

# Землевпорядний ВІСНИК

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

3  
2011

## РИНОК ЗЕМЕЛЬ:

Чи враховано ваші сподівання  
У ЗАКОНОПРОЕКТІ?



## РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

Ігор ЛИСЕНКО, Голова Держземагентства  
(голова редакційної колегії)

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

Ігор БИСТРЯКОВ, д. ек. н.,  
Рада по вивченю 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 Держzemagentства  
Алла КАЛЬНІЧЕНКО, 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 ТРЕТЬЯК, 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 вивченю 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»

## У НОМЕРІ

### 2 П'ЯТЬ ЗАПИТАНЬ МІНІСТРУ

Микола ПРИСЯЖНЮК:

«ГОЛОВНЕ — НЕ ОБЕЗЗЕМЕЛИТИ  
УКРАЇНСЬКОГО СЕЛЯНИНА»

### 6 АКЦЕНТИ ЗАКОНОДАВЦЯ

Григорій КАЛЕТНІК:

«МИ МАЄМО РЕФОРМАМИ  
І ВІДМІНОЮ МОРАТОРІЮ  
ЗУПИНІТИ ВИМИРАННЯ СІЛ»

### 9 БЛІЦ-ОПИТУВАННЯ

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ

ДВІСТІ ШІСТДЕСЯТЬ ШІСТЬ  
НАРОДНИХ ДЕПУТАТІВ  
ПРОТИ ПРОДОВЖЕННЯ МОРАТОРІЮ

### 9 Катерина ВАЩУК:

«НА ЧАСІ — СТВОРИТИ СТРУКТУРИ,  
ЯКІ СПРИЯТИМУТЬ ЧЕСНОМУ,  
ПРОЗОРому обігу землі, —  
ПЕРЕДОВСІМ ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ  
БАНК зі статусом і можливостями  
ДРУГОГО НАЦІОНАЛЬНОГО БАНКУ»

### 10 Ярослав СУХИЙ

«У МОС РІДНЕ СЕЛО ПРИЙШОВ  
ФЕРМЕРУВАТИ НІМЕЦЬ.  
РІК ЗА СВОЇ ГРОШІ КОРЧУВАВ БУР'ЯНИ  
— ТАКІ ЗАНЕДБАНИ БУЛИ ПОЛЯ.  
А ТЕПЕР НА НЬОГО ЛЮДИ МОЛЯТЬСЯ...»

### 11 Анатолій МАТВІЄНКО

«РИНOK МОЖНА ЗАПРОВАДИТИ  
ІЗ НАСТУПНОГО, 2012 РОКУ,  
ЯКІЩО ЗАБЕЗПЕЧИТИ ВІДПОВІДНУ  
БАЗУ І ВЕСТИ СЕРЙОЗНУ  
РОЗ'ЯСНЮВАЛЬНУ РОБОТУ»

### 12 Юрій КАРМАЗІН

«ЗЕМЛЯ є НАДБАННЯМ УСЬОГО  
УКРАЇНСЬКОГО НАРОДУ...  
ТОМУ ОДНОЗНАЧНО НЕ МАЄМО ПРАВА  
НИНІ ЙТИ ДО РИНКУ ЗЕМЛІ.»

### 13 3 КОМПЕТЕНТНИХ ДЖЕРЕЛ

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ

СЕЛЯН СЕРЕД ПРИХИЛЬНИКІВ РИНКУ  
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЇ ЗЕМЛІ  
ПОВІЛЬШАЛО

# У НОМЕРІ

## 17 ВІДВЕРТО ПРО АКТУАЛЬНЕ

- 17 Леонід КОЗАЧЕНКО:  
«СЛІД ОБМЕЖИТИ АПЕТИТИ АГРОХОЛДИНГІВ»
- 18 Леся ПРУДИУС:  
«НАБАГАТО ЕФЕКТИВНІШЕ РЕГУЛОВАТИ РИНОК ЗЕМЕЛЬ, НІЖ ЗАГАНЯТИ ЙОГО «В ТІНЬ»

## 20 ЩО ДУМАЮТЬ СЕЛЯНИ?

Олександр НАШИВАНКО  
РИНОК ЗЕМЕЛЬ — ЦЕ НЕ БАЗАР

## 24 ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД

- 24 В УГОРЩИНІ ПОКУПЦЕМ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ МОЖУТЬ БУТИ ЛІШЕ ГРОМАДЯНИ ТА ДЕРЖАВА
- 26 Андрій МАРТИН, Олексій КОНИК ЯК РЕГУЛЮЮТЬСЯ РИНКОВІ ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ У ПОЛЬЩІ?

## 30 НА ПЕРЕХРЕСТІ ПЕРЕМІН

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ  
ЧИ ВРЯТУЄ СТОВП'ЯГИ РИНОК?

## 34 СТОРІНКИ ІСТОРІЇ

Костянтин РЕПІН  
АГРАРНІ РЕФОРМИ ХІХ-ХХ СТОРІЧ ТА СТАНОВЛЕННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

## 39 ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

## 39 ПОРАДИ – РАДАМ

ЯК ДІЯТИ СІЛЬСЬКІЙ, СЕЛИЩНІЙ, МІСЬКІЙ РАДІ, ЯКЩО ІНОЗЕМЕЦЬ НЕ ВІДЧУЖИВ УСПАДКОВАНУ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ?

## 41 ЗАПИТУВАЛИ – ВІДПОВІДАЄМО

## 44 ФАКТ І КОМЕНТАР

Олександр ФІЛАТОВ  
РОБОТУ З ВИДАЧІ ДЕРЖАВНИХ АКТИВІВ НЕДВОЗІ БУДЕ РОЗБЛОКОВАНО

## 45 ЗАПРОШУЄМО ДО ОБГОВОРЕННЯ

ПРОЕКТ ЗАКОНУ УКРАЇНИ  
«Про ринок земель»

ЯК БИ ЗАТЯТО НЕ СПЕРЕЧАЛИСЯ ПОЛІТИКИ, А РИНОК ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКО-ГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ НЕМИНУЧИЙ, ЯК БОЖИЙ ДЕНЬ. І СПРАВА НЕ У ЧИХОСЬ ЗАБАГАНКАХ, НЕ У ХИТРИХ ТАЄМНИХ ЗЛONAMІРАХ "ВОРОГІВ НЕЗАЛЕЖНОСТІ" ЧИ "СВІТОВОГО КАПІТАЛУ", – ПРОЦЕС ЦЕЙ НЕЗВОРОТНІЙ ХОЧА Б ТОМУ, що земельний ринок в Україні... давно існує. щоправда, живе, як тать, поза забороною, живе за втаємниченими схемами, увінчаними кримінальними махінаціями. словом, давно маємо "тіньовий" земельний базар під покровом мораторію на купівлю-продаж землі. оборудки цього торжиська не так просто обрахувати. хоча лише торік площа ріллі в Україні дивним чином "схудла" на 50 тисяч гектарів. українські чорноземи шляхом нехитрих маніпуляцій, передусім із зміною цільового призначення, зникають невідь-куди, мов цирковий кролик у циліндри фокусника. звісно ж, за ціною "хто як увірве", зазвичай, хвацько уникаючи податків та необхідних бюджетних відрахувань. утім, скасування мораторію на купівлю-продаж землі, хочеться сподіватися, поставить хрест і на "тіньовий" земельний торжок. у розпалі різних заяв, думок, висловлювань щодо формування і запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення ми звернулися до міністра аграрної політики і продовольства Миколи Присяжнюка, щоб почути його думку, коли і кому продаватимуть землю в Україні? що дасть впровадження обігу земель українському суспільству? як може вплинути ринок земель на родючість ґрунтів?

Микола ПРИСЯЖНЮК,  
Міністр аграрної політики  
і продовольства України:

# “ГОЛОВНЕ – НЕ ОБЕЗЗЕМЕЛИТИ .. українського СЕЛЯНИНА”

— Миколо Володимировичу, Президент України поставив завдання запровадити ринок земель сільськогосподарського призначення вже у 2012 році. Як Ви вважаєте, чи не закороткий термін для цього і чи це реально?

— У земельному реформуванні справді допущені помилки, а сам процес розтягнувся в часі. Саме тому, з огляду на попередній досвід, потрібно швидко та ефективно завершити це реформування.

Ми всі розуміємо, що сьогодні земля сільськогосподарського призначення — це той аргумент, той економічний важіль, який дасть можливість динамічно розвивати нашу економіку. Уряд чітко розуміє, що земельна реформа — це основа продовольчої безпеки і основа розвитку аграрного сектора.

Майже на всіх зустрічах з представниками інших країн та міжнародних фінансових уста-

нов чути одне: від розвитку аграрного сектора України залежить не лише продовольча безпека українських громадян — від цього залежить можливість або неможливість подолання світової продовольчої кризи.

Раніше іноземним інвесторам були потрібні українські землі та можливість купівлі дючого сільськогосподарського бізнесу. Сьогодні питання стоїть по-іншому: в умовах глобальних природних катаклізмів і монопольної політики міжнародних корпорацій весь світ визнав, що ми є одними із небагатьох, хто зможе забезпечити населення інших країн продуктами харчування. Ми чітко усвідомлюємо, що ці чинники не лише дають можливість вітчизняному виробнику стати повноправним гравцем міжнародного продовольчого ринку, а й ставлять перед нами серйозні зобов'язання.

Головне з них — це завершення проведення земельної реформи, яка вперше за останні десятиліття легалізує землевласників та створить прозорий ринок обігу земель сільськогосподарського призначення.

Для цього вже нинішнього року необхідно внести зміни до законодавчої бази та привести її у відповідність не лише до викликів глобального ринку, а й до реалій економічного сьогодення. Якщо Верховна Рада і законодавці спрацюють ефективно, то вільний ринок сільськогосподарської землі стартує у 2012 році.



## П'ЯТЬ ЗАПИТАНЬ МІНІСТРУ

— А які саме зміни передбачаються у законодавчій базі? Що пропонуватиметься найближчим часом Верховній Раді для розгляду?

— З метою виконання розділу "Розвиток сільського господарства й земельна реформа" Програми економічних реформ Президента на 2010–2014 роки "Заможне суспільство, конкурентоспроможна економіка, ефективна держава", в частині проведення системних реформ в агропромисловому комплексі, сьогодні триває активна законотворча робота, результатом якої має стати прийняття Верховною Радою України вже у червні-липні поточного року низки базових законодавчих актів.

Це, зокрема, законопроект "Про ринок земель", який вкрай потрібний для розвитку земельних відносин, оскільки включає земельні ресурси до економічного обігу. Метою його є визначення правових та економічних зasad ринкового обігу земельних ділянок, встановлення порядку їх продажу, визначення економічних, екологічних і правових обмежень обігу земель сільськогосподарського призначення, оптимізація сільськогосподарського землекористування і визначення ефективного власника землі. Міністерство наполягатиме на тому, щоб земля сільгосппризначення набувалася у власність виключно фізичними особами — громадянами України та державою.

Прийняття законопроекту "Про державний земельний кадастр" дозволить створити правову базу проведення земельно-кадастрової діяльності, введення державного земельного кадастру як ефективного механізму гарантування прав власності на землю

і державного управління земельними ресурсами.

У рамках реформування законодавчої бази планується наповнення електронного загальнодержавного кадастру землі, зменшення часу на реєстрацію прав власності на землю до 14 днів, проведення інвентаризації земельних ресурсів та затвердження паспортів агропромислового виробництва.

Серед першочергових і законопроект "Про консолідацію земель сільгосппризначення", який спрямований на мінімізацію негативних наслідків подрібнення земельних фондів сільгосппідприємств під час купівлі-продажу земельних пів і збереження цілісних земельних масивів.

Прийняття Закону "Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо посилення контролю за використанням земель" дасть змогу відновити роботи по охороні ґрунтів, відтворенню, підвищенню і збереженню їх родючості.

Закон "Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо застави прав на земельну ділянку сільгосппризначення" підвищить інвестиційну та кредитну привабливість аграрного сектора шляхом запровадження в обіг права цільового використання земельної ділянки, що орендується.

Прийняття цих законів забезпечить введення в дію ринку землі з початку наступного року. Крім того, вони гарантують встановлення порядку продажу земельних ділянок на відкритих торгах та конкурсах. Водночас, запобігатимуть спекулятивним операціям та монополізації ринку земель сільськогосподарського призначення.

Зазначену законотворчу роботу ми плануємо завершити протягом першого півріччя поточного року.

— Сьогодні стільки розмов і позицій, дискусій і суперечок навколо ринку земель, що якось тривожно за майбутнє. Тому хочеться почути з перших вуст, що дасть впровадження обігу земель сільськогосподарського призначення українському суспільству?

— На думку очолюваного мною міністерства, по-перше, і це головне, громадяни отримають можливість повністю реалізувати своє конституційне право на землю в частині вільного розпорядження земельною власністю. На законодавчому рівні врегулюється порядок проведення земельних торгів.

По-друге, у фінансово-економічному аспекті підтримки виробників продукції сільського господарства кардинально розшириться база кредитування під заставу землі або права її оренди. Міністерством розроблено принципово нова схема кредитування сільгосптоварів-робників, яка дозволить залучити у виробничу сферу більше 200 мільярдів гривень кредитних ресурсів на рік з річними ставками до 10 відсотків, що достатньо для фінансування як технічного переоснащення сільського господарства, так і запровадження нових високопродуктивних технологій...

I, по-третє, реалізація земельної реформи дозволить оптимізувати сільськогосподарське землеволодіння та землекористування сільських громад у напрямі поширення середньотоварних господарств ринкового типу шляхом визначення науковообґрунтованих граничних площ для ведення товарного виробництва. Сьогодні ця площа відповідно до пункту "Перехідних положень" Земельного кодексу України обмежена 100 гектара-

ми і є економічно нераціональною для ведення господарства. Уже у наступному 2012 році, за умов прийняття необхідної низки законів, до оброту земельного ринку може бути залучено до 10 відсотків розпайованих земель, а це 2 мільйони 750 тисяч гектарів. Кількість трансакцій на цьому становитиме близько 670 тисяч дій, вартість сплаченого мита при продажу цих земель — 312 мільйонів гривень.

**— Миколо Володимировичу, ви неодноразово наголошували у своїх виступах — на розширеніх комітетських слуханнях, на конференції з нагоди Дня землевпорядника, — що питання номер один при запровадженні вільного ринку земель, — не обезземелити українського селянина. А яким чином не допустити цього?**

— На мою думку, земля повинна стати товаром, але залишившися у власності українців. Обіг сільськогосподарських земель має бути тільки між громадянами України. Землі, які не обробляються або ж вони нічийні, акумулюватиме Державний фонд земель як інститут контролю за обігом землі і управління землею державної власності. Він також викупуватиме землю в населення, яке побажає продати свої надії, а потім здаватиме їх в оренду.

Тож першочерговими завданнями для нас сьогодні є захист інтересів сільської громади, фермера. Селяни мають жити на землі, її обробляти та отримувати від цієї діяльності дохід, здатний забезпечити гідні умови для духовного і культурного розвитку члена сільської громади.

Прийняття закону про консолідацію сільськогосподарських земель дозволить уник-

нути рейдерства, і досягнути того, щоб довгострокова оренда стала підставою для земельної іпотеки.

Сьогодні вже розпочато роботу щодо створення нової системи кредитування агропромислового комплексу під іпотеку землі або заставу права довгострокової оренди при обов'язковому страхуванні виробництва сільськогосподарської продукції. Важливо, що селяни, які не бажають займатися сільськогосподарською діяльністю, зможуть продати свою землю за реальними цінами, одержавши в такий спосіб початковий капітал для підприємництва.

Планується також важлива робота над формуванням організаційно-економічної інфраструктури ринку земель, а саме: через створення державного земельного іпотечного інвестиційного банку, головною метою якого буде задоволення потреб сільгospтоварівиробників у дешевих, на наш погляд, не більше ніж 10 відсотків річних, банківських продуктах та послугах довгострокового фінансового кредитування аграрного виробництва під заставу земельних ділянок або прав їх оренди.

**— А як, на Вашу думку, впливатиме запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення на якість ґрунтів?**

— Мое бачення аграрної реформи на сьогодні є однозначним у питанні збереження родючості ґрунтів. Проведення системних змін в агропромисловому комплексі та перетворення його на конкурентоспроможний сектор економіки не можливі без ефективного використання земельних ресурсів.

Протягом двох десятків років значна частина українсь-

ких земель виснажувалася недобросовісними ділками, які зацікавлені лише в швидкому збагаченні, а не в збереженні родючості українських чорноземів. Саме тому сьогодні ми розробляємо комплексний підхід до посилення контролю за якістю станом земельних ресурсів, зокрема щодо якості ґрунтів сільськогосподарського призначення. За псування землі та неефективне її використання ми ініціюватимемо посилення адміністративної та кримінальної відповідальності.

Мінагропрод об'єднає зусилля по збереженню родючості ґрунтів з виробниками сільськогосподарської продукції та власниками земельних пайів.

Цього року держава вперше виділила 5 млн грн для фінансування програми по захисту та збереженню ґрунтів. Це порівняно невеликі кошти, але вони є добрим знаком для українських аграріїв, адже протягом 2006-2009 років держава взагалі не виділяла жодної копійки на підживлення ґрунтів та відновлення їх родючості.

Є досить багато занедбаних ґрунтів, які необхідно відтворювати вже цього року. У зв'язку з тим, що ми плануємо найближчим часом завершити земельну реформу, а парламентарі мають прийняти Закон "Про ринок землі", Мінагропрод ініціює врахування всіх побажань аграріїв при розробці та прийнятті Закону "Про родючість ґрунтів".

Контроль за якістю ґрунтів та внесення необхідної кількості поживних речовин, яких вимагає земля, підтримка її родючості буде спільною роботою Міністерства, власників земельних пайів і сільгospвиробників.

Проте це можливо лише за підтримки з боку всіх органів державної влади, в тому числі й з боку парламенту та правоохоронних органів.

Григорій КАЛЕТНІК,  
голова Комітету з питань аграрної політики  
та земельних відносин Верховної Ради України:

# «МИ МАЄМО РЕФОРМАМИ І ВІДМІНОЮ МОРАТОРІЮ зупинити вимирання сіл»

— Україна є традиційно хліборобською країною. Земля, відношення до неї завжди були ознакою духовної зрілості кожного українця протягом багатьох років. Земля споконвічно була, є і залишиться годувальницею. Розпочаті та незавершені реформи аграрного комплексу та земельних відносин привели до того, що держава віддала монопольне право на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Якщо на початок 1992 року весь земельний фонд України стовідсотково був державним, то сьогодні в державі залишилося менше половини земель. Формуються принципово нові земельні відносини, в основі яких лежить приватна власність на землю, що дає право її оренди, спадкування та заповітів.

Проведене реформування відносин власності в аграрній сфері було спрямовано передусім на формування ефективного сільськогосподарського власника та землекористувача. Чи вдалося підвищити ефективність сільськогосподарського виробництва в результаті дій реформ впродовж двадцяти років? Аналіз динаміки виробництва валової продукції свідчить, що з 1990 до 1999 року, коли спільно існувало і розпаювання земель, і колективні сільськогосподарські підприєм-

ства, які не знали своєї перспективи, і фермерські господарства, і селянські господарства, виробництво сільськогосподарської продукції в порівняльних цінах зменшилося вдвічі.

Коли з відомого указу 1999 року знову розпочалася консолідація земель, виробництво рослинницької і тваринницької продукції поступово підвищилося відповідно з 35 до 42 і з 35 до 58 відсотків. Ale це тільки у порівняльних цінах. До сьогодні продовжується падіння, і ми ніяк не можемо його зупинити: поголів'я великої рогатої худоби з 1990 року зменшилося з 25 мільйонів до 4,8 мільйона. Відбувається постійне падіння поголів'я свиней, овець, кіз.

Виробництво молока в порівнянні з 90-м роком зменшилося у 2,2 рази, виробництво цукрових буряків зменшилося втричі і у 2010 році становило лише 13,8 мільйона тонн. Усі ці галузі мають складне значення для українського села, оскільки створюють значну кількість робочих місць у сільській місцевості.

За роки цих реформ з карти України зникло 560 сіл, і цей процес триває. За цих 20 років виросло вже нове покоління, а ми за цей час вийшли тільки на 70 відсотків виробництва продукції 90-х років.



Але всі добре пам'ятають, якою технікою були досягнуті валові збори у 1990 році. Що то були за комбайни, трактори, сівалки — скільки вони давали втрат?! Яка малопотужна була техніка на тваринницьких комплексах. Усі технічні засоби сільського господарства були мало-продуктивні, енергозатратні, не такі як сьогодні, і якість сільськогосподарських технологічних операцій була на значно нижчому рівні, ніж нині.

Ми захоплювалися ідеями тих чи інших реформ, але не готовували виважених розрахунків, не прорахували довгострокових наслідків, не передумалися якими вони будуть для людей і суспільства загалом. А мудрість народна каже, що спочатку потрібно сім разів відміряти. Не відмірявши, ми й отримали такі результати.

Саме ця народна мудрість має нас сьогодні закликати до глибокого аналізу оцінок та розрахунків, під якими мають бути підписані конкретні автори, щоб, запроваджуючи ринок землі, а це необхідно зробити, виправдати надії і сподівання наших людей, які дуже чітко сформувалися сьогодні у суспільстві. А саме: в умовах переходу і прийняття Закону України "Про ринок земель" земля має назавжди зали-

шитися для держави і для громадян України. Ефективність сільськогосподарського виробництва має покращуватися, сільське господарство має виконати місію, поставлену Президентом України Віктором Януковичем щодо отримання 80 мільйонів тонн зерна в найближчій перспективі та значно збільшити виробництво м'яса та іншої тваринницької продукції. Ми маємо внаслідок реформ і відміни мораторію зупинити вимирання сіл. Навпаки, село має ставати привабливішим для молоді, його жителів, на належному рівні мають функціонувати школи, ФАПи, дороги, освітлення тощо.

**Т**а чи потрібно відмінити мораторій, якщо "так", то чому і який потрібно запровадити ринок землі?

Ми проаналізували в Комітеті виступи фахівців, а відбулося два розширеніх комітеських слухання і круглі столи, і зробили такі висновки.

Наявність мораторію сьогодні сприяє розвиткові тіньового обігу землі, наявність мораторію звійшла в протиріччя з діючими нормами законів і породила серйозні проблеми в середині держави. Наприклад, значна кількість наших громадян живуть і працюють у Молдові, Прибалтиці, Росії, Білорусії, в країнах

Євросоюзу і набули там уже навіть громадянство. Відповідно до закону їм по заповіту або в спадщину перейшла значна кількість земельних ділянок. Відповідно до закону іноземний громадянин, який набув у власність землю, повинен упродовж одного року відчукути її — повернути Україні, українському громадянину. А як він може це зробити, якщо немає ринку землі?

З огляду на дію мораторію обмежені у своїх правах бажаючі продати власні земельні ділянки, а це ж наші люди, це наші громадяни.

Держава зробила дуже правильний і важливий крок, наділивши їх землею. А що далі? Більшість із них живе у селі, вони не ходять асфальтованими дорогами і тротуарами. У них здебільшого не комфортні домівки чи квартири. А за театри, кінотеатри, парки, стадіони — годі й думати. Навіть ті, що були, у країному випадку, занедбані. Отож мають землю і круглорічну важку працю — влітку і взимку, в дощ і в сніг. Всі інші блага цивілізованого світу, на жаль, поза ними.

Тепер вдумаймося у цю статистику — з 6,9 мільйонів пайовиків понад 17 відсотків проживають за межами територіальних громад. Понад 30 відсотків — це пенсіонери, але не ті пен-

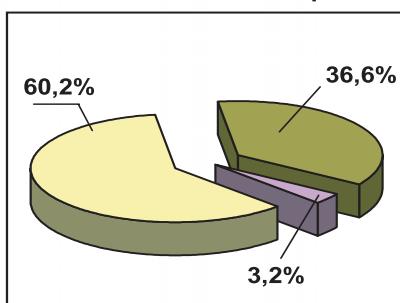
сіонери, які виходять у нас по деяких спеціальностях на заслужений відпочинок у 35-40 років і ще можуть тягнути плуга. Ці сільські трудари, отримавши право на пенсійне забезпечення, вже не можуть у праці порівнятися з молодшими за себе. Тому їм держава повинна дати можливість розпорядитися своєю землею, свою власністю й отримати якийсь від цього зиск. Але забезпечити такий дохід і вигоду держава має не дикими ринками, а діями таких законів, які потрібно сформувати, щоб було вигідно одним продати свою ділянку і не завдати шкоди державі, майбутнім поколінням і не нашкодити виробництву сільськогосподарської продукції. Во саме виробництво сільськогосподарської продукції є сьогодні для України найкращою, найбільшою перспективою.

**Н**е земля, а продукція, яку ми вирощуємо і виробляємо на нашій землі, може дати світові продовольство, біоенергетику, а громадянам України заможне життя.

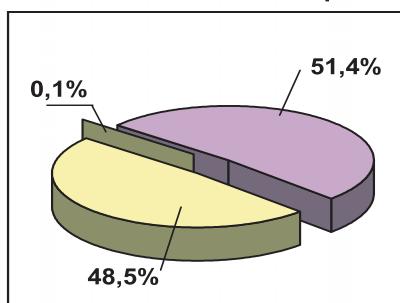
Саме продукція сільського господарства формує продовольчу безпеку держави і може витягнути Україну з фінансової кабали, але ні в якому разі з цієї кабали не витягне розпродаж землі. Тому при прийнятті рі-

### ЗМІНА СТРУКТУРИ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ УКРАЇНИ по формах власності з 01.11.1996 р. по 01.01.2010 р.

Станом на 01.01.1996 р.



Станом на 01.01.2010 р.



- Державна власність
- Колективна власність (згідно з державними актами)
- Приватна власність

шення щодо подальшого реформування земельних відносин ми маємо обов'язково врахувати як власний досвід, так і досвід зарубіжних країн, в першу чергу, наших сусідів.

Наприклад, досвід Болгарії і Румунії свідчить, що запровадження ринку земель, без будь-яких обмежень, привело до втрати землі національними виробниками сільськогосподарської продукції, громадянами цих держав, а, отже, й державою в цілому, до зменшення виробництва власної сільськогосподарської продукції та неспроможності гарантувати і впливати на рівень продовольчої безпеки в своїй країні. Саме через це багато країн на початкових етапах запровадили заборону на купівлю земель іноземними громадянами та юридичними особами. Для того, щоб оцінити загрози, які сьогодні ми можемо отримати в результаті запровадження вільного ринку земель сільськогосподарського призначення, варто спробувати дати відповіді хоча б на окремі запитання.

Хто сьогодні хоче продати в Україні землю ми частково з'ясували. Це чесні, порядні люди похилого віку. Але поряд з такими на продаж землі чекають й інші бажаючі. Хто вони? Це здебільшого власники двох гектарів, отриманих для ведення ОСГ. Вони так і чекають можливості змінити цільове призначення наділів і таким чином отримати можливість збути їх на ринку — заробити гроши на узаконений купівлі-продажі.

**Щ**об оцінити загрози, ми повинні відповісти на запитання: а хто хоче купити землю і в якій кількості? Мабуть, це в якійсь частині відноситься тільки до великих холдингів. Купівля землі фермерами, малими сільськогосподарськими підприємствами сьогодні є маломовірною, оскільки це зумовить вилучення обігових коштів з виробництва та приведе до його згортання. Навіть досить великі

сільськогосподарські товаровиробники сьогодні заявляють про свою фінансову неспроможність купівлі земель сільськогосподарського призначення в розмірах, що забезпечують рентабельне виробництво.

Скільки коштував трактор у 1990 році? 43 тонни пшениці. У 2010 році у вісім разів дорожче — 345 тонн пшениці тепер треба продати по нинішніх цінах, щоб купити такий самий трактор. У 1990 році потрібно було півтонни пшеници, щоб купити тонну дизпалива, сьогодні треба продати 5 тонн продовольчої пшеници на одну тонну дизпалива — у десять разів більше. Те ж саме з амофосом, аміачною селітрою. У 5-7 разів збільшилося співвідношення.

За таких умов нормальному орендарю землі, який дбає про щорічне збільшення виробництва сільськогосподарської продукції, потрібно купувати всю сівозміну — не менше 1200-1500 гектарів. А це означає, що за нинішніми наймінімальнішими цінами на нашу землю треба витратити 150-140 мільйонів гривень. Чи є сьогодні у нас такий орендар із крупних товаровиробників, які можуть викинути такі кошти і ще й забезпечити покупку техніки, добрив і далі працювати ефективно на цій землі?!

Більше того, ціна 150-120 мільйонів гривень — це ціна нинішня оціночна, але є приклади наших сусідів, і ми не маємо права ними нехтувати: ринок землі у Польщі стартував із півтори тисячі доларів за один гектар, через 5-7 років цей самий гектар у Польщі почав коштувати 17-20 тисяч доларів. Чи можемо ми сказати, що українська земля дешевша? Тому говорячи про реальну ціну землі і про суму, яку потрібно вкласти тому, хто має її використовувати за цільовим призначенням, законодавці мають дуже серйозно попрацювати над створенням добре виваженої нормативно-правової бази, механізми якої б реально перекрили дорогу шахрайам від землі.

**Я**кщо говорити про 405 холдингів, які орендують сьогодні 10,5 мільйонів гектарів землі, і про те, що ми відкриємо для них ринок землі, то ми повинні гарантувати громадянам України, що вона буде українською.

Ведуться розмови щодо запровадження взагалі довільного ринку землі. Мовляв, нехай купує будь-хто — іноземний громадянин, іноземна юридична особа — земля ж в Україні, куди вона дінеться. Нагадаю з цього приводу недалекий приклад з історії.

Нафтопереробна галузь України була досить потужною. У 1990 році вона, будучи українською, переробляла 58 мільйонів тонн нафти, понад 30 мільйонів тонн світлих нафтопродуктів (бензину, солярки), з них навіть експортували більше 5 мільйонів тонн за кордон. Сьогодні вся нафтопереробна галузь, на превеликий жаль, є не українською. Десь до двох нафтопереробних заводів має певне відношення держава. Сьогодні нафтопереробна галузь України переробляє не 58, а тільки 10 мільйонів тонн нафти, і власних нафтопродуктів виробляємо 6 мільйонів, а понад 50 відсотків потреби нафтопродуктів (солярки і бензину) ми імпортуюмо, витрачаючи при цьому валюту, а не заробляючи її на власній продукції. При цьому скоротилася у 6 разів кількість робочих місць, у 7 разів доходи до державного бюджету. І найголовніше це те, що Мінпаливенерго сьогодні фактично не впливає на стан ринку нафтопродуктів в Україні.

