче законодавство України не містить. Покращення обліку земель в Україні слід пов'язувати, перш за все, із прийняттям Закону України «Про державний земельний кадастр», в якому мають бути врегульовані процедурні та процесуальні аспекти складових земельного кадастру, порядок виправлення помилок у кадастрових даних, правовий статус електронних документів автоматизованої системи, умови щодо публічності та доступу до кадастрових даних при збереженні конфіденційності персональних відомостей, правила реєстрації обмежень у використанні земель, порядки ведення галузевих кадастрів та взаємодії із національною інфраструктурою геопросторових даних тощо.

ЛІТЕРАТУРА

1. Словник інішмовних: 23000 слів та термінологічних словосполучень / Л.О. Пустовіт (уклад.). — К.: Довіра, 2000. — 1017 с.
2. Мартин А.Г. Правові проблеми інвентаризації земель в Україні // *Землеустрій і кадастр*. — № 3. — 2007. — С. 17-21.

Належним чином проведена інвентаризація земель та побудова ефективної кадастрової системи — це довгострокова державна інвестиція в розвиток інфраструктури економіки країни. За сучасних умов важливою запорукою створення надійної земельно-кадастрової системи та сталого розвитку земельних відносин в Україні має стати напрацювання нових організаційно-правових механізмів інвентаризації земель та відповідного законодавства.



ДОСВІДОМ ПОДІЛИЛИСЯ НІМЦІ



З метою вивчення та використання європейського досвіду консолідації земель у Держземагентстві проведено дводенний семінар за участю фахівців з Німеччини, зокрема, Товариства з управління та реалізації земель (BVVG). Конкретніше про найголовніші аспекти дружнього ділового спілкування читайте у матеріалі Лесі ШАФРАНСЬКОЇ, начальника Управління євроінтеграції та міжнародних зв'язків, роботи з громадськістю та засобами масової інформації.

Заступник Голови Комітету з питань аграрної політики та земельних відносин Верховної Ради України **Валерій БЕВЗЕНКО**, помічники-консультанти народних депутатів України, представники Держземагентства, інші учасники семінару говорили про роль держави та громади в ініціюванні та проведенні консолідації земель в Україні. Політики та експерти у дискусіях шукали шляхи, в який спосіб урівноважити інтереси держави і землевласників, знайомилися з досвідом консолідації земель у Німеччині.

Згідно із законодавством консолідація земель у Німеччині проводиться задля поліпшення умов виробництва і роботи у сільському та лісовому господарстві, а також сприяє розвитку загального управління сільськими територіями і управління земельними ресурсами.

На різних етапах еволюції земельних відносин визначалися різні пріоритети у консолідації земель. У 50-60-х роках минулого століття на порядок денний виносилися насамперед питання поліпшення аграрної структури землекористування і підвищення продуктивності сільськогосподарського виробництва. У 70-і роки внаслідок розвитку дорожньої інфраструктури і поліпшення водогосподарської мережі виникла необхідність у викупі земельних ділянок для суспільних потреб. Закон набув нового значення. Організовувалися бесіди із власниками земельних ділянок, хто з них був готовий продати свої ділянки для будівництва автомагістралей, а хто — ні. В останньому випадку стали у нагоді механізми так званої примусової консолідації земель сільськогосподарського призначення.

— Кожен землевласник має право отримати на заміну рівноцінну ділянку землі, але не у тому самому місці, наголосив заступник Голови філіалу Товариства з управління та реалізації земель в Саксонії-Ангальт **Гергард ЛЮДДЕН**. І це ключовий принцип, якого неухильно дотримуються у Німеччині при консолідації земель. Таким чином, з одного боку гарантуються права землевласників, а з іншого — держава може здійснювати всі необхідні заходи для оптимізації землекористування.

У 80-х роках набули великого поширення проекти, пов'язані із захистом навколишнього природного середовища. Шляхом внесення змін до закону враховано нові аспекти консолідації земель. До об'єднання Німеччини сфера дії закону «Про консолідацію земель» (1953) охоплювала тільки Західну Німеччину. Після об'єднання передбачений законом інструментарій консолідації земель почали використовувати для врегулювання земельних відносин на території колишньої НДР.

Починаючи з 90-х років, Товариство з управління та реалізації земель намагається завоювати більший вплив у сфері регулювання земельних відносин. Земельні ділянки, придбані Товариством, служать для реалізації заходів з розбудови інфраструктури, створення екосистем, захисних прибережних смуг (наприклад, для запобігання забрудненню водоймищ добривами та відходами сільського господарства). Таким чином, Товариство купує, поліпшує стан та продає земельні ділянки, активно діючи на ринку земель.

Керівник Відділу інтегрованого управління земельними ресурсами державного відомства з питань сільського господарства та захисту навколишнього природного середовища Мекленбурга **Ромуальд БІТТЛ** повідомив, що для оцінки вартості земель німецькі експерти

досі керуються результатами оцінювання якості ґрунтів, проведеного ще у 30-х роках минулого століття. Адже завдяки розумному господарюванню на землі суттєвих змін не відбулося. До того ж, за законодавством Німеччини сільськогосподарським підприємствам навіть дозволяється тимчасово обмінюватися між собою орендованими площами для забезпечення сівозмін. У Німеччині не вважають за доцільне прописувати положення щодо примусовості забезпечення сівозмін у законодавстві. Фермери керуються принципами раціонального землекористування й усілякими способами запобігають виснаженню ґрунтів, щоб нащадки мали на чому господарювати.

Однак, існує Відділ інспектування, який займається контролем за дотриманням законності землекористування, і за завдану навмисну шкоду земельній ділянці для землекористувача передбачена кримінальна відповідальність.

Учасники семінару обговорили також роль держави в особі аграрного управління на ринку земель сільськогосподарського призначення.

Так, через аграрне управління, створене у кожній федеральній землі на рівні районних центрів, здійснюється перевірка кожної нотаріальної угоди про купівлю-продаж земельної ділянки сільськогосподарського призначення на площу більше ніж 2 га (перевіряється, чи покупець є фермером, який займається сільським господарством, тобто чи має право особа купити ці землі, а також чи об'єктом купівлі є сільськогосподарські угіддя). Якщо аграрне управління ухвалює рішення щодо неможливості купівлі-продажу даної земельної ділянки, угода повертається до нотаріуса для анулювання. Сільськогосподарські підприємства можуть купувати землю у необмеженій кількості. Земля переходить до кращого господаря.

На прохання української сторони експерти відповіли на низку запитань, а саме:

● **Як здійснюється продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності?**

— Зазвичай, проводять тендерні процедури. Існують певні приписи, які не дозволяють продавати на торгах земельні ділянки площею більше 50 га. Оскільки площа ділянки невелика, вона викликає інтерес у першу чергу місцевих фермерів, таким чином, по суті, захищаються інтереси громадян Німеччини.

● **Хто виконує та фінансує проведення геодезичних робіт, пов'язаних із процесом консолідації земель?**

— Геодезичні роботи щодо консолідації земель проводяться, зазвичай, приватними фірмами або особами за державний кошт.

● **Як ви запобігаєте подальшій парцеляції вже консолідованих ділянок?**

— Цей процес неминучий. Кожен власник землі має право сам вирішувати, що робити зі своєю власністю. Держава і громада вирішують актуальні питання землекористування, а не усувають потенційні загрози.

● **За які кошти проводиться консолідація земель?**

— Консолідація у федеральних землях Східної Німеччини — це ліквідація надоліків, які склалися на цих землях історично, і тому вона відбувається за державний кошт. Якщо після консолідації земельні ділянки подрібнювалися, і виникає необхідність знову здійснити консолідацію, власники можуть зробити це за власний кошт.

Під час семінару німецькі колеги навели низку прикладів консолідації земель у Німеччині та надали поради щодо організації схожого процесу в Україні. Набутий досвід стане у нагоді при розробці законопроекту щодо консолідації земель в Україні.

"РОЗДІЛЯТИ НАПРЯМОК ГЕОДЕЗІЯ, КАРТОГРАФІЯ І ЗЕМЛЕУСТРІЙ" НЕМАЄ СЕНСУ

У ПЕРШОМУ НОМЕРІ
«ЗЕМЛЕВПОРЯДНОГО ВІСНИКА»
ЗА 2010 РІК ОПУБЛІКОВАНО
СТАТТЮ «БАКАЛАВРІВ З НАПРЯМКУ
«ГЕОДЕЗІЯ ТА ЗЕМЛЕУСТРІЙ»
НАВЧАЮТЬ ЗА ЗВУЖЕНОЮ
ПРОГРАМОЮ. ХТО ВИПРАВИТЬ
ПОМИЛКУ СТАНДАРТІВ ВИЩОЇ
ОСВІТИ?», ЯКА ПОРУШИЛА
НАДЗВИЧАЙНО ВАЖЛИВУ ТЕМУ —
«ЩО ПОВИНЕН ЗНАТИ
ІНЖЕНЕР-ЗЕМЛЕВПОРЯДНИК»,
ЗА ЩО ЩИРО ВДЯЧНІ
РЕДКОЛЕГІ ЖУРНАЛУ.
МИ ВИРІШИЛИ ДОЛУЧИТИСЯ ДО
ЦЬОЇ ТЕМИ І ВИСЛОВИТИ СВОЮ
ТОЧКУ ЗОРУ. ПРОСИМО ВСІХ —
НАУКОВЦІВ, ВИРОБНИЧНИКІВ
І ОСВІТЯН, НЕБАЙДУЖИХ
І ЗАЦІКАВЛЕНИХ У ВИСОКІЙ
ЯКОСТІ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОЇ ОСВІТИ,
ВІДГУКНУТИСЯ І ПРИЄДНАТИСЯ
ДО РОЗПОЧАТОЇ ДИСКУСІЇ.

**Володимир ВАЩЕНКО,
Сергій ПЕРІЙ, Євген СМІРНОВ,**
викладачі кафедри геодезії і геоінформатики
Львівського державного аграрного університету

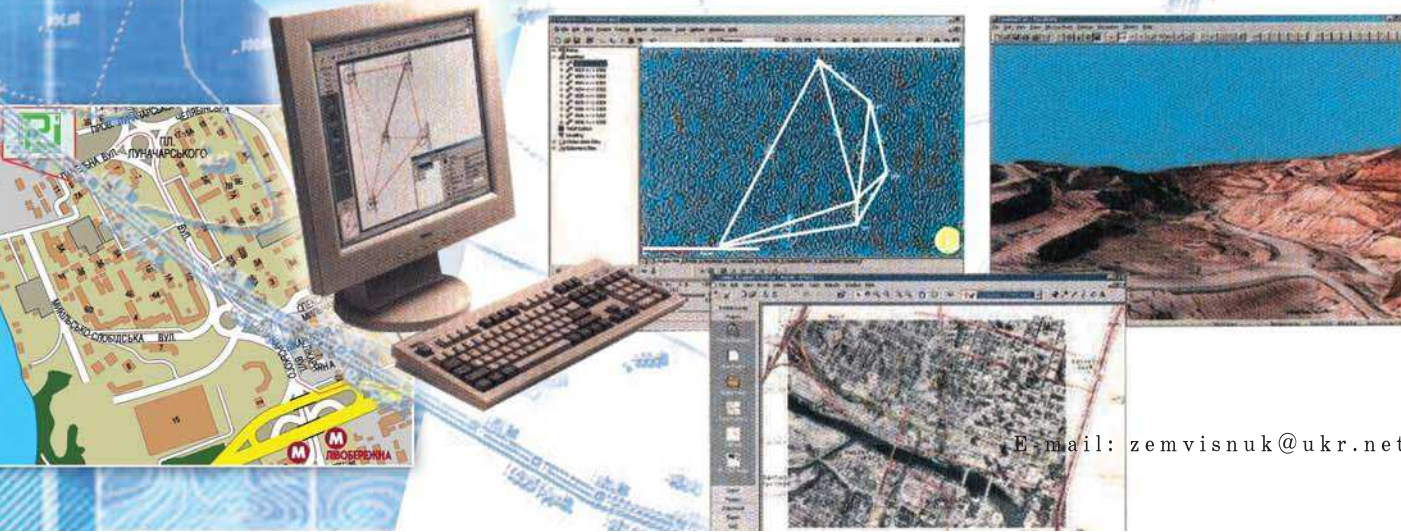
Науково-технічний прогрес у геодезії та зростання ролі землепорядних і оціночних робіт поставили нові завдання у підготовці висококваліфікованих спеціалістів-землепорядників для потреб державного управління земельними ресурсами. Сучасне землепорядкування неможливе без розвитку геоінформаційних систем і технологій, створення, збору, систематизації, зберігання і опрацювання надзвичайно великих баз різноманітних даних, а це потребує немалих матеріальних затрат і, насамперед, висококваліфікованих кадрів.

На сьогодні в Україні не проведено детальну інвентаризаційну оцінку земельних ресурсів і не створено загальнодержавного земельного кадастру.

Більшість землепорядників користуються матеріалами 50-70-х років минулого століття.

Для ефективного ведення сільськогосподарського виробництва бажано якнайшвидше провести інвентаризацію земель і створити єдиний загальнодержавний реєстр. Це дасть змогу оперативно реагувати і відновлювати земельні ресурси. Облік і інвентаризація земель трудо-затратна, кошторисна справа, але вона окупиться сторицею.

Підготовка висококласних спеціалістів-землепорядників є актуальною проблемою України. Кому ж, як не їм, доведеться проводити інвентаризацію, облік і оцінку земельних ресурсів України? Кому ж, як не їм, доведеться формувати і підтримувати ГІС з



питань земельного кадастру, екології та розвитку земельних ресурсів і відносин? Залишаються актуальними й питання соціального змісту в підготовці землепорядників.

Нинішній землепорядник — це передусім технічно, економічно, юридично грамотна особа. Багатогранність знань землепорядника накладає на процес його навчання чимало проблем, зокрема, на визначеність обсягу кількості предметів, а, головне, на обсяг їх викладання майбутнім спеціалістам. Особливо гостро це відчувається у вищій школі, де існує боротьба за академічні години, де суперечки з цього приводу переростають у непристойні «війни» — кожному «предметникові» хочеться не лише дати студентові якомога більше знань, але й розширити у своїх напрямках спеціалізації.

