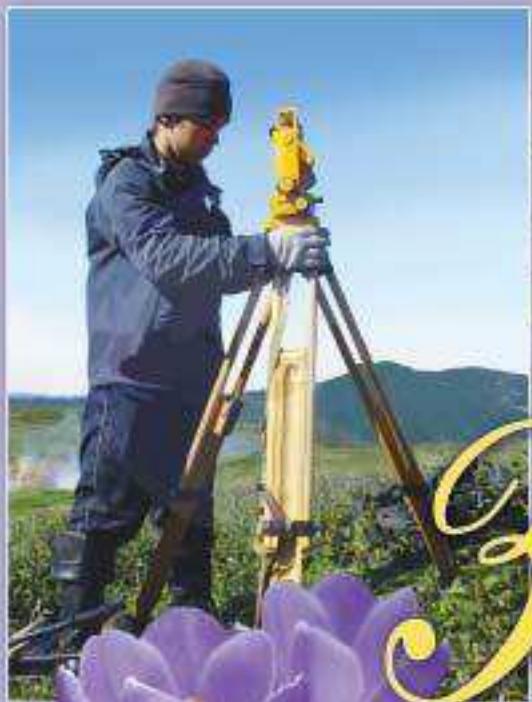


Наш передплатний індекс 48783

# Землевпорядний ВІСНИК

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

2 2011



*Зі святою вас,  
землевпорядники!*



### РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

Ігор ЛІСЕНКО, 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 НАН України

Дмитро ДОБРЯК, чл.-кор. УААН, д. ек. н.,  
Національний університет біоресурсів  
і природокористування України

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

Людмила ЗІНКОВСЬКА, головний редактор  
Артем КАДОМСЬКИЙ, перший заступник  
Голови Держземагентства

Микола КАЛЮЖНИЙ, заступник Голови Держземагентства  
Алла 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»

### 2 ВІД ПЕРШОЇ ОСОБИ

Ігор ЛІСЕНКО:

«МАЄМО ВРАХУВАТИ ПОПЕРЕДНІ  
ПОМИЛКИ І РІШУЧЕ ВПРОВАДЖУВАТИ  
ЕФЕКТИВНІ МЕХАНІЗМИ ВИКОРИСТАННЯ  
ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ»

### 6 АКТУАЛЬНО

КОЛИ І ЯКИМ МАЄ БУТИ РИНОК  
ЗЕМЕЛЬ СІЛЬГОСППРИЗНАЧЕННЯ?

6 Сергій ТІГІПКО:

«ПЕРЕД ТИМ, ЯК ПРОДАВАТИ ЗЕМЛЮ,  
ЇЇ ВАРТО ПОРАХУВАТИ»

7 Микола ПРИСЯЖНЮК:

«ПРАВО КУПУВАТИ УКРАЇНСЬКУ ЗЕМЛЮ  
ЗМОЖУТЬ МАТИ  
ТІЛЬКИ ГРОМАДЯНИ УКРАЇНИ»

7 Іван ТОМИЧ:

«КЛЮЧОВИЙ МОМЕНТ — НЕ ТОРГ ЗЕМЛЕЮ,  
А ВРЕГУлювання ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН  
НА КОРИСТЬ ГРОМАДЯН УКРАЇНИ,  
НА КОРИСТЬ СЕЛЯН І КРАЇНИ»

8 Юрій КОСТЕНКО:

«ВЛАСНИКАМИ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ  
МАЮТЬ БУТИ СЕЛЯНИ»

9 Володимир ЖМУЦЬКИЙ:

«ЗЕМЛЯ СІЛЬСЬКОГОСПДАРСЬКОГО  
ПРИЗНАЧЕННЯ МАЄ  
ВИКОРИСТОВУВАТИСЯ  
ТІЛЬКИ ЗА ПРИЗНАЧЕННЯМ»

### 10 ІЗ БРИФІНГУ У МІНІСТЕРСТВІ ВНУТРІШНІХ СПРАВ

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ

ЗЕМЕЛЬНІ ОБОРУДКИ  
ПІД СНАЙПЕРСЬКИМ ПРИЦЛОМ  
ПРАВООХОРОНЦІВ

### 14 ЗЕМЕЛЬНИЙ КОНФЛІКТ

Зенон МИХЛИК

НА ПЕРЕХРЕСТІ ІНТЕРЕСІВ

## 17 ДВІ ТОЧКИ ЗОРУ

17 *Павло КУЛИНИЧ*

ДОБРОВІЛЬНА ВІДМОВА  
ВІД СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЇ ЗЕМЛІ  
В ПЕРІОД ДІЇ МОРАТОРІЮ:  
ЧИ ЗАКОННА ВОНА?