А тому у процесі земельної реформи необхідно забезпечити широке інформування громадськості щодо політики у сфері земельних відносин і проектів законів, які ми будемо приймати, а також напрацювати пропозиції щодо вирішення проблемних питань у сфері земельних відносин, у тому числі тих, що повинні бути вирішенні для запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення на користь громадянам України і державі.

# Двісті шістдесят шість народних депутатів проти продовження мораторію

Чи на часі запровадження в Україні ринку землі? І чи зможуть повноцінно запрацювати ринкові відносини у сфері землекористування, якщо заборону на купівлю-продаж основного національного багатства держави знімуть, як і передбачається, з 2012 року? Про це наш кореспондент Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ розпитував народних депутатів України — представників різних фракцій і політичних течій.



Катерина ВАЩУК (Фракція Народної партії):

**«НА ЧАСІ – СТВОРИТИ СТРУКТУРИ, ЯКІ СПРИЯТИМУТЬ ЧЕСНОМУ, ПРОЗОРому обігу землі, – ПЕРЕДОВСІМ ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ БАНК зі статусом і можливостями другого національного банку»**

— Сьогодні запроваджувати ринок землі не на часі. Boone напрацьовано законодавство щодо захисту інтересів дрібних власників землі, інтересів Української держави. Відтак через трансконтинентальні компанії земля може опинитися не у тих руках: матимемо Президента, Гімн, Прапор, та не матимемо території — земля буде чужою. Не на часі — і через фінансову кризу, через страшне збідніння села, через неможливість банків прокредитувати фермерів, тих, хто справді хотів би нині збільшити свою земельну ділянку.

На часі — створити структури, які сприятимуть чесному, прозорому обігу землі в Україні, — передовсім державний земельний банк зі "статусом" і можливостями "другого Націо-

нального банку". Це цілком закономірно: у першому — золотий запас держави, а другий, земельний, опікуватиметься і розпоряджатиметься українським скарбом, думаю, значно вартішим од золотого. До речі, у нас понад 20 відсотків землі не витребувані: вона і сьогодні залишається державною. Це і може бути найбільшим статутним капіталом майбутнього земельного банку. Саме державний земельний банк покликаний викупляти землю, допомагати селянам придбати земельні ділянки чи взяти в оренду з правом викупу — у кредит, на виплат.

На часі напрацювати таке законодавство, яке чітко визначало б ціну землі, залежно

від регіону, яке створювало б усі передумови, можливості для придбання землі у власність або взяття її в оренду передовсім громадою чи окремим господарем цього ж таки села.

Це один момент: необхідно обмежити придбання землі в одні руки. Для різних зон це можуть бути різні обшири. Але це треба зробити: ми з землею не можемо допустити того, що сталося з українською промисловістю. Не може якась сотня власників прибрести до рук усі українські землі. Бо тоді на пні нищиться головна мета реформування села — створення селянина-господаря на своїй землі. Натомість правитиме великий бізнесовий інтерес, і неповторність, самобутність на-

ших сіл, їхня здатність відтворювати кращий генофонд нації, зберігати впродовж віків кращі українські національні традиції, — усе це кане в небуття. Земля — не просто ринковий інструмент, це засіб для життя всіх наступних поколінь українців. Тому-то мене страшенно непокоїть бажання "скорої руки" при запровадженні ринку землі. Все, що скоро робиться, не таким як слід родиться. Тут поспішати не можна. Це не менш важливо сьогодні, аніж удосконалення Конституції: в упорядкуванні "земельної конституції", земельного законодавства мають бути зацікавлені всі громадяни України, бо перед планетою маячить реальна проблема масового голоду. За таких умов наша земля, кожен її квадратний метр будуть реально ціннішими од золота.

Що ж до визначеного терміну запровадження ринку землі, то якщо буде серйозна воля розв'язати цю проблему в інтересах нинішнього і всіх наступних поколінь українства, якщо силами серйозних фахівців направлювати відповідне законодавство, — то все можливо. Але я бробила це таким чином. Направлювала законодавство. А далі б

запровадила пілотні проекти в різних зонах, аби довідатися, як працює новий механізм. І поступово, враховуючи поправки, розширювала б зону введення цього законодавства.

Сьогодні перспектива земельного ринку ставить багато запитань, на які важко дати ясну відповідь. Якщо, скажімо, майбутній власник 100 тисяч гектарів приведе надпотужну техніку, матиме дво- чи трипільну сівозміну — залежно від конкретики ринку — і в такий спосіб виснажуватиме землю, збиваючи величезні капітали? А селяни? Вочевидь будуть приречені на животіння, а Україна — на постійні проблеми, як сьогодні з гречкою, молоком чи м'ясом. Якби нині давали можливість жити і заробляти кожному селянинові, ми б нашу аграрну продукцію продавали за рубіж. Натомість даемо виживати тільки великому капіталу. От і маемо, те що маемо.

**Н**е дай Бог поспішити і створити земельний ринок без участі держави. Не рвати полів, не ростити меж. Треба спішити думаючи. Оці крайнощі — або "дикий" ринок, або ніякий — і привели до нинішньої

ситуації на продовольчому ринку. Свого часу зміна форми власності, не підтримана фінансово, скомпрометувала реформи на селі. Тому сьогоднішній другий етап треба наповнити силою, коштами, підтримкою держави. Нині молоді спеціалісти охоче пішли б на село, якби знали, що отримають в оренду землю на стільки-то років, скажімо, на 20, з правом викупу, гарантовано візьмуть дешеві кредити, а держава виділить їм "підйомні", аби обжитися на селі. Впевнена, дуже багато випускників спеціалізованих вишів, технікумів, коледжів прийшли б господарювати на землю, а не поневірялися б у містах, шукаючи "хлібну" роботу.

**Т**реба не згортати, а розширити можливості нашої аграрної науки, створивши на її базі відповідні "господарства-полігони": показати фермерам, як ефективно господарити, вчити їх на практиці. Це не так просто. Але якщо нинішня наша влада це зробить, вона увійде в українську історію зі славою, забезпечивши майбутнє всього українства, давши життя селу і повернувши сили нашій годувальниці-землі.

**Ярослав СУХИЙ (Фракція Партії регіонів):**

**«У МОЄ РІДНЕ СЕЛО  
ПРИЙШОВ ФЕРМЕРУВАТИ НІМЕЦЬ.  
РІК ЗА СВОЇ ГРОШІ КОРЧУВАВ БУР'ЯНИ —  
ТАКІ ЗАНЕДБАНІ БУЛИ ПОЛЯ.  
А ТЕПЕР НА НЬОГО ЛЮДИ МОЛЯТЬСЯ...»**



**—Д**авним-давно вважаю, що земля — згідно не лише з "Капіталом" Карла Маркса стосовно земельної ренти, а згідно зі здоровим глуздом — є і повинна бути засобом виробництва, знаряддям виробництва, а, отже, й

товаром. Тому цілком зрозуміло, що вона повинна бути втягнута в ринковий товарообіг. Якщо цього не зробимо, будемо мати те, що зараз маемо: "сірий", "чорний" ринок, рабів і великих латифундистів, які жорстоко експлуатують безправних людей.

Потрібен ринок землі — чіткий і прозорий.

**К**ілька слів про застереження щодо іноземних учасників ринку. У моє рідне село Оришківці Гусятинського району на Тернопільщині при-

йшов фермерувати німець. Рік за свої гроші корчував бур'яни — такі занедбані були поля. А тепер на нього люди моляться, бо й аграрна культура висока, і людям платить нормальню. Нині в селі знають: чим краще працюватимуть на землі, тим більше зароблять. Тому вва-

жаю: усі ці "мораторії" потрібно знімати і не смішити людей: ніхто нікуди землю не вивезе. Гітлерівці колись пробували наші чорноземи вагонами вивозити — нічого в них не вийшло. Ми маємо прекрасну землю і її потрібно запускати в товарообіг.

**Щ**одо визначеного терміну запровадження ринку землі. Все буде залежати від політичної волі, від того, як Президент скерує і зорганізує всіх наших чиновників. Це має бути зроблено обов'язково.

Анатолій МАТВІЄНКО (Фракція НУ-НС):

## «РИНОК МОЖНА ЗАПРОВАДИТИ ІЗ НАСТУПНОГО, 2012 РОКУ, ЯКЩО ЗАБЕЗПЕЧИТИ ВІДПОВІДНУ БАЗУ І ВЕСТИ СЕРЙОЗНУ РОЗ'ЯСНЮВАЛЬНУ РОБОТУ»



**— Т**е, що відбувається сьогодні із землею, — це вакханалія і повний безлад. Ринок землі потрібно вводити, але ринок землі має бути введено на основі того законодавства, ухвалення якого вперше блокується впродовж тривалого часу. Це має бути закон про земельний кадастр, чіткий закон про організацію ринку. І має бути створено відповідну відрегулювану законом інфраструктуру. Потрібні певні запобіжники — в етапності його запровадження. На приклад, Польща відкрила свої ринки для всіх, але взяла тайм-аут на певний період щодо нерезидентів, щодо іноземців. Є формула "дзеркального ставлення": там, де ми можемо купувати землю, ті можуть придбати її і в нас. Особисто для мене ця друга формула менш прийнятна. Але ринок маємо запровадити. Необхідно провести інвентаризацію земель, і зробити це якомога швидше. За моїми підрахунками, якщо маємо 15 мільярдів доларів потребу у щорічних кредитах, щоб тримати на нинішньому рівні продуктивність аграрного сектора, то це десь 10 відсотків земель може бути у заставі. Це не так багато і не так страшно. Але якщо ми

хочемо вирощувати хліба вдвічі більше, скажімо, не 40 центнерів з гектара, а 80, то для цього треба 80-100 мільярдів доларів інвестицій. Це вже серйозніше — стратегічне завдання України.

**П**аралельно з ринком землі слід створити і відповідну інфраструктуру регулювання продовольчого ринку: біржі, оптові ринки, роздріб. Якщо цього не зробити, а вводити державне регулювання, як це, скажімо, передбачається відповідними законодавчими ініціативами уряду про так званих державних агентів на ринку зерна, — це нонсенс: з одного боку, начебто словами рухаємося до ринку, а з іншого — перекреслюємо його адмініструванням, регулюванням, що лише посилює корупцію і заганяє продовольчу проблему в безвихід.

**Р**инок можна запровадити і з наступного, 2012 року, якщо забезпечити відповідну базу і вести серйозну роз'яснювальну роботу. Пригадуєте, колись казали: "Будуть приватні заправки — не стане бензину"? Або: "Будуть приватні магазини — не стане продовольства"? Приблизно так сьогодні наганяють стра-

хів навколо ринку землі. Це абсурдне мислення злодіїв, які нині безсромнно грабують селянині.

Україна має рухатися вперед — і великими сільськогосподарськими виробничими корпораціями, і фермерськими господарствами, достатньо впливовими й ефективними, і шляхом нарощення віддачі невеликих приватних земельних наділів. Оце і маємо розкрити у відповідному законодавстві. Й, очевидно, обмежити обсяг землі в приватних руках. Звісно ж, не знищуючи механізми оренди, кооперації.

**З**а 20 років ми виснажили українські чорноземи до невідзначаності. Невласник не дбає за землю, навіть той, який "де-факто" є власником паю, не контролює свою землю, бо розуміє, що вона сьогодні не має ціні. Ми повинні запровадити закони, які мали б стимулювати підвищення родючості землі і серйозно карати тих, хто нищить ґрунти. Але це лише початок великої підготовчої роботи. Відповідні закони давно готові, їх цілком реально ухвалити уже цього року — була б на те політична воля, а не лише пусто-порожня балаканиця.

**Щ**одо участі іноземців у придбанні української землі, тут, як на мене, варто йти польським шляхом: оголосити на певний період мораторій. Поки не розберемося з власними претензіями, не слід відкривати ринок. Є проблема, і то не проста, щодо участі у земельному ринку юридичних осіб. Коли введено певні обмеження на придбання землі, скажімо 300 гектарів, то як бути з юридичними особами?



**— Я** очолюю асоціацію "За чисте землеробство і безпечне довкілля". Тому дуже уважно спостерігаю за тим, що діється у сфері земельних відносин. Коли бачу при дорогах рекламні щити: там продають 20 га землі, там — 30 га, — для мене це однозначно розпродаж шматками Батьківщини. Цей ринок сьогодні в державі цілковито корумпований. Так звані зміни призначення земель — за ними стоять корупційні правовідносини. І, як правило, — представники іноземних держав. Отже, як тільки

**Я**кщо правильно організувати ринок, українська земля мала б коштувати щонайменше 10-12 тисяч американських доларів за гектар. Навіть якщо залучатимемо до ринку землі нерезидентів, маємо запровадити відповідний механізм. Нам кажуть: "Будуть вивозити українські черноземи за кордон". Гаразд. Давайте за аналогією до грама золота встановимо ціну на грам землі. І дозволимо вивозити. Переконаний, за та-

ких умов ніхто вивозити землю не візьметься. Отож не тільки забороною, а й певними відповідними умовами можна регулювати ринок землі. Не так це страшно, як малюють. Навпаки, люди матимуть додатковий капітал для залучення кредитів, для розвитку. Залякування ринком землі — це балашки злодіїв, які сьогодні виснажують землю, отримують надприбутки і консервують розвиток ринку землі.

**Юрій КАРМАЗІН (Фракція НУ-НС):**

### **«ЗЕМЛЯ є НАДБАННЯМ УСЬОГО УКРАЇНСЬКОГО НАРОДУ... ТОМУ ОДНОЗНАЧНО НЕ МАЄМО ПРАВА НИНІ ЙТИ ДО РИНКУ ЗЕМЛІ»**

ми узаконимо ринок землі, перебуваючи в тому жахливому матеріальному стані, в якому нині є, — нас просто скуплять за дуже невеликі гроші.

**М**етою будь-якої війни є територія. Метою грошової війни, яка ведеться проти України, також є територія. І кошти МВФ, і їхній фінансовий диктат спрямовані на це. У цій війні маємо усвідомлювати свій національний інтерес: як не продають матір, так не продають і землю. Мусимо зробити інвентаризацію усієї землі. Маємо зробити все,

аби вона запрацювала на повну силу, запроваджуючи багаторічні сівозміни. Маємо поставити питання про відповідальність тих, у кого нині є земля, але вона не використовується чи використовується неправильно.

**М**и володіємо унікальним світовим багатством, тому однозначно не маємо права нині йти до ринку землі. Це, до речі, випливає з Конституції, де чітко записано, що земля є надбанням усього українського народу і перебуває під особливою охороною держави.

**P.S.** Того ж дня, коли ми у парламентських кулуарах проводили це "бліц-опитування", Верховна Рада красномовною більшістю голосів — 266 проти 117 — відхилила законопроект про продовження мораторію на продаж сільгоспземель до 1 січня 2015 року. З опитуваних нами народних депутатів за продовження мораторію проголосували Катерина Вашук та Юрій Кармазін, проти — Анатолій Матвієнко. Ярослав Сухий участі в голосуванні не брав.



ПРО ПОЗИТИВИ  
І ЗАСТЕРЕЖЕННЯ  
ЩОДО ВПРОВАДЖЕННЯ  
РИНКОВИХ ВІДНОСИН  
ІНФОРМУЮТЬ ПРЕДСТАВНИКИ  
ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВА  
ТА МІНАГРОПРОДПОЛІТИКИ

Що очікувати на фінішній прямій реформування української земельної сфери? Як за умов запровадження ринку землі забезпечити поступ вітчизняного аграрного сектора, зберегти села, їхню соціальну інфраструктуру, як примножити сільське населення? У який спосіб приростити багатство і щедрість українського чорнозему? Про це йшлося на прес-конференції в Укрінформі за участю заступника голови Державного агентства земельних ресурсів України Миколи КАЛЮЖНОГО і радника міністра агропромислового комплексу та продовольства України Сергія СВЯТКА.

# СЕЛЯН СЕРЕД ПРИХИЛЬНИКІВ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЇ ЗЕМЛІ ПОБІЛЬШАЛО



Одразу зауважу — діалог посадовців із пресою заздалегідь зустрічі: "Рік роботи Уряду: здобутки та перспективи земельної реформи і законодавче запровадження ринку земель сільсько-господарського призначення". Надто резонансним, обговорюваним, оспорюваним, настражданим, надто підігрітим, аж до межі громадського кипіння, є очікування офіційного "ринкового зішестя" на землю. Та й суспільна тривога має свої підстави. Самі знаємо, скільки за нашої новітньої історії добрих владних намірів луснуло булькою — тільки суспільні виляски пішли.

Земля для українця тяжкою минувшиною оплачена, ріками поту і сукровиці. Кожна тотальна зміна хазяїв української ниви не звучанням скрипок, цимбалів та бубонів — зазвичай страшнішою, свинцевою музикою благословлялася. "У нас землеробство вироджувалося в землемахство, — обурювався в "Листах до братів-хліборобів" видатний український громадський діяч В'ячеслав Липинський. Було це майже століття тому, якраз у розпал чергового "революційного" переделу землі. Завершимо його фразу: "Громадськи організуюча боротьба людей з природою вироджувалась в громадськи руйнуючу боротьбу людей між собою за легко доступні подарунки природи". Чи таке і нині? Вочевидь, мало що змінилося на стражденній українській землі.

А проте, зауважив Микола Калюжний, земельний ринок не лише у нас має організованих опонентів. За словами посадовця, вивчаючи досвід земельного ринку за кордоном, він об'їздив майже всю Європу, і не лише на її Сході — у країнах "новоселах" Євросоюзу, а й на її Заході, у Старому Світі, багатому віковими історичними набутками ринкової економіки, дискусії щодо ефективності ринку землі не збавляють сили. Втім, переваги земельного ринку красномовні — і не лише на переповнених розмаїтою сільгосппродукцією прилавках тамтешніх магазинів та базарів. Вони у високому економічному статусі землі, у її вартості. Для прикладу, нинішня неофіційна, "чорна" вартість української ріллі — 4-5 тисяч гривень за гектар. Натомість, у країнах Східної Європи, об'єднаних Євросоюзом, гектар ріллі коштує 2-3 тисячі євро, а в Старій Європі сягає 5 тисяч. Така ж разюча різниця й у вартості оренди: у нас — близько 300 гривень за гектар, у них — теж 300, але євро. Зважте, ми свідомо обходимо тему якості ґрунтів: тут у нас проти Європи, як кажуть, всі козирі на руках. Навіть попри те, що за останні десятиліття українські чорноземи вкрай виснажено. А до того ж маємо чим "ринкувати": 10 мільйонів га земель сільгосппризначення запасу і резерву, з них 3 млн га ріллі. За останньою статистикою, 3 млн 795 тисяч га землі не здано в оренду чи користування, зокрема, 1 млн 140 тис. га ріллі. Від того, що ці землі не обробляються, якість їх суттєво знижується. Хоча, як наголосив Микола Калюжний, земельний ринок охопить не лише сільгоспугіддя. "Це ринок усіх земель, яких маємо 60,3 мільйона гектарів".

**Р**инок землі став об'єктивною неминучістю ще 2002 року: тоді набрав чинності Земельний кодекс України, який узаконив приватну власність на землю. Відтоді 6,9 млн громадян отримали земельні сертифікати, 6,5 млн — державні акти на право власності на землю. Нині понад 50 відсотків українських земель приватизовано.

А от які небезпеки несе ймовірне затягування дії мораторію на запровадження ринку землі, варто знати. Їх окреслив Сергій Святко. На його думку, мораторій, передовсім, стримує оптимізацію сільгоспводоін'є: неможливо поліпшити технологічний рівень умов використання сільськогосподарських земель через їхні нераціональні розміри. За словами радника міністра, нині в Україні власник сільськогосподарської землі і аграрій — це різні люди. Дві третини пайовиків — пенсійного і передпенсійного віку, не мають ні фінансових, ні професійних, ані фізичних можливостей самотужки обробляти землю. Здаючи паї в оренду, отримують орендну плату переважно продукцією. Серед спадкоємців земельних ділянок майже третина живе у містах чи й за кордоном, вони не зацікавлені розвивати виробництво на цій землі, опікуватися її якістю, збереженням ґрунтів. Урешті-решт



Заступник голови Державного агентства земельних ресурсів України Микола КАЛЮЖНИЙ

земельна сфера під гнітом мораторію відчутно страждає від зниження інвестиційної привабливості. Оскільки земля не є предметом господарського обігу, це стримує іпотечне кредитування, інвестиції.

**А**дміністративна вуздечка на ринкові процеси у земельних відносинах множить управлінську деструктивність, яку народ давно охрестив по-своєму — безголов'ям. Це коли права рука не знає, що робить ліва. Так сталося із узаконеною Земельним кодексом нормою про обов'язковість аукціонів при наданні сільрадою землі в оренду. Три роки норма діє, а положення про аукціон досі немає. Як пояснив Микола Калюжний, попередній уряд двічі намагався унормувати положення відповідно постановою, але Конституційний суд примушував відмінити ці рішення. Торік у закон про Держбюджет на 2010 рік внесено норму, якою дозволялося Кабміну розробити порядок проведення аукціонів, але його розробили, на жаль, тільки в жовтні-листопаді: не вспіli провести аукціон, як рік закінчився, і цьогоріч, за словами заступника голови Держземагенства, "з 1 січня знову маємо те, що маємо" ... "Ми вже підготували нову редакцію законопроекту про ринок земель, в якому чітко прописали порядок проведення таких аукціонів, передбачивши ще й конкурси".

Власне, ухвалюю Законів "Про ринок земель" та "Про державний земельний кадастр" нарешті має завершитися затяжна "десятилітка" формування законодавчої бази ринкових земельних відносин. Микола Калюжний переповів журналістам основні положення законопроекту щодо ринку земель сільськогосподарського призначення:

— Для подолання таких негативних наслідків мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення, як стримування оптимізації сільськогосподарського землеволодіння та землекористування, неможливість поліпшити технологічні

умови використання сільськогосподарських земель внаслідок нерациональних розмірів землеволодінь, проектом Закону України "Про ринок земель" пропонується утворити державну спеціалізовану установу з управління землями сільськогосподарського призначення державної власності, одним з основних завдань якої є проведення землеустрою, консолідація та забезпечення охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності.

Браховуючи величезну важливість прийняття Закону України "Про ринок земель" його принциповими завданнями можна вважати:

- законодавче визначення принципів та механізмів державного регулювання ринку земель;
- запровадження механізмів попередження недобросовісних дій суб'єктів ринку земель, пов'язаних із продажем земельних ділянок за заниженими цінами, а також досягненням суб'єктами ринку монопольного (домінуючого) становища;
- деталізацію умов цивільно-правових угод, за якими може здійснюватися відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення та прав на них;
- попередження спекулятивних операцій із земельними ділянками сільськогосподарського призначення.

Також доопрацьованим проектом Закону України "Про ринок земель" пропонується встановити гранично допустимі площі земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва в регіонах України, що є регуляторним заходом держави щодо обмеження концентрації значних площ сільськогосподарських угідь в однієї особи і можливості встановлення монопольного положення на ринку продовольства.

Запропоновані у законопроекті "Про ринок землі" граничні максимальні загальні площі земельних ділянок для товарного виробництва, які можуть знаходитися у приватній власності однієї особи, встановлені відповідно до економічно обґрунтованих розрахунків вчених Інституту аграрної економіки з урахуванням природно-сільськогосподарського зонування земель України:

Полісся — 1500 гектарів;

Лісостеп — 1750 гектарів;

Степ, Степ посушливий, Сухий степ — 2100 гектарів;

Карпатська гірська область — 900 гектарів;

Кримська гірська область — 1100 гектарів.

Упередження щодо надмірної концентрації земель сільськогосподарського призначення на законодавчому рівні закріплені у багатьох країнах Європейського Союзу. Так, законодавством Польщі визначено, що загальна площа сільськогосподарських земель, які перебувають у власності, не повинна перевищувати 500 га, в Угорщині — 300 га, в Румунії — 200 га.

Крім того, законопроектом пропонується встановити заборону юридичним особам, крім фер-

мерських господарств, набувати у власність землі сільськогосподарського призначення, що є єдиним реальним способом попередити участь іноземного капіталу у придбанні земель сільськогосподарського призначення в умовах, коли землі сільськогосподарського призначення є недооціненим активом, а вітчизняні сільськогосподарські товаровиробники ще не мають можливості ефективно конкурувати із іноземними інвесторами з розвинених країн, арабських країн тощо.

До того ж така заборона дасть змогу запобігти концентрації основної частини земель сільськогосподарського призначення за агро-торгово-фінансовими об'єднаннями та формуванню латифундій та дозволить встановити дієвий контроль за основними економічними потоками, як то виробничими, транспортними, експортними, за крупними юридичними компаніями.

**M**икола Калюжний висловив сподівання що, крім згаданого закону, вже в першому півріччі цього року Верховна Рада ухвалить закон про земельний кадастр. Україна — едина держава на пострадянському просторі, яка не має узаконеного державного земельного кадастру. Законопроект уже відпринтоано Державним агентством земельних ресурсів, Мінагропродполітики та Мін'юстом, депутатами Верховної Ради, зареєстровано за № 8077 4 лютого 2011 року у Верховній Раді, та обговорено у парламентських комітетах. А для повного "законодавчого пакету" ринку землі буде ухвалено закони про консолідацію земель, про охорону ґрунтів, а також розроблено нову методику нормативно-грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

**J**урналісти детально розпитували про завдання майбутнього Державного земельного фонду України. Як зауважив Сергій Святко, ідея фонду виникла на базі вивчення досвіду європейських країн.

— Новостворений фонд передусім забезпечуватиме реалізацію державної політики для регулювання, утримання, розширення державних земель сільгospriзначення, консолідуватиме сільгospугіддя, реалізуватиме від імені держави переважне право на купівлю земельних ділянок, випускатиме іпотечні цінні папери, підставою яких буде не застава землі, а застава грошового потоку, доходу, що його отримуватиме Фонд, здаючи землю в оренду.

Цікавилися журналисти, чи вбережуть законодавчі новації нинішніх землекористувачів від втрати масивів, бо, мовляв, якщо лише фізичні особи будуть набувачами землі, поламається вся система землекористування, розпадуться існуючі підприємства.

Сергій Святко запевнив: нові закони не несуть жодної загрози компаніям, які займаються аграрним бізнесом. Мінятимуться, ймовірно, лише фі-

зичні особи. "В Європі обіг земель сільгосппризначення — менше 1 відсотка. Ми прогнозуємо, що в перші роки зняття мораторію обіг наблизиться до 5 відсотків, цим фактично легалізуємо існуючі нині домовленості й угоди. А далі підтримуватимемо європейську планку — до 1 відсотка".

А Микола Калюжний доповнив:

— Той хто думає, що 1 січня 2012 року введено ринок земель і в нас настане рай — марно сподівається. Але чіткі правила розробимо: переконаний, таких колізій не буде. Закон про консолідацію земель якраз і допоможе розв'язати ці проблеми. Нині в кoliшніх колгоспів — тисячі власників земельних пайів. Якщо Росія зробила лише свідоцства без персоніфікації в натурі, ми видали державні акти, у нас кожен знає свою земельну ділянку. Пропонуємо законодавчо закріпити норму: коли людина купує земельні ділянки в різних місцях, має вступити в силу процес консолідації, щоби ці клапті — обміном, купівлєю-продажем — звести в одне місце, зробити єдиний масив, який був би рентабельним, та й цікавим банкам — для застави. Банк не дасть кредити під заставу 5 га, але охоче прокредитує під заставу 1000 га масиву.

За словами Миколи Калюжного, з уведенням ринку ціна на землю зросте. Національна академія аграрних наук України завершує розробку нової методики грошової оцінки землі. ЇЇ апробують у кожній агрокліматичній зоні і щонайдалі з 1 червня наступного року вартість усіх земель повністю перерахують. Розроблено і внесено до парламенту законопроект про ґрунти. А в законопроекті про ринок земель передбачено норму, що при будь-якій трансакції із земельною ділянкою покупець в обов'язковому порядку має замовити новий агроріхімічний паспорт земельної ділянки. До речі, інститути, які займаються родючістю ґрунтів, є в кожній області. І кожні 5 років проводиться агрехімічний аналіз ґрунтів.

На наше запитання чи є пересторога, що із забороною ринку землі для юридичних осіб у нас з'явиться новий прибутковий кримінальний бізнес — оформлення землі на підставних осіб, Микола Калюжний відповів, заперечуючи:

— Навіть за нинішніх "тіньових" невеликих цін вартість таких обладунків обчислюється мільйонами гривень. Навряд чи знайдеться юридична фірма, яка наважиться довірити таку суму підставній особі.

— До речі, ця особа, укладаючи "купчу", обов'язково звітуватиметься, звідки такі кошти, — додав Сергій Святко. — Й, очевидно, дуже зацікавить податківців. Тобто, ми допускаємо, що таке може бути, але це будуть винятки. В законопроекті про ринок земель ми передбачили зміни до декрету Кабміну про державне мито. Якщо, для прикладу, наступного року людина, яка купила земельну ділянку, її продає, державне мито — 90

відсотків нормативної вартості землі, через рік — 80 відсотків, ще через рік — 70 відсотків. Тобто законодавчо, на нашу думку, ми закрили можливість спекулювати землею.

Відповідаючи на запитання, як реагує українське село на наближення ринку землі, Микола Калюжний зауважив, що половина фермерів і керівників сільськогосподарських підприємств нині проти ринку земель сільгосппризначення. Тому що сьогодні платити 300 гривень орендної плати, та ще й переважно натуроплатою, для них вигідніше, ніж за нових умов розраховуватися з людьми за вищими ринковими розцінками. Можливо, ринок невигідний і агрохолдингам, адже купуватимуть землю лише фізичні особи. "Ми не можемо дозволити придбавати землі юридичним особам, бо розуміємо, що тоді право власності на землю перекочує за кордон", — наголосив Микола Калюжний. За його словами, цього року аграрними університетами, що у віданні Мінагропродполітики, було проведено соціологічне опитування майже 16-ти тисяч власників земельних пайів та їх потенційних покупців.

Із загальної вибірки чисельністю більше ніж 15,5 тисяч опитуваних осіб тільки 26,5% потенційних покупців і 31% власників пайів вважають, що необхідно заборонити їх продаж. Усі інші за умов певних обмежень погоджуються з пропозицією зняти мораторію на продаж земель сільгосппризначення.