Тому дуже важливо розглянути і неупереджено обґрунтувати кількість предметів, якість освіти за спеціалізацією та пов'язати наукові досягнення з потребами розвитку держави і виробництва. З огляду на це варто було б сформувати обсяги необхідної освіти для майбутніх спеціалістів. Адже випускники вишів мають бути конкурентоспроможними на ринку праці.

Не принижуючи важливості інших дисциплін у формуванні майбутнього землепорядника, нагадаємо, що геодезія в перекладі з грецької мови означає землеподіл і виникла вона як наука, опираючись на геометрію, з розвитком земельних відносин у суспільстві. Геодезія розвивалася в багатьох наукових напрямках, в основі сучасного землепорядкування геодезія — це основа землепорядних робіт.

Які дисципліни геодезичного напрямку потрібні сучасному землепоряднику? Геодезія та геодезичні технології докорінно змінюються. Не актуальними для землепоряд-

ника стали великі просторові геодезичні мережі, зникли оптичні тахеометри, кіпрегелі, мензули, зникають оптичні нівеліри і мірні стрічки, на зміну їм прийшли сучасні електронні тахеометри, нівеліри зі штрих-кодovими рейками, лазерні рулетки. Техніка вимірювання суттєво спростилася, але опрацювання результатів вимірювань стало значно складнішим і вимагає більше часу та знань. Це обумовлено зростанням технічного, математичного і програмного забезпечення.

Топографія з основами топографічного та комп'ютерного креслення залишається класикою у підготовці майбутніх спеціалістів для створення топографічних карт великих масштабів. Створення планової і висотної геодезичної основи для топографічних і кадастрових знімань традиційними методами та перенесення проектів на місцевість із застосуванням сучасних технологій і приладів — один із необхідних пріоритетів у навчанні.

Розвиток у світі і в Україні, зокрема, Глобальних Навігаційних Супутникових Систем (СМ88) і їх технологій є одним із перспективних і головних методів визначення координат точок на земній поверхні. Ця методика базується на використанні спеціальних навігаційних супутників та приймачів їх сигналів, за допомогою яких здійснюється просторова обернена засічка. Роль «Супутникової геодезії*», яка, власне, й пояснює — як і чому можливо за допомогою спеціальних супутників отримувати координати точок місцевості, важко переоцінити.

Але СР8-спостереження не є абсолютною панацеєю щодо визначення координат точок. На жаль, СР8-спостереження не може бути використане біля високих будинків, під кронами дерев тощо. У цьому випадку доцільно використовувати полігонометрію, побудовану за до-

помогою електронних тахеометрів, використовуючи методи врівноваження результатів. Математичне опрацювання результатів вимірювань з розвитком комп'ютерних технологій створило нові перспективи в теорії і практиці обробки геодезичних вимірів, відкидаються наближені методи обчислень, досягаються високі точності обрахунків, опрацьовуються великі бази даних, проводяться їх об'ємні статистичні і функціональні аналізи.

Визначення координат межових точок і топографічне знімання місцевості у великих масштабах сьогодні виконується електронними тахеометрами, що вимагає від виконавця також досконалого знання будови, перевірок, принципів роботи приладу, математичного опрацювання польових вимірювань. Сучасні електронні тахеометри — це високотехнологічні комп'ютерні прилади, які постійно вдосконалюються і об'єднуються у спеціальні вимірювальні комплекси — тотальні, розумні, моніторингові станції. Виконавець стає диспетчером, який знає, які кнопки і у якій послідовності натискати. Перед виконавцем стоїть «чорна скриня», де існує тільки вхід і вихід, а що у середині, які процеси там відбуваються — він повинен тільки розуміти і оволодіти ними під час навчання. Виконавець на сьогодні має бути висококваліфікованим професіоналом — знавцем передових технологій і вимірювальної техніки, яка є досить дорогою і коштує від десятків до сотень тисяч доларів.

За останні роки виник абсолютно новий вид знімання — лазерне сканування, яке так само, як і тахеометричне знімання, використовують під час великомасштабного знімання, а лазерне сканування якраз і вивчається під час освоєння дисципліни «Фотограмметрія і

дистанційне зондування». Для більших масштабів, починаючи з 1:2000, доцільно й економічно використовувати аерофототопографічне, космічне знімання.

Знімок є документом, який неможливо підробити, тобто погодження меж можна робити на знімку з відповідною реєстрацією про погодження на зворотній стороні знімку, а визначення координат межових точок доцільно отримувати під час побудови фототріангуляції або на земними методами.

Фотограмметрія також не стоїть на місці. Розроблені нові, надзвичайно зручні в експлуатації цифрові фотограмметричні станції. Ці станції дозволяють виконувати в автоматичному або автоматизованому режимі всі види фотограмметричних робіт: створення ортофотокарт, побудову фототріангуляційної мережі, створення топографічних карт та цифрових моделей місцевості. Значно зросло математичне і програмне забезпечення виконання робіт.

Щодо сучасної картографії і технології побудови паперових карт, актуальним став перехід від великого до дрібніших масштабів у автоматичному режимі. Ускладнився програмний апарат математичної картографії.

Рекультивация земель геометрична, як і рекультивация біологічна, є складовою частиною маркшейдерської справи. Маркшейдерська¹ справа — це галузь гірничої науки і техніки, яка займається просторово-геометричними вимірюваннями з метою відображення на картах, перерізах та інших графічних документах поверхні землі, її глибин тощо. Тобто, маркшейдерія є специфічним напрямком геодезії.

Геодезичні роботи у землеустрої передбачають перенесення на місцевість землепорядкових проектів із заданою точністю, але перенесення про-

ектів на місцевість — це специфічний напрямок інженерної геодезії.

У публікації [5] автор стверджує, що «нинішній зміст навчання у вузах, що переважно орієнтований на виконання майбутніми фахівцями геодезичних, фотограмметричних, картографічних робіт, призводить до того, що фахівець, з одного боку, навчається тому, чого майже ніколи не буде робити на практиці і, з іншого боку, недоодржує необхідні знання та вміння для виконання робіт у сфері державного управління, землеустрою, охорони земель тощо». На нашу думку, навчальні програми — це не догми, їх необхідно весь час поновлювати, враховуючи замовлення на спеціалістів і перспективу. Таке вдосконалення під силу методичним радам.

Хотілося б запитати: які геодезичні, фотограмметричні чи картографічні роботи не потрібні землепоряднику?

Таким чином, про «перенасиченість геодезичними дисциплінами програми» [6] говорити не доводиться. До речі, автор [6] сам читає курс геодезичних робіт в землеустрої. Чи то не знання сучасних геодезичних технологій, чи не бажання перебудовуватися відповідно до потреб виробництва, спонукали його до заклику скоротити викладання геодезії для землепорядників.

У статті [6] виноситься пропозиція збільшити академічний час на вивчення землепорядкування і земельного кадастру «та допоміжні дисципліни: земельне право, основи управління земельними ресурсами, контроль за використанням та охороною земель, моніторинг та меліорацію земель у широкому розумінні... за рахунок зменшення обсягу вивчення геодезії». На нашу думку, це все призведе до того, що землепорядник стане клерком, який буде ставити тільки печатки на документах.

Відносити топографо-геодезичні роботи тільки до професійних геодезистів недоречно, тому що на долю землепорядників припадає визначення координат межових точок, створення кадастрових планів, знімальні роботи по рекультивации земель і багато чого іншого.

Далі автор пише про підготовку бакалаврів з напрямку «Геодезія та землеустрій», напевно, він мав на увазі напрямок «Геодезія, картографія та землеустрій». По-друге, автор стверджує, що «землепорядників позбавили права виконувати навіть просте геодезичне (теодолітне) знімання меж присадибної ділянки громадянина для складання кадастрового плану...», посилаючись на ліцензійні умови [2]. Але у цьому документі йдеться про обов'язкове ліцензування землеоціночних і деяких інших землепорядних робіт, а в дужках вказується "без виконання топографо-геодезичних і картографічних робіт". Звідси висновок — для виконання топографо-геодезичних робіт не потрібно мати ніяких ліцензій. Тобто ніхто не позбавляв землепорядників виконувати топографо-геодезичні роботи. На сьогодні ліцензії на геодезичні роботи не вимагаються.

Зазначимо, автор справедливо стверджує, що техніки-землепорядники виконували великий обсяг польових і камеральних топографо-геодезичних робіт, а інженери-землепорядники розробляли землепорядні проекти, прогнозні схеми та інші документи. Але в освітньо-кваліфікаційній характеристиці (ОКХ) бакалавра [1] стверджується, що бакалавр за напрямом підготовки «геодезія, картографія та землеустрій» здатний виконувати професійну роботу

¹ Mark — межа; scheiden — розпізнавати (нім.)

техніка-геодезиста та аерофото-геодезиста. Фахівець може обіймати первинні посади техніка і молодшого інженера. Виробничі функції, типові завдання діяльності та уміння, якими має володіти бакалавр з циклу професійної підготовки геодезичного напрямку містять вісім позицій, а із землепорядного напрямку — шість. Тому абсолютно правильно, що згідно із Стандартом вищої освіти на вивчення геодезичних дисциплін відводиться 28% від загального обсягу академічних годин [3], а із землепорядного напрямку — 24% від загальної кількості годин.

Спеціаліст за ОКХ здатний виконувати зазначену професійну роботу: інженера-проектувальника (розроблення землепорядних проектів планування міст); інженера з землепорядкування та кадастру; інженера-дослідника в галузі кадастру; інженера з управління та обслуговування автоматизованих інформаційних кадастрових систем; викладача професійного навчально-виховного закладу; консультанта по маркетингу (ринок земель). І може обіймати первинні посади: інженер з зем-

лепорядкування та кадастру; викладач професійного навчально-виховного закладу; консультант по маркетингу (ринок земель).

Таким чином, галуzeвий стандарт вищої освіти суперечить позиції автора щодо навчання за звуженою програмою.

Автор цілком слушно стверджує, що програми бакалаврату мають бути широкопрофільними, мати загальнонауковий і загальнопрофільний характер. Але одночасно пропонує роз'єднати напрямки «Геодезія, картографія та землеустрій» на два напрямки — «Геодезія, картографія та фотограмметрія» і «Землеустрій та кадастр».

Далі автор пише: «Сучасний інженер-землепорядник — це, передусім, фахівець у галузі економіки, екології, права, технології сільськогосподарського виробництва, проектування, обліку і оцінки земель, геоінформатики, державного управління, який покликаний якісно та кваліфіковано готувати управлінські, прогностичні та проектні

рішення, розробляти землепорядну та кадастрову документацію». Про знання з геодезії, топографії та інших дисциплін геодезичного спрямування мова не йде. Отже [6], землепорядник не повинен виконувати вишукувальні роботи, а тільки розробляти «землепорядну документацію» без землі, тобто землепорядник — такий собі клерк. Важко уявити собі інженера-землепорядника, який розробляє проектні рішення з геодезичних робіт і не має елементарних знань з геодезії. Тому важко говорити про «перенасичення геодезичними дисциплінами, що не характеризує напрям освіти і не відповідає його завданням щодо підготовки землепорядних кадрів для структур Державного комітету України із земельних ресурсів, а відповідно — для землеустрою». Таке розділення, на нашу думку, якраз і приведе до звуження загальнонаукового і загальнопрофільного характеру програми підготовки бакалаврів-землепорядників.

Можна зробити висновок: геодезичні науки вкрай необхідні землепорядникам як на рівні бакалаврату, так і на рівні магістрату. Розділяти напрямки «Геодезія, картографія і землеустрій» немає сенсу. По-друге, зменшення обсягу геодезичних дисциплін призведе якраз до звуження програми підготовки спеціалістів із землеустрою та кадастру.

ЛІТЕРАТУРА

1. Галуzeвий стандарт вищої освіти. Освітньо-кваліфікаційна характеристика бакалавра. - К. : 2002 р.
2. Ліцензійні умови провадження господарської діяльності щодо проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт // «Землепорядний вісник» № 9, 2009 — С. 54-58.
3. Лозовий О. Про стандарти і навчальні плани підготовки бакалаврів із землеустрою і земельного кадастру / О. Лозовий // «Землепорядний вісник» № 9, 2009. — С. 43-45.
4. Освітньо-професійна програма підготовки бакалавра. Галузь знань 0801 «Геодезія і землеустрій». Напрямок підготовки 6.080101 «Геодезія, картографія та землеустрій». К.: 2009.
5. Ступень М. Відновлення професійної землепорядної служби. / М. Ступень // «Землепорядний вісник» № 8, 2010. — С. 3-7.
6. Флекей З. Бакалаврів з напрямку «Геодезія та землеустрій» навчають за звуженою програмою. Хто виправить помилку стандартів вищої освіти / З. Флекей // «Землепорядний вісник» № 1, 2010. — С. 12-13.



МІЛЬЙОННИХ ВТРАТ ВІД ТІНЬОВОЇ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

зазнає Радянський район Криму

Нині в районі обробляються всі розпайовані землі — немає жодного покинутого гектара. Проте використовуються земельні паї з серйозними порушеннями чинного земельного законодавства. Так, із 57 тисяч га сільськогосподарської землі лише 8 тисяч використовуються за договорами оренди, які пройшли державну реєстрацію в кадастровому центрі, а це, навіть не 15 відсотків. Здебільшого земельні масиви орендуються за «внутрішніми» договорами, або ж за усною домовленістю орендарів з орендодавцями.

Такий спосіб використання земель, що укорінився тут, є добрим підґрунтям для шахрайства, приховування податків. За попередніми підрахунками від тіньової діяльності сільськогосподарських виробників, бюджет району недоотримує майже 8 мільйонів гривень на рік, які могли б спрямовуватися на виплату пенсій, допомог і надання соціальних пільг кримчанам.

Щоб навести порядок у земельній сфері, райдержадміністрація ініціювала тиждень перевірок. Державна земельна інспекція одразу охопила територію, що належить 11 сільським радам. З'ясовуючи взаємостосунки між землекористувачами і власниками земельних ділянок, працівники інспекції майже повсюдно виявили порушення законодавства. 33 керівникам та приватним підприємцям вручено приписи з вимогами негайно усунути допущені недоліки. Якщо недбайливі землекористувачі знехтують пропозиціями перевіряючих і упродовж встановлених термінів не виправлять становище, то вони будуть притягнуті до адміністративної відповідальності з передачею матеріалів до правоохоронних органів.