20 *Ганна БЕКОВСЬКА*

ЯКІСО ПРОЦЕС ДОБРОВІЛЬНОЇ ВІДМОВИ  
ВІД ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ  
ЗАВЕРШУЄТЬСЯ УКЛАДАННЯМ УГОДИ  
ПРО ПЕРЕДАЧУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ,  
ТО ВІДБУВАЄТЬСЯ ЇЇ ВІДЧУЖЕННЯ

## 22 ЄВРОПЕЙСЬКІ ОРІЄНТИРИ

Леся ШАФРАНСЬКА

КОНСОЛІДАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ:  
ПРОЦЕС СКЛАДНИЙ, АЛЕ ЕФЕКТИВНИЙ

## 25 ЯК УДОСКОНАЛЮЄТЬСЯ СИСТЕМА ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН?

Йосип ДОРОШ

ЕВОЛЮЦІЯ ПОНЯТТЯ  
ЗЕМЛЕУСТРОЮ В УКРАЇНІ

## 30 ЩО ВРАХУВАТИ ІЗ СВІТОВОГО ДОСВІДУ?

Лариса БОЙКО

ПЕРЕДУМОВИ РОЗВИТКУ  
ОРГАНІЧНОГО ВИРОБНИЦТВА В УКРАЇНІ

## 36 ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ: ПЕРЕВАГИ І НЕДОЛІКИ АГРОХОЛДИНГІВ

Андрій ДАНКЕВИЧ

ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ МАСИВІВ  
ІНТЕГРОВАНИХ СТРУКТУР

## 42 КОМПЕТЕНТНО

Наталія ПЕНТЕЛА-ПРАВДЮК

СЕРВІТУТ — ЦЕ МОЖЛИВІСТЬ  
ВИКОРИСТАННЯ ЧУЖОЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ  
ДІЛЯНКИ АБО ЇЇ ЧАСТИНИ

## 45 ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

## 63 ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

— **М**инуло майже 20 років з дня прийняття Верховною Радою Української РСР Постанови «Про земельну реформу» та проголошення її проведення в незалежній Україні. За цей час прийнято велику кількість законодавчих та інших нормативно-правових актів про регулювання земельних відносин, зокрема, розроблено і ухвалено два Земельних кодекси України 1991 та 2001 років, більше 40 законів, низку Указів Президента, актів Кабінету Міністрів України, у тому числі Декрет «Про приватизацію земельних ділянок» та ін. Пройдено складний шлях роздержавлення і приватизації земель, розвитку земельних відносин.

Однак, відсутність концепції розвитку земельних відносин, достатнього фінансування державою робіт із землеустрою, внесення постійних змін до чинного земельного законодавства (іноді протилежних за змістом між собою), на жаль, призвели до ситуації, за якої не вдалося досягти фундаментальної кінцевої мети, яка ставилася перед земельною реформою, — забезпечення раціонального, ефективного й екологобезпечно-го використання земельних ресурсів та охорони земель.

Разом з тим, головним результатом проведення земельної реформи в Україні стали структурні зміни у розподілі земель як за формами власності та господарювання, так і за кількістю землевласників і землекористувачів. Держава перестала бути земельним монополістом. У її власності залишилося менше половини загальної площі земель країни. Значна частина продуктивних земель передана у приватну власність, близько 7 млн громадян взамін сертифікатів отримали державні акти на право власності на земельну ділянку.

— Але поки що державі не вдалося повністю сформувати систему гарантування прав власності на землю, позбутися законодавчої мечті навколо чинних актів законодавства у земельній сфері. Хотілося б конкретизувати ці висловлені вами раніше тези...



Ігор ЛІСЕНКО,  
Голова Державного агентства  
земельних ресурсів України:



# “М АЄМО ВРАХУВАТИ ПОПЕРЕДНІ ПОМИЛКИ І РІШУЧЕ ВПРОВАДЖУВАТИ ЕФЕКТИВНІ МЕХАНІЗМИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ”

Професія землевпорядника корінням сягає глибини віків. Збігали роки, спливали віки, змінювалися суспільні відносини, а заразом змінювався й образ вітчизняного землеміра — нині він вже не у кирзових чоботях, фуфайці з кілочками за плечима та кроквою-метрівкою в руках. Науково-технічна революція кардинально змінила обличчя професії — на службі землевпорядників сучасні лазерні прилади та електронна техніка, космічні супутники та інші новітні технології. Працівник землевпорядної сфери, зазвичай, має вищу освіту, на «ти» з комп’ютером. Його державна місія дбати про такий земельний устрій, який би примножував продуктивність земельних ресурсів, захищав від знищення людиною неповторні природні ландшафти, сприяв збереженню родючості сільсь-

когосподарських угідь, вчасно зупиняв хижацькі апетити тих господарників, які намагаються взяти від землі якнайбільше, не проймаючись тим, що залишиться після них. Особлива роль землевпорядникам відводиться в періоди земельних реформ.

Сьогодні, коли рішення Президента, парламенту та Уряду додали потужного імпульсу земельній реформі, зросли вимоги до фаховості, ділових та моральних якостей кожного працівника землевпорядної сфери.