Ці дані опонують результатам соціологічного опитування, проведеного рік тому Центром соціальних експертіз на замовлення Світового банку. За ними 52 відсотки українських селян, які володіють земельними частками, виступають категорично проти скасування мораторію. 41 відсоток власників земельних пайів заявили про готовність продати землю, але лише громадянам України і за умов створення нормального ринку землі. Майже дві третини орендодавців не хочуть відмовлятися від такої практики навіть тоді, коли б у них з'явилася можливість продати землю. Стабільна щорічна плата за зданий в оренду земельний пай для багатьох вигідніший, ніж велика, але одноразова сума, отримана від продажу землі.

А проте, як би не різнилися підходами і цифрами, — обидві групи соціологічних результатів єдині у найголовнішому твердженні: ринок землі незворотно наближається не лише фізично, календарно, він "озивається" у свідомості селян, перестає бути в очах пайовиків "страхопудом". Адже ще два роки тому за результатами всеукраїнського дослідження, проведеного фондом "Ефективне управління", лише 12,4 відсотка власників пайів висловлювали готовність продати свою землю відразу після одержання такої можливості. Натомість 67 відсотків землевласників дивилися на ринок землі вельми неприхильно.

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ



Леонід КОЗАЧЕНКО,  
голова Ради підприємців при Кабінеті Міністрів України:

## «СЛІД ОБМЕЖИТИ АПЕТИТИ АГРОХОЛДИНГІВ»

**О**собисто я завжди був ініціатором уведення в Україні ринку земель сільськогосподарського призначення. Пригадую серйозну дискусію, яку ми мали 1998 року, створюючи Українську аграрну конфедерацію. Тоді зібралися чотири провідні громадські об'єднання сільського господарства. І одне з найбільших — Рада сільськогосподарських підприємств — офіційно написала листа про те, що не може стати членом конфедерації, оскільки, мовляв, керівництво нового об'єднання обстоює ринок земель сільгосппризначення...

Це було точкою, яка нас розділяла, але ми стояли на цій позиції — до минулого року. І лише торік вперше заявили: не треба поспішати з цим питанням, тому що в Україні такі ринкові обставини, за яких терміновість запровадження ринку землі може збурити населення країни, та їй не вельми позитивно вплине на стан сільськогосподарського виробництва. Чому це так? Ми спробували створити порівняльну модель: визначити, бодай приблизно, вартість землі в Україні, порівнюючи з Росією, Молдовою, країнами Східної Європи, врахувавши всі чинники, що впливають на ціноутворення. І прийшли до висновку, що, оскільки наш аграрний бізнес не на стадії максимального розвитку, його вартість (або, як прийнято називати, капіталізація) безпосередньо впливає на вартість землі. Якщо, скажімо, нині розпочати активний

продаж землі, пропозиція буде дуже великою, бо треба враховувати статки власників, той економічний стан, в якому вони перебувають. Бажання продати землю буде надзвичайно великим, упліватиме і недостатня капіталізація аграрного бізнесу: відтак земля, за нашими прогнозами, коштуватиме щонайбільше 500 доларів США за один гектар. Попри те, що нині розрахунки базуються на 12 тисяч гривень за гектар, — це не є ринковою ціною. Звісно, продавати землю так дешево, м'яко кажучи, недоцільно.

Тому нині, по-перше, вкрай необхідно проаналізувати всі складові, які впливають на розвиток галузі, забезпечити максимальний динамічний поступ аграрного бізнесу, інвестиційну привабливість, по-друге, слід доопрацювати законодавчу базу, по-третє, обов'язково навчити власників землі користуватися цими законами, зрозуміти, як ці закони діють. І тільки після цього розпочинати процес приватизації землі. Якби все було гармонійно, у часі поєднано і з максимальною ефективністю втілювалося, — то це можна було б зробити щонайкоротше за два роки. Проте можуть бути політичні рішення, політична воля, і цей процес прискориться. Тоді треба дати відповіді на низку питань. Передовсім, чи потрібна спеціальна державна земельна установа, яку вона виконуватиме функцію? І чому у нас нині 7 мі-

льйонів гектарів землі у державній власності, а нею практично ніхто не займається. Хто сьогодні заважає державі по-господарськи розпорядитися цими величезними земельними масивами? Відтак, де впевненість у тому, що держава зможе ефективно дати раду решті землі. На практиці мені це, на жаль, нагадує позицію щодо державного уповноваженого з експорту зерна. Держава не може ефективно працювати, доки не матиме монополії на експорт зерна. Але чому? Виходить, тому, що заважають приватні експортери: завжди чомусь краще спрощовують, аніж держава...

**П**итання надзвичайно важливе — максимальна концентрація земель. Вона дає змогу не звертати увагу на державну підтримку, яка сьогодні, на нашу думку, жодного позитиву аграрному бізнесу не несе. Керівники вертикально інтегрованих агропідприємств нині кажуть: нам не потрібно заважати, ми можемо існувати, конкурувати на світових ринках, позитивно впливаючи на економіку України. Великі агроструктури вже можна безбоязно переводити на загальну систему оподаткування. Так, як це давно за власної ініціативи запровадила корпорація "Нібулон". Хоча вона обробляє понад 100 тис. га землі і могла б користуватися тими пільгами, які мають інші суб'єкти господарювання. Оподаткувавши великі агрохолдинги, можемо щороку

поповнювати бюджети додатково 40 мільярдами гривень.

Звісно, з діяльністю великих агроформувань на селі загострюється проблема, мабуть, найважливіша — соціальна. І передовсім — викликає серйозне занепокоєння рівень зайнятості сільського населення. Ніде правди діти, ця проблема краще розв'язується в середніх і дрібних сільгospідприємствах. Тому не можна їх позбавити права мати в оренді чи у власності землю, а для цього слід обмежити апетити агрохолдингів. За нашими даними, нині близько 5,5 мільйона га землі сконцентровано в руках суб'єктів, кожен з яких обробляє масиви понад 25 тис. га. Як вихід нині можна дати право органам державної влади на місцях концентрувати до 50 відсотків ріллі для агрохолдингів. Утім, нехай місцева влада приймає рішення: 50 відсотків, чи 1 відсоток, чи не віддавати агрохолдингам жодного гектара. Це рішення має напряму стосуватися зайнятості місцевого населення. А вся дер-

жавна підтримка повинна зосередитися, в основному, на дрібних і середніх сільгospідприємствах.

**Б**олюче питання: земля у власності іноземних суб'єктів господарювання. По-щирості, українці не мають таких грошей, які дозволили б навіть при мінімальній вартості викупити землю. Маємо показовий для нас приклад — Бразилію. Там узаконено чіткі обмеження на продаж земель іноземцям: 49 відсотків ріллі може бути у власності чужих компаній. Там в обробітку 50 млн га землі, хоча потенційно можна обробляти 150 млн га. Минулого року інвестиції у сільське господарство Бразилії сягнули 22 млрд доларів. Ми ж обробляємо приблизно 35 млн га землі, і торік інвестували в сільське господарство лише 40 мільйонів доларів. Цифри, як бачимо, неспіввімірні. А тим часом саме Бразилія, Нова Зеландія для нас — країни-візірці: там держава практично нічого не

дотує, лише контролює, наглядає, не втручаючись... Але ці країни за рівнем сільськогосподарського виробництва вирвалися вперед надовго, якщо не завжди. Україна має колosalні потенційні можливості: необхідно вкласти у вітчизняну сільськогосподарську галузь всього-на-всього 0,5 трильйона гривень, аби вона стала надсучасною, використавши найновітніші досягнення науки — передовсім, систему точного землеробства.

Повірте, які б застереження не прописували для іноземців, усе одно вони братимуть участь у приватизації українських земель. Можливо, варто визначити для них якийсь незначний відсоток — для початку, дати право місцевим органам влади обмежувати участь у приватизації землі іноземцям, але обов'язково легітимізувати цей процес. Головне, щоб це позитивно впливало на ефективність сільського господарства, примножувало родючість землі, реально поліпшувало життя тих, хто живе на селі.



Леся ПРУДІУС,  
керівник групи експертів виконавчої дирекції  
Всеукраїнської асоціації сільських та селищних рад,  
кандидат наук з державного управління:

### «НАБАГАТО ЕФЕКТИВНІШЕ РЕГУЛЮВАТИ РИНОК ЗЕМЕЛЬ, НІЖ ЗАГАНЯТИ ЙОГО «В ТІНЬ»

**С**поконвіку Україна у світі асоцієється як держава з найродючішими землями. І не безпідставно. Україна була, є і буде аграрною країною, а її землі — це унікальний дар природи та її основне багатство. За оцінками різних експертів, на території України сконцентровано до 12 відсотків світових чорноземів.

Щоб хто не казав, а серце закипає болем, коли бачимо, що

найродючіші у світі землі заростають бур'янами. Тому на сьогодні надзвичайно гостро постають запитання: як раціонально використовувати ці землі, як зробити так, щоб українська земля виконувала свою основну функцію, сприяла підвищенню соціальних стандартів життя українського селянина та розвитку українського села?

**П**итання про ринок землі є одним з найдискусійніших. У рамках заходів щодо проведення інформаційно-роз'яснювальної роботи стосовно запровадження ринку землі сільськогосподарського призначення, затверджених міністерством, Виконавча дирекція Всеукраїнської асоціації сільських та селищних рад вивчала думку регіональних відділень Асоціації і

мушу сказати, що, на жаль, одностайністі з приводу того, яким має бути цей ринок, немає досі.

Багато кого в Україні лякає залучення в обіг земель сільськогосподарського призначення. Тому погляди на вирішення означеної проблеми різні: від формування виключно ринку оренди землі до зняття будь-яких обмежень на торгівлю землями сільськогосподарського призначення.

Серед висловлених застережень селяни називають:

1) скуповування значних площ сільськогосподарського призначення фінансово-промисловими групами, що призведе до "обезземлення" селян та утворення "латифундій" латиноамериканського типу з найманими працівниками;

2) відчуження селянами земельних ділянок сільськогосподарського призначення за ціною, що є істотно нижчою за економічно обґрунтовану;

3) концентрацію значних площ сільськогосподарського призначення у власності фінансових установ (комерційних банків) під час переходу заставної землі у власність заставоутримувача;

4) виникнення явища "спекуляції" земельними ділянками, коли значні площи земель сільськогосподарського призначення скуповуватимуться фінансовими спекулянтами із метою подальшого їх перепродажу за більш високою ціною, що приведе до зростання вартості аграрної продукції і спричинить інфляцію;

5) неконтрольовану зміну цільового призначення та урбанізацію сільськогосподарських земель тощо.

**П**равда, більшість визнає необхідність і неминучість запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення та завершення земельної реформи, яку не можна затягувати, оскільки "тіньова" приватизація землі в країні вже досягла загрозливих форм. Світовий досвід показує, що регулювати ринок земель набагато ефективніше, ніж заганяти його "в тінь".

Звичайно, йдеться про дуже тривалий процес, оскільки для становлення реального власника землі, ефективного фермера потрібен час.

Говорити про реальний, а головне — ефективний ринок землі в умовах зниження рентабельності сільського господарства, у ситуації, коли в окремих регіонах чималі площи земельних угідь узагалі не використовуються, досить ризиковано.

Разом з тим, продовження мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення може привести до негативних наслідків, основними з яких є:

1) неможливість дотримання технологічних умов використання сільськогосподарських земель внаслідок нерациональних розмірів землеволодіння, через смужжя, вкраплення дрібних ділянок інших власників у ма-

сиви земель господарств тощо;

2) концентрація більшої частини земель сільськогосподарського призначення у власності найменш економічно активної частини сільського населення (пенсіонерів та осіб передпенсійного віку), що не має належних професійних знань, фінансових та фізичних можливостей займатися землеробською роботою;

або отримання земельних ділянок сільськогосподарського призначення у спадщину особами, які не мають наміру займатися сільськогосподарським виробництвом, що призводить до невикористання земель сільськогосподарського призначення;

3) зниження інвестиційної привабливості аграрного сектора української економіки, пов'язане з підвищенням ризику вкладень внаслідок неможливості іпотечного кредитування сільського господарства під заставу земельних ділянок тощо.

Позиція Всеукраїнської асоціації сільських та селищних рад влади співзвучна з позицією Міністерства аграрної політики і продовольства України щодо запровадження ринку землі і полягає в тому, щоб не обезземелити українського селянина, щоб не втратити українське село, щоб українська земля давала доходи українському громадянину, а формування ринку земель сільськогосподарського призначення має здійснюватися за умови належного нормативно-правового забезпечення.

## МОВОЮ ЦИФРІ ФАКТІВ

- Земельний фонд України становить 5,7 відсотків території всієї Європи. У складі земель майже 71 відсоток (42,8 млн га) займають сільськогосподарські землі, 17,6 відсотків, або більше 10,5 млн гектарів — лісові угіддя.
- За формами власності станом на 1 січня 2011 року 51,4% земель знаходиться у приватній власності, 48,5% — у державній і лише 0,1% — у колективній.
- У 27 країнах Європейського Союзу існує ринок землі, який є основою ринкового сільського господарства.
- На 1 січня 2011 року зареєстровано та видано всього державних актів на право власності на земельну ділянку: громадянам — 15 млн 415 тис., юридичним особам — 76 тис. 983; державних актів на право постійного користування земельною ділянкою — 427 тис.
- Більше 7 мільйонів громадян отримали земельні ділянки для ведення особистого сільського господарства, а це 2,6 млн гектарів. Створено майже 42 тисячі фермерських господарств, яким передано 4,3 млн гектарів земель.

ЩО ДУМАЮТЬ СЕЛЯНИ?

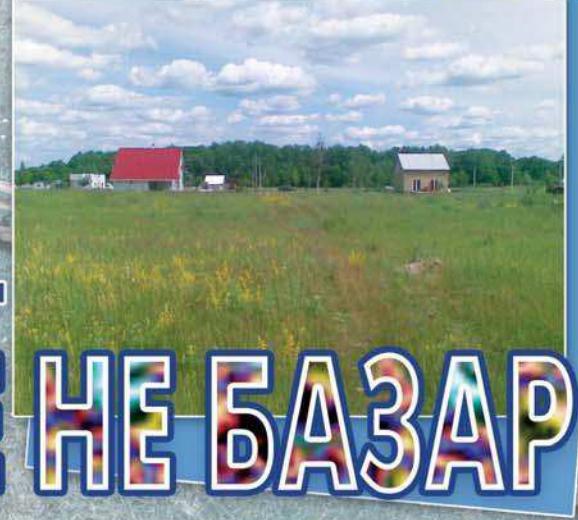
# Ринок ЗЕМЕЛЬ

# ЦЕ НЕ БАЗАР



До нашого випадкового співрозмовника — місцевого мешканця, підходять односельці, мимоволі зав'язується жвава дискусія —

Думки землевласників та землекористувачів про впровадження ринку сільськогосподарських земель вирішили почути очільники Львівщини. Ненадовго зібравшись у стінах адмінбудинку, вони вирушили до Сокальського району — найбільшого сільськогосподарського району області. Про почуте там читайте у матеріалі нашого позаштатного кореспондента Олександра НАШИВАНКА.



Павло ІВАНЧИНА,  
фермер:

«ВИКУПИТИ ОРЕНДОВАНУ ЗЕМЛЮ  
НЕ ЗМОЖУ. ХОТІВ БИ  
ГОСПОДАРЮВАТИ НА НІЙ  
І ПІСЛЯ ВПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ  
СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ»

По дорозі до приватної аграрної фірми "Білий Стік" зупиняємося в центрі села Комарів.

вона про продаж пайів. На запитання: чи продаватимуть свої наділи? — ми почули категоричне "ні", "ніколи". "Якщо землю продамо, то в нас взагалі нічого не залишиться", "...скуплять землю, потім нас, а тоді буде все...". Згодом почули тамтешнього фермера. Павло ІВАНЧИНА розпочав господарювати май-



же двадцять літ тому — з часу набуття Україною незалежності. Орендує 50 га земель (середньостатистичний розмір фермерського господарства у Львівській області) сільсько-господарського призначення, обробляє землю усією сім'єю, сформував матеріально-технічну базу, господарює за самостійно виробленими принципами та методами.

Відміну мораторію підтримує, але має своє бачення ринкових земельних відносин.

"Якщо відверто, то без землі ми нічого не варти. Спілкуюся з багатьма власниками пайв, щоб хтось хотів їх продати — не чув. Навпаки, оформивши на свої наділи документи, вони хочуть здати землю в оренду.

Я не буду набирати землі. Як взяв п'ятдесят гектарів, так і тримаю, і буду їх тримати... Вирощувати хороші врожаї ми, фермери, вміємо. Але хоче-

мо діжджатися таких умов, щоб ми могли збувати продукцію за нормальними, ринковими цінами. Поки що це мрія.

Сподіваюся, що з відкриттям ринку земель нормально запрацює іпотека. Кредити будуть, як за кордоном — під розумні відсотки, а не як у нас — банки останню світину знімають. Надіяється на іноземних інвесторів не варто. Як на мене, люди самі будуть працювати, навіть з-за границь будуть повернутися, але наразі вони не бачать перспективи до чого вертатися."

На запитання: чи має намір викуповувати землі, якими нині користується фермер? — відповів: "Ні, не зможу. Втім, тут вже й немає вільних площ, все оформлено і використовується. Я на інше надіюся — що тою землею, якою користуюся зараз, буду користуватися й надалі."

**Надія БІЛИК,**  
голова Волицької сільської ради:

## «СТАБІЛЬНІСТЬ РОЗВИТКУ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ ЗАБЕЗПЕЧУЄ УСПІШНА ДІЯЛЬНІСТЬ МІСЦЕВИХ ПІДПРИЄМСТВ І АГРАРІЇВ»

Після спілкування з Павлом ми зустрілися з Олегом ІВАНЧИНОЮ, директором ПАФ "Білий Стік". Як з'ясувалося, він не родич Павла — вони лише однофамільці. Олегова агрофірма орендує 2282 гектари сільськогосподарських угідь, із них 2025 гектарів ріллі. Це 1152 пая тамтешніх сільчан, взяті в оренду на десять років. Орендодавці задоволені, вони, окрім того, що мають роботу, ще одержують орендну плату, а також необхідну допомогу у веденні власних господарств, у вирішенні різних життєвих проблем.

Голову Волицької сільської ради Надію БІЛИК, яка нагоди-

лася на нашу розмову, тішить стабільність розвитку території, зростання населення в навколишніх селах, збільшення кількості молодих сімей. Усе це вона пов'язує з успішною діяльністю місцевих підприємств та потужного господарства, яким є ПАФ "Білий Стік". Щодо відміни мораторію заперечень не має.

Керівник агрофірми звертає увагу на те, що недооцінювати обізнаність селян не варто. Вони уважні до всіх процесів, що відбуваються в державі, і, зокрема, у сфері земельних відносин. До речі, вони добре орієнтуються у всіх ринкових перипетіях — зав-

жди при розрахунках за оренду вибирають вигідніший для себе варіант — натуроплату чи розрахунок грошима. Їхній вибір залежить від власних прогнозів на ринкові ціни.

Олега Іванчину турбує проблема земельних пайв, на які не переоформлене право власності. Такі ділянки не обробляються. Який вихід з цієї ситуації бачить господарник? Він пропонує створити з таких наділів "земельний банк", у якого орендар може офіційно орендувати цю землю, а пізніше спадкоємець, отримавши право, зможе одержати орендну плату у такому банку.



Олег ІВАНЧИНА,  
директор агрофірми «Білий Стік»:

### «ЕФЕКТИВІШЕ ВИКОРИСТОВУВАТИ СІЛЬГОСПУГДДЯ ДОПОМІГ БИ НАМ ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ БАНК»

— Як засвідчує практика, наше господарство самодостатнє. Земля, на якій господарюємо, знаходиться на території трьох сільських рад, але для нас це не біда, бо один масив переходить в інший, що дозволяє раціонально використовувати і землю, і техніку. На сході господарство з двома-трьома тисячами гектарів вважається невеличким, а тут, на Заході, де землі обмаль — це нормально. Якщо говоримо про Галичину, то сам Господь Бог створив тут такі умови, що водночас треба займатися і рослинництвом, і тваринництвом...

Колись у районі було виділено землі для створення фермерських господарств, тобто землі запасу державної власності, але, як з'ясовується, переважно ці землі не використовуються, застають бур'янами лише із-за того, що не всі фермери дають собі раду. Таким станом стурбованій сільський голова. Тож звертається до мене, просить обробляти ці землі. Але виникає запитання — як це документально оформити? Варіант продажу землі з аукціону після відмови фермера нереальний — хіба місцева райдержадміністрація зайдеться підготовкою технічної документації??!

І ще про одну наболілу проблему. Блогує 100 гектарів непродуктивної землі, з причин невигідності ніхто не хоче на ній господарювати — вкладати кошти. Вона заростає чагарниками. Оскільки згадані гектари — це паї декількох сільчан — як їх оформити і використати, скажімо, під заліснення?

Щодо відміни мораторію у керівника позиція чітка — купівлі-продажу сільськогосподарських земель не уникнути.

На території нашої сільради понад 20 відсотків землі, власники якої померли, по-спадковості вона перейшла дітям, онукам, родичам. Майже 20 відсотків власників землі — люди віком 60 років і старші. Багатьом потрібне лікування. Серед них чимало одиноких — їм уже важко поратися по господарству, не те, що в поле ходити. Вони не в силі, навіть, обходити корівчину. Тож спасінням для них є лише пенсія — якихось 800 гривень. Хіба таких коштів досить на прожиття, на лікування, утримання садиби?! Я, як орендар, дам їм додатково за рік нехай ще 900 гривень. А якщо таким людям запропонують продати свій пай з розрахунком 15 тисяч гривень за

гектар, можливо, вони й погодяться його продати. Хоча п'ять тисяч гривень навряд чи їх спасе, — розмірковує директор агрофірми. — Тому варто подумати над тим, як зменшити ризики пайовиків і вирішити можливі проблеми з орендарями?

Мав би діяти державний земельний банк. Його послугами, думаю, радо скористалися б землевласники, землекористувачі. Вони б знали, що мають справу не з шахраями, а з надійною установою. До речі, в Угорщині держава є активним гравцем на земельному ринку, там під її контролем знаходиться багато його сегментів.

Крім того, держава має регулювати діяльність крупних агропідприємств — агрохолдингів. Треба врахувати досвід Америки, Мексики, Бразилії, Австралії — там, на батьківщині латифундій, нині вже існують обмеження на зосередження в одних руках великих площ.

На запитання — чи буде викуповувати землі у пайовиків — Олег Іванчина відповів: "Мені не потрібні землі у власності ні зараз, ні через 2, ні через 10 років. Я їх орендую і працюю на ній. Європа господарює на орендованих землях — у тій же Німеччині фермер має 120 га землі, з них 28 га у власності, решту він орендує..."



Степан ШЕВЧУК,  
начальник управління Держкомзему  
у Сокальському районі:

## «ДЛЯ НАШИХ ФЕРМЕРІВ ЕКОНОМІЧНО ВИГІДНІШЕ ОРЕНДУВАТИ ЗЕМЛЮ, АНІЖ ЇЇ СКУПОВУВАТИ»

— Господарство, в якому ми знаходимося, хоче взяти в оренду ще 20 гектарів із земель запасу, які поки що не використовуються і заростають бур'яни. Добре, що до ст. 134 Земельного кодексу України додали ще один пункт, який дозволяє надавати ділянки для ведення фермерського господарства не на конкурентних засадах (аукціоні). Але чи може таким чином фермер — юридична особа взяти додаткові площини для розширення господарства? Ні, бо без аукціону надаються ділянки для ведення фермерського господарства лише громадянам. Серед громадян дуже мало бажаючих утворювати фермерське господарство, а серед юридичних осіб бажаючі розширяться є. Проте їх відлякує марудна процедура аукціонів. Законодавцю треба було б передбачити спрощену процедуру передачі, наприклад, на рік, земель запасу тим агроформуванням, які є на теренах місцевих рад.

Проблема друга — не витребувані паї. Уявімо ситуацію — поле має 100 пайовиків, а це 100 земельних ділянок. 2-3 ділянки через смужні. Через смерть власника немає укладеного договору. Спадкоємець знаходиться за кордоном. Як вирішити з такої ситуації? Зараз було би просто вирішити цю проблему через земельний банк.

Місцева рада чи райдержадміністрація, якщо йдеться про землю із межами населеного пункту, укладає з таким банком угоду на тимчасове розпорядження не витребуваними ділянками. За таких умов керівник агрофірми без страху, ризиків укладає з банком угоду на невитребуваний пай, наприклад, на рік, за який можна вирости урожай. Орендар сплачує згідно з Податковим кодексом орендну плату щомісяця на рахунок у банку. Згодом, коли з'явиться спадкоємець, банк виплачує йому суму коштів, що накопичилася за оренду майна — його земельної ділянки.

Продаж землі інвестору, тим більше іноземному, селян Львівщини не зваблює. Вони бачать сильними господарями на своїй землі земляків, яких добре зна-

ють, яким не бояться довірити своє найцінніше майно. Вони готові здавати землю в оренду і самі працювати на ній.

Інша справа з малопродуктивними землями. Якщо б інвестори зголосилися опікуватися ними, готові були поліпшити їх якісний склад, то громада пропозиції б розглядала.

Існуючі місцеві потужні господарства скуповувати землю не будуть. Чому? Тому що не мають зайніх обігових коштів. Витратитися на додаткові гектари — значить втратити можливість вкладати в землю, що грозить зменшенням прибутку. Це згубний для господарств процес. Економічно вигідніше орендувати землі в людей. І земля буде оброблена, і території місцевих рад будуть захищені від розпорощення.

\* \* \*

**Ринок земель — це не базар, на якому можна буде купити-продати пай, ринок земель — це державне регулювання, контроль за обігом земель, захист прав громадян на землю, можливість громадян вільно розпоряджатися своєю власністю — землею, зберігати і примножувати її багатства для прийдешніх поколінь. Такого висновку дійшли, поспілкувавшись з селянами — власниками пайі та землекористувачами, учасники громадського обговорення основних проблем землекористування та можливих соціально-економічних наслідків відміни мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, яке організувала Львівська обласна рада.**

## ПОКУПЦЕМ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

В Угорщині  
можуть бути лише  
ГРОМАДЯНИ ТА ДЕРЖАВА

Земля сільськогосподарського призначення вільно продається і купується, здається в оренду, передається в спадщину, але майже на всі дії із землею є обмеження, — зазначив заступник Держземагентства Микола КАЛЮЖНИЙ після повернення з Угорщини, де він ознайомився з досвідом роботи та здобутками у проведенні земельної реформи.

У цій країні покупцем земельної ділянки можуть бути лише громадянин Угорщини та держава в особі Національного земельного фонду. До того ж юридичні особи не можуть набувати у власність земельні ділянки.

### У ВЛАСНОСТІ ОСОБИ МОЖЕ БУТИ ЛИШЕ 300 ГА, СІМ'Ї — 1000 ГА

Обмеження стосуються і розмірів земельних ділянок. Одна особа може набувати у власність не більше 300 гектарів, а сім'я — не більше 1000 га в межах одного населеного пункту. Слід зауважити, що верхня межа встановлена без економічного обґрунтування. На сьогодні вартість 1 гектара ріллі становить 2,5-3 тис. євро. Землевласник може подарувати земельну ділянку тільки близьким родичам. При цьому громадяни інших країн можуть успадковувати земельну ділянку. А ось обмін земельними ділянками можливий тільки в межах одного населеного пункту і має бути рівноцінним.

### ОРЕНДАРІ НАБУВАЮТЬ ДІЛЯНКИ ЛИШЕ ЧЕРЕЗ АУКЦІОНИ

Передача в оренду земельної ділянки здійснюється через аукціон, встановлена також максимальна площа орендованої земельної ділянки — 2500 га на фізичну чи юридичну особу. Іноземна юридична особа може орендувати земельну ділянку в межах, встановлених законом. Орендна плата за 1 га ріллі в середньому по Угорщині становить 160-200 євро.

### ПРОГНОЗ — ЧЕРЕЗ 3 РОКИ ВАРТІСТЬ ГЕКТАРА ЗРОСТЕ ДО 4-5 ТИСЯЧ ЄВРО

У найближчі 3 роки за прогнозами експертів очікується зростання вартості землі до 4-5 тис. євро за 1 га, а також збільшиться орендна плата. Через 3 роки Угорщина повинна зняти мораторій на купівлю-продаж земельних ділянок іноземцям. За цей



час будуть внесені зміни в Земельний кодекс Угорщини з метою мінімізації негативних наслідків запровадження вільного ринку землі.

### У НАЦІОНАЛЬНОМУ ЗЕМЕЛЬНОМУ ФОНДІ – ЗЕМЛЯ І ЛІСИ

**Н**аціональний земельний фонд, який планується створити в Україні, у цій придунайській країні уже діє. Він був створений в 2002 році як суб'єкт господарювання, який потім реформували у бюджетну установу. Фонд не виконує ролі органу виконавчої влади. Він підпорядкований Міністерству землеробства Угорщини. Фонд очолює Голова, який має заступника та 145 працівників, з них 60 в центральному офісі, 85 — на місцях.

На сьогодні Фонду передано 1,8 млн га земель, з них: 1 млн га лісів і 800 тис. га земель сільськогосподарського призначення.

### ПЕРШОЧЕРГОВИМ ПОКУПЦЕМ ЗЕМЛІ є ФОНД. ВІН ОПІКУЄТЬСЯ ОРЕНДОЮ, ПРОДАЖЕМ, КОНСОЛІДАЦІЮ...

**Ф**ахівці Фонду опікуються питаннями передачі в оренду земельних ділянок, купівлі-продажем земельних ділянок та консолідацією земельних ділянок.

Показово, якщо Фонд продає земельну ділянку, то за отримані кошти зобов'язаний купити іншу земельну ділянку. За необхідності Фонд може купувати й інші землі для сільськогосподарського виробництва. В Угорщині для його роботи створено належні умови: національний земельний фонд має першочергове право на придбання земельної ділянки за ціною, встановленою продавцем. Протягом 15 днів Фонд має дати згоду на придбання земельної ділянки або відмовитись. За цей період продавець не має права змінювати ціну. Також першочергове право на придбання земельної ділянки мають в Угорщині сусіди продавця земельної ділянки, орендар та особи, які проживають в радіусі 15 км від земельної ділянки, але після Фонду.