Щоб в подальшому не послаблювати контроль за використанням землі, сільські голови та землевпорядники склали до-

Як борються тут з порушниками земельного законодавства розповідає виконуючий обов'язки начальника відділу Держкомзему у Радянському районі Микола ПАВЛЕНКО.

кладні земельні карти. На них позначено оброблювані площі і дані про землекористувачів. Ця інформація дозволить контролювати правомірність орендарів збирати урожай на тих чи інших наділах. У районі сподіваються, що саме такий підхід допоможе виявити тандеми землевласник-орендар, які ухиляються від належного оформлення договорів оренди.

До речі, на загальнорайонній нараді всіх сільськогосподарських виробників попереджено про наміри здійснювати перевірки під час жнив. Їх повідомили, що у випадках збирання врожаю з ділянок, на які не будуть оформлені документи оренди, весь зібраний урожай вилучатиметься з подальшою його реалізацією та перерахуванням виручених коштів до бюджету району.

У приписах, переданих орендарям, вказано на необхідність розробки проектів внутрішньогосподарського землекористування, тобто їх зобов'язано розробити систему агрономічних обґрунтованих сівозмін, що дозволить ефективно, не виснажуючи землю, використовувати її з найбільшою віддачею. Цього вимагає Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження родючості ґрунтів» № 1443 від 4 червня 2009 року, який набрав чинності у липні 2010 року. Між іншим, цим законом також внесено зміни у типовий договір оренди земельного паю, де тепер одним з обов'язкових складових є пункт про укладення договору оренди на термін не менший за період повної ротації сівозміні.

Довідково

За роки реформування сільськогосподарського сектора в районі розпайовано 57 600 га землі, видано 11 157 сертифікатів на земельні паї.

На сьогодні оформлено та отримано селянами 10 870 державних актів на право приватної власності на землю, а це понад 98 відсотків від загальної кількості отриманих сертифікатів.

Враховуючи те, що з початку нинішнього року всі договори оренди на земельні паї повинні проходити обов'язкову земельну експертизу, відсутність вищезазначеного пункту в договорі оренди, може послужити підставою для негативного висновку експертизи, а відповідно і відмовою в державній реєстрації договору.

І ще один нюанс договорів оренди земельних паїв. Орендна плата повинна бути встановлена в договорі лише у грошовому вираженні, і вона має бути не меншою за 3% від нормативної грошової оцінки земельного паю. У разі недотримання цих вимог, договір не пройде земельну експертизу.

Орендарі, які використовуватимуть 100 і більше гектарів без еколого-економічних обґрунтованих сівозмін, з 1 січня 2012 року піддаватимуться штрафним санкціям.

Заздалегідь попередивши володільців землі і орендарів про можливі неприємності із-за недотримання вимог чинного законодавства, сподіваємося виправити становище, яке нині склалося в селах району, і водночас покласти надійний заслін шахрайству, що на мільйони гривень зменшує бюджетні надходження.



У матеріалі «На перехресті інтересів», оприлюдненому в другому числі нашого журналу, йшлося про те, що посадовці Коцюбинецької сільської ради Гусятинського району на Тернопільщині, вдавшись до бюрократичних маніпуляцій, позбавили мешканку села Чагарі Марію Михайлівну Хоптову земельної ділянки. Таким чином додатково «вивільнили» площу для будівництва (на землях сільськогосподарського призначення!) культурно-освітнього центру.

ЗЕМЛЮ у Марії Хоптової забрали обманом

Як повідомила прес-служба прокуратури Тернопільської області, за заявою М. Хоптової проведено додаткову перевірку. Ось її результати:

«З'ясовано, що 19.06.2009 року до Коцюбинецької сільської ради звернулася М.М. Хоптова із заявою про надання їй у власність земельної ділянки 0,60 га, з них 0,25 для ведення і обслуговування особистого селянського господарства (йшлося про спадок. — Ред.), та про добровільну відмову від ділянки 0,85 га і передачу її чоловікові Р.М. Хоптовому 0,25 га для ведення та обслуговування особистого селянського господарства. Також у заяві М.М. Хоптова просила повідомити про час розгляду заяви. Заява зареєстрована у Коцюбинецькій сільській раді 24.06.2009 року за № 32. Р.М. Хоптовий теж звернувся до сільради із письмовим проханням про надання йому у власність земельної ділянки.

За словами заявниці, секретар сільради запросила її до себе в кабінет і запевнила, що законодавство не передбачає подання заяви із зазначенням, на користь кого вона відмовляється, і надиктувала їй новий документ, який начебто відповідає вимогам законів. У заяві було зазначено про відмову від двох ділянок загальною площею 0,45 га. Як виявилось — на користь сільради.

Ще до надходження цієї заяви сільська рада готувала проект рішення сесії про відведення земельної ділянки площею 2,2 га для будівництва культурно-освітнього центру. Однак на тій землі, де планувалося будівництво, були розташовані зе-

мельні ділянки сільськогосподарського призначення, надані громадянам села у користування, у тому числі й М.М. Хоптовій. Станом на 26.06.2009 року всі громадяни, окрім М.М. Хоптової, відмовилися від права користування земельними ділянками.

Використавши заяву М.М. Хоптової, депутати сільської ради ухвалили рішення про виділення єдиним масивом земельної ділянки площею понад 2 га для будівництва культурно-освітнього центру (в тому числі і земельних ділянок площею 0,35 і 1 га, якими користувалася М.М. Хоптова).

Порушуючи вимоги ст.19 Закону України «Про звернення громадян», заявникам М.М. Хоптовій, Р.М. Хоптовому не надали відповіді на звернення від 19.06.2009 року в строк, передбачений законодавством, та не повідомили про час розгляду їх заяв. Заява М.М. Хоптової, яку вона написала 26 червня 2009 року в приміщенні сільради, взагалі не зареєстрована. Незважаючи на це, її використали як підставу для вилучення земельних ділянок з користування.

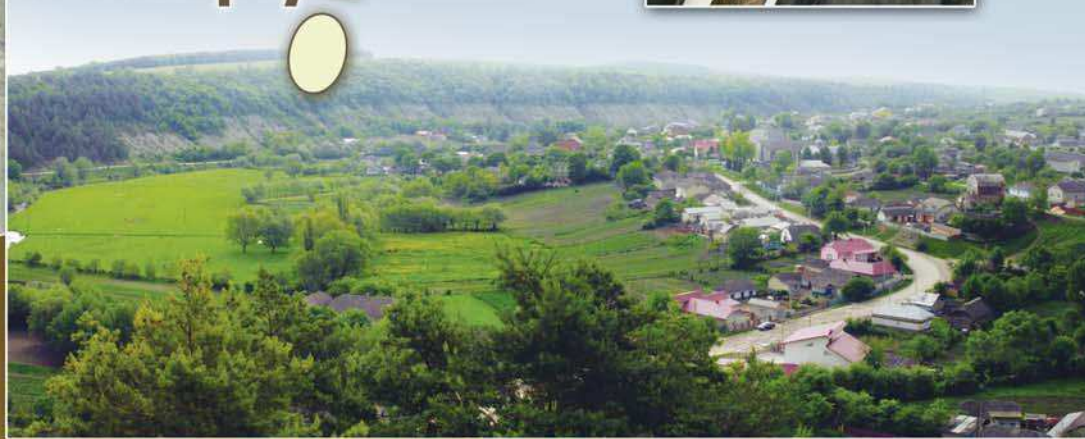
М.М. Хоптова і надалі наполягає на тому, що не мала наміру відмовлятися від земельних ділянок на користь сільської ради, а лише на користь свого чоловіка, у зв'язку з чим звернулася до суду з позовом про скасування відповідних рішень сільської ради.

За результатами перевірки звернення М.М. Хоптової прокурор Гусятинського району вніс подання голові Коцюбинецької сільської ради про усунення порушень законодавства».

Від редакції: було б логічно, якби прокуратура дала також правову оцінку діям осіб, котрі, сфабрикувавши так зване «звернення громади», вдалися до морального тиску на інваліда першої групи М.М. Хоптову, всіляко дискредитуючи її.

Т ЗЕМЕЛЬНА СФЕРА ТЕРНОПІЛЬЩИНИ.

Наскільки готова вона до ринкового старту?



Найближчим часом на Тернопільщині, вочевидь, помітно зросте кількість потенційних продавців землі, адже земельний ринок — уже не розмови, а недалека реальність. Зокрема, заворушаться трудові мігранти, котрі в пошуках роботи роз'їхалися по Європі, а то й вибралися за океан. Вони не встигли оформити (чи переоформити) необхідні правовстановлюючі документи на землю, бо вдома бувають уряди-годи, гостять недовго.

Безперечно, до певної міри каталізатором тих процесів стане ціна землі. За нормативно-грошовою оцінкою земель сільськогосподарського призначення, визначеною 1996 року, 1 гектар ріллі в Тернопільській області коштував 10 тисяч гривень. Немає сумніву, що її "дооцінять", адже Україні Бог подарував справжній скарб. Інша річ — як ним краще розпорядитися. Варіанти, звичайно ж, будуть різні (не обов'язково продавати, можлива й оренда), утім певні прогнози щодо подальшого розвитку подій можна робити вже, адже понад 90 відсотків власників земельних паїв — люди похилого віку. Поміркуймо, що для них, переважно самотніх, краще: укласти договір про оренду своєї ділянки на 10 і більше років, чи продати її, аби бодай на старість пожити по-людськи? На переконання в. о. начальника управління Державного агентства земельних ресурсів України в Тернопільській області Михайла ВОЛЯКА, вибір припадає на користь "людського" життя.

— Звісно, за умови, що будуть державні акти, — уточнює Михайло Миронович. — А їх поки що отримали не всі громадяни області, котрі мали право на приватизацію земельних часток (паїв). Зокрема, безоплатно отримати державні акти встигли лише 8 відсотків власників. Ясна річ, хотіла б значна більшість. Та реалізувати у повному обсязі заходи, визначені відповідною урядовою постановою № 844 від 5 серпня 2009 року, було непросто. Передусім тому, що заздалегідь не було підготовлено матеріально-технічну базу, бракувало фахівців. До того ж на порозі стояла осінь — не краща пора для виконання таких робіт. А потім ще розлютувався грип, багато працівників злягло... Минулого року фінансування практично не мали, тому не вдалося просунути вперед. Тепер, як відомо, розробляється проект

змін до того документа. Очевидно, правом на безоплатні земельні акти зможуть скористатися лише окремі, соціально незахищені, категорії громадян. У такому випадку на вищі темпи приватизації годі розраховувати. Хоча, думаю, відміна мораторію на продаж земель може активізувати громадян. Втім, до скасування мораторію треба мати достеменну інформацію про всі наявні землі.

— Хотілося б уточнити Вашу думку про достеменність інформації. Вочевидь, важливо знати не лише кількісну характеристику, але й якісну. Щоб разом із земельною ділянкою, скажімо, не потрапили до приватних рук історичні, культурні пам'ятки, що їх приховують надра. Адже були такі випадки. Наприклад, у Зборові на місці історичної битви бізнесмен затіяв будівництво, а біля села Кобиля Збаразького району ледь не приватизували древнє городище, пам'ятку національного значення...

— Щоб цьому запобігти, на наше прохання фахівці обласної інспекції охорони пам'яток історії та культури виготовили карту, на якій зазначено місця виявлених історико-археологічних пам'яток. Ці відомості ми передали своїм райуправлінням. Оскільки археологи продовжують обстежувати певні історичні місця області, будемо враховувати їхні експертні висновки щодо тієї чи іншої ділянки.

Загалом в області проінвентаризовано 76 відсотків земель. Нині в 11 районах інвентаризуються землі залізничного транспорту. Таку ж роботу здійснюємо і тоді, коли відводимо земельні ділянки для різних цілей за межами населених пунктів. Торік, наприклад, у межах населених пунктів проінвентаризували 2,4 тис. га масивів, що наполовину більше, ніж у 2009-му, проте темпи недостатні: необхідно виділити на це більше коштів з бюджетів усіх рівнів.

— Михайле Мировичу, багато нарікань на громіздку методичку розмежування земель державної і комунальної власності. Фахівці на місцях вважають, що її вже давно пора "розвантажити".

— Справді, вона надто обтяжлива, вимагає багатьох узгоджень. Тим часом в області треба розмежувати ще майже 565 тисяч гектарів земель державної власності. Торішні обсяги фінансування дозволили розробити перший (і поки що єдиний) проєкт землеустрою щодо розмежування земель державної і комунальної власності за межами населених пунктів — Підзамочківської сільської ради Бучацького району. Територіальній громаді передано 195 га "комунальної" землі, а 204 га залишилися у держави. Проте ще два проєкти, які передбачалося реалізувати у районі, через брак коштів у місцевих бюджетах "застрягли" на стадії розробки. Цього року в області заплановано розмежувати 66,6 тис. га, але за умови, що місцеві бюджети виділять 1,4 млн грн.

— Оскільки зайшла мова про межі, то наскільки нині можна орієнтуватися на колишні генплани?

— Це надзвичайно складне питання. Скажімо, межі сільських населених пунктів визначено ще в 1991-1993 роках і затверджено сесією облради. Крім того, виділяли землі резервного фонду і запасу, цільовим призначенням — для фермерських господарств, розширення особистих підсобних, під будівництво житлових і господарських будівель. Як правило, ті землі знаходилися за межами населених пунктів. З часом там створили відповідну інфраструктуру, вирости нові вулиці, будинкам присвоєно адресні номери, та як не парадоксально, але вони досі вважаються такими, що знаходяться за межами села.

До 2001 року рішення про виділення земель за межами населених пунктів приймали органи місцевого самоврядування, про-

те повноваження розділилися: сільради розпоряджаються землями у селі, а поза ним — райдержадміністрації. А статті 38 і 39 Земельного кодексу уточнюють: виділення ділянок такого призначення можливе лише в межах населених пунктів. Тому треба негайно привести кордони сіл у відповідність з реальністю, що склалася. Стосовно ж селищ і міст, то там ситуація складніша: генплани надто застаріли, треба розробляти нові. Але для цього необхідні величезні кошти. Тож навіть не беруся прогнозувати, коли ця робота може бути виконана. Хоча, підкреслюю, вона вкрай потрібна. Поки що розроблено проєкти землеустрою щодо змін меж лише 39 населених пунктів області.

— На якому етапі грошова оцінка земель населених пунктів і земель несільськогосподарського призначення?