Національний земельний фонд має право передати територіальній громаді земельну ділянку для соціальних потреб. У разі продажу земельної ділянки площею понад 100 га це питання розглядає Рада, створена при Фонді.

### АВТОМАТИЗОВАНУ СИСТЕМУ ВЕДЕННЯ КАДАСТРУ НАПОВНЮЮТЬ ТЕРИТОРІАЛЬНІ УПРАВЛІННЯ ЗЕМРЕСУРСІВ

**З**аслуговує на увагу досвід функціонування системи Державного земельного кадастру. Напрацюваннями у цій царині угорські землевпорядники люб'язно поділилися з українськими колегами.

В Угорщині запроваджена єдина автоматизована система ведення кадастру, яка включає земельні ділянки та інше нерухоме майно. Ця система була розроблена Інститутом геодезії та кадастру і є державною власністю.

### РЕЄСТРАЦІЯ, ВИТЯГИ, ІНША ІНФОРМАЦІЯ – ПЛАТНІ

**У**сі відомості в електронному вигляді були внесені протягом останніх 9 років. Вносять відомості до автоматизованої системи ведення кадастру територіальні управління земельних ресурсів. У системі працює 4000 осіб, діяльність проводиться на принципах самоокупності.

За рік земельні управління отримують за реєстрацію та витяги більше 100 млн євро. Всі відомості в автоматизованій системі ведення кадастру загальнодоступні, але надаються за плату.

### ЗЕМЛЕВПОРЯДНІ РОБОТИ – ЗА ЛІЦЕНЗІАТАМИ

**З**емлевпорядні роботи виконують землевпорядники (геодезисти), що отримали ліцензію, які потім передають відомості у земельні управління. Після перевірки робиться попередня реєстрація. Якщо протягом 15 днів ніхто не заявив про претензії, об'єкт вважається зареєстрованим. Правовстановлюючим документом є реєстраційна картка власника. Державних актів в Угорщині не існує.

\* \* \*

**Досвід роботи наших угорських колег ми ретельно вивчаємо і, безумовно, використаємо в роботі по запровадженню ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні, – підсумував Микола Калюжний, ділячись інформацією.**

Андрій МАРТИН,

кандидат економічних наук,  
докторант Національного  
університету біоресурсів  
і природокористування України

УДК 322.2

Олексій КОНИК,

начальник Головного управління  
Держкомзему у Вінницькій області



## ЯК РЕГУЛЮЮТЬСЯ РИНКОВІ ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ У Польщі?

Значний інтерес для України  
становить досвід регулювання  
земельних відносин у Республіці

Польща — постсоціалістичній країні, яка, маючи подібні до  
українських проблеми у сільськогосподарському землекористуванні,  
завдяки проведеним реформам досягла членства у Європейському  
Союзі та інтенсивно розвиває сільськогосподарську інфраструктуру.

Польща — індустріально-аграрна країна. На сільське  
господарство припадає близько 4,5%  
ВВП, а зайнято в цьому секторі  
17,4% активного населення країни.

Нині у Польщі 2 млн приватних  
господарств, які займають 90% усіх  
сільськогосподарських угідь і на які  
припадає приблизно такий же від-  
соток від загального обсягу сільсько-  
господарського виробництва. На  
ферми з площею більше 15 га припа-  
дає 9% від загальної кількості го-  
сподарств. Але при цьому вони охоп-  
люють 45 % від загальної площи сіль-  
ськогосподарських угідь. Більше  
половини домашніх господарств у  
Польщі виробляють продукцію для  
власного споживання.

Польща експортує фрукти і овочі,  
м'ясо і молочні продукти, а імпор-  
тує пшеницю, фуражне зерно, рос-  
линне масло. Польща є значним  
виробником картоплі, цукрових бу-  
ряків, ріпаку, зерна, свинини і птиці  
в Європі.

Покращення просторової органі-  
зації господарства розглядається як  
одна з головних умов для досягнен-  
ня економічної ефективності сіль-  
ського господарства та одержання  
можливості використовувати до-  
сягнення сучасної науки і сільсько-  
господарської техніки в аграрному  
секторі економіки.

Згідно з Цивільним кодексом Респу-  
бліки Польща, фермою вважа-  
ються сільськогосподарські угіддя,  
в тому числі ліси, будівлі або їх час-  
тини, обладнання та інвентар, якщо  
вони представляють чи можуть яв-  
ляти собою організовану господар-  
ську одиницю, а також права, пов'язані  
з використанням ферми.

Стаття 20 Конституції визнає со-  
ціальну ринкову економіку, засновану на свободі економічної діяль-  
ності, приватній власності, а також  
солідарності, діалозі та співпраці  
між соціальними партнерами, осно-  
вою економічної системи Польщі.  
Сільське господарство Польщі ба-



Члени української делегації з вивчення польського досвіду регулювання земельних відносин

зується на сімейній формі господарювання на фермі — це прямо зазначено у статті 21 Конституції.

Законодавство Республіки Польща захищає власність і право спадкування. Експропріація дозволяється лише заради громадських потреб за умови виплати справедливої компенсації. Обмеження економічних свобод діяльності допускається тільки законом і лише заради важливих державних інтересів.

Середня площа сільськогосподарських угідь у господарствах відображенна в табл. 1.

Незручна просторова організація господарств часто стає серйозною перешкодою на шляху їх розвитку, збільшує собівартість сільськогосподарського виробництва та ускладнює адаптацію до мінливих природних умов і ринкових тенденцій. Крім того, власники сільськогосподарських ділянок площею менше 0,10 га позбавлені доступу до фінансової допомоги для домогосподарств у формі прямих платежів на сільськогосподарські землі та ресурси в рамках Програми розвитку сільських районів на 2007-2013 роки.

Господарства є досить парцельованими. Три чверті господарств володіють більше ніж двома окремими ділянками (табл. 2).

Далеко не завжди зручним є розташування ділянок сільськогосподарського призначення щодо розташування садиби господарства (табл. 3).

Оборот речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення у Польщі, як і в більшості країн ЄС, здійснюється шляхом продажу, спадкування, дарування, оренди між фізичними особами, обміну тощо. Адміністративно-правові методи регулювання земельних відносин застосовуються при об'єднанні (консолідації) та обміні земельними ділянками.

Спеціальні правила щодо обороту земель сільськогосподарського призначення визначені Законом від 10.19.1991 про управління державними сільськогосподарськими землями (*Ustawa o gospodarowaniu nieruchomości rolnymi Skarbu Państwa*), а також Законом від 11.04.2003 про формування

Таблиця 1

Воєводство	Середній розмір господарства, га
Західнопоморське	30,15
Вармінсько-Мазурське	22,95
Любуське	20,11
Поморське	18,82
Опольське	17,71
Нижньосілезьке	15,52
Куявсько-Поморське	14,94
Великопольське	13,46
Підляське	12,05
Мазовецьке	8,44
Лодзьке	7,41
Люблінське	7,40
Сілезьке	6,71
Свентокшиське	5,39
Підкарпатське	4,46
Малопольське	3,80
<b>Польща</b>	<b>10,15</b>

Таблиця 2

Кількість земельних ділянок	Частка господарств, %	Частка сільськогосподарських угідь у цих господарствах, %
1	24,9	15,4
2-3	38,4	26,9
4-5	18,5	19,3
6-9	12,2	17,9
10 і більше	6,0	20,5

## ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД

Таблиця 3

Відстань до садиби	Частка ділянок, %
до 2 км	28,4
2-5 км	43,9
5-10 км	12,3
10-15 км	4,9
15 і більше км	10,5

сільськогосподарської системи (*Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego*), що визначив особливості втручання держави в обіг цивільних прав — застосування переважного права на придбання земель.

Згідно із Законом від 19 жовтня 1991 року було утворене Агентство сільськогосподарської нерухомості (*Agenccji Nieruchomości Rolnych*), завданням якого стало:

- створення і вдосконалення територіальної структури сімейних ферм;
- створення сприятливих умов для раціонального використання виробничого потенціалу державної сільськогосподарської нерухомості;
- упорядкування державних сільськогосподарських угідь та сприяння організації приватних фермерських господарств на державних землях.

Агентством сільськогосподарської нерухомості застосовуються такі форми управління майновими правами як лізинг і оренда, продаж, обмін нерухомості, передача в управління.

Передача земельних ділянок в оренду здійснюється без обмежень. Натомість Агентство може продавати сільськогосподарські землі за умови, що в результаті продажу загальна площа сільськогосподарських земель у власності покупця не буде перевищувати 500 гектарів.

Агентство може проводити обмін земельними ділянками:

1) якщо результатом обміну буде ліквідація ферми, що належить фермерові, принаймні 5 років, розташованої у воєводстві, де середня площа господарства становить менше 5 га, і натомість буде створена ферма в іншому воєводстві та змінене місце постійного проживання селянина;

2) на прохання фермера, якщо такий обмін переджує зменшення належної йому площи сільськогосподарських угідь, внаслідок часткового їх вилучення для суспільних потреб відповідно до законодавства про управління нерухомістю.

Передача в управління майна, що належить до державної сільськогосподарської нерухомості, може здійснюватися за клопотанням структурних підрозділів Агентства або підрозділів виконавчих органів самоврядування воєводств, що відповідають за проведення водної меліорації земель.

Закон про удосконалення сільськогосподарського устрою (*Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego*) визначає основні засади формування та покращення сільськогосподарського землекористування та землеробства, в тому числі за рахунок:

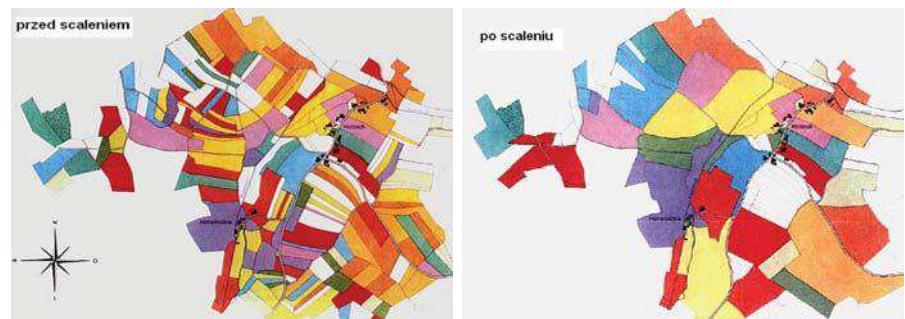
1) поліпшення структури фермерських господарств;

2) запобігання надмірній концентрації сільськогосподарських земель;

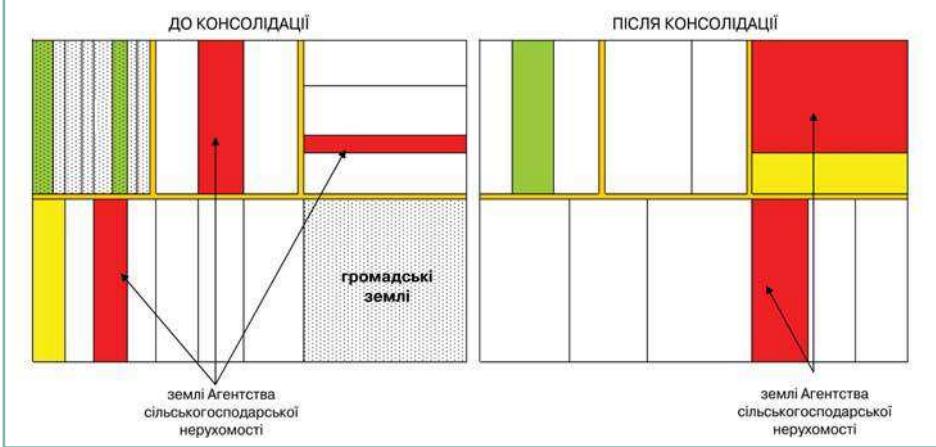
3) забезпечення сільськогосподарської діяльності за допомогою кваліфікованих фахівців.

Законодавство розуміє під "сільськогосподарським майном" будь-яку сільськогосподарську власність у розумінні Цивільного кодексу, за винятком нерухомого майна, що знаходитьться в районах, де під час планування землекористування визначено

### КОНСОЛІДАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ: «ДО» ТА «ПІСЛЯ»



### ЯК ПРОВОДИТЬСЯ КОНСОЛІДАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ



інше призначення земель, ніж сільське господарство. Сільським господарством називається господарство із площею сільськогосподарських земель не менше 1 га. Сільськогосподарською діяльністю визнається виробнича діяльність у сфері рослинництва та тваринництва, у тому числі садівництво та рибництво. Поняття "сільськогосподарські землі" охоплює орні землі, сади, постійні луги, пасовища, забудовані сільськогосподарські землі, землі під ставками і каналами.

У разі відчуження сільськогосподарської власності фізичною або юридичною особою, крім Агентства, переважне право на її придбання надається також орендарям, якщо виконуються такі умови:

1) договір оренди був укладений у письмовій формі і виконується не менше трьох років з дати укладання;

2) майно, що купується є частиною сімейного господарства орендара або орендується сільськогосподарським виробничим кооперативом.

У разі, якщо орендар не реалізує своє право на переважне придбання земельної ділянки у власність, переважне право переходить відповідно до Агентства у випадках, коли продажу підлягають сільськогосподарські угіддя площею не менше 5 гектарів.

Сімейними вважаються ферми, господарська діяльність на яких ведеться окремим фермером, а загальна площа сільськогосподарських угідь не перевищує 300 га. Особа, що бажає стати фермером, повинна мати середню або вищу освіту, або особисто працювати у сільському господарстві, або мати досвід роботи на фермі щонайменше 5 років.

Фермер (*rolnik*) — це фізична особа, що:

1) є власником або орендарем земель сільськогосподарського призначення із загальною площею сільськогосподарських угідь не більше 300 га, ферми боку;

2) має відповідну кваліфікацію;

3) проживає в одному з населених пунктів чи районів, де розташовані сільськогосподарські землі, що включені до складу ферми.

Закон про консолідацію та обмін земель (*Ustawa o scalaniu i wymianie gruntów*) визначає мету консолідації як створення сприятливих економічних умов у сільському та лісовому господарстві шляхом поліпшення структури господарства, лісів і лісових угідь, обґрунтовану організацію сільськогосподарських земель, облаштування водогосподарських споруд та доріг.

Консолідація земельних ділянок проводиться для:

1) поліпшення територіальної структури господарств, у тому числі за рахунок земель фермерів, які мають намір припинити займатися сільським господарством, або земель державної власності (якими розпоряджається Агентство сільськогосподарської нерухомості);

2) розмежування та функціонального облаштування мережі автомобільних доріг, у тому числі сільськогосподарських шляхів, їх адаптація до вимог сучасної сільськогосподарської техніки;

3) вивільнення земель у запас для селян, що бажають повернутися у свої рідні села;

4) скорочення числа ділянок і, таким чином, збільшення середньої площин земель в окремих господарствах;

5) забезпечення доступу кожної консолідований ділянки до мережі доріг загального користування;

6) зведення до мінімуму кількості ділянок неправильної форми, виправлення меж земельних ділянок для покращення управління водними об'єктами і протиерозійної організації території;

7) удосконалення структури землекористування та структури угідь відповідно до обраного напряму виробничої діяльності;

8) збереження земель, що виконують екосистемні функції;

9) виділення землі під об'єкти технічної та соціальної інфраструктури в процесі консолідації (без примусового вилучення), належне планування освоєння земель, які передбачається використати для цілей будівництва;

10) усунення правових та адміністративних наслідків спільноти власності на сільськогосподарські землі, в т.ч. ліквідації таких реліктових форм землекористування як громадські землі;

11) раціональна просторова організація лісових земель;

12) створення умов для синхронізації кадастрової документації у рамках універсальної системи кадастрового обліку.

**Д**освід Республіки Польща щодо регулювання земельних відносин у сільському господарстві доцільно врахувати у процесі завершення земельної реформи в Україні, адже європейська та світова практика нерідко вже має відповіді на ті питання, які лише починають виникати в Україні. Зокрема, це проблеми регулювання розвиненого ринку земель сільськогосподарського призначення, консолідація парцельзованих сільськогосподарських земель, розвиток сільськогосподарської інфраструктури.

Звичайно, слід мати на увазі, що значні конкурентні переваги фермери Польщі та інших європейських країн отримують за рахунок прямої фінансової підтримки товаровиробників в контексті Спільної сільськогосподарської політики (Common Agricultural Policy) Європейського Союзу. Водночас, головну конкурентну перевагу українського сільського господарства складають найродючіші у світі землі, збереження та примноження продуктивного потенціалу, який має стати провідною задачею землевпорядкової служби України у середньостроковій перспективі.

# ЧИ ВРЯТУЄ СТОВП'ЯГИ РИНОК?

Півтора року тому в село Стовп'яги, що під Переяслав-Хмельницьким, приїхав зі столиці Юрій Сергеєв. Світова економічна криза, що на той час десь по американах і європах обдирала до нитки мільйонерів, пускала в трубу фірми і компанії, нагло вкорочувала віку успішним бізнесменам, тут, у неприкаяній українській сільській провінції, теж насіяла своїх прикрощів, і то відчутних.

Дачно-земельний бум, який ще вчора рясно наганяв у село грошовитого київського покупця, підогріваючи ціни на місцевому «ринку нерухомості» до температури крутого кипіння, враз розстав, як з білих яблунь дим: щедрих мисливців за сільськими садибами наче вітром здуло, а ціни на хати та земельні ділянки летіли сторчака, аж гуло...

Словом, нагодився Сергеев у село для себе саме якраз, такої торгової пори, коли пропозиція в чеканні на попит усі жданки пойла, та й руки склала. Отут і пригодилися материнські заощадження: на околиці Стовп'ягів, там де сільрада вділила додаткові городи переселенцям-чорнобильцям, придбав Юрій Ігорович спершу одну ділянку під забудову. Згодом приєднав до неї другу, далі третю, четверту... Напевне, і в наш час «суцільної інтернетизації населення» та готових телевізійних рецептів про все і вся трапляються подекуди поодинокі випадки справжнього чи то дива, чи везіння, бо ж нашому прибульцю тоді вдалося прибирати докупи близько двох гектарів землі, сплативши власникам городів в середньому по 100 дола-

рів за сотку (від села до Києва — всього година автошляху).

Так на сільській околиці не-подалік Переяслав-Хмельницького у маркетолога-економіста, недавнього випускника одного з британських «вишів» Юрія Сергеєва почали вимальовуватися матеріальні обриси заманливої ідеї — власної тваринницької ферми, що забезпечувала б велику київську родину Сергеєвих екологічно чистими, натуральними сільськими продуктами.

Першими обживали майбутню родинну ферму дві кози і корова. А з селянських городів на очах подивованих сусідів виростали корівники, технічні будівлі, підперезуючись загорою. Потроху фермське обійстя приrostало стадом: нині тут уже не «голови», а отари овець, кіз, корів і телят. Є коні, перепілки,

навіть здоровані-собаки якоїсь екзотичної шотландської породи. Ферма вже переросла потугу «сімейної», реалізує достату широкий асортимент повноцінної тваринницької продукції через інтернет-торгівлю столичними купцями, має чималу постійну клієнтуру. Окрім чисто «фірмової» продукції — молока, масла, сиру та м'яса, на орендованих масивах вирощують овочі та англійські сорти троянд. Одне слово, за рік із лишком стало «Байрон-Агро» (назва, очевидно, — данина рокам навчання її господаря на Туманному Альбіоні) повносилим фермерським господарством, що людям не гріх показати... Тому веде сюди в обхід села не асфальтована траса, не бетоновий гостинець, а поки що ґрунтівка, хоча й добре включена.

Пішла помовка про ферму Сергеєва серед кіян, приїжджають сюди у вихідні і на свята цілими родинами — як у зоопарк. Господар сам охоче водить екскурсії, безкоштовно, а помилувавшись тваринами, гості радо пристають до пропозиції скуштувати парного молочка. Отоді чого тільки не надивляється та не наслухається Сергєєв! Ось батьки припрошують дитину: «Випий молока! Воно таке ж смачне, як «кола», тільки біле!..» А якось став свідком і такої придibenції. Просить батько дитину скуштувати молоко. «Не хочу! — відпихає малий склянку. — Не люблю молока!» Як не вмовляв батько — дитина ні в яку... Ale коли побачила, як смають молоком інші діти, зважилася-таки. Пригубила та й докірливо до батька: «Чому ти мене обдурюєш! Це ж не молоко, це смачно!»

— Люди відвікли від нормальних продуктів, — каже Юрій Сергєєв. — Особливо міські. Від справжнього молока, що пахне сіном, від сиру, в якому, крім сиру, нічого немає, від масла, що тане в роті солодкими вершками, від овочів з ароматом поля, від парного м'яса...

I його правда. Звідки взялися в гіпермаркетах натуральному молоку, коли в тих-таки Столов'ягах на 576 дворів — 136 голів худоби? А ще років п'ять тому сільські вигони душу радували — 360 корівок паслося. Те, що село старіє, здебільшого силами пенсіонерів господарює, — біда. А ще більше горенъко — що золоту працю селянську спритна посередницька братва на щербату копійку міняє: нині зайжджі «бізнесмени» платять за літру домашнього молока по 2 гривні. Сміяється б од такої виручки стовп'язьким зозулястим курям, якби така торговиця лише тут процвітала, якби од неї весь український сільський люд криком не кричав.

Ота набита польова ґрунтівка, що від села до сергеєвської ферми плутає, огибає в одному місці велику ферму. Точніше, те, що од неї лишилося. Колись, коли в селі господарювала агрофірма «Маяк», тут утримувалося близько 4 тисяч голів ВРХ. Нині живого хвоста нема: в корівниках вітри дідьками виуть. Після розпаювання взяється заправляти рештками спочилого в Бозі «Маяка» його останній голова Григорій Біленко. Нині у нього близько 1200 гектарів угідь, 583 паї своїх колишніх підлеглих. Ale чи то втомився чоловік жили рвати, чи, може, як тепер кажуть, не вписався у нові умови господарювання, а тільки щось не клейтися у нього: торік зернових зібрали, як маку — по 20 центнерів з гектара. Платить людям за оренду по 3 відсотки від нормативної вартості землі — трохи більше 670 гривень. Чухають пайовики потилиці, крекчуть з досади, але терплять: хоч господар плохенький, зате свій, тутешній — в разі чого, і спитати можна...

A яка, по-правді, може бути у Біленкових ланів сила, коли земля забула, що таке органіка. Ось і Віктор Вельган, завідуючий фермою «Байрон-Агро», чоловік, що віддав тваринництву не один

десяток літ, поважно, зі знанням справи пояснює: на гектар зернових 10-15 тонн органіки вистачає, щоб не вилягалася пшеничка, на гектар кукурудзи треба 40-50 тонн, на гектар буряка — до 100 тонн. A корова за рік видає «на гора» 30-40 тонн готового перевною. Не така й висока арифметика порахувати скільки треба живих коров'ячих хвостів, аби заврожайліся на всю силу, як колись за «Маяка», орендовані Біленком поля. Bo нині навіть стовп'язькі одноосібники на своїх ста гектарах отримують озимих і ярих зернових по 50-60 центнерів з гектара.

Натомість стоїть румовисько ферми, як розкопане з трипільських праглин поселення тіней. Як тлінний монумент сільської колективної власності, що дивом-дивним опинилася в одних руках, та й то не дуже вправних. I виуть вітри, виуть буйні межі стін, які давно з'яловіли, вичахли од коров'ячого тепла. Щоправда, і на цьому "цвінтарську безгосподарності" затепліла жива іскорка надії. Сторгувався таки Сергєєв з Біленком, придбав корівника, якому вже за п'ятій десяток літ. Ale корівник — нового господаря, а довколишня територія — старого. I почалася катавасія: тільки-но взялися за ремонт, старий господар світло вирубив... I знову тяжкі переговори, знову торжисько — як між двома воюючими державами.

— Тяжкий чоловік, — Юрій Сергєєв, зітхуючи, киває в бік села, очевидно, туди, де живе Григорій Біленко. — Питаю його, на якій підставі відключив електрику? — "Bo це моє" — "A покажіть документи" — "Нема, згоріли" — "Відновіть" — "Не можу" — "To чого ж відключили?" — "A купіть у мене сусідній корівник" — "Давайте купимо" — "50 тисяч доларів" — "Ta ви що!.."

— Стоять порожні приміщення, порожні сіносховища, пустіють силосні ями, — підхоплює

розмову Віктор Вельган. — Пропонували взяти в оренду бодай сховище чи яму — відмовив. Чоловік просто агресивно налаштований — проти всього. Та й люди ним дуже незадоволені.

Втім Наталія Фещенко, працівниця цеху переробки молока та виробництва молочних продуктів "Байро-Агро", дещо іншої думки. Каже, що свій і чоловіків пай оддала в оренду Григорію Біленку. На виплати не скаржиться, хоча на запитання скільки ж торік отримали "орендних" віджахтувалася: це, мовляв, чоловік знає, він у домі господар...

Сільський голова Стovп'ягів Тимофій Девко визнає, що проблем з основним орендарем сільських пайів — по зав'язку. Стovп'язькі чорноземи що не рік, то більше виснажуються. Про повнокровні сівозміни на тутешніх полях давно забули: правлять бал ринковий ажіотаж, стихія рвацтва. Земля стала рабиною "заробітчанства будь-що-буде". Ріпак, кукурудза, соняшник нині окупували поля, як агресори, і за умови вкрай низької агрокультури обробітку ґрунту висмоктують із землі останні соки. Звісно, наголосив голова, сільська рада працює з людьми, аби по можливості переорієнтувати пайовиків на іншого ефективнішого орендаря. Нині це власник фермерського господарства "Стовп'яги-агро" Михайло Малишко. Справи цього господаря помітно кращі, хоч лану має лише 200 гектарів. Але людям платить на пай щедріше — 4 відсотки від нормативної вартості землі: 1055 гривень, або 900 кілограмів зерна. Тому селяни потроху переходятять до нього. Та й сам сільський голова земельні пай своєї родини довірив Малишкові.

За словами Тимофія Петровича, сільська влада охоче пішла б назустріч фермерським господарствам. Попри те що 1992 року Стovп'яги помітно ущільнілися, гостинно прийнявши на свою територію, у 265 нових садиб, пе-

реселене чорнобильське село, у розпорядженні сільської ради все ще відчутий капітал — 360 га земель запасу. Але серйозно заважає ефективно розпоряджатися ним норма закону, яка передбачає надавати землю в оренду лише з аукціону. Розроблену урядом методику проведення таких аукціонів сільський голова вважає обтяжливою і сподівається, що парламентарі з огляду на гіркий досвід "аукціонної тяганини" на селі відмінятъ для сільгospідприємств це узаконене гальмо. "Тоді і Юрію Сергеєву село б реально допомогло швидше закріпитися у нас корінням", — запевняє голова.

Фермерське поповнення Стovп'ягів сільський керманич лише вітає. Каже, те, що "Байрон-Агро" вже заякорило десятьох односельців постійною роботою — для села подія неабияка. Та й для сільського бюджету свіжа копійка: середня зарплата працівника ферми — 1,5 тисячі гривень. Отже, 15 відсотків прибуткового податку лишається сільській громаді. Плюс орендна плата — 3 відсотки від нормативно-грошової оцінки землі. Плюс доброочинна допомога дитячому садку, на впорядкування дороги...

— Звісно, це тільки початок, — переконує Юрій Сергеєв. — Завершимо ремонт корівника, розширимося — переведемо туди основне поголів'я. Будемо всерйоз займатися племінною справою. За рік-два матимемо чистопродних канадських, американських та голландських корів. З молочних порід — червоних і чорних голштинів, а з м'ясних — ангусів. А далі? Далі — статус племгospідарства. Так що сам Бог велів через років п'ять розширитися ще щонайменше на півсотню постійних робочих місць. Окремо розташуємо супто господарські, виробничі приміщення, а тут наведемо "марафет", зробимо маленький "Париж" для всіх охочих погостювати у нас.

Необхідність такої господарського перегрупування не просто на часі. Вона пече вогнем: сергеєвська ферма, як уже згадувалось, розташована в межах села. Власникам найближчих садиб не вельми до вподоби така близькість, вочевидь, є підстави для обґрунтovаних претензій до цього примусового сусідства районної санепідслужби та райархітектури. Та й захисники тварин, напевне, мали б претензії до Сергеєва, якби побачили надмірну скupченість тварин на його фермі. Але господар запевняє: проблеми тимчасові, дуже скоро про них забудеться.

— Сьогодні для нашого господарства орендованої землі вистачає. Ми не беремо жодної зайвої сотки — рівно стільки, скільки нам треба. Торік орендували 30 пайів, цього року — вдвічі менше, а наступного, із очікуванням збільшенням поголів'я, очевидно, відновимо торішній обсяг орендованих масивів.

Ринку землі власник "Байрон-Агро" не боїться. Хоча і не стрічає його з відкритими обіймами. Каже, це питання слід дуже серйозно продумувати: в Європі люди, отримавши землю у власність, не мають права її перепродувати. А що буде у нас, Сергеєв прогнозувати не береться: не впевнений, що її куплять тільки громадяни України. Бо зайдався юриспруденцю, і знає: є методи, аби безборонно перевести землю в чужі руки, щоб її придбали іноземні компанії. Якщо ж Україна позбавиться землі, фермер переконаний: "Це все, матимемо "бананову" республіку". На думку Юрія Сергеєва, у майбутньому, виводячи землю на ринок, слід обов'язково зберігати за нею статус сільгospугідь.

Сам же, зізнається, не зможе придбати землі дуже багато — нема таких коштів. Хоча в принципі не проти купити гектарів 50, щоб мати змогу серйозно займатися землею: нинішній термін оренди зазвичай — менш ніж на 10 років, а, отже, закуцій для

"десятилітки" стандартної сівозміни. За таких умов ґрунти приречені на виснаження.

Перестороги початкового фермера Юрія Сергеєва підтрямує і Тимофій Девко, який головує у селі 24 роки. Підтверджує, що люди відверто побоюються земельного ринку — передовсім через небезпеку позбутися землі за безцінь. Сьогодні, каже, немає нормативно-правової бази, аби земля була товаром, немає спеціалізованого банку, який від імені держави проводив би операції на ринку землі. Тому селяни поки що твердо налаштовані, як і раніше, здавати свої земельні пай в оренду.

Втім, і Сергєєв, і Девко одностайні у прогнозах: люди землю продаватимуть. Керівник "Байрон-Агро" зізнається: уже сьогодні пропонують купити пай. І не лише пенсіонери, а й ті, кому край необхідно погасити банківські позики.