— Можна сказати — на завершальному. Показник нормативно-грошової оцінки земель у межах населених пунктів сягає 99 відсотків. У першому півріччі цю проблему повністю розв'яжемо. Подекуди вже розпочалася повторна грошова оцінка, зокрема, дані попередніх років уточнюються в селах Борщівського, Кременецького, Підволочиського районів. За оцінками фахівців, кожна гривня, вкладена у проведення нормативно-грошової оцінки земель в межах населених пунктів, дає понад 10 гривень віддачі.

— Реалізація цільової обласної програми розвитку земельних відносин на 2007-2015 роки, якщо брати до уваги час, наближається до середини. Як виконуються основні її пункти? Наприклад, природоохоронної тематики, що нині особливо хвилює громадськість...

— Дуже складно виконувати намічене. Адже, перш ніж встановити межі земель природно-заповідного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, необхідно розро-

бити і затвердити проекти землеустрою. І лише після того вестимову про виділення тих земель в натурі. Але й тут серйозний брак фінансування. Тому-то, хоч відповідні території уже визначено, проте й досі не узаконено.

— Зрештою, Михайле Миرونвичу, й сільгосппідприємства господарюють, переважно обходячись без проектів землеустрою щодо еколого-економічного обґрунтування сівозмін і впровадження угідь.

— І це болюча тема. Втім, якщо в попередньому випадку все впирається у бюджетне фінансування, то тут багато залежить і від методологічного забезпечення. Нинішні орендарі, передовсім, великі агрохолдинги, користуються землями на території не однієї, а кількох сільських рад, частково навіть районів і областей. Про які сівозміни може йти мова? Відповіді, на жаль, немає і на законодавчому рівні. Методологія ж, якою користувалися у минулому, розрахована на організацію територій колгоспів, на чіткі межі. Як поєднати колишнє із сучасним: сівозмінна має поширюватися на всі орендовані землі, на територію однієї сільради, чи, може, на окремий масив? А ще ж, не забуваймо, є кон'юнктура ринку, на яку орієнтується виробник. Якщо є "гарячий" попит на ріпак чи гречку, навряд чи за ринкового ажіотажу хтось дбатиме про сівозміни.

— Тут, Михайле Миронвичу, не обминути "спорідненої теми" — родючості земель. Щоб землягосподувальниця не виснажувалася до краю, уже згадана обласна програма передбачає низку заходів

— Інформація про родючість ґрунтів, якою досі користуються господарства області, — на жаль, 30-річної давності: саме тоді проводилися відповідні дослідження. Як виставляти таку землю на ринок? Скажу особисту думку, не як чиновник, як людина: перш, ніж вдаватися до оціню-

вання землі, треба визначити її природну силу. Адже ми стільки років її інтенсивно експлуатували, що за той час відбулися якісні зміни у ґрунтоутворенні. Тому, вважаю, треба негайно провести нові ґрунтові обстеження, встановити реальну оцінку землі, і вже на тій основі оновити нормативно-грошову оцінку.

Нині це завдання покладено на центри родючості. Проте паспортизація, яку вони проводять, методологічно відрізняється від ґрунтових обстежень. Свого часу мені довелося пройти ту "школу". Ми виїздили у поля, копали шурфи на півтораметрову глибину, і по кожному ґрунтовому

горизонту робили детальний опис. Відібрані зразки відправляли в агрохімлабораторію, де визначали вміст гумусу, кальцію, фосфору, азоту — всіх мікроелементів. Отож, господар мав повну базу даних, що потрібно тому чи іншому полю для підвищення його врожайної сили.

Однак наголошу: тоді це робилося за державні кошти. Переконаний, що й нині держава мусить володіти банком даних щодо не лише кількості, а й якості земель. Бо від цього залежить об'єктивність прогнозування виробництва сільськогосподарської продукції, тобто продовольча безпека країни.

ВІД РЕДАКЦІЇ. До сказаного нашим співрозмовником, в. о. начальника управління Державного агентства земельних ресурсів у Тернопільській області Михайлом Воляком, додамо: частка ріллі в сільськогосподарських угіддях Тернопільщини сягає майже 82 відсотків, тобто є чи не найбільшою в Україні. Значна розораність призводить до збіднення ґрунтів, загрожуючи ерозією. А це, в свою чергу, зменшує масиви продуктивної ріллі.

За офіційними відомостями, в області обробляється 215,5 тис. га еродованих та ерозійно-небезпечних земель — переважно на схилах. Тому щороку природна і штучна ерозія збирають із полів понад 20 млн тонн ґрунту та 1 млн тонн гумусу. Тривожать прискорені темпи ерозійних процесів — від 1 до майже 4 мм за рік, що значно перевищує допустиму норму.

Невтішного висновку дійшли фахівці лабораторії Тернопільського обласного державного проектно-технологічного центру охорони родючості ґрунтів і якості продукції: ґрунтів дуже високої і високої якості (за агрохімічними показниками) в області немає. ґрунтів підвищеної якості — лише 1,8 відсотка, середньої — 38, низької якості — 58 відсотків. Решта мають украй низьку якість, а то й взагалі непридатні для сільськогосподарського виробництва.

Середньообласний показник вмісту гумусу, від якого залежить родючість ґрунтів, становить 3,18 відсотка. До речі, за останнє десятиріччя його поменшало на 0,04 відсотка. Ця біда — відколи у господарствах різко скоротили поголів'я худоби. Отож, якщо в 1985-1990 роках на гектар ріллі вносили по 12,3 т органічних добрив, то нині — лише по 0,5 т. А відомо ж: аби в ґрунті "наростити" вміст гумусу бодай на 0,1 відсотка, потрібно впродовж півтора десятка років вносити на гектар не менше 8-10 т органічної поживи.

За проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) з активного використання виведено майже 30 тис. га малопродуктивної і деградованої ріллі. Її залужено чи переведено в природні кормові угіддя. Щоправда, унормувати використання ріллі згідно з природоохоронними вимогами справа не проста: земля має власників. Окрім того, відсутній економічний механізм зменшення обсягів використання еродованих і деградованих земель, не фінансуються заходи з консервації таких ділянок.

Левко МИХАЙЛЮК
Тернопільська область

12 березня цього року набув чинності Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності». Новий закон порівняно із Законом «Про планування і забудову територій», що діяв досі, закріпив низку нововведень, у тому числі таких, що стосуються земельних відносин. Про це читайте у матеріалі Лілії КУКУРУЗИ, головного спеціаліста департаменту нормативно-правового забезпечення розвитку земельних відносин Держземагентства.

ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО РЕГУЛЮВАННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ»: Що змінилося у земельних відносинах?

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі — Закон) складається з п'яти розділів, які закріплюють основи містобудівної діяльності, а саме: визначення термінів, об'єкти та суб'єкти містобудування, органи, що здійснюють управління у сфері містобудівної діяльності, основні засади організації планування та забудови територій на державному, регіональному та місцевому рівнях, види та призначення містобудівної документації, її розробку та затвердження, порядок проведення громадських слухань щодо проектів містобудівної документації, особливості регулювання земельних відносин при здійсненні містобудівної діяльності, регулювання забудови територій, основні засади здійснення державного архітектурно-будівельного контролю тощо.

Зміни, що задекларовані Законом, передовсім стосуються планування територій на місцевому рівні, а саме видів містобудівної документації. Стаття 16, зокрема, передбачає, що планування територій на місцевому рівні здійснюється шляхом розроблення та затвердження *генеральних планів населених пунктів, планів зонування територій і детальних планів територій*. Містобудівна документація на місцевому рівні розробляється з урахуванням даних державного земельного кадастру на актуалізованій картографічній основі в цифровій формі як просторово орієнтована інформація в державній системі координат на паперових і електронних носіях.

Відповідно до статті 17 Закону, генеральний план населеного пункту є основним видом містобудівної документації на

місцевому рівні, призначеної для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту.

Невід'ємною частиною *генерального плану населеного пункту* є *план земельно-господарського устрою* цього населеного пункту.

Для населених пунктів, занесених до Списку історичних населених місць України, в межах визначених історичних ареалів у складі генерального плану населеного пункту визначаються режими регулювання забудови та розробляється *історико-архітектурний опорний план*, в якому зазначається інформація про об'єкти культурної спадщини.

Стаття 18 закріплює особливості змісту та розробки плану зонування території.

Так, *план зонування території* розробляється на основі генерального плану населеного пункту (у його складі або як окремий документ), плану земельно-господарського устрою та містобудівного кадастру з метою визначення умов та обме-

Законом закріплено такі види містобудівної документації на місцевому рівні, як генеральний план населеного пункту, план зонування території та детальний план території.

жень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

Невід'ємною складовою плану зонування території (у складі генерального плану чи окремо) є проект землеустрою щодо впорядкування території населеного пункту.

План зонування території встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови, ландшафтної організації території.

Згідно зі статтею 19 Закону детальний план території уточнює положення генерального плану населеного пункту та визначає планувальну організацію і розвиток території.

У складі детального плану території розробляється проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб.

рони культурної спадщини, охорони праці, енергозбереження, пожежної, техногенної, ядерної та радіаційної безпеки, державній санітарно-епідеміологічній службі, природоохоронним та іншим органам для отримання висновків.

Органи та їх посадові особи, що погоджували проект містобудівної документації, не беруть участі у проведенні земельних торгів, процедурі надання або продажу земельних ділянок або прав на них, розробленні та погодженні землевпорядної документації, не надають документів дозвільного характеру, крім випадків, передбачених законом.

Водночас слід пам'ятати — Земельний кодекс України передбачає, що уповноважені представники районного (міського) органу земельних ресурсів вхо-

Стаття 24 Закону визначила особливості регулювання земельних відносин при здійсненні містобудівної діяльності. Вона, зокрема, передбачає, що 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 за відсутності плану зонування або детального плану території, затвердженого відповідно до вимог цього Закону, а також забороняється зміна цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування території та/або детальному плану території (ці положення статті 24 набирають чинності з 1 січня 2012 року).

Зазначені норми (у разі відсутності станом на 1 січня 2012 року відповідної містобудівної документації), на мій погляд, можуть призвести до порушення прав громадян на землю, гарантованих статтями 13 і 14 Конституції України, та прав на безоплатну передачу їм земельних ділянок відповідно до статей 118 і 121 Земельного кодексу України, зокрема, тих, які перебувають у їх користуванні.

Щодо частини четвертої статті 24 слід зазначити, що, відповідно до статті 20 Земельного кодексу України, віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень. Зміна цільового призначення земель провадиться органами виконавчої влади або органами місцевого

Закон вніс зміни у перелік видів містобудівної документації на місцевому рівні, зокрема передбачив розробку плану зонування території, чого не було раніше передбачено Законом України «Про планування і забудову територій». Чинний Закон передбачив розробку у складі плану зонування та детального плану території проектів землеустрою щодо впорядкування території, а невід'ємною частиною генерального плану населеного пункту визначив план земельно-господарського устрою, а також встановив, що експертизі містобудівної документації на місцевому рівні підлягають виключно генеральні плани міст.

Відтепер центральні органи виконавчої влади з питань будівництва, містобудування та архітектури, спеціально уповноважені органи містобудування та архітектури, для професійного обговорення проектних рішень у сфері містобудування мають можливість створювати *архітектурно-містобудівні ради* — дорадчі органи. І діятимуть вони на громадських засадах.

Спеціально уповноважений орган містобудування та архітектури, при якому функціонуватиме така рада, за 20 робочих днів до розгляду нею проекту містобудівної документації має відповідні її розділи надіслати органам земельних ресурсів, охо-

дять до складу Комісії з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою.

Закон передбачає обов'язкове проведення громадських слухань щодо проектів містобудівної документації на місцевому рівні (генеральних планів населених пунктів, планів зонування території, детальних планів території).

Органи земельних ресурсів будуть брати участь у погодженні землевпорядної документації у всіх випадках, передбачених Земельним кодексом України (статті 118, 123, 124 тощо). Крім того, органи земельних ресурсів здійснюють видачу ліцензій на провадження господарської діяльності щодо проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт, проведення земельних торгів.

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

Відповідно до частини шостої статті 24 Закону, склад, зміст та порядок погодження містобудівної документації, до складу якої входить документація із земле-

слід звернути увагу на неузгодженість термінів «присадибних, дачних і садових земельних ділянок», які неодноразово зустрічаються в тексті Закону, із положеннями Земельного кодексу України (статті 35, 40, 41, 118, 121 тощо), а також на те, що Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України досі не затверджені порядок видачі та форма будівельного паспорта.

При розробці містобудівної документації на сьогодні мають використовуватися існуючі дані державного реєстру земель, державної статистичної звітності та Державного фонду документації із землеустрою.

устрою, визначаються центральним органом виконавчої влади з питань будівництва, містобудування та архітектури спільно з центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

У Законі кілька разів зустрічається посилання на необхідність врахування даних державного земельного кадастру під час розробки містобудівної документації на місцевому рівні, а також під час ведення містобудівного кадастру (статті 16, 22), проте слід враховувати, що Закон про державний земельний кадастр досі не прийнято.

Стаття 27 Закону передбачає, що забудова присадибних, дачних і садових земельних ділянок може здійснюватися на підставі будівельного паспорта забудови земельної ділянки. Будівельний паспорт визначає комплекс містобудівних та архітектурних вимог до розміщення і будівництва індивідуального (садибного) житлового будинку, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) з площею до 300 квадратних метрів, господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної ділянки.

Розділом V «Прикінцеві положення» Закону внесено зміни до низки Законів — «Про основи містобудування», «Про екологічну експертизу», «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про архітектурну діяльність», «Про охорону культурної спадщини», «Про землеустрій», «Про оренду землі», «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», «Про будівельні норми» та ін.

Наприклад, стаття 7 Закону України «Про архітектурну діяльність», яка регламентує порядок розроблення та затвердження проекту об'єкта архітектури, тепер має нову редакцію. Відповідно до неї проект об'єкта архітектури розробляється під керівництвом або з обов'язковою участю архітектора. Проект об'єкта архітектури завіряється підписом і скріплюється особистою печаткою архітектора. До проведення експертизи архітектурного рішення проекту об'єкта архітектури обов'язково залучається архітектор. Внесення змін до затвердженого проекту проводиться виключно за згодою архітектора — автора проекту, а в разі відхилення від технічних умов — за погодженням з підприємствами, установами та ор-

ганізаціями, які надали такі технічні умови, та замовником. У всіх цих випадках *архітектор обов'язково повинен мати відповідний кваліфікаційний сертифікат*.

Окрім цього, дещо розширені права архітектора. Так, *архітектор під час проектування і будівництва об'єктів архітектури має право:*

- без попереднього дозволу розробляти проектні пропозиції щодо забудови будь-якої земельної ділянки для визначення можливості й умов здійснення на ній будівництва об'єкта архітектури;
- за дорученням замовника одержувати в установленому порядку містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки і технічні умови щодо інженерного забезпечення об'єкта архітектури; вільно обирати засоби і способи реалізації архітектурного рішення;
- за погодженням із замовником вносити в межах містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки зміни до затвердженого проекту;
- за дорученням замовника брати участь у підготовці договорів підряду, організації конкурсів (тендерів) з визначення підрядника на проектування та будівництво, бути представником замовника в інших випадках, визначених договором;
- залучати на договірній основі до розроблення проекту інших фахівців, здійснювати керівництво цими роботами або брати участь у виконанні робочої документації;
- здійснювати експертизу проектної документації згідно із професійною спеціалізацією, зазначеною у кваліфікаційному сертифікаті архітектора;
- страхувати свою професійну відповідальність відповідно до закону.

Крім того, Кабінет Міністрів України повинен внести у мі-

сячний строк з дня опублікування Закону до Верховної Ради України проект закону щодо персоніфікації відповідальності за негативні наслідки, спричинені допущеними порушеннями будівельних норм, стандартів і правил у процесі проектування, експертизи проектів та будівництва об'єктів містобудування.

Таким чином, зазначені норми спрямовані на збільшення відповідальності архітектора за свій проект, за прийняті ним технічні рішення або дії, пов'язані зі створенням об'єктів архітектури.

Статтю 53 Закону України "Про землеустрій" доповнено частинами четвертою та п'ятою, які визначили, що проекти землеустрою можуть передбачати формування земельних ділянок державної та комунальної власності за рахунок земель, ненаданих у користування, а також, що проекти землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів підлягають погодженню комісіями з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою, та затверджуються сільськими, селищними, міськими радами.

Статтю 19 Закону України "Про оренду землі" доповнено новою частиною другою, за якою після завершення будівництва та прийняття об'єкта в експлуатацію 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.

Статтю 33 цього ж Закону викладено в новій редакції, яка загалом деталізувала та передбачила фактично дві дещо відмінні процедури поновлення договору оренди землі.

Відповідно до однієї з них орендар зобов'язаний здійснити певні дії, які свідчать про його

намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, а саме повідомити орендодавця не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору листом-повідомленням та додати проект додаткової угоди. При поновленні договору оренди землі його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі ж недосагнення домовленості щодо інших істотних умов договору, переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

В іншому випадку, якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, а орендодавець протягом місяця після закінчення строку договору листом-повідомленням не заперечив поновлення договору оренди землі, то такий договір вважається поновленим на той же строк і на тих же умовах, які були передбачені раніше укладеним договором.

Додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути обов'язково укладена сторонами в обох випадках. Крім цього, стосовно земель державної та комунальної власності, в першому випадку приймається рішення органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування про поновлення договору оренди землі, а в другому випадку додаткова угода укладається без прийняття такого рішення.

Можна сказати, що фактично для добросовісного користувача, який заздалегідь повідомив орендодавця не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору про свій намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, встановлена більш складна процедура, яка передбачає: відправлення листа-повідомлення та проекту додаткової угоди, узгодження з орендодавцем істотних умов договору, а щодо земель державної та комунальної власності ще й прийнят-

тя відповідного рішення органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування.

Для орендаря ж, який не здійснює ніяких дій, а просто продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, процедура поновлення договору значно спрощена. За відсутності письмових заперечень орендодавця договір вважається поновленим. При цьому щодо земель державної та комунальної власності в цьому випадку не передбачається навіть необхідність прийняття рішення органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування.

Слід також звернути увагу на те, що попередня редакція статті 33 Закону України «Про оренду землі» майже дублювала статтю 764 Цивільного кодексу України і передбачала саме поновлення договору.

У новій же редакції статті 33 законодавець фактично переплутав два різних поняття — продовження (пролонгацію) та поновлення договору.

Про поновлення договору мова може йти лише у випадку, коли орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, і відсутні письмові заперечення орендодавця проти цього. При цьому договір продовжується на новий термін, а всі інші його умови залишаються незмінними. Новий договір або додаткова угода не укладаються.

Крім того, Розділ V «Прікінцеві положення» Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачає внесення Кабінетом Міністрів України у тримісячний строк з дня опублікування цього Закону до Верховної Ради України проекту закону щодо скорочення до 60 днів строку відведення земельних ділянок для містобудівних потреб. Проект такого закону розробляється фахівцями Держземагентства.



ЗСКРАВИ СТОРІНКИ ІСТОРІЇ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОЇ СЛУЖБИ ДОНЕЧЧИНИ написані невтомною і сумлінною працею МИКОЛИ СИЗЬКА

Його біографію можна було б умістити в кілька рядків: народився, вчився, працював... Навіть нагород удостоївся. Потім вийшов на пенсію... Звичайна доля звичайної людини. Та є в ній одна особливість: ця людина присвятила себе землепорядкуванню. Професії, яка набула сьогодні нових сучасних ознак.

Айдеться про Миколу Антоновича СИЗЬКА, уродженця села Улянівка, що в Зачепилівському районі Харківської області, за фахом — інженера-землепорядника, якому 1 травня виповниться 80 років.

Трудову діяльність Микола Антонович розпочав 1950 року в Донецькому обласному управлінні землепорядкування та сівозмін після закінчення Дніпропетровського землепорядного технікуму.

Історична хроніка тих часів свідчить.

У 1950 році в Донецькій області була проведена велика робота з укрупнення дрібних колгоспів. Із 880 об'єднаних дрібних колгоспів було створено 342 укрупнені сільськогосподарські артілі. Не укрупненими залишилися 239 колгоспів. Цей процес тривав і на кінець 1951 року таких господарств стало аж 499.

У багатьох новостворених господарствах ще не були введені сівозміни, тому на початку наступного року землепорядником області довелося здійснити велику роботу — до сібви консолидувати ділянки орних земель у великі масиви.

Того ж року були видані державні акти на довічне користування землею 315 колгоспам. Саме тоді Микола Антонович і «засвітився».

На початку 50-х років у Донецькій області працювало 44 землепорядники; з яких 12 інженерів-землепорядників, 19 техніків. Старшими землепорядниками в районі працювали 31 особа, їхніми помічниками — 34 особи з різними рівнями освіти.

Керував і координував усі роботи із землепорядкування відділ землепорядкування і сівозмін Донецького обласного управління сільського господарства.

Фах землепорядника з самого початку передбачав пересувний характер роботи. Ось і «пересувався» по

Донбасу Микола Антонович у складі землепорядних загонів і партій, аж доки не прикіпив душею до Велико-Янисольського, а нині Великоновосілківського району. Пройшов, як то кажуть, усі службові сходинки — від інженера-землепорядника до керівника районного відділу.

Одразу ж після призначення старшим інженером-землепорядником району поставив собі за завдання поповнити фахові знання. Вступив до «кузні землемірських кадрів» — Харківського сільськогосподарського інституту ім. В.В. Докучаєва, який успішно закінчив у 1972 році.

А було Миколі Антоновичу на той час вже за сорок! І сім'я, і діти... Навіть урядові нагороди вже мав: медалі «За трудову доблесть» та «За доблесну працю», а грамот і подяк було, що й не порахувати.

Цьогорічний ювіляр землепорядну службу району очолював до 1996 року. Він — «ходяча енциклопедія» з історії землепорядкування. І не дивно. Доводилося ж займатися усіма видами робіт — і створенням захисних лісосмуг, і «малим зрошенням», площа якого становила понад десять тисяч гектарів, або 7 відсотків усієї площі орних земель району. Для багатьох колгоспів і радгоспів топографічну зйомку та проектування виконував особисто. А машинні двори не лише проектував, а й безпосередньо брав участь у їхньому будівництві. Земельну реформу теж починав, кадри для неї готував.

У 1996 році прийняв земельно-кадастрове бюро, домігся одного з найвищих результатів приватизації землі в області — 91,3 відсотки.

За біографією землепорядника Миколи Антоновича СИЗЬКА можна вивчати історію землепорядної служби України. Вона вмістила цілу епоху!

Нині ювіляр на заслуженому відпочинку, але продовжує навчати молоде покоління спеціалістів-землепорядників, які, як і він колись, вирішили присвятити своє життя захисту національного багатства — землі.



ЗМІСТ

32 ВІДКРИТИЙ СЕМІНАР: ЗАНЯТТЯ П'ЯТЕ

Алла КАЛЬНИЧЕНКО

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА:
ФЕРМЕРСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО

36 ХОЧУ ЗНАТИ

Олександр ФІЛАТОВ

ЩО БУДЕ З ДЕРЖАВНИМИ АКТАМИ
НА ПРАВО ВЛАСНОСТІ
НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ?

38 ІЗ РОЗ'ЯСНЕНЬ ПОДАТКІВЦІВ

ЛИСТ ДЕРЖАВНОЇ ПОДАТКОВОЇ
АДМІНІСТРАЦІЇ УКРАЇНИ
ВІД 02.03.2011 р. № 5909/7/17-0317

- 38 Сплату земельного податку власники квартир багатопверхівок відшкодовують, оплачуючи утримання будинків та прибудинкової території
- 40 Якщо громадянин орендує земельну ділянку для провадження підприємницької діяльності, то на облік у податковій як платник оренди береться фізична особа-підприємець

41 ЗАПИТУВАЛИ – ВІДПОВІДАЄМО

- 41 Одну з неприватизованих ділянок спадкоємці можуть оформити безоплатно у спільну часткову власність, іншу — взяти в оренду або викупити
- 41 Селищна рада має право затвердити проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок, розташованих у межах населеного пункту...
- 42 Вилучення земельних ділянок можливе за згоди землекористувачів
- 42 Захисні насадження на землях транспорту відносяться до лісового фонду
- 43 Власник земельної ділянки може відмовитися від безоплатного виготовлення йому державного акта
- 44 Для обслуговування двоквартирного житлового будинку земельна ділянка має бути єдиною

Шановні читачі!
Продовжуємо наш відкритий семінар. На цьому занятті розглянемо питання, пов'язані з фермерським господарством, а саме: порядок створення такого господарства та членство у ньому; землі фермерського господарства та їх використання; деякі інші нюанси, які варто знати. Також на сторінках видання поговоримо про землі житлової забудови. Веде семінар Алла КАЛЬНИЧЕНКО, фахівець з питань законодавчо-нормативного регулювання земельних відносин, юридичний консультант журналу.



● Відкритий семінар: заняття п'яте

Актуальні питання земельного законодавства: ФЕРМЕРСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО



Фермерське господарство відповідно до Закону України «Про фермерське господарство», — це форма підприємницької діяльності громадян України зі 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.

Фермерське господарство (далі — ФГ) може бути створене одним громадянином України або кількома громадянами України, які є родичами або членами сім'ї та діє на основі Статуту. Фермерське господарство створюється виключно на добровільних засадах. Право на створення фермерського господарства має кожний дієздатний громадянин України, який досяг 18-річного віку, виявив бажання та пройшов професійний відбір на право створення фермерського господарства.

Для створення і державної реєстрації ФГ як юридичної особи має передувати декілька кроків, а саме:

■ Порядок створення фермерського господарства

Крок перший

Громадянин, який бажає створити ФГ, має довести свою спроможність займатися вирощуванням сільськогосподарської продукції, а задля цього такий громадянин має пройти професійний відбір та отримати позитивні висновки комісії з питань створення ФГ.

Професійний відбір громадян, які виявили бажання створити фермерське господарство, проводить районна (міська) професійна комісія з питань створення

ФГ, склад якої формується і затверджується районною (міською) радою. До складу комісії входять представники органів державної влади, органів місцевого самоврядування території, на якій передбачається відведення земельної ділянки для створення фермерського господарства, представники Асоціації фермерів та приватних землевласників і громадських організацій.

Висновок професійної комісії з питань створення фермерських господарств про наявність у громадянина достатнього досвіду роботи у сільському господарстві або необхідної сільськогосподарської кваліфікації є

умовою для державної реєстрації фермерського господарства і надання (передачі) громадянину у власність або оренду земельних ділянок для ведення фермерського господарства із земель державної і комунальної власності відповідно до Земельного кодексу України.

Що ж може бути підтвердженням досвіду роботи громадянина у сільському господарстві? Це робота у сільськогосподарському підприємстві за певною спеціальністю, що підтверджується записом у трудовій книжці, а також наявність документа про сільськогосподарську освіту.

Крок другий

Отримання земельної ділянки у користування для ведення фермерського господарства.

На сьогодні громадянин, який пройшов професійний відбір і отримав позитивний висновок комісії з питань створення фермерських господарств, має право звернутися до райдержадміністрації або до місцевої ради щодо отримання в оренду або у власність земельної ділянки (ст. 7 ЗУ «Про фермерське господарство»). При цьому, як правило, земельну ділянку отримує громадянин України як майбутній голова ФГ ще до реєстрації ФГ як юридичної особи.

Також слід зазначити, що хоча Земельним кодексом України і Законом України «Про фермерське господарство» передбачено можливість передачі земельної ділянки для ведення ФГ одразу у власність громадянина, однак, як показує практика, земельні ділянки для цього спочатку надаються у користування на умовах оренди. І пов'язано це передусім з відповідним волевиявленням органу, уповноваженом приймати рішення про передачу у власність земельних ділянок.

Розглянемо послідовність дій громадянина щодо отримання ним земельної ділянки для ведення ФГ.

1. Громадяни звертаються із відповідною заявою до районної державної адміністрації або до місцевої ради.

У заяві зазначаються: бажаний розмір і місце розташування ділянки, кількість членів фермерського господарства та наявність у них права на безоплатне одержання земельних ділянок у власність, обґрунтування розмірів земельної ділянки з урахуванням перспектив діяльності фермерського господарства. До заяви додається рішення професійної комісії з питань створення фермерських господарств щодо наявності у громадянина достатнього досвіду роботи у сільському господарстві або необхідної сільськогосподарської кваліфікації.