— Свого часу, — розповів сільський голова, — коли проводили розмежування земель і виділяли землі для фермерських господарств, у нас з'явилося аж 8 фермерів, взяли по 15 га. Тоді вони викупили наділи в державі, знайшли відповідну законодавчу базу. Не всі хазяйнують, дехто давно чекає відміни мораторію, аби вигідно перепродати землю.

Словом, село в тривожному очікуванні. Знічене, як природа перед бурею. Звісно, є чого страхатися, якщо на кону — все, що тримало і тримає тисячолітній сільський уклад, що одвічно вільонює джерело самого українства. По той бік насуває гострий як лезо варязький стрімчак гендлю, чужих забаганок і захлання, чужинської вигоди, а по сей — підпирає холодна і голодна гора людської немощі і щороку розсувається, звужуючи рятівний вихід. Майже половина стовп'язького люду — пенсіонери. У місцевій школі, що радо прийняла б 366 учнів, нині — лише 126 дітей. Сього року у перший клас пішло 12 діток, наступного

— очікується аж восьмero. Така ж невтіха — тяжке сьогодення наших сіл. На Київщині більше половини пайовиків-орендодавців — пенсійного віку. Рік у рік розростаються сільські цвинтарі, множаться садиби-пустки, ширяться безгоспні перелоги. Відтаягнемо ринок на невизначений термін, на далеку перспективу — може статися й таке, що земля піде оптом з молотка за щербатий гріш, бо ні з ким буде торгуватися...

Як стверджує Валерій Андрієнко, виконувач обов'язки начальника управління Держкомзему в Переяслав-Хмельницькому районі, по селах 10-15 відсотків людей за віком не можуть обробляти землю, не мають спадкоємців, або мають їх у містах. Вони готові хоч сьогодні продати свої пай. Але, на думку районного очільника, ефективний шлях сільської економіки — укрупнені господарства. Рентабельності можна досягти, маючи 5 тисяч га землі: тоді це стабільне господарство, на століття. Господарства-клаптики великої погоди в аграрному секторі не зроблять.

Сергій Шевченко, радник начальника головного управління Держкомзему в Київській області, теж вельми обережний, оцінюючи перспективи земельного ринку:

— Ми не проводили спеціального опитування, але маємо дані, що приблизно десята частина готова продати землю і навіть знає за якою ціною продаватиме. Ще 10 відсотків заявляють, що ні за яких умов землю не обробляти, але поки що не складуть ціні на свої пай. Решта 80 відсотків свою думку не визначила. Нині багато розмов про необхідність відкрити майбутній земельний ринок лише для фізичних осіб. Я спілкуюся з юристами: вже зараз, якщо таке буде, є можливості обійти ці схеми: через фізичних осіб земля скуповуватиметься на юридичних осіб. Після запровадження ринку про-

позиція переважатиме попит. Але фізична особа здебільшого не зможе запропонувати ті гроші, які захоче продавець. Юридичні особи, якщо це, скажімо, іноземний холдинг, зможе дати більше, але для них, вочевидь, існуватимуть обмеження. При всіх можливостях, вважаю, ринок землі реальний не раніше 2013 року. За цей час треба ухвалити закони про земельний кадастр і про ринок земель, а вони, прогнозую, народжуватимуться важко...

А поки країну, що добре пам'ятає жахіття ваучерної приватизації, б'є тривожна дрож на порозі нового тектонічного зламу, незнаного земельного ринку, у неприкаяній українській провінції, на фермі "Байрон-Агро" кипить звична цілоденна робота. Дишуть ситим теплом корівники, лунко струменить у дійниці солодке, густе, як мед, молоко, і Наталка Фещенко у своєму цеху звично чаює над фірмовим фермерським сиром. А Віктор Вельган щоранку обміряє господарським оком усе ще дебелу копицю сіна: чи вистачить худобі до першої паші?

...Щодня свіжа натуральна продукція "Байрон-Агро" їде до столу столичних замовників. Платять за неї геть недешево: в інтернет-магазині літр молока коштує 25 гривень. Плюс 70 гривень за доставку. А по сусідству сільськими вулицями браво котить автівкою молочар-посередник: хвацько зливає у спільну діжку молоко, старечими пальцями вицяпане з останніх дядьківських "лісок", "машок" та "рябух". Гірке воно — не смаком, а тяжким трудом, безпросвіттям заполинене. Тому й двогривенне.

**Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ**  
Київська область





# Аграрні реформи ТА СТАНОВЛЕННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ в Україні

XIX-XX сторіч

Костянтин РЕПІН,  
науковий співробітник  
Науково-технічного комплексу  
статистичних досліджень

Кінець зими 1861-го став для селян знаменним як момент, що докорінно змінив їхню долю. Маніфест Олександра II про скасування кріпацтва, підписаний 19 лютого, протягом усього березня зачитували у церквах по всій Імперії в присутності поліцейських чинів та духовенства. І часто в народі, коли йшлося про якусь подію, то час визначали цим моментом — до чи після, а Олександр II в народі отримав ім'я — Визволитель. Указ «Про наймилостивіше дарування кріпосним людям прав бути вільними сільськими обивателями і про влаштування їх побуту» оформив те, що вже давно назрівало — особисту свободу селянства і водночас дозволив уникнути соціальної кризи в країні. Розвиток суспільства та економіки вже давно зумовили його прийняття. Досвід країн Європи (вибачте за таке посилання, що вже набило оскому) наочно довів, що для розвитку сільськогосподарського виробництва необхідно відходити від феодальних взаємин у селі, а революції, що прокотилися країнами Європи, розбурхали моральний аспект володіння, як якимось майном, людиною.



## Ще як були ми козаками...

**Щ**е до воєн Богдана в Україні кріпацтво практично не існувало — селянин не був власністю пана, його не можна було продати, але він і не мав права володіти землею (втім, як майже не мав прав взагалі) — тому змушений був селитися на панських землях і за це відпрацьовувати панові або сплачувати чинш (оброк). Власники землі були зацікавлені у залученні поселенців, тому, заманюючи на свої землі селян, вони обіцяли на перші 10-15 років певні пільги — "слободи". А коли селянин утікав від свого "добродія", він майже завжди залишався йому щось винен — чи не сплачений в повному обсязі чинш, чи не відпрацьовану панщину.

Після воєн Богдана в Україні чисельність залежного селянства скоротилася, натомість збільшилася кількість козаків — осіб, що мають право володіти землею. Збільшилося число вільних людей на своїй землі, і ні дарма Павло Халебський, що подорожував по Україні, у своїх дорожніх нотатках називав наші терени "землею козаків".

Але так довго не могло продовжуватися — після руїни на правобережжі, що знаходилося під владою Польщі, почали відроджуватися старі порядки. На Київщині, Брацлавщині і Поділлі, особливо з кінця XVIII століття, феодали скорочували "слободянам" вільні роки, переводили селян з оброку на панщину.

## А та друга, доконала — вдову сиротину

**Н**а лівобережжі ще якийсь час ситуація була іншою. Ліквідація автономії Гетьманщини стрімко погіршила соціальне становище місцевого населення. Після другого розділу Польщі

українські землі Наддніпрянщини були перетворені на звичайну провінцію Російської імперії, відповідно на них було запроваджено загальноімперський адміністративний устрій. Українське селянство та частину козацтва знову поневолюють, але вже у більш жорсткій формі.

В Україні кріпацтво було остаточно юридично оформлено в 1783 році указом Катерини II "О податях с купечества, мещан, крестьян и других обывателей губерний Киевской, Черниговской, Новгород-Сиверской, Харьковской, Могилевской, Полоцкой, Рижской, Ревельской и Выборгской; о сборе пошлин с дел и с продаваемых недвижимых имений в губерниях малороссийских и о распространении на оные губернских прав выкупать недвижимые имения ближайшим родственникам, по общим государственным узаконениям". Таким чином, на території площею в 13% від площини сучасної України було запроваджено кріпацтво і селяни (а часом і козаки), що не так давно були вільними на своїй землі, стали чиєюся власністю. І треба сказати, що це були густо населені регіони України.

"Добру" справу своєї матусі продовжив Павло I, видавши у 1796 році указ "О прекращении самовольного перехода поселенян с места на место в губерниях: Екатеринославской, Вознесенской, Кавказской и области Таврической, равно как и переселение из других губерний в оные, о способах удовлетворения владельцев, потерпевших от сих переходов и о штрафах за прием и держание беглых людей", яким кріпацтво було розповсюджено ще на 25% території сучасної України.

Найбільш поширеним було кріпацтво на Правобережжі. На Лівобережжі кріпацтво не набуло такого поширення, оскільки багато козаків Гетьманщини бу-

ли перетворені на державних селян.

## Назріли зміни

**У** середині XIX століття Російська Імперія залишалася єдиною в Європі країною, де ще збереглося кріпацтво, до того ж у більш жорстких формах, ніж за сто років до того у її сусідів. Необхідність ліквідації цієї інституції зумовлювалася як економічними, так і моральними факторами. Питання полягало в тому, як зробити так, щоб "і вовки були ситі і вівці цілі" — необхідний був суспільний компроміс. В Україні більшість землевласників були прибічниками звільнення селян або без землі, або з невеликим наділом, перетворивши таким чином селянське господарство на додаток до панського, з обов'язковою сплатою не лише вартості землі, а й особистої свободи селян.

Реформа готувалася майже 5 років. Пощтовхом послужила промова Олександра II у Москві на учті предводителів московського панства.

Основні засади селянської реформи були викладені у царському маніфесті від 19 лютого 1861 року і "Общем положении о крестьянах, освобожденных из крепостной зависимости". Документи вирішували такі важливі питання:

- 1) ліквідація особистої залежності селян від землевласників і надання їм прав вільних громадян;
- 2) наділення селян землею і визначення повинностей за неї;
- 3) викуп селянських наділів.



## Земля стає товаром

Згідно з цими документами було скасовано кріпацтво. Селяни і челядь ставали вільними.

У кожній місцевості розміри наділів, що одержували селянами за цими положеннями, не були сталими і визначалися низкою факторів. Оскільки в переважній більшості повітів України земля була високої якості, тут встановлювали менше, ніж в інших районах Росії, норми селянського наділу на ревізьку душу (тобто на кожного, хто потрапив під перепис 1858). Як правило, ці наділи були меншими, ніж було в користуванні селян до реформи — дуже часто, щоб себе дуже не обтяжувати, поміщики (як правило "дрібні") не вели свого господарства, а всю землю передавали кріпакам. Тепер ситуація змінилася — довелось стати до господарювання і створювати великотоварні сільськогосподарські підприємства. Правда, дуже часто такі поміщики швидко порозорювалися і їхні землі викуповувалися селянами (до 1905 року поміщицькі землі зменшилися на 41% порівняно з 1862 роком).

### Громадський компроміс

Громадський компроміс ґрунтувався на тому, що 80 % вартості землі поміщикам компенсувала держава — частково грошима, частково цінними паперами з доходом 6% річних. Повернення державі коштів було розтягнуто на 49 років. Якщо селяни брали на викуп неповний наділ, то держава сплачувала 75% загальної викупної суми. Решту 20-25% викупної суми селяни платили безпосередньо поміщику. Отже, поміщик щорічно мав у банку проценти з викупної суми, які дорівнювали прибутку, що він отримував від селянина до реформи. Селяни сплачували за пай за цінами 1861 року, але в 1906 ці виплати були скасовані, а вартість землі на той час зросла майже в десять разів.

Розмір викупної суми визначали не ринковою вартістю землі (ринку землі, як на той час, прак-

тично не існувало), а сумою капіталізованого оброку, що сплачував селянин на користь поміщика, виходячи з 6 % річних (так само, як це часто практикується і зараз у багатьох країнах, для визначення вартості землі застосовувалася формула обрахування капіталізованого доходу за сто років). Якщо за користування садибою землею селяни платили за кожну десятину 5,1 крб оброку, то при капіталізації цієї суми з 6 % вони мали заплатити ( $5,1 \times 100 : 6 = 85$  крб).

Отримана селянами земля за цінами 1857-1861 рр. коштувала 128 млн крб, викупна сума становила 166,8 млн крб, а селяни, за рахунок капіталізації, мали сплатити 503 млн крб. Проте до скасування платежів з 1 січня 1907 р. селяни сплатили 382 млн крб. Отже, землевласники зберегли не лише землю, а той прибуток, що вони отримували до реформи. Вартість десятини землі за викупними платежами перевищувала дореформені ціни на Лівобережжі у 1,5-2,5 рази, на Правобережжі — на 25,4 %. Лише в Подільській губернії плата була нижчою на 13,6 %. Фактично це перевищення було платою поміщикам за вкуп особи селянина.

Такі відмінності між регіонами, окрім впливу місцевих факторів, визначалися ще тим, що поземельні відносини між поміщиками і селянами в Україні визначалися трьома Місцевими положеннями про поземельний устрій поміщицьких селян. Великоросійське положення відносилось одночасно до трьох південних губерній України — Катеринославської, Херсонської, Таврійської, а також до південної частини Харківської губернії, де переважало общинне землекористування. На Лівобережні Україну з подвірно-сімейним землекористуванням поширювалося Малоросійське місцеве положення. На Правобережжі — в Київській, Волинській і Подільській губерніях, де пануючим було подвірно-сімейне землекористування, діяло Окреме місцеве положення.

На території лівобережних губерній, де діяло Малоросійське положення, вищий наділ встановлювали від 2,75 до 4,5 десятини на ревізьку душу. За селянами Правобережної України зберігалися наділи в розмірі, який визначався інвентарними правилами 1847-1848 рр., в середньому виходило 1,9-2,3 десятини на ревізьку душу.

Селянська реформа 1861 року визначала аграрні відносини і стан сільського господарства у другій половині XIX ст. — на початку ХХ ст. Відбулися докорінні зрушенні в розподілі земельної власності. Після реформи поміщицьке землеволодіння було збережено і розширене за рахунок землі, що була у селян в користуванні, проте їм не належала (наділи, що передавались у власність при скасуванні кріпацтва, як правило, були менші), але потім, внаслідок розвитку капіталістичних відносин, воно зазнало значного скорочення.

Внаслідок земельної реформи з 44,1 млн десятин земельного фонду в дев'яти українських губерніях селяни отримали 20,9 млн га землі (45,7 %), поміщикам залишалося 20,9 млн десятин (46,6 %), церкви та державі належало 3,4 млн десятин (7,7 %).

За офіційними даними в 1877-1878 роках надільне землекористування селян в Україні стало меншим на 27,6 %, тобто майже 6 млн десятин отриманої при скасуванні кріпацтва землі переїшли в інші руки, а поміщики навряд чи стали б купувати дрібні селянські наділи.

Відповідно зросло майнове розшарування селянства. Надільна земля (для зручності, надалі під цим терміном будемо розуміти всю землю, яка була передана селянству за реформою 1861 року) дедалі більше була зосереджена в заможних господарствах. У 1905 році вона розподілялася так, як показано у таблиці 1.

У пореформений період селянське землеволодіння зростало за

Таблиця 1

Розмір надільної землі на двір, десятин	Кількість селянських господарств, %	Розмір надільної землі	
		Всього, %	В середньому на двір, десятин
До 5	44	21	3,7
5-10	40	42	8,2
Понад 10	16	37	15,5

Таблиця 2

Регіон	Ціни за десятину, крб		
	60-ті роки XIX ст.	1898-1902	1906-1913
Центральний промисловий район*	14,82	56,25	-
Західні губернії	15,63	42,76	-
Східні губернії	5,8	32,05	-
Україна	20,12	99-123,97	136-190

\* випереджаюча динаміка цін на землю у центральному промисловому районі порівнянно з західними губерніями Російської імперії пояснюється випереджаючим розвитком промисловості та перепрофілюванням частини землі.

рахунок купівлі й оренди землі. 90 % приватної (не надільної, викупленої у поміщиків) землі були у господарств, що мали 10 десятин і більше. Площа приватного селянського землеволодіння до революції 1917 року становила 9,5 млн десятин. Функції посередника у купівлі селянами поміщицької землі було покладено на створений у 1882 році Селянський поземельний банк, що мав відділення в низці губерній. По позиках Селянський банк стягував від 7,5 до 8,5 % річних. Діючи в тісному контакті з Дворянським банком, Селянський банк сприяв швидкому зростанню цін на землю. У 1895 році він отримав право купувати землі у поміщиків. У 1895-1905 придбав в цілому по Російській Імперії близько 1 млн десятин землі. Ціни за десятину (середні по Імперії) зросли з 49 крб у 1896 до 111 крб у 1905 році.

У Східній Україні земля була дорожчою порівняно з іншими районами Російської імперії. Динаміка цін за регіонами Російської Імперії наведена у таблиці 2.

У земельних відносинах значної ваги, як засіб нагромадження коштів для подальшого придбання землі, з часом почала набувати її оренда. Так, наприкінці XIX ст. у користуванні

селян перебувало 4,2 млн десятин орендної землі, або 21,3 % їх надільного землеволодіння. За даними перепису 1917 року, 43,2 % селянських господарств орендували 6,3 млн десятин, що дорівнювало 20 % площин їх загального землекористування. Були поширені такі види оренди: підприємницька оренда заможним і частково середнім селянством; суборенда, коли великі орендарі здавали землю ділянками селянам; продовольчча (голодна); відробіткова. Орендні ціни швидко зростали. Наприклад, на Полтавщині в 1861 році вони становили 0,75 крб за десятину, в 1900 році — 11,92, в 1916 році — 18 крб. У середньому орендна ціна десятини землі в 1916 році становила 14 крб. Якщо наприкінці XIX ст. селянство на оренду землі витрачало 65 млн крб, то на початку ХХ ст. великі власники отримували за оренду щорічно біля 175 млн крб.

Погіршився фінансовий стан поміщицьких маєтків. Викупні платежі через нестачу коштів держава виплачувала поступово, великі суми пішли на покриття до реформеної заборгованості, яка продовжувала зростати. Якщо в 1859 році вона становила 86 млн крб, то в 1888 році — 240 млн крб, у 1903 році — 676 млн крб. На початок ХХ ст. у банках було заставлено 75 % приватновласницької, в основному поміщицької, землі.

Особливо швидко дворянське землеволодіння скоротилося в степових і лівобережніх губерніях — на 39-49% протягом 1877-1905 років, у правобережніх губерніях — на 16-17 %, останнє було пов'язано з політикою царського уряду, який після повстання 1863 року конфіскував у польських землевласників землю і передав російським дворянам і місцевим чиновникам. У 1901 році польським землевласникам належало 47 % приватновласницької землі, тоді як в 1863 році — 90 %. Частка дворянського землеволодіння в 1905 році становила на Правобережжі — 34,8 % усієї землі, на Лівобережжі — 20,4, на Півдні — 19,4, у середньому по всій Україні — 24,5 відсотка.

Високим був рівень концентрації землі. На початку ХХ ст. налічувалося 32,5 тис. поміщицьких маєтків, розміри яких в середньому становили 334 десятини землі. 2835 власників маєтків мали понад 1 тис. десятин, їм належало 7,8 млн десятин, або 68% усієї дворянської землі, зокрема у губерніях: Волинській — 32%, Київській — 15, Таврійській — 13, Херсонській і Катеринославській — по 10 %, Чернігівській, Полтавській, Харківській — по 5, Подільській — 2 %. Крім спадкових землевласників Браницьких (167 тис. десятин), Потоцьких (197 тис. десятин), Скоропадських (42 тис. десятин), з'явилися нові — Харитоненки, Симиренки, Терещенки (останнім належало 141 тис. десятин).

У дев'яти українських губерніях поміщицьке землеволодіння зменшилося і до 1905 складало менше чверті орніх земель (у пореформеному 1862 році поміщицям належало майже 47%). У той же час завдяки створенню великих аграрних підприємств та підвищення продуктивності селянських господарств — адже працювали на себе, а не на дядька, Україна стала найбільшим експортером сільгоспрудукції.

Земля стала товаром. За період 1863-1902 років було продано і куплено 25,6 млн десятин землі. Тобто, в обороті було більше половини всіх земель дев'яти українських губерній (щоправда деякі ділянки продавалися кілька разів). Купували землю селяни, купці, товариства.

Аграрна реформа 1861 року суттєво вплинула і на інші галузі

економіки, в першу чергу сиро-вино пов'язаних із сільським господарством.

Однак, незважаючи на те, що на території України був зосереджений величезний промисловий потенціал, вона все ж залишалася сільськогосподарським районом імперії, у якому в селах проживало 80% населення. Українське село за мірками капіталістичного господарювання мало надлишок трудових ресурсів і вимагало подальшого реформування.

## Столипінська реформа

**У** Російській державі була проведена аграрна реформа, що отримала назву "столипінської" за ім'ям її автора і втілювача в життя голови Ради міністрів П.А. Столипіна. Основні положення реформи були викладені в указі 22 листопада 1906 р., який після затвердження царем став законом від 27 червня 1910 р. Уряд під час революції 1905-1907 рр. домагався стабілізації становища в країні у напрямі перебудови земельно-агарних відносин, створивши стан заможних селян. У Російській імперії селянам належало 165, в Україні — 91 млн десятин надільної і 5,4 млн десятин приватної землі. Землевласники володіли відповідно в Росії 53, в Україні 10,9 млн десятин. Тому уряд вирішив розв'язати аграрне питання, зберігаючи поміщиць-

ке землеволодіння, конфіскація якого, на погляд П.А. Столипіна, не могла радикально змінити становище селян.

В основному надільну землю закріпили в спадково-подвірнє землекористування. Проте значну її частину урядом, як і в Росії, було передано в общинне землеволодіння: на Катеринославщині — 95 % надільної землі, Херсонщині — 88,8, Харківщині — 95,3, Полтавщині — 15,9, Чернігівщині — 51,7, Київщині — 6,7, Поділлі — 5,4, Волині — 22,1 %.

Оскільки для України традиційним було подвірнє землекористування, то переділи землі, там де община була суб'єктом землеволодіння, майже не проводили. До сплати державі викупних платежів громада і двори не могли вільно розпоряджатися надільною землею.

Столипінська аграрна реформа передбачала здійснення таких основних заходів:

- 1) руйнування общини, яка відігравала значну роль в масових селянських виступах 1905-1907 рр., і закріплення за кожним домогосподарем, який володів надільною землею на основі общинного права, належної йому частини в особисту приватну власність;

- 2) надання кредитної допомоги селянам через Селянський земельний банк;

- 3) організацію переселення селян у малозаселені райони Сибіру, Північного Кавказу, Середньої Азії.

Кожний селянин мав право вимагати від громади виділення замість через смужних земель однієї компактної ділянки — відрубу. Передбачалося переселення на хутори. У власність закріплювалися надлишки землі понад норму на одну душу, якщо селянин заплатить за них громаді за викупну ціною 1861 р., коли ціни були нижчі. Для виходу з общини потрібна була згода сільського сходу, проте якщо вона його не давала протягом 30 днів, то селяни наділялися землею за розпорядженням земського начальника. У громадах, де не було переділу землі протягом 2 років, земля у власність

закріплювалася обов'язково і незалежно від бажання селян, а за надлишки землі не треба було платити взагалі.

29 травня 1911 р. був прийнятий закон про землеустрій, згідно з яким у селах, де були проведені землевпоряджувальні роботи, земля автоматично переходила у спадковоподвірнє землеволодіння.

Здійсненням земельної реформи займалися Міністерство внутрішніх справ і Головне управління землеустрою і землеробства, на місцях — губернські та повітові землевпоряджувальні комісії.

Що ж принесла Столипінська аграрна реформа Україні? Закон від 14 червня 1910 року діяв до 1915 року. За цей час закріпили землю в індивідуальну власність на Правобережжі — 48,9 % селян, на Півдні — 42, на Лівобережжі — 16,5 % (за іншими даними, відповідно 50,7, 34,2, 13,8 %). Масової хуторизації не відбулося (дані за 1913 р.).

Проте встановлення Селянським банком високих цін на землю зробило неможливим для основної маси селян користуватися його допомогою.

За 1906-1912 рр. було утворено 226 тис. хуторів, що становили 5,1 % всіх господарств, а в 1916 р. їх налічувалося 440 тис., або 14 % селянських дворів.

Позики для купівлі землі Селянський банк надавав у розмірі 95 % купівельної ціні, під хутори — в розмірі 100 відсотків.

За цей час банк скупив 579 поміщицьких маєтків, 572,2 тис. десятин землі.

Отже, столипінська аграрна реформа створила сприятливі умови для розвитку приватного селянського землеволодіння, стимулювала розвиток агрономічних заходів. Для малоземельних селян створювали товариства з оренди землі та колективного ведення рільництва. Однак модернізація українського села здійснювалася повільно порівняно з країнами Західної Європи і була перервана війною 1914 року.





• Поради – радам

## ЯК ДІЯТИ сільській, селищній, міській раді, ЯКЩО ІНОЗЕМЕЦЬ НЕ ВІДЧУЖИВ успадковану земельну ділянку сільськогосподарського призначення ?

Земельним кодексом України передбачено, що землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватись у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам (ст. 22 ЗКУ).

Єдиним виключенням з цього правила є набуття у власність іноземними громадянами та юридичними особами земельних ділянок сільськогосподарського призначення шляхом їх успадкування. Однак, відповідно до частини другої статей 81 та 82 Земельного кодексу України, землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземними громадянами, а також особами без громадянства та іноземними юридичними особами, протягом року підлягають відчуженню.

Отже, іноземний громадянин, особа без громадянства або ж іноземна юридична особа, успадковуючи земельну

ділянку сільськогосподарського призначення, отримує свідоцтво про право на спадщину, до якого долучається державний акт на право власності на земельну ділянку спадкодавця з відміткою нотаріуса про перехід права власності.

Таку ж відмітку про перехід права власності на земельну ділянку має проставити територіальний орган земельних ресурсів, якому спадкоємець має самостійно надати державний акт. Лише після внесення інформації до Поземельної книги та автоматизованої бази даних державного земельного кадастру територіальний орган земельних ресурсів проставляє відмітку про перехід права власності до спадкоємця і саме з дати реєстрації такого права починається відлік одного року, за який необхідно іноземцю, особі без громадянства або ж іноземній юридичній особі, які успадкували земельні ділянки сільськогосподарського призначення, продати, подарувати або ж іншим чином здійснити відчуження такої земельної ділянки.

Якщо особа не відчужує успадковану земельну ділянку, місцева рада або ж районна державна адміністрація, залежно від місцезнаходження такої земельної ділянки — в межах населеного пункту або за його межами, звертається до суду з заявою про припинення права власності відповідно до статті 140 Земельного кодексу України.

Однак, виникає питання: як раді чи адміністрації вчасно зорієнтуватися та подати відповідну заяву до суду? Адже ні рада, ні адміністрація не бере участі в процесі набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення іноземцями, особами без громадянства

або ж іноземними юридичними особами?

На жаль, чіткого порядку взаємодії органів реєстрації прав, органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади саме з вищезазначеного приводу чинне законодавство не містить. Однак, на запит органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади, орган реєстрації має надавати безкоштовно відомості, у тому числі й із за значеного питання.

Отже, на сьогодні, реєструючи право власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення іноземця, особи без громадянства або ж іноземної юридичної особи, які успадкували таку земельну ділянку, територіальний орган земельних ресурсів добровільно або ж за запитом місцевої ради чи адміністрації надає інформацію щодо таких осіб та терміну дії їх права (один рік з дня реєстрації).

Для впевненості, що така земельна ділянка ще не відчужена, місцева рада або райдержадміністрація до закінчення річного терміну мають письмово звернутися до іноземця, особи без громадянства або ж іноземної юридичної особи з нагадуванням про необхідність здійснити відчуження та про наслідки невиконання вимоги закону.

Після отримання відповіді іноземця, особи без громадянства чи юридичної особи або ж за її відсутності, по закінченні річного терміну з дня реєстрації права власності на успадковану земельну ділянку, місцева рада чи районна державна адміністрація має актуалізувати інформацію, звернувшись до територіального органу земельних ресурсів, та отримати інформаційну довідку з Поземельної книги.

Так, відповідно до пунктів 31, 32 та 33 Порядку ведення Поземельної книги, затверджено-го постановою Кабінету Міністрів України від 9 вересня 2009 р. №1021:

«31. Відомості з Поземельної книги надаються територіальним органом Держкомзему за місцем розташування земельної ділянки у вигляді витягу з Поземельної книги — документа, який свідчить про наявність запису у відповідному розділі Поземельної книги чи про відсутність такого запису, або інформаційної довідки за формами, встановленими Держкомземом.

32. Право на отримання витягу з Поземельної книги мають власник (користувач) земельної ділянки, суб'єкти права земельного сервітуту, емфітевзису і суперфіцію, їх спадкоємці, правонаступники або уповноважені ними особи та адвокати.

33. Інформаційну довідку з Поземельної книги можуть отримувати органи державної влади (посадові особи), якщо запит зроблено у зв'язку із здійсненням покладених на них відповідно до закону повноважень».

Після підтвердження інформації щодо не відчуження у встановлений річний термін іноземним громадянином, особою без громадянства чи іноземною юридичною особою успадкованої земельної ділянки сільськогосподарського призначення місцева рада чи районна державна адміністрація має право звернутися до суду про припинення права власності такої особи на успадковану нею земельну ділянку сільськогосподарського призначення та визнання права власності на таку ділянку за територіальною громадою або ж за державою в особі райдержадміністрації.

## ● Запитували – відповідаємо

### ДАРУВАТИ ЗЕМЕЛЬНИЙ ПАЙ МОЖНА БУДЕ ПІСЛЯ ЗНЯТТЯ МОРАТОРІЮ

Я хочу повнолітньому сину подарувати будинок, який стоїть на земельній ділянці площею 0,15 га. Земельна ділянка приватизована, видано державний акт. Крім цього у мене є ще земельний пай, виділений у натурі та виданий на нього державний акт на землю.

Коли я звернулася у нотаріальну контору, то мені відповіли, що землю я не можу подарувати, оскільки немає ринку землі.

Правда це чи ні? І чи оподатковується мій увесь дарунок?