2. Районна державна адміністрація або місцева рада розглядають заяву у місячний строк і в разі її задоволення дають згоду на підготовку землепорядною організацією проекту відведення земельної ділянки.

Такий проект відведення земельних ділянок може розроблятися за рахунок Українського державного фонду підтримки фермерських господарств.

Проект відведення земельної ділянки погоджується та затверджується відповідно до закону. Після чого виготовляється державний акт на право власності на земельну ділянку (при передачі її у власність) або ж укладається договір оренди земельної ділянки.

Слід зауважити, що відповідно до законодавства орендна плата за землі, надані для ведення ФГ, встановлюється на рівні земельного податку.

Крім того, згідно зі статтею 283 Податкового кодексу України не сплачується земельний податок за:

«283.1.5. земельні ділянки сільськогосподарських підприємств усіх форм власності та фермерських (селянських) господарств, зайняті молодими садами, ягідниками та виноградниками до вступу їх у пору плодо-

ношення, а також гібридними насадженнями, генофондовими колекціями та розсадниками багаторічних плодкових насаджень».

Крок третій

Реєстрація ФГ як юридичної особи.

Після одержання правовстановлюючого документа на земельну ділянку (державного акта на право власності на земельну ділянку або договору оренди земельної ділянки) фермерське господарство як юридична особа підлягає державній реєстрації (ст. 8 ЗУ «Про фермерське господарство»).

ФГ реєструється у виконавчому комітеті міської, районної у місті ради або в районній, районних міст Києва і Севастополя державних адміністраціях за місцем проживання особи або місцезнаходженням земельної ділянки.

Для державної реєстрації ФГ його голова або уповноваженим особою особисто або поштою (рекомендованим листом) подає до органу державної реєстрації:

а) засновницькі документи (установчий договір про створення ФГ та його Статут);

б) реєстраційну картку встановленого зразка, яка є заявою про державну реєстрацію ФГ;

в) копію документа, що засвідчує наявність у громадянина на праві власності чи оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення;

г) документ, що посвідчує внесення плати за державну реєстрацію ФГ.

Інші документи або відомості для державної реєстрації ФГ вимагати забороняється.

Після державної реєстрації ФГ самостійно визначає напрями своєї діяльності, спеціалізацію, організовує виробництво сільськогосподарської продукції, її переробку та реалізацію, на власний розсуд та ризик підбирає партнерів з економічних зв'язків у всіх сферах діяльності, у тому числі іноземних.

■ Майно фермерського господарства

У власності фермерського господарства може перебувати будь-яке майно, в тому числі земельні ділянки, житлові будинки, господарські будівлі і споруди, засоби виробництва тощо, яке необхідне для ведення товарного сільськогосподарського виробництва і набуття якого у власність не заборонено законом.

Фермерське господарство має право здійснювати відчуження та набуття майна на підставі цивільно-правових угод.

Порядок володіння, користування і розпорядження майном фермерського господарства здійснюється відповідно до його Статуту, якщо інше не передбачено угодою між членами фермерського господарства та законом.

Майно фермерського господарства формується за рахунок матеріальних засобів і особистих вкладів його членів, а також за рахунок доходів, одержаних від виробничої і комерційної діяльності, інших надходжень (доходів від цінних паперів, кредитів банків та інших кредиторів, дотацій із бюджету, добродійних внесків, пожертвувань) і є спільною власністю його членів.

■ Членство у фермерському господарстві

Відповідно до статті 3 Закону України «Про фермерське господарство» членами фермерського господарства можуть бути подружжя, їхні батьки, діти, які досягли 14-річного віку, інші члени сім'ї, родичі, які об'єдналися для спільного ведення фермерського господарства, визнають і дотримуються положень Статуту фермерського господарства. Членами фермерського господарства не можуть бути особи, які працюють у ньому за трудовим договором (контрактом).

Стати членами ФГ особи, зазначені вище, можуть при включенні їх до Статуту ФГ при його реєстрації, або ж після внесення змін до Статуту, якщо реєстрація ФГ відбулася без зазначення членів цього ФГ.

До членів сім'ї та родичів голови ФГ відносяться:

дружина (чоловік), батьки, діти, баба, дід, прабаба, прадід, внуки, правнуки, мачуха, вітчим, падчерка, пасинок, рідні та двоюрідні брати та сестри, дядько, тітка, племінники — як голови фермерського господарства, так і його дружини (її чоловіка), а також особи, які перебувають у родинних стосунках першого ступеня споріднення з усіма вищезазначеними членами сім'ї та родичами (батьки такої особи та батьки чоловіка або дружини, її чоловік або дружина, діти як такої особи, так і її чоловіка або дружини, у тому числі усиновлені ними діти).

■ Приватизація земельних ділянок членами ФГ

Крім голови ФГ, члени цього господарства мають право на одержання безоплатно у власність із земель державної і комунальної власності, наданих ФГ, земельних ділянок у розмірі земельної частки (паю).

Розмір земельних ділянок, які можуть бути передані безоплатно у власність членам ФГ, не може перевищувати розміру земельних часток (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).

Члени ФГ, які раніше набули права на земельну частку (пай), не можуть безоплатно приватизувати земельні ділянки ФГ.

Користування земельними ділянками, які знаходяться у власності членів ФГ, здійснює безпосередньо ФГ.

■ Землі фермерського господарства та їх дозволене використання

Земельні ділянки надаються громадянам для ведення ФГ єдиним масивом з розташованими на них водними джерелами та лісовими угіддями, наближе-

ними до існуючих шляхів, електро- і радіотелефонних мереж, газо- і водопостачальних систем та інших видів інженерної інфраструктури.

Землі лісового і водного фондів, що входять до складу сільськогосподарських угідь, не можуть передаватися у приватну власність для ведення ФГ, за винятком невеликих — до 5 гектарів ділянок лісів у складі угідь ФГ і невеликих — до 3 гектарів ділянок під замкненими природними водоймами. ФГ має право проводити заліснення частини земель та будувати замкнену водойму на земельній ділянці, що належить ФГ чи його членові на праві приватної власності.

Землі ФГ можуть складатися із: земельної ділянки, що належить на праві власності ФГ як юридичній особі;

земельних ділянок, що належать громадянам-членам ФГ на праві приватної власності;

земельної ділянки, що використовується ФГ на умовах оренди.

На земельних ділянках, наданих у власність або користування ФГ, господарство має право виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробкою та реалізацією з метою отримання прибутку. Крім того, на землях ФГ можуть споруджуватися житлові будинки, господарські будівлі та споруди.

Так, ФГ має право споруджувати житлові будинки, господарські будівлі та споруди на земельних ділянках, що належать ФГ або його членам на праві власності відповідно до затверджених документів із землеустрою та містобудівної документації у встановленому законом порядку (ст. 16 ЗК «Про фермерське господарство»).

Будівництво на орендованій земельній ділянці житлових будинків, господарських будівель та споруд ФГ — орендар погоджує з орендодавцем.

Доцільно зауважити, що можливість будівництва житлових будинків на землях ФГ — єдиний на сьогодні законодавчо дозволений спосіб здійснювати таке будівни-

цтво за межами населеного пункту, оскільки відповідно до статті 38 Земельного кодексу України до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

■ Фермерська садиба (хутір)

Громадяни, що створили фермерське господарство, мають право облаштувати житло в тій частині наданої для ведення фермерського господарства земельної ділянки, з якої забезпечується зручний доступ до всіх виробничих об'єктів господарства. Якщо житло членів фермерського господарства знаходиться за межами населених пунктів, то вони мають право на створення відокремленої фермерської садиби, якій надається поштова адреса.

Відокремленою фермерською садибою є земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями, яка знаходиться за межами населеного пункту.

На такій земельній ділянці може розміщуватися один житловий будинок або декілька, оскільки члени ФГ теж мають право на спорудження житла. У такому випадку утворюється так званий фермерський хутір. Громадяни — члени ФГ, проживаючи в побудованих на землях ФГ житлових будинках, мають право на реєстрацію постійного проживання в них. При цьому територія відокремленої садиби, залишаючись за межами населеного пункту, відноситься до певної сільської ради, а члени ФГ стають повноправними членами такої територіальної громади та можуть реалізовувати свої конституційні права, наприклад, беручи участь у виборах народних депутатів усіх рівнів тощо.

Для облаштування відокремленої садиби ФГ надається за рахунок бюджету допомога на будівництво під'їзних шляхів до фермерського господарства, електро- і радіотелефонних мереж, газо- і водопостачальних систем.

Переселенцям, які створюють фермерське господарство в трудо-недостатніх населених пунктах, перелік яких визначається Кабінетом Міністрів України, надається одноразова грошова допомога за рахунок державного бюджету у розмірі, що встановлюється Кабінетом Міністрів України.

■ Що ще варто знати про фермерське господарство

Новоствореним ФГ у період становлення (перші три роки після його створення, а у трудо-недостатніх населених пунктах — п'ять років), ФГ з відокремленими фермерськими садибами, ФГ які провадять господарську діяльність та розташовані у гірських населених пунктах, на поліських територіях, визначених в установленому порядку Кабінетом Міністрів України, та іншим ФГ надається допомога за рахунок державного і місцевого бюджетів, у тому числі через Український державний фонд підтримки фермерських господарств.

У випадку, якщо розмір земельних ділянок перевищує розмір середньої частки (паю), надлишок передається членам ФГ або ж ФГ як юридичній особі у приватну власність для ведення фермерського господарства на підставі цивільно-правових угод. При приватизації земель ФГ паюванню підлягають не тільки сільськогосподарські угіддя (рілля, пасовища, сінокоси та ін.), а земельні ділянки, на яких розміщені житлові будинки, господарські будівлі та споруди.

Громадяни України, які до 1 січня 2002 року отримали в постійне користування або оренду земельні ділянки для ведення фермерського господарства, зберігають це право та мають переважне право на придбання (викуп)

земельних ділянок розміром до 100 гектарів сільськогосподарських угідь, у тому числі до 50 гектарів ріллі, у власність з розстрочкою платежу до 20 років (за умови відміни дії мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення).

Фермерське господарство має право використовувати для потреб господарства загальнопоширені корисні копалини (пісок, глина, гравій, торф тощо), лісові угіддя, водні об'єкти та прісні підземні води, що знаходяться на земельній ділянці, відповідно до законодавства України.

Відповідно до статті 15 Закону України «Про фермерське господарство» ФГ, у власності яких є земельні ділянки, надані їм для ведення ФГ відповідно до закону, зобов'язані:

- забезпечувати використання земельних ділянок за їх цільовим призначенням;
- дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- сплачувати податки та збори;
- не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- не допускати зниження родючості ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;
- надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів;
- дотримуватися санітарних, екологічних та інших вимог щодо якості продукції;
- дотримуватися правил добросусідства та встановлених обмежень у використанні земель і земельних сервітутів;
- зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем.

Якщо у діяльності фермерського господарства використовується наймана праця, її оплачують за попередньо укладеним договором. Причому розрахунок із залученими працівниками не залежить від підсумків роботи господарства.

ЩО БУДЕ З ДЕРЖАВНИМИ АКТАМИ на право власності на земельну ділянку?

Одне з питань, яке сьогодні хвилює власників земельних ділянок, що вже посвідчили своє право власності на землю, — що буде з державними актами після набрання чинності з 2012 року Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»? Адже ним передбачено, що виникнення права власності на земельну ділянку підтверджуватиме свідоцтво про право власності на нерухоме майно. А що робити з державними актами, що вже є у людей на руках? Запитання ставимо генеральному директору державного підприємства «Центр державного земельного кадастру» Олександрові ФІЛАТОВУ.

— Нині у людей на руках є три види державних актів, які були видані на різних етапах впровадження земельної реформи: без кадастрових номерів жовто-червоного кольору та зелені й сині — з внесеними кадастровими номерами. І не слід хвилюватися, що з ними буде з 2012 року, коли набере чинності Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Усі вони чинні — незалежно від кольору. Усі вони є підтвердженням вашого права власності на земельну ділянку.

З 1 січня 2012 року таким підтвердженням стане свідоцтво про право власності на нерухоме майно, яке видаватимуть у територіальних органах Мін'юсту, які є органами державної реєстрації прав. Проте вони будуть видаватися лише у випадках, передбачених статтею 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Зокрема, там йдеться про випадки, коли нерухомість (у нашому випадку — земельні ділянки) вноситься до статутного фонду юридичної особи або виводиться з нього; фізичні особи та юридичні особи, що вийшли зі складу засновників (учасників) юридичної особи за

рішенням органу, уповноваженого на це установчими документами, отримують у власність об'єкт нерухомого майна, переданий їм, тощо. В інших випадках (які не передбачені згаданою статтею 18 Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»), видаватимуться державні акти на право власності на земельну ділянку. Наприклад, у випадку безоплатної приватизації земельної ділянки буде (як і зараз) видаватися державний акт.

Якщо ж Закон України «Про державний земельний кадастр» буде ухвалено в нинішній редакції, і з 1 січня 2013 року він набуде чинності, то з 2013 року державні акти видаватися не будуть. Замість них документом, який громадянин отримуватиме в територіальних органах Держземагентства, буде витяг із державного земельного кадастру про державну реєстрацію земельної ділянки.

Отже, рік ми матимемо одночасно і державні акти, і свідоцтва про право власності на нерухоме майно. Але, як сказано вище, вони будуть видаватися у різних випадках.

Процедура оформлення права власності на земельну ділянку від цього зміниться лише певною мірою. Наприклад, у випадку безоплатної приватизації земельної ділянки спершу, як і раніше, громадянин звертатиметься до органу державної влади або місцевого самоврядування (сільради, міськради тощо) із, наприклад, заявою про виділення йому земельної ділянки. Після отримання документів на рівні сільради, людина звертатиметься до землепорядної організації (державного підприємства — наприклад, Центру земельного кадастру, або ж приватної, — головне, ліцензованої фірми) для виготовлення документації із землеустрою. Потім громадяни здаватимуть документи, у тому числі виготовлену

та погоджену в установленому законом порядку документацію із землеустрою, у «єдине вікно» в територіальному органі Держземагентства на рівні міста або району і там же отримуватимуть державний акт на право власності на земельну ділянку. Із цим державним актом ви маєте звернутися до територіальних органів Мін'юсту за реєстрацією права. Проте, у цьому випадку (тобто безоплатної приватизації ділянки) Законом «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачена тільки реєстрація права власності — без видачі свідоцтва про право власності на нерухоме майно.

Фактично, громадяни змушені будуть реєструвати свою земельну ділянку як об'єкт у картографічній системі — у територіальних органах Держземагентства, а право на неї — у територіальних органах Мін'юсту. Фахівці тривалий час намагалися врегулювати це питання, щоб внесення інформації до державного земельного кадастру та реєстру прав відбувалося в одному місці, і людина не бігала між двома відомствами. Проте така двоїста система є певним міжвідомчим компромісом. І поки що іншого механізму не передбачено.

У разі ухвалення та набрання чинності Закону України «Про державний земельний кадастр» у нинішній редакції, з 2013 року державні акти буде поступово

замінено — у випадках, передбачених згаданою в нашому першому питанні статтею 18 Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Якщо особа таких операцій не проводитиме, державний акт може залишатися у неї на руках необмежений час як чинний документ.

У тих, хто ще не отримав державний акт, може виникнути запитання: можливо варто зачекати, поки не буде введено нову форму посвідчення права власності на земельну ділянку — щоб потім не міняти? Хочу порадити: не сидіть і не чекайте, поки за вас хтось оформить ваше право власності на землю. Бо тільки державний акт, якої б форми він не був, свідчить (і свідчитиме) про те, що ви — власник певної земельної ділянки. Без державного акта ви не можете її продати, подарувати, заповісти, бо ви ще не власник. До речі, при внесенні інформації про вашу ділянку до автоматизованої системи державного земельного кадастру, ви зможете пересвідчитися, що ця інформація відповідає вашим очікуванням і що немає «паралельних» власників ділянки. Якщо для отримання акта треба буде провести землепорядні роботи, зробіть їх, бо без них не обійтися і за нової форми посвідчення права власності. Влучно сказав Наполеон: «Хто не піклується про свою власність, той врешті-решт її втрачає».





ДЕРЖАВНА ПОДАТКОВА АДМІНІСТРАЦІЯ УКРАЇНИ ЛИСТ ВІД 02.03.2011 р. № 5909/7/17-0317

Державній податковій адміністрації
у АР Крим

ПРО ПЛАТУ ЗА ЗЕМЛЮ З ФІЗИЧНИХ ОСІБ

Державна податкова адміністрація України розглянула Ваше звернення щодо плати за землю з фізичних осіб і повідомляє.

Земельні відносини в Україні регулюються Земельним кодексом України від 25.10.2001 № 2768-III (далі — Земельний кодекс), а справляння плати за землю — Податковим кодексом України від 02.12.2010 № 2755-VI (далі — Податковий кодекс).

Згідно із статтею 269 Податкового кодексу платниками податку є власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі.

У статті 270 Податкового кодексу зазначено, що об'єктами оподаткування є земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні, та земельні частки (паї), які перебувають у власності.

Згідно із статтею 288 Податкового кодексу підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки. Платником орендної плати є орендар земельної ділянки. Об'єктом оподаткування є земельна ділянка, надана в оренду.

У пункті 2 статті 286 Податкового кодексу зазначено, що платники плати за землю (крім фізичних осіб) самостійно обчислюють суму податку щороку станом на 1 січня і до 1 лютого поточного року подають відповідному органу державної податкової служби за місцезнаходженням земельної ділянки податкову декларацію на поточний рік за формою, встановленою у порядку, передбаченому статтею 46 цього Кодексу, з розбивкою річної суми рівними частками за місяцями.

Згідно із статтею 287 Податкового кодексу власники землі та землекористувачі сплачують плату за землю з дня виникнення права власності або права користування земельною ділянкою.

Відповідно до пункту 2 статті 287 Податкового кодексу облік фізичних осіб — платників податку і нарахування відповідних сум проводяться щороку до 1 травня.

Згідно із пунктом 3 статті 287 Податкового кодексу податкове зобов'язання щодо плати за землю, визначене у податковій декларації на поточний рік, сплачується рівними частками власниками та землекористувачами земельних ділянок за місцезнаходженням земельної ділянки за податковий

період, який дорівнює календарному місяцю, щомісяця протягом 30 календарних днів, що настають за останнім календарним днем податкового (звітного) місяця.

Відповідно до пункту 7 статті 288 Податкового кодексу податковий період, порядок обчислення орендної плати, строк сплати та порядок її зарахування до бюджетів застосовується відповідно до вимог статей 285 – 287 цього розділу.

Згідно із статтею 80 Земельного кодексу суб'єктами права власності на землю є громадяни та юридичні особи — на землі приватної власності.

У статті 116 Земельного кодексу зазначено, що громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, або за результатами аукціону.

Згідно із пунктом 5 Указу Президента України від 19 січня 1999 року № 32/99 «Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення» покупцями земельних ділянок несільськогосподарського призначення можуть бути, зокрема, громадяни України — суб'єкти підприємницької діяльності. Але з підписанням Указу Президента України від 20 липня 2007 року № 650/2007 вказаний Указ втратив чинність.

Відповідно до статті 50 Цивільного кодексу України від 16.01.2003 № 435-IV фізична особа здійснює своє право на підприємницьку діяльність за умови її державної реєстрації в порядку, встановленому законом.

У статті 58 Господарського кодексу України від 16.01.2003 року № 436-IV (далі — Господарський кодекс) суб'єктами господарювання є:

1) господарські організації — юридичні особи, створені відповідно до Цивільного кодексу України, державні, комунальні та інші підприємства, створені відповідно до цього Кодексу, а також інші юридичні особи, які здійснюють господарську діяльність та зареєстровані в установленому законом порядку;

2) громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які здійснюють господарську діяль-

ність та зареєстровані відповідно до закону як підприємці.

Згідно із пунктом 1 статті 128 Господарського кодексу громадянин визнається суб'єктом господарювання у разі здійснення ним підприємницької діяльності за умови державної реєстрації його як підприємця без статусу юридичної особи відповідно до статті 58 цього Кодексу.

Відповідно до пункту 6 статті 128 Господарського кодексу громадянин-підприємець зобов'язаний своєчасно надавати податковим органам декларації про доходи, інші необхідні відомості для нарахування податків та інших обов'язкових платежів; сплачувати податки та інші обов'язкові платежі в порядку і в розмірах, встановлених законом.

Згідно із наказом Державної податкової адміністрації України від 24.12.2010 № 1015 «Про затвердження форми Податкової декларації з плати за землю (земельний податок та/або орендна плата за земельні ділянки державної або комунальної власності)» в рядку 6 зазначено реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта фізичних осіб — підприємців.

Відповідно до статті 126 Земельного кодексу документи, що посвідчують право на земельну ділянку, є:

- право власності на земельну ділянку посвідчується державним актом;
- право постійного користування земельною ділянкою посвідчується державним актом на право постійного користування земельною ділянкою;
- право оренди земельної ділянки посвідчується договором оренди землі.

Враховуючи зазначене, якщо оформлений державний акт на право власності за земельну ділянку або договір оренди земельної ділянки, який наданий в порядку встановленому чинним законодавством на фізичних осіб — підприємців і земельні ділянки використовуються для здійснення підприємницької діяльності, то такі підприємці подають органу державної податкової служби за місцезнаходженням земельної ділянки податкову декларацію з плати за землю.

С. ЛЕКАРЬ,

заступник голови комісії з проведення
реорганізації ДПА України,
заступник Голови ДПС України

СПЛАТУ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОДАТКУ ВЛАСНИКИ КВАРТИР БАГАТОПОВЕРХІВОК ВІДШКОДОВУЮТЬ, ОПЛАЧУЮЧИ УТРИМАННЯ БУДИНКІВ ТА ПРИБУДИНКОВОЇ ТЕРИТОРІЇ

Чи є платниками земельного податку за земельні ділянки під багатопверховими житловими будинками власники квартир (житлових приміщень) у таких будинках?

Згідно зі ст. 269, 274 Податкового кодексу України (далі — ПКУ) платниками земельного податку є власники земельних ділянок та землекористувачі, а об'єктами оподаткування — земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні.

Власники земельних ділянок — це юридичні та фізичні особи (резиденти і нерезиденти), які відповідно до закону набули права власності на землю в Україні, а також територіальні громади та держава щодо земель комунальної та державної власності відповідно (пп. 14.1.34 п.14.1 ст.14 ПКУ).

Землекористувачі — це юридичні та фізичні особи (резиденти і нерезиденти), яким відповідно до закону надано в користування земельні ділянки

державної та комунальної власності, в тому числі на умовах оренди (пп.14.1.73 п.14.1 ст.14 ПКУ).

Згідно зі ст. 42 Земельного кодексу України (зі змінами та доповненнями, далі — ЗКУ) земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні житлові будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками.

У разі приватизації громадянами багатоквартирного житлового будинку відповідна земельна ділянка може передаватися безоплатно у власність або надаватися у користування об'єднанню власників.

Відповідно до роз'яснень, наданих листом Державного комітету України із земельних ресурсів від 26.05.2010 № 10046/17/4-10, чинним законодавством передбачено можливість передачі у власність чи надання в користування земельних ділянок під багатоквартирними житловими будинками лише об'єднанню власників будинку або підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками.

З урахуванням викладеного, платниками земельного податку за земельні ділянки під багатоквартирними житловими будинками є особи, яким такі земельні ділянки відповідно до норм Земельного кодексу України передаються в постійне користування або у власність: підприємства, установи і організації, що здійс-

нюють управління цими будинками, а також об'єднання власників будинків.

Власники квартир (житлових приміщень) у багатоквартирних житлових будинках не є платниками земельного податку до

бюджету за земельні ділянки під такими будинками.

При цьому власники квартир (житлових приміщень) у багатоквартирних житлових будинках відшкодовують сплачені суми земельного податку під-

приємствам, установам і організаціям, що здійснюють управління цими будинками, а також об'єднанням власників будинків, у складі сум за утримання будинків та прибудинкової території.

Якщо громадянин орендує земельну ділянку для провадження підприємницької діяльності, то на облік у податковій як платник оренди береться фізична особа-підприємець

Хто з фізичних осіб є платником земельного податку, орендної плати за землі державної та комунальної власності?

Згідно з пп. 14.1.147 п. 14.1 ст. 14 ПКУ плата за землю — це загальнодержавний податок, який справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності.

Земельний податок — це обов'язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів (далі — податок для цілей розділу XIII ПКУ, пп. 14.1.72 п. 14.1 ст. 14 ПКУ).

Орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності — це обов'язковий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою (далі в розділі XIII — орендна плата, пп. 14.1.136 п. 14.1 ст. 14 ПКУ).

Власники земельних ділянок — юридичні та фізичні особи (резиденти і нерезиденти), які відповідно до закону набули права власності на землю в Україні, а також територіальні громади та держава щодо земель комунальної та державної власності відповідно (пп. 14.1.34 п. 14.1 ст. 14 ПКУ).

Землекористувачі — юридичні та фізичні особи (резиденти і нерезиденти), яким відповідно до закону надано в користування земельні ділянки державної та комунальної власності, в то-

му числі на умовах оренди (пп. 14.1.73 п. 14.1 ст. 14 ПКУ).

Згідно зі ст. 269, 270 розділу XIII «Плата за землею» ПКУ платниками податку є власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі, а об'єктами оподаткування — земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні, та земельні частки (паї), які перебувають у власності.

Платником орендної плати є орендар земельної ділянки (п. 288.2 ст. 288 ПКУ).

Відповідно до норм ст. 4 Закону України від 06.10.98 р. № 161-XIV «Про оренду землі» (зі змінами та доповненнями, далі — Закон № 161) та ст. 93, 116, п. 12 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України (зі змінами та доповненнями, далі — ЗКУ) орендодавцями земель комунальної та державної власності в межах населених пунктів є відповідні сільські, селищні, міські ради, а за межами населених пунктів — відповідні органи виконавчої влади.

Договір оренди землі — це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства (ст. 13 Закону № 161).

Право оренди земельної ділянки — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, потрібною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності (ст. 93 ЗКУ).

З урахуванням зазначеного платниками земельного податку з числа фізичних осіб є власники земельних ділянок та власники земельних часток (паїв), а платниками орендної плати за землі державної та комунальної власності — фізичні особи, що уклали з відповідним органом місцевого самоврядування (сільською, селищною, міською радою) або органом виконавчої влади договір оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності.

При цьому, якщо в договорі оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності обумовлено, що орендарем є фізична особа — підприємець і земельна ділянка надається для провадження підприємницької діяльності, то на облік в органі державної податкової служби як платник орендної плати за землі державної та комунальної власності береться фізична особа-підприємець.

Руслан БУРЛАКА,
головний державний податковий ревізор-інспектор Департаменту оподаткування фізичних осіб ДПА України

ОДНУ З НЕПРИВАТИЗОВАНИХ ДІЛЯНОК СПАДКОЄМЦІ МОЖУТЬ ОФОРМИТИ БЕЗОПЛАТНО У СПІЛЬНУ ЧАСТКОВУ ВЛАСНІСТЬ, ІНШУ — ВЗЯТИ В ОРЕНДУ АБО ВИКУПИТИ

Як приватизувати земельні ділянки під житловими будинками, які збудовані на різних вулицях і успадковані чотирма спадкоємцями. Спадкодавець, який проживав в будинку, розміщеному на земельній ділянці 0,16 га, почав будувати інший будинок на земельній ділянці 0,40 га на іншій вулиці, але не добудував. За життя спадкодавця не приватизував земельні ділянки. Спадкоємці мають бажання приватизувати їх, однак, статтею 116 Земельного кодексу України передбачено, що передача земельних ділянок безоплатно у власність громадянам у межах норм, визначених статтею 121 цього Кодексу, проводиться один раз по кожному виду використання.

О. АТАМАНСЬКА

с. Животівка
Оратівського району
Вінницької області

Дійсно, частиною четвертою статті 116 Земельного кодексу України встановлено, що передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених цим Кодексом, проводиться один раз по кожному виду використання і в межах норм, передбачених статтею 121 цього ж Кодексу.

Так, відповідно до пункту «г» частини першої статті 121 Земельного кодексу громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах — не більше 0,25 гектара, в селищах — не більше 0,15 гектара, в містах — не більше 0,10 гектара.