**Катерина ПАВЛЮК,**  
*пенсіонерка, ветеран праці, дитина війни*

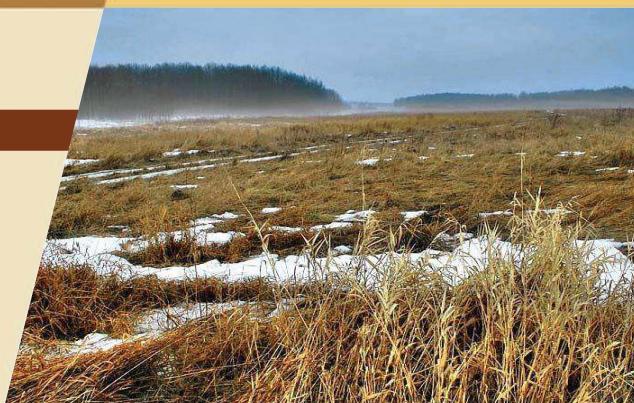
смт Компаніївка  
Кіровоградська область

Шановна Катерино Іванівно!

Ринок землі існує і впродовж майже 18 років продаються і купуються земельні ділянки різного цільового призначення. Так, упродовж цього періоду можна було продати, подарувати або іншим чином здійснити відчуження земельної ділянки, зокрема, для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель та споруд.

Однак, чинним законодавством з 2001 року заборонено власникам земельних ділянок товарного сільськогосподарського виробництва відчужувати свої земельні ділянки, у тому числі і дарувати. Така заборона (мораторій) на сьогодні передбачена пунктом 15 Перехідних положень Земельного кодексу України. Зняття цієї заборони можливе лише за умови прийняття Верховною Радою України двох Законів «Про державний земельний кадастр» та «Про ринок земель», які вже підготовлені та заплановані Верховною Радою України до прийняття в поточному році.

Отже, враховуючи вище зазначене, Ви маєте право подарувати своєму синові будинок та земельну ділянку площею 0,15 га для обслуговування цього будинку. При цьому, відповідно до пункту «б» частини третьої статті 3 Декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито» Вам необхідно буде сплатити один відсоток від нормативної грошової оцінки такої земельної ділянки, але не менше одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян, що на сьогодні становить 17 гривень.



Щодо земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (паю), на жаль, поки не буде відмінено заборону на відчуження такої землі (мораторій), подарувати її синові Ви не зможете. Однак, Ви можете заповісти сину свій пай.

### ЗЕМЛЯМИ ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ РОЗПОРЯДЖАЮТЬСЯ РАЙОННІ ДЕРЖАВНІ АДМІНІСТРАЦІЇ

Просимо дати роз'яснення, хто є орендодавцем земель сільськогосподарського призначення за межами населеного пункту, а саме:

- невитребуваних земельних ділянок;
- земель запасу, резерву;
- земель під господарськими будівлями та дворами;

а також який порядок укладення договорів оренди на ці землі.

**Василь ДОВРЯНСЬКИЙ,**  
*сільський голова*

Бистриївська сільська рада  
Ружинський район  
Житомирської області

**В**ідповідно до пункту 12 Перехідних положень Земельного кодексу України до розмежування земель державної та комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями (крім земель, переданих у приватну власність, та земель, зазначених в абзаці третьому цього пункту) в межах населених пунктів здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради, а за межами населених пунктів — відповідні органи виконавчої влади.

Державні органи приватизації здійснюють розпорядження (крім відчуження земель, на яких розташовані об'єкти, що не підлягають приватизації) землями, на яких розташовані державні, в тому числі казенні, підприємства, господарські товариства, у статутних фондах яких державі належать частки (акції, пая), об'єкти незавершеного будів-



ництва та законсервовані об'єкти, а також продаж земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації.

Щодо «невитребуваних земельних ділянок», слід зазначити, що чинним Законом України «Про виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв» (ст.13) встановлено:

«Нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації можуть передаватися в оренду для використання за цільовим призначенням на строк до моменту отримання їх власниками державних актів на право власності на земельну ділянку, про що зазначається у договорі оренди земельної ділянки, а власники земельних часток (паїв) чи їх спадкоємці, які не взяли участі у розподілі земельних ділянок, повідомляються про результати проведеного розподілу земельних ділянок у письмовій формі, у разі якщо відоме їх місцезнаходження».

При цьому саме поняття «невитребувані» застосовується тільки у випадку, коли громадянин за різних обставин або не отримали сертифікати на право на земельну частку (пай), або отримали та померли, або отримали та невідоме їх місце перебування. Тож обміняти сертифікат на право на земельну частку (пай) на державний акт на право власності на земельну ділянку неможливо.

Такими «невитребуваними земельними ділянками» за межами населеного пункту мають розпоряджатися районні державні адміністрації.

Це стосується й інших земель за межами населеного пункту.

Лише у випадку, якщо громадянин добровільно відмовився від земельної ділянки, розташованої за межами населеного пункту на користь місцевої ради, або ж судом визнано таку ділянку відумерлою спадщиною, місцева рада має право розпоряджатися цими земельними ділянками.

Щодо порядку укладання договорів оренди земельних ділянок, то до них застосовується загальний порядок, визначений Законом України «Про

оренду землі» та постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 року № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі».

## ДО УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ СЕРВІТУТУ МАЛОЇ АРХІТЕКТУРНОУ ФОРМУ НА ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ РОЗМІЩУВАТИ НЕ МОЖНА

15.10.2009 року до сільської ради звернувся приватний підприємець про надання дозволу на розміщення малої архітектурної форми для провадження підприємницької діяльності на території господарського двору, без будівель та споруд (землі сільськогосподарського призначения) в межах населеного пункту.

Сільська рада відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 26.08.2009 р. № 982 прийняла рішення про попередне погодження місяця розташування малої архітектурної форми фізичній особі — підприємцю.

Приватний підприємець отримав паспорт прив'язки МАФ і самовільно розмістив торговий павільйон на зазначеній земельній ділянці без будь-яких правовстановлюючих документів на неї. Цей факт сільська рада вважає самовільним зайняттям земельної ділянки згідно з вимогами Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо посилення відповідальності за порушення вимог земельного законодавства». Приватний підприємець був попереджений про самовільне зайняття земельної ділянки, також були письмово надіслані листи від відділу Держкомзему у Тальнівському районі про вживтя заходів до приватного підприємця за самовільне зайняття земельної ділянки, але відділ Держкомзему не вважає це самовільним зайняттям.

Також цей факт не вважає самовільним зайняттям земельної ділянки і прокуратура в Тальнівському районі.

**Наталія ПОНОМАРЕНКО,  
сільський голова**

Мошурівська сільська рада  
Тальнівський район  
Черкаська область

Питання розміщення МАФів на сьогодні є досить актуальним. Однак, звертаємо увагу на те, що:

1. Мала архітектурна форма за постановою Кабінету Міністрів України від 26.08.2009 року № 982 «Про затвердження Порядку розміщення малих архітектурних форм для провадження підприємницької діяльності» поділяється на:

1) *пересувну малу архітектурну форму* — торговельне обладнання, низькотемпературний приставок, лоток, емість, торговельний автомат соціально-культурного, побутового, торговельного та іншого призначення для провадження підприємницької діяльності;

2) *стационарну малу архітектурну форму* — тимчасова одноповерхова споруда соціально-культурного, побутового, торговельного та іншого призначення для провадження підприємницької діяльності висотою не вище ніж 4 метри, що має по зовнішньому контуру площину близько 30 кв. метрів, виготовляється з полегшених конструкцій і встановлюється тимчасово без закладення фундаменту.

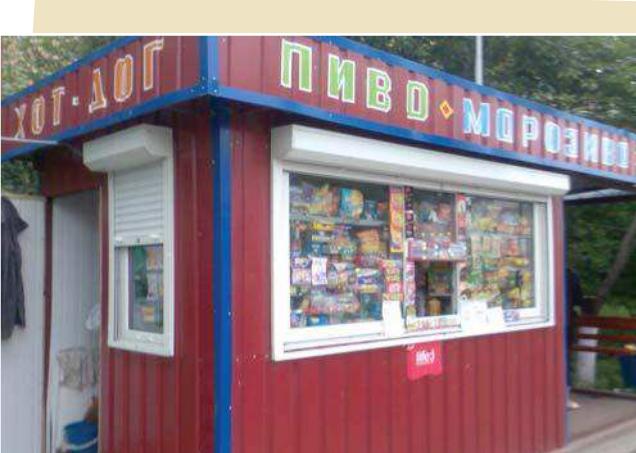
2. Відповідно до статті 401 Цивільного кодексу України право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом.

Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій, конкретно визначеній особі (особистий сервітут). Договір про встановлення земельного сервітуту підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно.

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

4. При встановлені сервітуту на земельній ділянці, така ділянка, по-перше, не змінює свого цільового призначення, по-друге, не вилучається із користування землевласника або землекористувача.

Щодо поняття «самовільне зайняття земельної ділянки» наводимо витяги з листа Держкомзему України від 11 листопада 2008 р. № 14-17-4/12991:



«Відповідно до статті 1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» даний термін викладено у такій редакції:

самовільне зайняття земельної ділянки — будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду) або за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є правомірними».

Тобто, згідно із зазначеним терміном, не вважається самовільним зайняттям земельної ділянки, якщо орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування прийняв рішення про її передачу у власність або надання у користування (оренду). Цей перелік рішень є вичерпним. У разі використання земельної ділянки за наявності будь-яких інших рішень зазначених органів (наприклад, про надання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки, про погодження місця розташування об'єкту тощо), ці дії слід кваліфікувати як самовільне зайняття земельної ділянки.

Також не вважається самовільним зайняттям земельної ділянки, якщо стосовно неї вчинено відповідний правочин (тобто укладена відповідно до законодавства цивільно-правова угода щодо земельної ділянки).

Отже, при розміщенні МАФів на земельній ділянці слід враховувати, що для цього має вже існувати земельна ділянка як окремий об'єкт із установленими межами, площею, цільовим призначенням та кадастровим номером. Використання земельної ділянки або її частини (у тому числі і розміщення самої МАФ) здійснюється після укладення договору сервітуту із визначенням строку його дії. Обов'язковим додатком до договору особистого сервітуту має бути план встановлення меж такого сервітуту та акт винесення цих меж в натуру (на місцевість). Частина земельної ділянки окремий кадастровий номер не присвоюється. Договір особистого сервітуту підлягає державній реєстрації. Тобто, тільки після отримання дозволу на розміщення МАФ, оформлення архітектурної прив'язки, укладення та державної реєстрації договору сервітуту особа, власник МАФ, може розмістити її на визначеній земельній ділянці або її частині.

Щодо оренди земельної ділянки за результатами аукціону або конкурсу, відповідно до чинного законодавства, така дія теж можлива, але за умови, що попередньо не погоджували місця розташування об'єкту та не приймалося жодних рішень щодо земельної ділянки.

# РОБОТУ З ВИДАЧІ державних актів невдовзі буде розблоковано

**Бажаючі отримати на руки документи, що підтверджують право власності на земельну ділянку, вже третій місяць стикаються з проблемою — державні акти просто не видають. Що ж паралізувало видачу державних актів на право власності на земельну ділянку і коли це закінчиться? На це запитання відповідає генеральний директор державного підприємства "Центр державного земельного кадастру" Олександр ФІЛАТОВ.**

**О**дна з причин того, чому з видачею державних актів на право власності на земельну ділянку стала така ситуація, — перехідний період при передачі повноважень від Центру земельного кадастру до територіальних органів Держземагентства. З початку 2011 року саме вони здійснюють реєстрацію документів на право власності на земельну ділянку. На жаль, організаційні моменти передачі повноважень не були до кінця продумані. Тому робота й ускладнилася.

Проте є й глибша причина — прогалини в нормативному врегулюванні питань реєстрації земельних ділянок та прав на них, у тому числі — механізму та строків надання послуг територіальними органами Держземагентства та Центром кадастру, порядку їх взаємодії при наданні послуг, а також джерел, з яких ці послуги будуть фінансуватися. З одного боку, Порядками ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 9 вересня 2009 р. № 1021, та Тимчасовим порядком присвоєння кадастрових номерів, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 18 серпня 2010 року № 749, на Центр кадастру, який функціонує на принципах самоокупності, покладено низку функцій, з іншого боку — можливості стягувати плату за їх виконання не передбачено. Тобто — грошей наше підприємство брати не може, а платити людям зарплату та податки зобов'язане.

Протестом Генеральної прокуратури України від 15.02.2011 зупинено дію постанови № 844 "Деякі питання реалізації права власності на землю громадянами України" від 5 серпня 2009 року, якою передбачено, що безкоштовну приватизацію фінансує держава. Причиною такого рішення Генпрокуратура називає суперечність положень цієї постанови чинному законодавству України, зокрема, Закону "Про захист конституційних прав громадян на землю", яким передбачено, що роботи із землеустрою щодо виготовлення документів, які посвідчують право власності на земельні ділянки, є платними. Крім того, Закон "Про Державний бюджет України на 2011 рік" не передбачає фінансування заходів з

безплатних оформлення та видачі державних актів на право власності на земельну ділянку. Найближчим часом цю постанову буде приведено у відповідність до вимог законодавства. А зараз вирішується питання, щоб на відповідному рівні закріпити положення, що безкоштовно приватизація земельної ділянки здійснюватиметься тільки для малозабезпечених верств населення.

Наше підприємство під керівництвом Держземагентства ще в листопаді минулого року підготувало зміни до відповідних постанов Кабінету Міністрів. Їх мета — усунути прогалини в нормативному врегулюванні питань реєстрації ділянок та прав на них. Наші пропозиції проходять усі кола погодження, і невдовзі мають надійти на розгляд Уряду.

Постає закономірне запитання: поки пропозиції будуть узгоджуватися, що робити людині, яка хоче отримати держакт зараз? Одразу скажу, що замовників маємо розділити на дві групи. Роботи за документами, які були подані та оплачені в минулому році, як правило, вже зроблені. Ці документи вже передано територіальним органам Держzemагентства. Тому громадянам треба звернутися туди, розписатися у Кнізі реєстрації та отримати держакти.

Що робити тим, хто подав документи на отримання права власності на землю вже в цьому році? Людина звертається до територіальних органів Держzemагентства, здає туди весь пакет документів, там відбувається процедура погодження. Далі, відповідно до Порядку, документи передають до обласної філії Центру земельного кадастру (для перевірки обмінного файлу, внесення в базу даних та друку бланків державних актів), яка, здійснюючи свою діяльність на принципах самоокупності, на даний момент не в змозі забезпечити надання відповідних послуг через відсутність джерел покриття витрат з їх надання. Але за тиждень-другий роботу буде розблоковано. У регіонах рішеннями судових органів нас уже змушують виконувати наші функції, стягуючи за це плату. У приписах прокуратури йдеється, що як до нового року замовникам треба було платити за перевірку обмінного файлу, внесення в базу даних та друк бланків державних актів, то й зараз треба сплачувати. Тож людині треба дотримуватися відповідного порядку, а ситуація з видачею держактів скоро буде вирішена.

# ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО РИНОК ЗЕМЕЛЬ»

Цей Закон визначає правові та економічні засади організації і функціонування ринку земель, а також порядок проведення земельних торгів.

## Розділ I. ЗАГАЛЬНА ЧАСТИНА

### Глава 1. Основні положення

#### Стаття 1. Основні терміни та їх визначення

1. У цьому Законі наведені нижче терміни вживаються у такому значенні:

аукціон — форма проведення земельних торгів, за якою лот продається учаснику, що запропонував за нього найвищу ціну, зафіксовану у ході проведення торгів ліцитатором;

виконавець земельних торгів (виконавець) — юридична особа, яка має ліцензію на проведення земельних торгів та уклала з організатором договір на проведення продажу об'єкта торгів на земельних торгах;

державна спеціалізована установа — державна спеціалізована установа з управління землями сільськогосподарського призначення, що утворена Кабінетом Міністрів України;

іноземні особи — іноземні громадяни, особи без громадянства, іноземні підприємства, підприємства, в статутному капіталі яких не менш як десять відсотків становить іноземна інвестиція, іноземні юридичні особи, іноземні держави, міжнародні урядові та неурядові організації;

консолідація земель сільськогосподарського призначення — науково та економічно обґрунтоване об'єднання земельних ділянок сільськогосподарсь-

кого призначення з метою раціонального ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

крок аукціону — мінімальна надбавка, на яку в ході аукціону здійснюється підвищення стартової та кожної наступної ціни лота;

ліцитатор — ведучий земельного аукціону із спеціальною підготовкою, який призначається виконавцем;

лот — об'єкт земельних торгів (земельна ділянка або права на неї) із якістями та кількісними характеристиками, що виставляється для продажу на торгах;

обіг земельних ділянок (прав на них) — перехід права на земельну ділянку від однієї особи до іншої на підставі правочинів, у тому числі укладених за результатами земельних торгів;

організатор земельних торгів (організатор) — фізична або юридична особа, орган державної влади, орган місцевого самоврядування, державний орган приватизації, уповноважений здійснювати відчуження земельної ділянки, призначеної для продажу, або державний виконавець відповідно до виконавчого документу;

переможець земельних торгів (переможець) — особа, з числа учасників земельних торгів, яка визначається у ході проведення земельних торгів та за результатами земельних торгів має право на укладання договору купівлі-продажу лота;

покупець — переможець, який уклав договір купівлі-продажу та здійснив у повному обсязі розрахунки за придбаний на аукціоні лот;

ринок земель — система правовідносин між відчужувачами земельних ділянок (прав на них), та

## ПРОПОЗИЦІЇ ТА ЗАУВАЖЕННЯ ДО ЗАКОНОПРОЕКТУ НАДСИЛАЙТЕ ДО ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВА:

на поштову адресу —

вул. Народного ополчення, 3  
м. Київ  
03680

на електронну адресу —

r309@ukr.net

# ЗАПРОШУЄМО ДО ОБГОВОРЕННЯ

особами, які набувають право на земельні ділянки, органами державної влади, державних органів приватизації та місцевого самоврядування, пов'язаних з укладенням, виконанням, зміною та припиненням цивільно-правових договорів, які передбачають відчуження земельних ділянок або прав на них;

стартова ціна — вартість земельної ділянки (права на неї), з якої розпочинається продаж лота на торгах;

учасник земельних торгів (учасник) — особа, яка відповідає встановленим законодавством вимогам, подала відповідні документи для участі в земельних торгах та зареєстрована виконавцем відповідно до цього Закону;

члени сім'ї фізичної особи — особи, що спільно проживають та пов'язані спільним побутом: чоловік, дружина, діти, батьки, рідні брати та сестри, дід, баба, онуки, племінники і племінниці, тітки, дядьки, у тому числі двоюродні, партнери у цивільному шлюбі, діти партнерів у цивільному шлюбі, громадяни, які перебувають на утриманні фізичної особи, або їх партнери в цивільному шлюбі, усиновлювачі, усиновлені;

ціна продажу — фіксована ціна продажу земельної ділянки (права на неї), сплачена покупцем.

## Стаття 2. Правове регулювання ринку земель

Правове регулювання ринку земель здійснюється відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, цього Закону, законодавства про приватизацію та інших нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до них.

## Стаття 3. Суб'єкти та об'єкти ринку земель

1. Суб'єктами ринку земель є відчужувачі та набувачі земельних ділянок (прав на них):

громадяни та юридичні особи України;

територіальні громади безпосередньо або через відповідні органи місцевого самоврядування;

держава в особі відповідних органів державної влади, державної спеціалізованої установи, державних органів приватизації або державного виконавця;

іноземні громадяни та особи без громадянства;

іноземні юридичні особи, підприємства з іноземними інвестиціями;

іноземні підприємства;

спільні підприємства, засновані за участю іноземних юридичних і фізичних осіб;

іноземні держави.

2. Об'єктами ринку земель є:

земельні ділянки державної або комунальної власності відповідного цільового призначення та виду використання в межах певної категорії земель, в тому числі разом з розташованими на них об'єктами, що підлягають приватизації;

земельні ділянки відповідного цільового призначення та виду використання в межах певної кате-

горії земель, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб, або частки у праві спільної власності на земельні ділянки;

земельні частки (паї);

право оренди земельної ділянки на встановлений строк оренди або право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітезис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій);

частки у праві спільної власності на землю.

## Стаття 4. Органи, що здійснюють продаж земельних ділянок державної або комунальної власності та права оренди на них

Продаж земельних ділянок державної або комунальної власності та права оренди на них здійснюють органи державної влади, органи місцевого самоврядування, державні органи приватизації, державна спеціалізована установа, уповноважені здійснювати відчуження земельних ділянок, призначених для продажу, або державний виконавець відповідно до виконавчого документу.

## Стаття 5. Інформування громадськості та врахування громадських інтересів при здійсненні продажу земельних ділянок державної або комунальної власності та права оренди на них

1. Під час підготовки до продажу земельних ділянок державної або комунальної власності та права оренди на них органи виконавчої влади, державна спеціалізована установа та органи місцевого самоврядування відповідно до своїх повноважень:

інформують населення через засоби масової інформації та спеціалізований Інтернет-сайт уповноваженого органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів про продаж земельних ділянок державної або комунальної власності (прав на них);

залучають представників громадських організацій, а також землевласників і землекористувачів до участі в обговоренні заходів щодо розвитку ринку земель;

забезпечують врахування інтересів територіальних громад при розробці та здійсненні заходів щодо розвитку ринку земель.

2. При розміщенні оголошення про продаж земельних ділянок державної або комунальної власності (прав на них) на спеціалізованому Інтернет-сайті уповноваженого органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів технологічні та програмні засоби повинні забезпечувати всім бажаючим можливість пошуку інформації за датою розміщення оголошення, датою та місцем проведення продажу, видом майна, ціною, видом договору, що укладається, а також можливість анонімного перегляду, копіювання та роздрукування інформації на основі поширених веб-оглядачів та редакторів, без необхідності застосування спеціально створених для цього технологічних та програмних

засобів, цілодобово, без обмежень та стягнення плати.

3. Розміщення оголошень про продаж земельних ділянок державної або комунальної власності (прав на них) на спеціалізованому Інтернет-сайті уповноваженого органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів здійснюється без стягнення плати.

## Глава 2. Організація ринку земель

### Стаття 6. Прогнозування ринку земель

1. Система прогнозування ринку земель, крім земель державної та комунальної власності, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації, включає:

створення місцевих банків даних попиту та пропозицій на ринку земель;

щорічне визначення уповноваженими органами переліку і затвердження обсягів продажу земельних ділянок державної або комунальної власності та обсягів надходження коштів від їх продажу до відповідних бюджетів;

періодичну публікацію відомостей про попит і пропозиції на земельні ділянки;

запровадження системи громадського обговорення інвестиційних проектів щодо розвитку територій.

2. Прогнозування ринку земель здійснюється у порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

3. Прогнозування ринку земель державної та комунальної власності, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації, здійснюється відповідно до законодавства про приватизацію.

### Стаття 7. Надання консалтингових послуг з питань функціонування ринку земель

1. Консалтингові послуги з питань функціонування ринку земель передбачають:

консультування власників землі та землекористувачів;

надання інформації про результати дослідень щодо попиту та пропозиції земельних ділянок, ціноутворення на ринку земель;

надання інформаційних послуг з питань земельного законодавства, оцінки земель, здійснення цивільно-правових угод та інших послуг щодо обігу земельних ділянок;

надання суб'єктам ринку земель практичної допомоги щодо набуття та реалізації прав власності на землю.

2. Консалтингові послуги суб'єктам ринку земель надають державна спеціалізована установа, фізичні та юридичні особи — суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми і форми власності, які здійснюють господарську діяльність у сфері землеустрою, оцінки земель, земельних торгів тощо відповідно до закону.

### Стаття 8. Державна спеціалізована установа з управління землями сільськогосподарського призначення державної власності

1. Державна спеціалізована установа з управління землями сільськогосподарського призначення державної власності забезпечує управління, консолідацію та охорону земель сільськогосподарського призначення державної власності.

2. Державна спеціалізована установа з управління землями сільськогосподарського призначення державної власності утворюється Кабінетом Міністрів України, а її діяльність спрямовується і координується центральним органом виконавчої влади з питань аграрної політики.

## Розділ II. ОБІГ ЗЕМЕЛЬ

### Глава 3. Продаж та передача в оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення на неконкурентних засадах

#### Стаття 9. Продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення державної та комунальної власності на неконкурентних засадах

Продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення державної та комунальної власності на неконкурентних засадах у випадках, встановлених частиною другою статті 134 Земельного кодексу України, здійснюється органами державної влади та органами місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень в порядку, встановленому статтею 128 Земельного кодексу України.

#### Стаття 10. Передача в оренду земельних ділянок державної та комунальної власності несільськогосподарського призначення на неконкурентних засадах

Передача в оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення державної та комунальної власності на неконкурентних засадах у випадках, встановлених частинами другою та третьою статті 134 Земельного кодексу України, здійснюється на підставі рішення відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування в порядку, встановленому статтею 123 Земельного кодексу України.

#### Стаття 11. Продаж та передача у користування земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб, на неконкурентних засадах

1. Продаж та передача у користування земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб, здійснюється за ініціативою їх власників.

2. У разі продажу учасником належної йому частки у спільній частковій власності зі складу земельної ділянки несільськогосподарського призначення, інші учасники мають переважне право купівлі такої частки.

3. У разі продажу виділеної зі складу земельної ділянки несільськогосподарського призначення, що перебуває у спільній сумісній власності, окремої частки, переважне право купівлі такої частки мають інші співвласники.

4. Продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення іноземним юридичним особам здійснюється за договором купівлі-продажу, укладеним, нотаріально посвідченим та зареєстрованим виключно на території України.

## Глава 4. Обіг земель сільськогосподарського призначення

### Стаття 12. Обмеження щодо набуття у власність земель сільськогосподарського призначення

1. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть набувати у власність за цивільно-правовими угодами лише:

громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва;

фермерські господарства створені відповідно до закону;

держава в особі державної спеціалізованої установи чи територіальні громади в особі відповідних органів місцевого самоврядування.

2. Іноземні особи не можуть набувати у власність землі сільськогосподарського призначення за цивільно-правовими угодами.

3. Іноземні особи та особи, що не зазначені у частині першій цієї статті, які після набрання чинності цим Законом набули право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, зобов'язані відчужити їх протягом одного року із дати набуття.

4. Юридичні особи, що мають у власності земельні ділянки сільськогосподарського призначення, та набули статусу іноземної особи, згідно цього Закону, внаслідок збільшення у їх статутному (складеному) капіталі частки іноземних осіб, зобов'язані відчужити належні їм земельні ділянки сільськогосподарського призначення протягом одного року із дати придбання іноземною особою частки у статутному (складеному) капіталі, внаслідок якого частка іноземних осіб перевищила десять відсотків статутного (складеного) капіталу.

5. Особи, зазначені у частинах третій та четвертій цієї статті, не мають права обтяжувати належні їм земельні ділянки сільськогосподарського призначення правами третіх осіб, в тому числі передавати їх у користування, заставу, іпотеку, крім передачі у оренду на строк, що не перевищує строку за який

вони зобов'язані відчужити ці земельні ділянки.

6. Право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які не були відчужені у встановлений строк особами, що зазначені у частинах третій та четвертій цієї статті, примусово припиняється в судовому порядку (на підставі рішення суду) за позовом центрального органу виконавчої влади з питань аграрної політики.

7. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення, право власності на які примусово припинене в судовому порядку згідно частини шостої цієї статті, переходят у власність державної спеціалізованої установи.

### Стаття 13. Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності (права оренди) вільних від забудови, не наданих у користування

1. Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності (права оренди), не наданих у користування, на яких відсутні будівлі, споруди та інші об'єкти нерухомого майна, здійснюється на конкурентних засадах (аукціонах), крім випадків, встановлених Земельним кодексом України.

2. Стартова ціна продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності (права оренди) не може бути нижчою за її вартість, визначену на підставі експертної грошової оцінки, яка проводиться за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

### Стаття 14. Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності під господарськими будівлями і дворами

Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності, на яких розташовані господарські будівлі, двори та інші споруди виробничого призначення, які знаходяться у власності фізичних чи юридичних осіб, провадиться цим особам за рішенням органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування у відповідності з проектами землеустрою щодо відведення вказаних ділянок, затвердженими у порядку, встановленому Земельним кодексом України.

Розмір такої земельної ділянки встановлюється з урахуванням державних будівельних норм і правил, що забезпечують умови обслуговування і експлуатації зазначених будівель і споруд.

### Стаття 15. Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності з розстроченням платежу

1. Договором купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної або

комунальної власності може бути передбачено продаж земельних ділянок з розстроченням платежу.

Розстрочення платежу надається покупцям за умови:

обов'язкової сплати покупцем протягом 30 календарних днів після нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу не менш як 50 відсотків частини платежу, що зараховується до державного та місцевого бюджетів;

встановлення заборони на продаж або інше відчуження покупцем земельної ділянки до повного розрахунку за договором купівлі-продажу.

Розрахунки з розстроченням платежу здійснюються у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

2. Право на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, а також для ведення фермерського господарства, особистого селянського господарства понад норму безоплатної приватизації із земель державної або комунальної власності з розстроченням платежу мають громадяни України, які:

до введення в дію цього Закону отримали ці земельні ділянки в постійне користування або оренду для ведення фермерського господарства;

протягом останніх п'яти років ведуть особисте селянське господарство і набувають у власність ці земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності з метою створення фермерського господарства чи ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

є молодими спеціалістами, які мають сільськогосподарську освіту і купують земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, створення особистих селянських і фермерських господарств;

купують деградовані та малопродуктивні земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності для заліснення, залуження або створення об'єктів природно-заповідного фонду.

3. Строк розстрочення платежу при продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності не може перевищувати п'яти років.

4. У разі купівлі земельної ділянки з розстроченням платежу, у договорі купівлі-продажу обов'язково вказується, що відповідне право переходить до набувача після сплати першого платежу, який є підставою для видачі правовстановлюючого документу, та у разі несвоєчасної сплати наступних платежів, це право припиняється у судовому порядку.

## Стаття 16. Вимоги щодо придбання деградованих та малопродуктивних земель сільськогосподарського призначення

1. Громадяни можуть набувати за плату у власність деградовані та малопродуктивні земельні ді-

лянки сільськогосподарського призначення для заліснення, залуження або створення об'єктів природно-заповідного фонду.

2. Заліснення, залуження або організація території об'єктів природно-заповідного фонду здійснюється на підставі затверджених відповідних проектів.

## Стаття 17. Обмеження щодо граничних площ земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва

1. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть продаватись громадянам України в розмірах, що не перевищують граничної максимальної загальної площи земельних ділянок у приватній власності однієї особи для ведення товарного сільськогосподарського виробництва у відповідному природно-сільськогосподарському регіоні.