Згідно зі статтею 86 вищезгаданого Кодексу земельна ділянка може знаходитись у спільній власності з визначенням частки кожного з учасників спільної власності (спільна часткова власність) або без визначення часток учасників спільної власності (спільна сумісна власність).

Право спільної власності на землю посвідчується державним актом на право власності на землю.

Враховуючи наведене, ні спадкодавець, ні спадкоємці не вправі двічі безоплатно приватизувати земельні ділянки одного і того ж цільового призначення, а саме для будівництва та обслуговуван-

ня жилого будинку, господарських будівель і споруд.

У випадку, описаному в листі, одна земельна ділянка може бути безоплатно приватизована спадкоємцями, іншу вони мають або викупити, або ж взяти в оренду. Тобто, на одну земельну ділянку у спадкоємців за рішенням місцевої ради про безоплатну передачу може виникнути спільна часткова власність. Іншою ділянкою вони можуть користуватися, оформивши договір про спільну оренду, або ж викупити її — тоді ця ділянка перейде у їхню спільну часткову власність.

СЕЛИЩНА РАДА МАЄ ПРАВО ЗАТВЕРДИТИ ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, РОЗТАШОВАНИХ У МЕЖАХ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ...

Відповідно до вимог Земельного кодексу України розроблені проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок подаються на розгляд Комісії з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою.

Чи має право селищна рада самостійно затверджувати проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок, якщо така комісія в районі не створена?

М. КОПЕЙКО,
селищний голова

смт Солоне
Солонянського району
Дніпропетровської області

Пункт четвертий постанови Кабінету Міністрів України від 23 грудня 2009 року № 1420 «Деякі питання реалізації статті 186-1 Земельного кодексу України» встановлює, що до затвердження складу комісій з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою, висновки про погодження документації із землеустрою надаються органами, зазначеними у частині третій статті 186-1 Земельного кодексу України, в установленому порядку.

Враховуючи це, до створення вищезазначених комісій за наявності позитивних висновків органу земельних ресурсів, органу містобудування та архітектури, природоохоронного та санітарно-епідеміологічного органу та органу охорони культурної спадщини, селищна рада має право на затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок, розташованих у межах відповідного населеного пункту.

ВИЛУЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК МОЖЛИВЕ ЗА ЗГОДИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІВ

У «Землевпорядному віснику» № 4 за 2010 рік було опубліковано роз'яснення щодо припинення користування земельною ділянкою відповідно до п. 4 ст. 416 Цивільного кодексу України.

У нашому місті склалась аналогічна ситуація із земельними ділянками, наділеними для індивідуального будівництва, про яку йшлося у журналі. Але ділянок, які використовують під городництво, дуже мало. На переважній частині цих ділянок знаходяться будматеріали (пісок, камінь, плити тощо) та побудовано фундаменти, які за давністю будівництва руйнуються, заростають чагарниками та карантинними рослинами.

Сьогодні до міської ради надходять заяви жителів міста, які мають бажання будувати житло, проте достатньої кількості вільних ділянок для забудови немає.

Які дії може вчинити міська рада, щоб вилучити земельні ділянки, на яких знаходяться будівельні матеріали та зруйновані фундаменти, з метою передачі їх громадянам, які бажають будувати житло?

Міський голова П. РУДЕНКО

*Гайворонська міська рада
Кіровоградської області*

Відповідно до статті 141 Земельного кодексу України серед підстав, за якими сільська, селищна, міська рада має право на вилучення з користування земельних ділянок, наданих для будівництва житлових будинків і господарських споруд, є:

- «г) використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам;
- г) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;
- д) систематична несплата земельного податку або орендної плати».

Частиною другою статті 149 цього ж Кодексу встановлено, що вилучення земельних ділянок проводиться за згодою землекористувачів на підставі рішень Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевих державних адміністрацій, сільських, селищних, міських рад відповідно до їх повноважень.

За відсутності згоди користувачів на вилучення у них земельних ділянок, враховуючи наявність майна таких користувачів на цих земельних ділянках, питання вирішується у судовому порядку.

Щодо вилучення з користування земельних ділянок, наданих під забудову, відповідно до статті 416 Цивільного кодексу України у випадку невикористання її протягом 3 років поспіль, слід зауважити, що це є окремий вид користування земельними ділянками відповідно до укладеного сторонами договору суперфіцію.

ЗАХИСНІ НАСАДЖЕННЯ НА ЗЕМЛЯХ ТРАНСПОРТУ ВІДНОСЯТЬСЯ ДО ЛІСОВОГО ФОНДУ

Через територію села проходять дві автомобільні дороги: М-12 Стрий — Тернопіль — Кіровоград — Знамянка та М-19 Доманове — Ковель — Чернівці — Мамалига. Дорожнє полотно цих доріг і захисні зелені насадження по земельному звіту (ф. 6-ЗЕМ) відносяться до земель транспорту (рядок 5.2; шифр рядка 68, гр. 21-25 «ліси та інші лісовкриті площі»).

Реалізуючи Генеральний план розвитку населеного пункту, суб'єктом підприємницької діяльності виготовлено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду для комерційної діяльності за рахунок земель смуги відводу Служби автомобільних доріг у Тернопільській області (інших зелених насаджень). При розгляді цього проекту комісія з погодження документації із землеустрою, представник територіального органу Мінприроди відмовили у видачі позитивного висновку, мотивуючи тим, що відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України № 610-р інші захисні насадження відносяться до категорії «Землі лісгосподарського призначення».

До якої категорії земель відносяться захисні земельні насадження (інші захисні насадження) в смузі відводу автомобільної дороги в межах населеного пункту?

Анатолій КУЛИК,
сільський голова
Ольга ЧОРНОМАЗ,

землевпорядник Байковецької сільської ради

*с. Байківці
Тернопільського району
Тернопільської області*

Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 10 квітня 2008 року № 610-р зупинено прийняття рішень про надання згоди на вилучення ділянок, їх передачу у власність та оренду із зміною цільового призначення, крім ділянок, необхідних для будівництва, реконструкції та капітального ремонту автомобільних доріг загального користування, для будівництва нових та реконструкції пунктів пропуску через державний кор-

дон для автомобільного сполучення, а також видобування торфу та розробки родовищ горючих сланців за рішенням Кабінету Міністрів України, для видобування кварцових та кварцитоподібних пісковиків загальнодержавного значення із родовищ, що включені до Державного фонду родовищ корисних копалин, для будівництва та обслуговування об'єктів енергетичної інфраструктури (газо-, нафтопроводів, газових та нафтових терміналів, газових та нафтових свердловин, ліній електропередачі, електростанцій, електростанцій, розподільних пунктів), для розміщення кладовищ за умови обґрунтування неможливості реалізації альтернативних варіантів їх розміщення, а також для забезпечення функціонування та відбудови монастирів.

Мотивуюча частина цього розпорядження підтверджує, що така заборона стосується тільки земельних лісових ділянок.

Статтею 5 Лісового кодексу встановлено, що до земель лісогосподарського призначення належать лісові землі, на яких розташовані лісові ділянки, та нелісові землі, зайняті сільськогосподарськими угіддями, водами й болотами, спорудами, комунікаціями, малопродуктивними землями тощо, які надані в установленому порядку та використовуються для потреб лісового господарства.

Віднесення земельних ділянок до складу земель лісогосподарського призначення здійснюється відповідно до земельного законодавства.

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

Статтею 4 Лісового кодексу України визначено склад лісового фонду України. До нього належать лісові ділянки, в тому числі захисні насадження лінійного типу, площею не менше 0,1 гектара.

До лісового фонду України не належать:

- зелені насадження в межах населених пунктів (парки, сади, сквери, бульвари тощо), які не віднесені в установленому порядку до лісів;
- окремі дерева і групи дерев, чагарники на сільськогосподарських угіддях, присадибних, дачних і садових ділянках.

Отже, враховуючи вище викладене, розпорядженням Кабінету Міністрів України № 610-р зупинено надання погоджень щодо вилучення та зміни цілового призначення земельних лісових ділянок, які віднесені до земель лісогосподарського призначення як категорії земель відповідно до статті 19 ЗКУ.

Земельна ділянка, про яку йде мова у запиті, відноситься до категорії земель транспорту, але не є землею лісогосподарського призначення, а насадження, які на ній ростуть, віднесені за Лісовим кодексом до лісового фонду.

ВЛАСНИК ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ МОЖЕ ВІДМОВИТИСЯ ВІД БЕЗОПЛАТНОГО ВИГОТОВЛЕННЯ ЙОМУ ДЕРЖАВНОГО АКТА

Моїй бабусі Тимченко Лідії Федорівні ще у 1997 році рішенням Барвінківської міської ради передано безоплатно у власність дві земельні ділянки — 0,1 га для обслуговування житлового будинку та господарських споруд та 0,03 га — для ведення особистого підсобного господарства. Харківський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою (далі — Інститут) у 2009 році мав здійснити роботи по оформленню та видачі державних актів на право власності на земельні ділянки відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 05.08.2009 року № 844. Однак, за відсутності фінансування, до сьогодні цим Інститутом роботи по м. Барвінкове взагалі не проводилися.

Прошу роз'яснити, чи може бабуся на сьогодні виготовити документи за власні кошти в приватній землеустроєвній фірмі? Чи потрібно у цьому випадку розірвати із Інститутом договори на розробку технічної документації із землеустрою? Якщо потрібно, то кому (Інституту чи територіальному органу Держкомзему) адресувати заяву про відмову від безоплатних оформлень та видачі державних актів на право власності на земельні ділянки?

В.В. ТИМЧЕНКО

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 05.08.2009 року № 844 громадянам, яким передано у власність земельні ділянки за рішеннями органів місцевого самоврядування для будівництва та обслуговування житлового будинку та господарських будівель і споруд, для особистого селянського (підсобного) господарства, а також для садівництва в межах населеного пункту та за розпорядженнями районних державних адміністрацій — за межами населеного пункту, на підставі заяв таких громадян та за угодами, укладеними між територіальними органами Держкомзему та територіальними інститутами землеустрою або філіями Центру ДЗК, мали виготовити та видати безкоштовно державні акти на право власності на земельні ділянки.

Оплата робіт виконавцям здійснювалася (мала здійснюватися) за рахунок державного бюджету. Однак, у зв'язку із великою кількістю громадян, які мають право на безкоштовне виготовлення і видачу їм державних актів та обмеженою кількістю коштів у державному бюджеті, виділених на ці цілі, переважна кількість (більшість) громадян до сьогодні не отримали і найближчим ча-

сом не отримують державні акти на земельні ділянки, хоча така робота повільно, але проводиться.

Тому, для пришвидшення згаданого процесу або у зв'язку із необхідністю, яка виникла, громадяни можуть за власні кошти виготовити та отримати такі державні акти, однак, попередньо має бути відізнана заява громадян про безоплатні виготовлення та видачу державних актів на право власності на земельні ділянки, прийнято відповідне рішення територіальним органом земельних ресурсів та розірваний договір з Інститутом землеустрою на виконання робіт з виготовлення та реєстрації державного акта на право власності на земельну ділянку.

ДЛЯ ОБСЛУГОВУВАННЯ ДВОКВАРТИРНОГО ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА МАЄ БУТИ ЄДИНОЮ

Просимо дати роз'яснення по приватизації двоквартирного житлового будинку. Квартирам, які мають спільну капітальну стіну, виділені в натурі в окреме домоволодіння і є фактично незалежними, присвоєно окремі адреси: вул. Косіора 7, кв. 1, вул. Косіора 7, кв. 2 та за реєстровано в БТІ. Окрім того, квартири мають окремий вхід з вулиці, суперечок по сумісній межі земельних ділянок немає. Чи можливо приватизувати окремо земельні ділянки?

Землевпорядна організація відповідно до статей 118 та 121 Земельного кодексу України та на підставі роз'яснення, надрукованого у «Землевпорядному віснику» № 1 за 2010 рік (стор. 45), виконала дві технічні документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку, окремо на кожну. Однак, управління Держкомзему не по-

годжує їх, мотивуючи можливістю передачі земельної ділянки у сумісну власність, яка знаходиться по вул. Косіора 7.

**Землевпорядна організація
ПП «Обласний центр впровадження
«Агроцентрнаука»**

Відповідно до пункту 1.2 Методичних рекомендацій стосовно визначення нерухомого майна, що знаходиться на земельних ділянках, право власності на які підлягає державній реєстрації, затверджених наказом Міністерства юстиції України від 14 квітня 2009 року № 660/5, державній реєстрації підлягає право на складну річ, якою в даному випадку є будинок.

Статтею 186 Цивільного кодексу України встановлено, що річ, призначена для обслуговування іншої (головної) речі і пов'язана з нею спільним призначенням, є її приналежністю. Приналежність слідує за головною річчю, якщо інше не встановлено договором або законом.

Відповідно до статті 188 цього ж Кодексу, якщо кілька речей утворюють єдине ціле, що дає змогу використовувати його за призначенням, вони вважаються однією річчю (складна річ).

За житловим законодавством квартира — це відособлена частина житлового будинку, що складається з однієї або декількох кімнат, а також місць допоміжного використання, передбачених для задоволення господарчо-побутових та інших потреб громадян, пов'язаних з їх проживанням в такому приміщенні.

Враховуючи наведене, квартира не може розглядатися як окреме домоволодіння, а є тільки його частиною, оскільки будинок один, адреса домоволодіння і квартир у цьому домоволодінні — одна: вул. Косіора 7. Отже, земельна ділянка має бути єдиною для обслуговування житлового будинку, незалежно від кількості квартир у ньому, та належати співвласникам цього будинку (власникам квартир) на праві спільної часткової (сумісної) власності.

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 «Землевпорядний вісник» включено до наукових фахових видань України, в яких можуть публікуватися результати дисертаційних робіт на здобуття наукових ступенів доктора і кандидата економічних наук.

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

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

© «Землевпорядний вісник», 2011

ЗАСНОВНИК

Державний комітет України із земельних ресурсів

ВИДАВЕЦЬ

Редакція журналу «Землевпорядний вісник»

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

АДРЕСА РЕДАКЦІЇ:

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

Формат 60x84/8. Друк офсетний. Зам. 9081540674. Наклад 8120 прим. Підписано до друку 21.04.2011 р.
Віддруковано в ДП ВПЦ «Такі Справи». Адреса: м. Київ, вул. Виборзька, 84.