2. До загальної площи земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва у приватній власності однієї особи включається площа земельних ділянок, якими ця особа володіє на праві спільної часткової або спільної сумісної власності.

3. Гранична максимальна загальна площа земельних ділянок у приватній власності однієї особи для ведення товарного сільськогосподарського виробництва в межах природно-сільськогосподарської зони (гірської області) складає:

Полісся — 1500 гектарів;

Лісостеп — 1750 гектарів;

Степ, Степ посушливий, Сухий степ — 2100 гектарів;

Карпатська гірська область — 900 гектарів;

Кримська гірська область — 1100 гектарів.

4. Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва може перевищувати максимальну граничну площу земельних ділянок у приватній власності однієї особи для ведення товарного сільськогосподарського виробництва у відповідному регіоні у разі успадкування земельних ділянок за законом.

5. Забороняється державна реєстрація речових прав на нерухоме майно, якщо вона призведе до перевищення граничної максимальної загальної площи земельних ділянок у приватній власності однієї особи (крім успадкування земельних ділянок за законом).

## Стаття 18. Консолідація земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва

1. Консолідація земель сільськогосподарського призначення здійснюється шляхом:

# ЗАПРОШУЄМО ДО ОБГОВОРЕННЯ

обміну земельними ділянками відповідно до Закону України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)";

об'єднання суміжних земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва за згодою власників;

розроблення проектів землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань.

2. Консолідація земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва здійснюється у порядку, встановленому законом.

Державна спеціалізована установа здійснює консолідацію земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва державної власності.

## Стаття 19. Відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення з меліоративними системами

1. Перехід права власності на земельну ділянку, на якій розташовані інженерна інфраструктура меліоративних систем та її окремих об'єктів, а також інженерна інфраструктура міжгосподарських меліоративних систем та її окремих об'єктів, які не перебувають у власності власника земельної ділянки, не тягне за собою перехід права власності на зазначені об'єкти.

2. Набуває прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, на якій розташовані інженерна інфраструктура меліоративних систем та її окремих об'єктів, а також інженерна інфраструктура міжгосподарських меліоративних систем та її окремих об'єктів, зобов'язаний виконувати умови експлуатації меліоративної системи, що видані експлуатаційною водогосподарською організацією.

3. Порядок видачі умов експлуатації меліоративної системи експлуатаційною водогосподарською організацією визначається Кабінетом Міністрів України.

## Стаття 20. Відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення банківськими та іншими кредитними установами

Відчуження банківськими та іншими кредитними установами земельних ділянок сільськогосподарського призначення, право власності на які перейшло до них у рахунок погашення договірних зобов'язань або в результаті звернення стягнення на предмет забезпечення у разі невиконання зобов'язань за кредитними договорами, проводиться протягом шести місяців з дня набуття земельної ділянки шляхом продажу органам державної влади чи органам місцевого самоврядування або через проведення аукціону.

## Стаття 21. Відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення із багаторічними насадженнями

1. Перехід права власності на земельні ділянки, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, а також земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, на яких розташовані багаторічні насадження, що у процесі приватизації державного майна в агропромисловому комплексі були внесені до статутного капіталу господарських товариств, здійснюється за умови попереднього відшкодування власнику багаторічних насаджень їх вартості (крім випадків придбання земельної ділянки власником багаторічних насаджень).

2. Відшкодування вартості багаторічних насаджень здійснюється за незалежною оцінкою майна відповідно до Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні".

3. Відомості про внесення багаторічних насаджень до статутного капіталу господарських товариств у процесі приватизації державного майна в агропромисловому комплексі безоплатно надаються у 5-ти денний строк державними органами приватизації за запитом власника земельної ділянки або власника багаторічних насаджень.

## Стаття 22. Переважне право на придбання земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що перебуває у власності громадян та юридичних осіб, або прав на неї

1. Перше переважне право на придбання земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що перебуває у приватній власності (або права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб), у разі її відчуження за ціною, визначеною її власником для продажу, має державна спеціалізована установа.

2. У разі відмови державної спеціалізованої установи від купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що перебуває у приватній власності (або права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб), друге переважне право має відповідна сільська, селищна, міська рада за місцем розташування земельної ділянки.

При цьому ціна та інші умови продажу земельної ділянки (або права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб), які пропонувались для продажу державній спеціалізованій установі, не можуть бути змінені.

3. У разі відмови відповідної сільської, селищної, міської ради за місцем розташування земельної ділянки від купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що перебуває у приватній власності (або права користування чу-

жою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб), третє переважне право має користувач цією земельною ділянкою (орендар чи користувач чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб).

4. У разі відмови користувача земельної ділянки (орендаря чи користувача чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб) від купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що перебуває у приватній власності (або права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб), четверте переважне право мають власники суміжних земельних ділянок сільськогосподарського призначення (за наявності).

5. Переважне право на придбання земельної ділянки сільськогосподарського призначення, визначене частинами першою, другою, третьою та четвертою цієї статті не розповсюджується на випадки відчуження земельних ділянок членам сім'ї фізичної особи, що є власником земельної ділянки.

6. Особа, що має намір відчужувати земельну ділянку сільськогосподарського призначення, зобов'язана письмово повідомити органи, визначені частинами першою та другою цієї статті, та користувача земельної ділянки (за наявності), а також опублікувати оголошення у місцевій пресі за місцем розташування земельної ділянки, вказавши ціну та інші умови, на яких вона її продає.

7. Органи, визначені частинами першою та другою цієї статті, протягом 15 днів з дати надходження повідомлення письмово повідомляють особу, що має намір продати земельну ділянку, про прийняті рішення.

8. Особи, визначені частинами третьою та четвертою цієї статті, протягом 30 днів після опублікування оголошення про продаж земельної ділянки мають право письмово заявити про своє бажання придбати земельну ділянку за оголошеною ціною.

9. Якщо упродовж одного місяця після опублікування оголошення про намір продажу земельної ділянки у місцевій пресі за місцем розташування земельної ділянки, особи, які мають право переважної купівлі земельної ділянки, письмово не повідомлять власника земельної ділянки про своє рішення, вважається, що такі особи відмовилися від реалізації свого права.

У такому випадку, продавець має право відчужити земельну ділянку за оголошеною у повідомленні ціною іншій особі.

10. При продажу земельної ділянки на земельних торгах особа, що має право переважної купівлі, може реалізувати своє право шляхом погодження на ціну, на яку погодились інші учасники торгів.

11. Договір купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення, проданої з порушенням вимог цієї статті щодо переважного права, є недійсним (нікчемним).

### **Стаття 23. Ціна земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності при їх продажу**

Ціна продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності не може бути нижчою за її експертну грошову оцінку, встановлену на час продажу відповідно до закону.

### **Стаття 24. Вимоги щодо купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яка входить в єдиний масив та використовується в сівозміні**

Продаж земельних ділянок, які входять в єдиний масив та використовуються в сівозміні, відповідно до проекту землеустрою, що забезпечує екологіко-економічне обґрунтування сівозміні та впорядкування угідь, здійснюється за умови використання земельних ділянок у сівозміні до закінчення періоду ротації сівозміни.

### **Стаття 25. Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення спільної власності**

1. У разі продажу власником належної йому частки у спільній частковій власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, інші учасники спільної власності мають переважне право купівлі частки.

2. У разі продажу виділеної із земельної ділянки сільськогосподарського призначення спільної сумісної власності окремої частки, переважне право купівлі такої частки мають інші співвласники.

### **Стаття 26. Заборона зміни цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення, придбаних із земель державної та комунальної власності**

1. Забороняється здійснювати зміну цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів, які були набуті із земель державної та комунальної власності протягом 10 років з дня укладання договору відчуження, крім випадків, встановлених частиною четвертою цієї статті.

2. Вимоги даної статті розповсюджуються на земельні ділянки, придбані із земель державної та комунальної власності з часу набрання чинності цим Законом, а також на випадки, коли зазначені земельні ділянки (або їх частини) в подальшому були відчужені іншим особам (крім відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону).

3. Обмеження щодо зміни цільового призначення земельних ділянок, зазначені у частині першій цієї статті, підлягають державній реєстрації в державному земельному кадастру відповідно до закону.

4. Зміна цільового призначення земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, ведення фермерського господарства, особистого селянського господарства здійснюється виключно на підставі затверджених в установленому законом порядку схем землеустрою відповідних адміністративно-територіальних одиниць, що містять зонування земель за їх категоріями.

## Розділ III. ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА ПРАВ НА НИХ НА ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГАХ

### Глава 5. Суб'єкти земельних торгів та професійна підготовка ліцитаторів

#### Стаття 27. Суб'єкти земельних торгів

##### 1. Суб'єктами земельних торгів є:

юридична особа, яка має дозвіл (ліцензію) на проведення земельних торгів;

центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів, який здійснює ліцензування проведення земельних торгів та створює передумови для підготовки ліцитаторів для обслуговування земельних торгів відповідно до цього закону;

фізична або юридична особа, орган виконавчої влади, спеціалізована установа, орган місцевого самоврядування або державний виконавець відповідно до виконавчого документу, який прийняв рішення про продаж земельної ділянки або права на неї на земельних торгах.

#### Стаття 28. Здійснення підготовки ліцитаторів

1. Ліцитаторами з проведення земельних торгів можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які мають вищу освіту, володіють державною мовою, склали кваліфікаційний іспит та одержали кваліфікаційне свідоцтво ліцитатора з проведення земельних торгів відповідно до вимог цієї статті.

Ліцитатором з проведення земельних торгів не може бути особа, обмежена у дієздатності або визнана недієздатною за рішенням суду.

2. Професійна підготовка ліцитаторів з проведення земельних торгів складається з навчання за програмою підготовки та підвищення кваліфікації ліцитаторів з проведення земельних торгів на базі навчальних закладів, які уклали відповідну угоду з центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Програми підготовки та підвищення кваліфікації ліцитаторів з проведення земельних торгів затверджуються навчальними закладами за погодженням з центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

3. Фізичним особам, що пройшли навчання за програмою підготовки ліцитаторів та склали кваліфікаційний іспит, видається кваліфікаційне свідоцтво ліцитатора з проведення земельних торгів.

Порядок проведення кваліфікаційних іспитів установлюється центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Особи, які не склали кваліфікаційний іспит, допускаються до його повторного складання не раніше, ніж через один рік.

Ліцитатори з проведення земельних торгів зобов'язані не рідше одного разу в три роки підвищувати кваліфікацію за програмою підвищення кваліфікації.

Видача кваліфікаційного свідоцтва ліцитатора з проведення земельних торгів, видача дубліката або анулювання кваліфікаційного свідоцтва здійснюється на безоплатній основі центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Строк видачі кваліфікаційного свідоцтва ліцитатора з проведення земельних торгів або надання письмового повідомлення про відмову у видачі кваліфікаційного свідоцтва ліцитатора з проведення земельних торгів становить 10 днів з дня складання кваліфікаційного іспиту.

Строк дії кваліфікаційного свідоцтва необмежений у часі. Невиконання вимоги, зазначеної у абзаці четвертому частини третьої цієї статті, є підставою для зупинення дії кваліфікаційного свідоцтва ліцитатора з проведення земельних торгів.

4. Підставою для відмови у видачі кваліфікаційного свідоцтва ліцитатора з проведення земельних торгів є не проходження курсу підготовки ліцитаторів з проведення земельних торгів та/або не складання кваліфікаційного іспиту на отримання кваліфікаційного свідоцтва.

5. Кваліфікаційне свідоцтво ліцитатора може бути анульовано центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів:

- а) з власної ініціативи ліцитатора;
- б) у випадках:

винесення щодо ліцитатора обвинувального вироку суду, який набрав чинності;

винесення рішення суду, що набрало законної сили, про обмеження дієздатності особи (ліцитатора), визнання її недієздатною або безвісно відсутньою, оголошення її померлою;

неодноразового порушення ліцитатором чинного законодавства при проведенні земельних торгів або грубого порушення закону, яке завдало шкоди інтересам держави, підприємств, установ, організацій, громадян;

набрання законної сили рішенням суду про порушення ліцитатором вимог законодавства при проведенні земельних торгів.

6. Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів веде Державний реєстр ліцитаторів з проведення земельних торгів, які отримали кваліфікаційне свідоцтво.

Порядок формування, ведення та користування Реєстром ліцитаторів з проведення земельних торгів визначається центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

## **Глава 6. Порядок продажу земельних ділянок та прав на них на аукціоні**

**Стаття 29.** Добір та формування переліку земельних ділянок державної та комунальної власності, які виставляються для продажу на аукціоні або права на які виставляються для такого продажу

1. Організатор визначає перелік земельних ділянок державної чи комунальної власності для продажу на аукціонах таких ділянок або права оренди на них окремими лотами.

2. Добір земельних ділянок державної чи комунальної власності для формування переліку, зазначеного у частині першій цієї статті, здійснюється на підставі звернень громадян та юридичних осіб щодо намірів забудови та на підставі затверджених містобудівної документації та документації із землеустрою, регіональних або місцевих правил забудови.

3. Земельні ділянки, включені до переліку, зазначеного у частині першій цієї статті, не можуть надаватися у користування для будь-яких цілей, зокрема в оренду, до завершення аукціону.

4. Організатор забезпечує здійснення контролю за оприлюдненням виконавцем повідомлення про проведення земельних торгів.

**Стаття 30. Підготовка лотів до продажу на аукціоні**

1. Підготовку лотів до продажу на аукціоні забезпечує організатор.

Підготовка лотів щодо продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або права оренди на них включає:

виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі зміни цільового призначення земельної ділянки та у разі, якщо межі земельної ділянки не встановлені в натурі);

визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками;

проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки чи права оренди на неї та встановлення стартової ціни лота, яка не може бути меншою від ціни, визначеної за результатами експертної грошової оцінки, проведеної за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України;

виготовлення територіальними органами центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів технічного паспорта земельної ділянки в разі його відсутності.

Підготовка лотів щодо продажу земельних ділянок приватної власності або права оренди на них включає:

присвоєння кадастрового номеру земельної ділянки (у разі його відсутності);

проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки чи права оренди на неї та її рецензування відповідно до Закону України "Про оцінку зе-

мель", встановлення стартової ціни лота, яка не може бути меншою від ціни, визначеної за результатами експертної грошової оцінки, проведеної за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Виготовлення землевпорядної та землеоціночної документації здійснюється суб'єктами господарювання, які отримали ліцензію на проведення таких робіт, відповідно до договору з організатором.

У разі необхідності виготовлення технічного паспорта, організатор після затвердження землевпорядної та землеоціночної документації, зазначеної в абзацах третьому і четвертому цієї частини, передає відповідні документи і матеріали територіальним органам центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів для виготовлення технічного паспорта земельної ділянки.

2. Після виготовлення технічного паспорта земельної ділянки та інших матеріалів організатор передає відповідну документацію і матеріали виконавцю, який визначається організатором на конкурсних засадах.

Основним критерієм визначення виконавця є наявність ліцензії та запропонована ним вартість послуг.

Документація щодо кожного лота формується виконавцем в окрему справу і після закінчення аукціону передається покупцеві.

Із зазначених документації та матеріалів виконавець формує інформаційну картку на лот.

3. Закупівля послуг (виконання землевпорядних та землеоціночных робіт) за бюджетні кошти у процесі підготовки до продажу земельних ділянок та прав на них здійснюється у порядку, визначеному законодавством про здійснення державних закупівель.

4. Умови, оголошені перед проведенням аукціону, не підлягають зміні під час укладення договору купівлі-продажу або договору оренди.

**Стаття 31. Підготовка до проведення аукціону**

1. Аукціон проводиться виконавцем на підставі договору з організатором.

Виконавець протягом п'яти днів після підписання зазначеного договору та отримання матеріалів на лот публікує у друкованих засобах масової інформації загальнодержавної, регіональної та місцевої сфери розповсюдження а також на Інтернет-сайті центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів оголошення із зазначенням дати проведення аукціону та переліку лотів.

2. В оголошенні зазначаються:

розміри земельної ділянки;

цільове призначення, а для містобудівних потреб — також види використання (пріоритетні та допустимі);

умови продажу та стартову ціну;

місце і час проведення торгів;

містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки;

# ЗАПРОШУЄМО ДО ОБГОВОРЕННЯ

найменування та адресу установи, прізвище та посаду, номер телефону особи, в якої можна ознайомитися з технічним паспортом земельної ділянки.

3. Аукціон проводиться не раніше ніж через 30 днів та не пізніше 60 днів після опублікування заданого оголошення.

## Стаття 32. Скасування аукціону

1. Організатор має право відмовитися від проведення аукціону не пізніше ніж за 10 днів до його початку з негайним розміщенням в друкованих засобах масової інформації, в яких публікувалося оголошення про проведення аукціону, а також на Інтернет-сайті центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів офіційного повідомлення про скасування аукціону із зазначенням причини.

Організатор може відмовитися від проведення аукціону, якщо з'ясувалось, що до участі в аукціоні подали заяви:

представники юридичних осіб, що фактично уособлюють одну особу;

особи, що відповідно до Земельного кодексу України не мають право на набуття у власність або в оренду земельних ділянок;

юридичні особи, щодо яких порушено справу про банкрутство.

2. Повідомлення про скасування аукціону не пізніше наступного дня після прийняття відповідного рішення надсилається організатором усім особам, що подали заяву про участь в аукціоні.

3. У разі скасування аукціону виконавець повертає учасникам сплачені ними реєстраційні та гарантійні внески не пізніше п'яти банківських днів з дати скасування.

4. Рішення про скасування аукціону може бути оскаржено в судовому порядку.

## Стаття 33. Учасники аукціону

1. В аукціоні можуть брати участь особи, що відповідно до Земельного кодексу України мають право на набуття у власність або в оренду земельних ділянок і сплатили реєстраційний та гарантійний внески.

## Стаття 34. Порядок подання документів для участі в аукціоні та реєстрації його учасників

1. Особа, що бажає взяти участь в аукціоні, подає виконавцю:

заяву про участь в аукціоні (не пізніше, ніж за три робочих дні до його проведення), в якій, зокрема, зазначається, що вона надає згоду на умови повернення реєстраційних та гарантійних внесків;

витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб — підприємців (для юридичних осіб та фізичних осіб — підприємців) або копію паспорта та за наявності ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб — платників по-

датків та інших обов'язкових платежів (для фізичних осіб);

документи, що підтверджують сплату реєстраційного та гарантійного внесків (копії розрахункових документів, виписки з рахунків).

Представник фізичної чи юридичної особи подає крім зазначених документів відповідне доручення та копію свого паспорта.

2. Представник виконавця приймає документи особисто в учасників — фізичних осіб та представників учасників — юридичних осіб і видає довідку про отримання документів із зазначенням їх переліку.

3. Представник виконавця після отримання документів, зазначених у частині першій цієї статті, записує у книгу реєстрації учасників порядковий номер учасника і номер лота, який він виявив бажання придбати.

Крім того, в книзі зазначається:

для фізичних осіб — прізвище, ім'я та по батькові, зареєстроване місце проживання (у разі наявності) та ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб — платників податків та інших обов'язкових платежів. Для іноземців та осіб без громадянства — громадянство, прізвище, ім'я та по батькові (за наявності), постійне місце проживання за межами України;

для юридичних осіб, заснованих громадянами України або юридичними особами України, — найменування, місце знаходження, ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ;

для іноземних юридичних осіб, підприємств з іноземними інвестиціями — найменування, місце знаходження та держава, в якій зареєстрована така юридична особа (для іноземних юридичних осіб) та держава, в якій зареєстровано засновників (учасників) підприємств з іноземними інвестиціями.

4. Інформація про особу учасника (його представника), що міститься в поданих ним документах, не підлягає розголошенню, крім випадків, установлених законом.

5. Після реєстрації учаснику видається вхідний квиток, інформаційна картка на лот та картка учасника (із зазначенням на зворотному боці умов проведення аукціону).

6. У день проведення аукціону виконавець реєструє присутніх учасників. Учасник (його представник) зобов'язаний пред'явити паспорт (доручення на вчинення дій під час аукціону, зокрема участь в торгах та підписання протоколу про результати торгів, і паспорт).

Після цього виконавець видає учаснику табличку з номером, яка повертається після закінчення аукціону.

Реєстрація починається за три години та закінчується за 20 хвилин до початку аукціону.

Незареєстровані особи до участі у торгах не допускаються.

7. Зразки документів, зазначених у цій статті (заяви про участь в аукціоні, довідки про отриман-

ня документів представником виконавця, книги реєстрації учасників, вхідного квитка, інформаційної картки на лот та картки учасника), а також форма примірного договору купівлі-продажу затверджуються центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

**Стаття 35. Забезпечення гласності, прозорості та підтримання порядку під час проведення аукціону**

1. Під час проведення аукціону мають право бути присутні та здійснювати звукозапис і відеозйомку процесу проведення торгів представники засобів масової інформації та громадських організацій.

2. За рішенням ліцитатора під час торгів за певним лотом у залі можуть бути присутні учасники, які не беруть участі в торгах за цим лотом, а також особи, що не є учасниками, за запрошенням організатора.

3. Особам, що не є учасниками торгів за конкретним лотом, забороняється втручання у торги в будь-який спосіб.

Учасникам та особам, зазначеним у частинах першій і другій цієї статті, забороняється вчиняти дії, спрямовані на умисне створення перешкод для проведення аукціону (пересуватися по залу та голосно розмовляти без дозволу ліцитатора, відвертати увагу учасників).

4. Ліцитатор для усунення порушень та поновлення порядку має право:

усно попередити учасника чи запрошенну особу про усунення порушень, але не більше одного разу за кожний вид порушення;

вимагати від учасника чи запрошеної особи залишити зал торгів за неодноразове порушення порядку проведення торгів;

тимчасово припинити проведення аукціону та оголосити перерву в разі порушення учасниками правил проведення торгів.

**Стаття 36. Проведення аукціону**

1. Аукціон починається з оголошення ліцитатором порядку його проведення.

2. Лот виставляється на аукціоні за наявності не менш як двох учасників.

3. Ліцитатор оголошує номер лота, зазначений в інформаційній картці, місце розташування, розмір, цільове призначення земельної ділянки та можливі види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель, а також стартову ціну лота.

4. Торги починаються з оголошення ліцитатором стартової ціни одночасно з ударом аукціонного молотка (гонга), якщо один або більше учасників сповістили про готовність придбати лот.

5. Якщо протягом трьох хвилин після триразового оголошення стартової ціни ніхто з учасників не висловив бажання придбати лот за ціною, оголошеною ліцитатором, лот знімається з продажу на цьому аукціоні.

У разі коли про готовність придбати лот за стартовою ціною сповістили не менш як два учасники, ліцитатор збільшує стартову ціну на крок аукціону з подальшим послідовним збільшенням ціни.

Значення кроку аукціону встановлюється організатором у межах до 10 відсотків стартової ціни.

Учасникам, які відмовилися придбати лот за стартовою ціною, гарантійні внески не повертаються.

6. У ході аукціону учасники повідомляють про намір придбати лот за оголошеною ліцитатором ціною двома способами: підняттям таблички з номером, повернутим до ліцитатора, що засвідчує прийняття ціни, запропонованої ліцитатором (прийняття пропозиції ціни без голосу), або підняттям таблички з одночасним оголошенням своєї пропозиції стосовно ціни лота, яка повинна бути більшою, ніж названа ліцитатором ціна, мінімум на один крок аукціону, але обов'язково кратною кроку (пропозиція ціни з голосу).

Якщо запропонована учасником ціна перевищує оголошенну ліцитатором ціну, ліцитатор називає номер учасника і повідомляє про його пропозицію.

У разі коли ціна, запропонована з голосу одним із учасників, більша за ціну, оголошенну ліцитатором, але не кратна кроку аукціону, ліцитатор трактує таку пропозицію як згоду учасника збільшити ціну на відповідну кількість кроків аукціону, називає номер цього учасника і запропоновану ним ціну, кратну кроку аукціону.

Якщо учасник підняв табличку та оголосив ціну, меншу за оголошенну ліцитатором або попереднім учасником, ліцитатор повторює свою ціну або ціну попереднього учасника, вважаючи підняття таблички учасником, що запропонував меншу ціну, за згоду прийняти ціну, яку назвав ліцитатор або попередній учасник. Після цього ліцитатор оголошує наступну ціну, збільшенну на крок аукціону.

Мовчання учасника, що першим підняв табличку з номером після оголошення ліцитатором ціни, трактується як згода учасника на запропоновану ліцитатором ціну. Після цього ліцитатор називає номер учасника, що першим підняв табличку, і оголошує наступну ціну, збільшенну на крок аукціону.

У разі коли після оголошення запропонованої ліцитатором ціни одночасно декілька учасників піднімають свої таблички з номером (прийняття пропозиції ціни без голосу), ліцитатор називає нову ціну, збільшенну на крок аукціону, не оголошуючи номерів учасників до того моменту, коли будь-який з них не оголосить свою ціну або ліцитатор не визначить, який з учасників підняв табличку першим при черговому збільшенні оголошеної ліцитатором ціни.

Якщо при послідовному збільшенні ціни ліцитатором одночасно декілька учасників залишають свої таблички піднятими, ліцитатор у будь-який момент на свій розсуд може запропонувати їм оголосити свою ціну і після першого оголошення одним з учасників своєї пропозиції назвати номер

# ЗАПРОШУЄМО ДО ОБГОВОРЕННЯ

учасника, що оголосив пропозицію, а також ціну, запропоновану таким учасником, а потім оголосити наступну ціну, збільшенну на крок аукціону.

У разі коли два або більше учасників одночасно погодилися з оголошеною ціною, але не погодилися з наступною ціною, збільшеною на крок аукціону, ліцітатор може оголосити про зменшення кроку аукціону і назвати наступну ціну, збільшенну на новий крок аукціону. Якщо після цього ніхто з учасників не висловить бажання придбати лот за оголошеною ліцітатором останньою ціною, ліцітатор може запропонувати їм оголосити свою ціну. Після оголошення одним з учасників своєї пропозиції ліцітатор називає номер учасника, що оголосив пропозицію, а також запропоновану ним ціну. Інші учасники можуть запропонувати лише вищу за оголошеною ціну, яку ліцітатор оголошує разом з номером учасника і збільшує на наступний крок.

У разі коли протягом трьох хвилин після триразового повторення останньої ціни не буде запропонована вища ціна, ліцітатор закінчує торги за лотом одночасно з ударом аукціонного молотка (гонга) та проголошенням слова "Продано", називає ціну продажу лота за останньою найбільшою ціною, за якою виявлено намір придбати лот, номер переможця і викликає його для підписання протоколу, який ведеться під час аукціону.

7. У протоколі зазначається назва лота, стартова ціна та результати торгів (остаточна ціна продажу, прізвище, ім'я та по батькові або найменування переможця). Протокол підписується переможцем, ліцітатором та представником виконавця у день проведення аукціону.

8. Переможець, який відмовився від підписання протоколу, позбавляється права на подальшу участь в аукціоні з продажу цього лота. До протоколу вноситься запис про відмову переможця від його підписання. У цьому разі протокол підписується ліцітатором та представником виконавця у день проведення аукціону, сума гарантійного внеску переможцю не повертається.

За умови наявності учасників, що виявили бажання придбати зазначений лот, організатор повновлює торги за цим об'єктом у день проведення аукціону.

За умови відсутності таких учасників лот виставляється на повторний аукціон.

9. Після закінчення торгів за кожним лотом ліцітатор має право оголосити перерву на 15 хвилин.

10. Усі спори (роздіжності) щодо порядку проведення аукціону розв'язуються (врегульовуються) під час його проведення ліцітатором за погодженням з організатором.

11. У процесі проведення аукціону виконавець веде протокол, у якому зазначаються номер лота, стартова ціна та ціна продажу лота, пропозиції учасників, відомості про переможця, номери рахунків, на які переможець повинен внести кошти за приданий лот. У разі потреби до протоколу може бути також внесена інша інформація.

Завірена організатором копія протоколу вдається переможцю.

12. Аукціон вважається таким, що закінчився, після підписання договору купівлі-продажу між переможцем та організатором.

## Стаття 37. Оприлюднення результатів аукціону

1. Протягом 30 днів після проведення аукціону організатор публікує в друкованих засобах масової інформації, в яких було розміщено оголошення про його проведення, та Інтернет-сайті центрально-го органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів повідомлення про результати торгов за кожним лотом із зазначенням:

місця розташування та розміру земельної ділянки;

строк оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди);

ціни продажу лота, визначені за результатами аукціону;

цільового призначення земельної ділянки.

## Стаття 38. Порядок визнання аукціону таким, що не відбувся, анулювання результатів аукціону, визнання його недійсним

1. Аукціон визнається таким, що не відбувся, у разі:

відсутності учасників або наявності тільки одного учасника;

якщо жоден із учасників не запропонував ціну, вищу за стартову ціну земельної ділянки.

Рішення про визнання аукціону таким, що не відбувся, приймається організатором у триденний строк від дня проведення земельного аукціону.

2. Результати аукціону анулюються організатором у разі відмови переможця від підписання протоколу із зазначенням результатів аукціону чи укладення договору купівлі-продажу або оренди, а також у разі несплати переможцем в установлений строк належної суми за приданий лот.

Рішення про анулювання аукціону приймається організатором у п'ятиденний строк після виникнення підстави для анулювання.

Продаж земельних ділянок іноземним юридичним особам здійснюється відповідно до вимог Земельного кодексу України.

Рішення про анулювання результатів аукціону може бути оскаржено у судовому порядку.

3. Результати аукціону, проведенного з порушенням вимог закону, можуть бути визнані недійсними згідно закону.

4. У разі прийняття рішення про визнання аукціону таким, що не відбувся, анулювання або визнання недійсними його результатів, повторний аукціон може бути проведений не раніше ніж через місяць з дня проведення попереднього аукціону і не пізніше ніж через шість місяців з дня прийняття такого рішення.

Якщо повторний аукціон проводиться у з'язку з тим, що жоден з учасників не виявив бажання придбати відповідний лот за стартовою ціною, можливе зниження стартової ціни лота організатором, але не нижче ціни, що визначена за результатами експертної грошової оцінки, з дотриманням вимог, установлених цим Законом.

Якщо аукціон визнано таким, що не відбувся з підстави наявності лише одного учасника, а для участі у повторному аукціоні також зареєстрований лише той самий учасник, він має право придбати земельну ділянку або право оренди на неї за ціною не меншою від збільшеної на один крок стартової ціни.

Повторний аукціон проводиться відповідно до цього Закону.

До участі у повторному аукціоні не допускаються переможці попередніх торгів, що не сплатили в установлений строк вартості лота за договором, відмовилися від укладення договору купівлі-продажу або оренди чи від підписання протоколу із зазначенням результатів аукціону.

### Стаття 39. Процедура оскарження

1. Покупець, який вважає, що його права порушуються внаслідок порушення виконавцем порядку його проведення та правил, установлених цим Законом та пакетом документації про аукціон, має право на оскарження дій виконавця відповідно до закону.

2. У разі виникнення підстави для оскарження порядку проведення аукціону або прийнятих рішень, дій чи бездіяльності до моменту укладення договору купівлі-продажу або оренди учасник протягом 5 календарних днів після проведення аукціону та виникнення такої підстави має право подати скаргу організатору.

Подання скарги зупиняє процедуру проведення аукціону на 15 календарних днів, які надаються на оскарження та прийняття організатором рішення.

3. Організатор протягом п'яти календарних днів з моменту надходження скарги зобов'язаний повідомити всіх учасників торгів про зміст скарги, дату, час і місце розгляду та запросити їх взяти участь у розгляді.

Учасник, що не взяв участь у розгляді скарги, позбавляється права на подальше звернення з вимогами, аналогічними до тих, що розглянуті.

4. Протягом п'яти календарних днів після закінчення строку, відведеного для повідомлення учасників торгів про розгляд скарги відповідно до частини другої цієї статті, організатор зобов'язаний розглянути скаргу та прийняти обґрунтоване рішення із зазначенням причин задоволення чи незадоволення скарги або заходів, що вживатимуться для врегулювання конфлікту, якщо скаргу задоволено повністю або частково.

5. Організатор надає учасникам, що подали скаргу, по одному примірнику рішення щодо розгляду

скарги протягом трьох робочих днів після його прийняття.

6. У разі виявлення під час розгляду скарги учасника порушень порядку проведення аукціону, які впливають на об'єктивність визначення переможця, приводять до дискримінації учасників або іншим чином порушують їх права, організатор має право визнати результати такої процедури недійсними та розпочати організацію повторних торгів.

Скарги з вимогами, аналогічними до тих, що розглянуті, не розглядаються.

7. Спори, що виникають за результатами аукціону, розв'язуються у судовому порядку.

### Стаття 40. Фінансове забезпечення проведення аукціону

1. Проведення аукціону здійснюється за рахунок коштів організатора та реєстраційних внесків його учасників.

Підготовка до продажу земельних ділянок державної власності та права оренди на них здійснюється місцевими державними адміністраціями за рахунок коштів Державного бюджету України.

Підготовка до продажу земельних ділянок комунальної власності та права оренди на них здійснюється місцевими радами за рахунок коштів відповідних місцевих бюджетів.

До розмежування земель державної та комунальної власності підготовка до продажу земельних ділянок та права оренди на них здійснюється:

а) в межах населених пунктів місцевими радами за рахунок коштів відповідних місцевих бюджетів;

б) за межами населених пунктів місцевими (обласними, районними) державними адміністраціями за рахунок коштів відповідних (обласних, районних) бюджетів.

У разі недостатності в організатора власних коштів він має право залучати кредитні ресурси та кошти з інших, не заборонених законом джерел.

Договором між організатором та виконавцем може передбачатись можливість фінансування підготовки до проведення аукціону за рахунок виконавця з подальшим відшкодуванням його витрат за рахунок коштів відповідного бюджету.

2. Розмір реєстраційного внеску визначається виконавцем.

Максимальний розмір реєстраційного внеску не повинен перевищувати 50 відсотків розміру мінімальної заробітної плати на дату публікації оголошення про проведення аукціону.

У разі відмови організатора від проведення аукціону у п'ятидennий строк з моменту прийняття відповідного рішення сплачені суми реєстраційних внесків за вирахуванням платежів за банківські перекази повертаються усім учасникам у повному обсязі, а витрати, пов'язані з організацією та проведенням аукціону, провадяться за рахунок організатора. В інших випадках суми реєстраційних внесків не повертаються.

# ЗАПРОШУЄМО ДО ОБГОВОРЕННЯ

3. Розмір гарантійного внеску визначається організатором і не може перевищувати 10 відсотків стартової ціни продажу лота.

Сплаченні суми гарантійних внесків за вирахуванням платежів за банківські перекази у п'ятиденний строк з моменту укладення договору купівлі-продажу лота, прийняття рішення про визнання аукціону таким, що не відбувся, анулювання його результатів або визнання їх недійсними, повертаються усім учасникам, які не були визнані переможцями,крім випадків, передбачених цим Законом.

4. Реєстраційний та гарантійний внески сплачуються учасниками аукціону на відповідні рахунки виконавця відкриті в банку.

5. Організатор встановлює винагороду виконавцю у розмірі до 5 відсотків вартості лота, але не більш як 3500 неоподаткованих мінімумів доходів громадян.

Винагорода складається з видатків на організацію та проведення аукціону та прибутку виконавця.

Вартість послуг, пов'язаних з підготовкою та проведенням аукціону, визначається на підставі кошторису витрат, який затверджує організатор.

Після проведення аукціону організатор сплачує виконавцю винагороду.

У разі коли лот не проданий, організатор відшкодовує виконавцю витрати, пов'язані з організацією та проведенням аукціону, якщо це передбачено в договорі.

6. Лот може бути придбаний за рахунок власних та запозичених коштів, якщо інше не передбачено законом.

Лот не може бути придбаний за рахунок бюджетних коштів чи коштів державних підприємств.

7. Іноземці та іноземні юридичні особи сплачують вартість лотів в національній валюті в установленому порядку. Оплата за договором купівлі-продажу земельної ділянки, що придбана особами, які повинні для набуття права власності на землю отримати погодження Кабінету Міністрів України, проводиться такими особами протягом 5 днів після укладання договору купівлі-продажу.

**Стаття 41.** Укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки або оренди за результатами аукціону та здійснення розрахунку за придбаний лот

1. На підставі підписаного протоколу аукціону переможець у разі відсутності скарги, її незадоволення організатором або врегулювання питань, порушених у скарзі, шляхом переговорів, протягом 10 банківських днів після закінчення строку, передбаченого для оскарження та прийняття організатором рішення відповідно до статті 39 цього Закону, зобов'язаний укласти договір та перерахувати кошти за придбаний земельний лот на зазначеній у протоколі номер бюджетного рахунку, від-

критого в органах Державного казначейства України.

Строк оплати може бути продовжено за згодою організатора, але не більше ніж на 30 календарних днів, за умови сплати переможцем не менш як 50 відсотків ціни продажу лота.

У разі, якщо при розгляді скарги виявлено порушення порядку проведення торгів і організатором прийнято рішення про визнання результатів торгів недійсними, договір купівлі-продажу не укладається та організатором розпочинається процедура організації повторних торгів.

2. Договір купівлі-продажу земельного лоту укладається безпосередньо між організатором та переможцем, нотаріально посвідчується та підлягає державній реєстрації.

Для посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки або права на неї нотаріусу подається протокол аукціону з інформацією про земельну ділянку, відповіальність за достовірність якої покладається на організатора аукціону.

Для посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки або права на неї приватної власності нотаріусу подається також правовстановлюючий документ на земельну ділянку.

У разі придбання переможцем кількох земельних лотів договір укладається окремо на кожний з них.

3. Договір купівлі-продажу земельного лоту є підставою для внесення коштів на бюджетний рахунок, відкритий у відповідному територіальному органі Державного казначейства України для зарахування надходжень від продажу земельних ділянок або прав на них, як сплати вартості земельного лоту.

4. У разі відмови від укладення договору купівлі-продажу земельного лоту на умовах, визначених у договорі, або відмови включити до договору умови, визначені у цьому Законі та документації про земельні торги, переможець втрачає внесений ним гарантійний внесок.

5. Гарантійний внесок, сплачений переможцем до початку аукціону, зараховується до купівельної ціни. Виконавець протягом трьох банківських днів після закінчення аукціону перераховує суму гарантійного внеску, сплаченого на його рахунок переможцем, на відповідні бюджетні рахунки, відкриті в органах Державного казначейства України для зарахування надходжень від продажу земельних ділянок або прав на них. Гарантійні внески інших учасників повертаються виконавцем протягом трьох банківських днів після закінчення аукціону. Гарантійний внесок підлягає поверненню покупцям у разі скасування земельного аукціону.

У разі, якщо організатором земельних торгів виступає фізична або юридична особа, порядок розрахунку у безготівковій формі за придбаний лот обумовлюється у договорі купівлі-продажу лота на аукціоні, укладеним між організатором та виконавцем.

**6.** Якщо переможець не вніс належної до сплати суми у визначений строк він втрачає право на земельну ділянку та внесений ним гарантійний внесок.

**7.** У разі втрати переможцем права на повернення гарантійного внеску, у випадках передбачених цим Законом, виконавець протягом трьох банківських днів після закінчення аукціону перераховує суму гарантійного внеску, сплаченої на його рахунок переможцем, до відповідного бюджету на рахунки, відкриті в органах Державного казначейства України.

**8.** Право власності або оренди на земельну ділянку, придбане за результатами земельних аукціонів, виникає у покупця відповідно до Земельного кодексу України за умови повного розрахунку за договором купівлі-продажу.

Державний акт на право власності на земельну ділянку, придбану із земель державної та комунальної власності за результатами аукціону, після повного розрахунку за договором купівлі-продажу або сплати першого внеску у разі купівлі земельної ділянки з розстроченням платежу, заповнюється розробником документації із землеустрою упродовж 14 календарних днів з моменту укладення з ним договору на заповнення бланку державного акта, на підставі:

документації із землеустрою, яка розроблена при підготовці земельної ділянки до продажу;

договору купівлі-продажу земельної ділянки.

Технічна документація із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку, при цьому не розробляється.

Державний акт на право власності на земельну ділянку, придбану із земель державної та комунальної власності за результатами аукціону, реєструється в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та видається переможцю аукціону з продажу земельної ділянки протягом 30 календарних днів з дня подання ним до органу, який здійснює видачу зазначеного акта, заповненого бланку державного акта, документації із землеустрою, яка розроблена при підготовці земельної ділянки до продажу, договору купівлі-продажу земельної ділянки.

#### **Стаття 42. Особливості реалізації земельної ділянки державним виконавцем**

Реалізація земельної ділянки державним виконавцем відповідно до виконавчого документу здійснюється з урахуванням особливостей реалізації майна у виконавчому провадженні, встановлених Законом України "Про виконавче провадження".

#### **Глава 7. Інші правові форми обігу земель.**

#### **Стаття 43. Набуття права власності на земельні ділянки на підставі інших цивільно-правових угод**

**1.** Громадяни та юридичні особи України, а також територіальні громади та держава мають

право набувати у власність земельні ділянки на підставі міни, ренти, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод.

**2.** Укладення таких угод здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог Земельного кодексу України.

#### **Стаття 44. Особливості укладення договору дарування земельних ділянок сільськогосподарського призначення**

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які перебувають у приватній власності, можуть бути відчужені шляхом укладення договору дарування лише:

на користь членів сім'ї фізичної особи, яка здійснює відчуження земельної ділянки;

на користь держави або територіальної громади.

#### **Розділ IV. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ**

**I.** Цей Закон набирає чинності з дня його опублікування, крім глави 4 цього Закону, яка набирає чинності з 1 січня 2013 року.

**II.** Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1) у Земельному кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 3-4, ст. 27; 2006 р., № 21, ст. 170; 2008 р., № 27-28, ст. 253, № 48, ст. 358):

статтю 13 доповнити абзацами одинадцятим та дванадцятим у такій редакції:

"ж) утворення державної спеціалізованої установи з управління землями сільськогосподарського призначення державної власності;

з) затвердження державної цільової програми регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення.";

доповнити Кодекс статтею 17-2 у такій редакції:

**Стаття 17-2. Повноваження державної спеціалізованої установи з управління землями сільськогосподарського призначення державної власності**

До повноважень державної спеціалізованої установи з управління землями сільськогосподарського призначення державної власності в галузі земельних відносин належить:

а) розпорядження землями сільськогосподарського призначення в межах, визначених цим Кодексом;

б) участь у розробленні та реалізації державної цільової програми регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення

в) проведення землеустрою, консолідації та за-безпечення охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності;

г) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.;"

у статті 25:

частину другу після слів "та організацій" доповнити словами "(крім державної спеціалізованої

# ЗАПРОШУЄМО ДО ОБГОВОРЕННЯ

установи з управління землями сільськогосподарського призначення державної власності);

статью 28 викласти у такій редакції:

**"Стаття 28. Земельні ділянки сільськогосподарських підприємств**

1. Сільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям (крім державної спеціалізованої установи з управління землями сільськогосподарського призначення державної власності) землі сільськогосподарського призначення можуть належати на праві користування.

2. Реалізація права користування земельними ділянками зазначеними сільськогосподарськими підприємствами здійснюється відповідно до закону.;

у частині першій статті 37 слова "власність або" вилучити;

абзац п'ятий статті 80 викласти у такій редакції:

"в) держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади та державну спеціалізовану установу з управління землями державної власності, — на землі державної власності.;"

частину другу статті 84 після слів "державних органів приватизації" доповнити словами "державної спеціалізованої установи з управління землями сільськогосподарського призначення державної власності";

у статті 1021:

у частині другій слова ", крім випадків, передбачених частиною третьою цієї статті" виключити;

частину третю викласти у такій редакції:

"3. Земельні ділянки державної та комунальної власності не можуть передаватися у користування на праві користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітезис) і праві користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій).";

частину четверту виключити;

статтю доповнити частиною четвертою у такій редакції:

"4. Земельні ділянки державної чи комунальної власності, що перебувають у користуванні осіб, які їх не приватизували у встановленому порядку, або не набули права оренди на них, після закінчення терміну договору емфітезису чи суперфіцію надаються таким особам в оренду."

у статті 116:

абзац другий частини першої виключити;

у статті 127:

у назві слова "або прав на них" замінити словами "або права оренди на них";

у частинах першій і другій слова "або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітезису)" замінити словами "або права оренди на них";

у статті 128:

назву статті викласти у такій редакції:

"Порядок продажу земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам на неконкурентних засадах";

частину першу після слів "Радою міністрів Автономної Республіки Крим" доповнити словами "дер-

жавною спеціалізованою установою з управління землями сільськогосподарського призначення державної власності";

абзац другий частини першої виключити;

абзац перший частини другої після слів "міської ради" доповнити словами "державної спеціалізованої установи з управління землями сільськогосподарського призначення державної власності";

абзац перший частини третьої після слів "Орган державної влади" доповнити словами "державна спеціалізована установа з управління землями сільськогосподарського призначення державної власності";

абзац перший частини шостої після слів "міської ради" доповнити словами "державної спеціалізованої установи з управління землями сільськогосподарського призначення державної власності";

частину одинадцяту викласти у такій редакції:

"Кошти, отримані від продажу земельних ділянок державної або комунальної власності зараховуються відповідно до державного та/або місцевих бюджетів у порядку, визначеному законом";

у статті 129:

частину другу доповнити новими абзацами у такій редакції:

"Погодження продажу земельних ділянок іноземним державам та іноземним юридичним особам здійснюється Кабінетом Міністрів України протягом місяця з дня подання клопотання щодо погодження такого продажу.

До клопотання про погодження продажу Кабінетом Міністрів України земельних ділянок іноземним державам та іноземним юридичним особам додаються такі документи або їх копії:

проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі його виготовлення, коли земельна ділянка продавалась із зміною цільового призначення та у разі, якщо межі земельної ділянки не були встановлені в натурі);

технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);

звіт з експертної грошової оцінки земельної ділянки чи права оренди на неї;

технічний паспорт земельної ділянки (у разі продажу земельної ділянки на земельних торгах);

протокол аукціону (у разі продажу земельної ділянки на земельних торгах);

правовстановлюючі документи юридичної особи.

Неподання зазначених документів є підставою для відмови Кабінетом Міністрів України у погодженні продажу земельних ділянок іноземним державам та іноземним юридичним особам.

Рішення про погодження продажу земельних ділянок іноземним державам та іноземним юридичним особам здійснюється із урахуванням:

створення сприятливих зовнішньоекономічних умов для соціально-економічного розвитку України;

запобігання втручанню у внутрішні справи України і відвернення посягань на її державний суверенітет і територіальну цілісність.

Території, на яких обмежується або забороняється продаж земельних ділянок іноземним державам та іноземним юридичним особам, встановлюються Кабінетом Міністрів України за поданням спеціально уповноваженого органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів, Міністерства закордонних справ, Міністерства оборони України або Служби безпеки України."

статтю 130 викласти у такій редакції:

"1. Покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть бути:

а) громадяні України, які мають сільськогосподарську освіту чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва;

б) держава в особі державної спеціалізованої установи чи територіальні громади в особі відповідних органів місцевого самоврядування.

2. Переважне право на купівлю земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється в порядку, встановленому законом."

статтю 132 доповнити частиною п'ятою та шостою у такій редакції:

"5. У разі розташування на земельній ділянці для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, або земельній ділянці, виділеній в натури (на місцевості) власнику земельної частки (паю) для ведення особистого селянського господарства, багаторічних насаджень, що внесені до статутного капіталу господарських товариств, угоди про перехід права власності на земельну ділянку повинна містити посилання на документ, що підтверджує відшкодування власнику багаторічних насаджень їх вартості відповідно до закона.

6. У разі розташування на земельній ділянці для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, або земельній ділянці, виділеній в натури (на місцевості) власнику земельної частки (паю) для ведення особистого селянського господарства, інженерної інфраструктури меліоративних систем та її окремих об'єктів, а також інженерної інфраструктури міжгосподарських меліоративних систем та її окремих об'єктів, угоди про перехід права власності на земельну ділянку повинна включати умови експлуатації меліоративної системи, що видані експлуатаційною водогосподарською організацією."

частину першу статті 133 викласти у такій редакції:

"1. У заставу можуть передаватися земельні ділянки, які належать громадянам та юридичним особам на праві власності, а також права на них — право оренди земельної ділянки (у тому числі право оренди земельної ділянки державної та комунальної власності), право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських

потреб (емфітезис), право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), якщо інше не передбачено законом або договором.";

у статті 134:

у назві слова "або прав на них" замінити словами "або права оренди на них";

у частині першій слова "Земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітезис)" замінити словами "Земельні ділянки державної чи комунальної власності (право оренди на них)";

у частині другої:

в абзаці першому слова "або права на них" замінити словами "або право оренди на них";

перед останнім абзацом частини другої доповнити абзацом у такій редакції:

"створення об'єктів природно-заповідного фонду;"

у статті 136:

у першому реченні частини першої після слів "Органи державної влади" доповнити словами "державна спеціалізована установа з управління землями сільськогосподарського призначення державної власності", а слова "або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітезису)" замінити словами "або право оренди на них";

частину третю викласти у такій редакції:

"3. Земельна ділянка державної або комунальної власності, або право на неї виставляється на земельні торги окремим лотом після:

а) виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі зміни цільового призначення земельної ділянки та у разі, якщо межі земельної ділянки не встановлені в натури);

б) визначення меж земельної ділянки в натури (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками;

в) проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки чи прав на неї та встановлення стартової ціни лота, яка не може бути меншою від ціни, визначеної за результатами експертної грошової оцінки, проведеної за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України;

г) виготовлення технічного паспорта земельної ділянки в разі його відсутності;

у пункті "г" частини четвертої слова "або прав на неї (оренди, суперфіцію, емфітезису)" замінити словами "або права оренди на неї";

у частині п'ятій слова "Технічний паспорт об'єкта продажу (лота)" замінити словами "Технічний паспорт земельної ділянки, яка або право на яку виставляється на земельні торги";

частину шосту викласти у такій редакції:

"Положення про технічний паспорт земельної ділянки, яка або право на яку виставляється на земельні торги, затверджується Кабінетом Міністрів України";

у частині сьомої:

після слів "чи держаних органів приватизації" доповнити словами "чи державного виконавця";

# ЗАПРОШУЄМО ДО ОБГОВОРЕННЯ

слова "Технічний паспорт об'єкта продажу (лота)" замінити словами "Технічний паспорт земельної ділянки, яка або право на яку виставляється на земельні торги";

у статті 137:

у частині першій після слів "не раніше 30 днів" доповнити словами "та не пізніше 60 днів";

у пункті "д" частини другої слова "технічним паспортом об'єкта продажу (лота)" замінити словами "технічним паспортом земельної ділянки";

у частині третьій

слова "до рішення суду" замінити словами "до виконавчого документу";

у статті 138:

у частині першій пункт "в" виключити;

у пункті 12 розділу X "Перехідні положення":

в абзаці першому слова "зазначених в абзаці третьому" замінити словами "зазначених в абзацах другому та третьому";

абзац другий викласти у такій редакції:

"Державні органи приватизації здійснюють продаж земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації. ";

доповнити абзацом третім у такій редакції:

"Розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності за межами населених пунктів здійснює державна спеціалізована установа з управління землями сільськогосподарського призначення державної власності. ";

2) у Цивільному кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 40-44, ст. 356; 2008 р., № 48, ст. 358):

у статті 407:

у частині другої слова ", крім випадків, передбачених частиною третьою цієї статті" виключити;

частину третю виключити;

у частині першій статті 408 слова "і для земельних ділянок державної або комунальної власності не може перевищувати 50 років" виключити;

статтю 413 викласти у такій редакції:

**Стаття 413.** Підстави виникнення права користування чужою земельною ділянкою для забудови

1. Власник земельної ділянки, крім земельних ділянок державної та комунальної власності, має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій). Таке право виникає на підставі договору або заповіту.

2. Право користування земельною ділянкою, наданою для забудови, може відчужуватися або передаватися землекористувачем у порядку спадкування.

3. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови може бути встановлено на визначений або невизначений строк. ";

у статті 1277:

у частині першій після слів "визнає спадщину відумерлою" доповнити словами "(крім земельних

ділянок сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів)";

доповнити статтю частиною шостою у такій редакції:

"6. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів визнаються судом відумерлою спадщиною за заявою державної спеціалізованої установи з управління землями сільськогосподарського призначення державної власності та переходятуть у державну власність."

3) статтю 282 Податкового кодексу України (Голос України від 04.12.2010, № 229) доповнити пунктом 282.1.18 такого змісту:

"282.1.8. державна спеціалізована установа з управління землями сільськогосподарського призначення, що створена Кабінетом Міністрів України, за землі та земельні ділянки, що не передані нею у користування. ";

4) у Декреті Кабінету Міністрів України "Про державне мито" (Відомості Верховної Ради України, 1993 р. № 13, ст. 113 з наступними змінами):

статтю 2 доповнити пунктом 14 такого змісту:

"14) за відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення (сільськогосподарських угідь) протягом 5 років з років з укладення договору відчуження, за яким ця ділянка перейшла у власність відчужувача".

пункт 6 статті 3 доповнити підпунктом "х" такого змісту:

"х) за відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення (сільськогосподарських угідь) протягом 5 років з дня укладення договору за яким ця ділянка перейшла у власність відчужувача:

при відчуженні за перший рік — 100 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

при відчуженні на другий рік — 90 відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

при відчуженні на третій рік — 80 відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

при відчуженні на четвертий рік — 70 відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

при відчуженні на п'ятий рік — 60 відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки;"

5) у Законі України "Про оренду землі" (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 10, ст. 102; 2008 р., № 27-28, ст. 253, № 48, ст. 358):

у статті 4:

частину четверту після слів "земельних ділянок" доповнити словами "несільськогосподарського призначення";

доповнити статтю частиною п'ятою у такій редакції:

"Орендодавцем земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що перебувають у державній власності, є державна спеціалізована установа з управління землями сільськогосподарського призначення державної власності. ";

пункт "а" частини другої статті 5 після слів "Рада міністрів Автономної Республіки Крим" доповнити словами "державна спеціалізована установа з управління землями сільськогосподарського призначення державної власності";

у статті 6:

у частині другої та третьої слово "аукціону" замінити словами "земельних торгов";

Статтю 8<sup>1</sup> викласти у такій редакції:

**"Стаття 8". Відчуження орендарем права оренди земельної ділянки державної та комунальної власності**

Право оренди земельної ділянки державної або комунальної власності може бути відчужено її орендарем іншим особам, внесено до статутного фонду, передано у заставу.";

у статті 9:

доповнити частиною шостою у такій редакції:

"Реалізація орендарем переважного права на придбання земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що перебуває у приватній власності (або права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб), у разі її відчуження здійснюється відповідно до Закону України "Про ринок земель".";

6) у Законі України "Про фермерське господарство" (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 45, ст. 363):

у частині четвертій статті 13 слова та цифри "до 1 січня 2002 року" замінити словами "до введення в дію Закону України "Про ринок земель";

частину другу статті 22 викласти у такій редакції:

"2. За рішенням членів фермерського господарства відповідно до закону фермерське господарство як цілісний майновий комплекс може бути відчужене на підставі цивільно-правових угод громадянам України, які мають право на створення фермерського господарства, для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.";

7) у статті 13 Закону України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)" (Відомості Верховної Ради України, 2003, № 38, ст. 314; 2010, № 1, ст. 2) слова "районної державної адміністрації" замінити словами "державної спеціалізованої установи з управління землями сільськогосподарського призначення державної власності";

8) у Законі України "Про оцінку земель" (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 15, ст. 229; 2004, № 38, ст. 471; 2009, № 26, ст. 324; 2010, № 1, ст. 2; 2010, № 5, ст. 40):

частину дев'яту статті 8 викласти у такій редакції:

"Оцінювачі з експертної грошової оцінки земельних ділянок зобов'язані не рідше одного разу в два роки підвищувати кваліфікацію за програмою підвищення кваліфікації по таких напрямках: експертна грошова оцінка земельних ділянок не сільськогосподарського призначення, та/або експертна

грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Невиконання цієї вимоги є підставою для зупинення дії кваліфікаційного свідоцтва оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Оцінювачі, що можуть бути залучені до рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, зобов'язані не рідше одного разу в два роки підвищувати кваліфікацію за програмою підвищення кваліфікації за напрямком рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок."

статтю 22 викласти у редакції:

**"Стаття 22. Рецензування звітів з експертної оцінки земельних ділянок**

Звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок підлягають рецензуванню.

Рецензування звіту з експертної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється у разі обов'язкового проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, а також на вимогу заинтересованих осіб та в інших випадках, визначених законом.

Підставою для рецензування звіту з експертної грошової оцінки земельних ділянок на вимогу заинтересованих осіб є їх письмове звернення до осіб, яким відповідно до цього Закону надано право здійснювати рецензування.

Обов'язковим є рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок у разі викупу земельних ділянок права приватної власності для суспільних потреб та примусового їх відчуження з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону, продажу земельних ділянок державної та комунальної власності та прав на них, а також відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства.

Порядок рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок визначається Кабінетом Міністрів України.

Рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється експертними радами саморегулюваних організацій оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, до складу яких входить не менше п'яти оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, які мають не менш ніж трирічний досвід практичної діяльності з оцінки земельних ділянок та пройшли курс підвищення кваліфікації оцінювачів за напрямком "рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок" у порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів".

9) у Законі України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 51, ст. 553; 2010, № 18, ст. 141):

# ЗАПРОШУЄМО ДО ОБГОВОРЕННЯ

пункт перший частини другої статті 9 доповнити новим абзацом такого змісту:

"додержання обмежень щодо граничної максимальної загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва у власності однієї особи;";

частину другу статті 10 викласти у редакції:

"2. Інформація про зареєстровані права на земельні ділянки, необхідна для ведення державного земельного кадастру, а також про зміст угод про передачу прав на земельні ділянки, передається органу, який здійснює ведення державного земельного кадастру, моніторинг і прогнозування ринку земель, в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України";

частину першу статті 24 доповнити пунктом сьомим такого змісту:

"7) внаслідок реєстрації прав будуть порушені обмеження щодо максимальної граничної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва у власності однієї особи.".

ІІІ. З моменту створення Кабінетом Міністрів України державної спеціалізованої установи з управління землями сільськогосподарського призначення, передбаченої статтею 8 цього Закону:

земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, крім земельних ділянок, що надані у користування державним та комунальним сільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, та сільськогосподарські угіддя (рілля та перелоги) за межами населених пунктів, які не надані у власність або користування на момент набрання чинності цим Законом, переходятять у власність державної спеціалізованої установи з управління землями сільськогосподарського призначення;

до державної спеціалізованої установи з управління землями сільськогосподарського призначення переходять права та обов'язки орендодавця земельних ділянок, що передані їй у власність.

Особливості посвідчення прав на землі, що передувають у власності державної спеціалізованої установи, визначаються Кабінетом Міністрів України.

## ІV. Кабінету Міністрів України:

1. Протягом шести місяців з дня опублікування цього Закону:

привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;

забезпечити перегляд та скасування міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів, що суперечать цьому Закону;

забезпечити прийняття центральними органами виконавчої влади нормативно-правових актів, передбачених цим Законом.

забезпечити прийняття нормативно-правових актів, необхідних для реалізації цього Закону, зокрема порядку підготовки ліцітаторів з проведення земельних торгів;

утворити державну спеціалізовану установу з управління землями сільськогосподарського призначення державної власності.

2. До 1 червня 2012 року провести інвентаризацію земель сільськогосподарського призначення державної власності за межами населених пунктів, які не надані у постійне користування і на момент набрання чинності цього Закону перебували у державній власності.

Кваліфікаційні свідоцтва ліцітаторів з проведення земельних торгів, що були видані до набрання чинності цим Законом, дійсні протягом двох років з дати набрання чинності цим Законом.

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

Свідоцтво про державну реєстрацію серії КВ № 2759 відане 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 передрукі посилання на «Землевпорядний вісник» обов'язкове. Відповільність 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'екта видавничої справи до Державного реєстру видавців, виготівників і книгорозповсюджувачів видавничої продукції видане 17.08.2006 Державним комітетом телебачення і радіомовлення України.

## АДРЕСА РЕДАКЦІЙ:

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

Формат 60x84/8. Друк офсетний. Зам. 9081540674. Наклад 9150 прим. Підписано до друку 25.03.2011 р.

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