Про минуле і нинішні проблеми українських землевпорядників читайте в інтерв’ю Голови Державного агентства земельних ресурсів України Ігоря ЛІСЕНКА, яке він дав для читачів нашого журналу напередодні професійного свята — Дня землевпорядника.

— Аналізуючи пройдений реформою шлях, дійшов висновку, що розвитку земельних відносин найбільше шкодить безсистемне та часто необґрунтоване внесення змін до Земельного кодексу України, інших законодавчих актів. Саме такі обставини є однозначно негативними, вони призводять до розбалансованості, часто невід-

повідності нововведених норм іншим законодавчим актам. Зміна вимог до землекористувачів не лише насторожує потенційних інвесторів, вона дестабілізує плани господарників, а інколи навіть спонукає їх до споживницьких дій.

Характерним є те, що здебільшого зміни, які набувають чинності, фрагментарні. Так, ті-

льки за два останніх роки було ухвалено близько 20 змін до Земельного кодексу. Загалом до чинного Земельного кодексу зміни вносилися більше 40 разів, у той час, як до Земельного кодексу України в редакції 1992 року — лише тричі. Це свідчить про надмірне захоплення нашвидкуруч щось змінювати, не задумуючись над

можливими негативними наслідками.

Тому, на мою думку, формування державної земельної політики на найближчу перспективу має здійснюватися відповідно до чітко визначених напрямів, кожен крок має бути обґрунтованим, а результати передбачуваними. Переконаний, що на користь усім — суспільству і громадянам держави, було б запровадження відповідальності за результати підготовлених і ухвалених законопроектів.

Коли я говорив про гарантування державою прав власності на землю, то мав на увазі, насамперед, створення надійної, добре захищеної єдиної автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру та відповідної земельно-інформаційної бази даних. До речі, вирішення цієї проблеми — одне з найголовніших завдань відомства на найближче майбутнє.

— Якщо вже заговорили про прийдешнє, то чи не можна дещо детальніше про пріоритетні напрями розвитку земельної політики, механізми її реалізації?

— Передусім ідеться про вдосконалення системи державного управління земельними ресурсами. Особлива увага буде приділена формуванню законодавчої та нормативної бази, створення передумов для повноцінного функціонування ринку земель, механізмів його регулювання та ефективного обігу земель сільськогосподарського призначення.

Потребує удосконалення стратегічне планування використання земель та землеустрою, здійснення розмежування земель державної і комунальної власності, проведення інвентаризації земель та демаркації державного кордону.

Під особливим контролем органів землевпорядної служби бу-

де завершення проведення нормативної грошової оцінки земель, створення системи економічного стимулювання раціонального використання і охорони земель, активізація робіт зі створення інвестиційно-привабливого та екологічно-безпечного землекористування, здійснення заходів з охорони земель, що включає проведення вишукувальних робіт, здійснення консервації, рекультивації, поліпшення земель, будівництво і реконструкцію протиерозійних гідротехнічних споруд тощо.

Прийняття Закону України «Про ринок земель» дозволить створити правові передумови для запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення. Наша земля, наші безцінні чорноземи мають ефективно працювати на державу, на кожного громадянина. Україна за природно-ресурсним та аграрним потенціалом посідає провідне місце у світі. Однак цей потенціал використовується вкрай неефективно, а агропромисловий комплекс України за рівнем розвитку значно відстает від передових країн світу і ЄС. Основні проблеми, зокрема, маємо від катастрофічної деградації ґрунтів і ерозії, що агресивно наступає.

Удосконалюватимемо методичні підходи до грошової оцінки земель різних категорій, адже з впровадженням вільного продажу і купівлі землі, треба буде мати її реальну ринкову вартість.

Прикро, що Україна єдина країна на пострадянському просторі, де не прийнято Закон України «Про державний земельний кадастр», а відповідно — досі не створена в повному обсязі автоматизована система ведення державного земельного кадастру, яка є інформаційною основою системи гарантування державою прав власності на землю. До Верховної Ради України неодноразово вносилися на роз-

гляд розроблені Урядом та народними депутатами України проекти законів про державний земельний кадастр, але, на жаль, жоден із них не набув підтримки при розгляді. На сьогодні члени Комітету Верховної Ради України з питань аграрної політики та земельних відносин за участю представників Держкомзему навпаки та внесли на розгляд Верховної Ради України нову редакцію законопроекту про державний земельний кадастр. Спідівамося на його ухвалення.

— З високих трибун, у засобах масової інформації ледь не щодня поширюється думка, що існуючий мораторій на продаж сільськогосподарських земель завдає великої шкоди громадянам, водночас і державі. Наскільки така оцінка відповідає дійсності і сприяє прискоренню запровадження купівлі-продажу сільгоспділянок?

— Одразу уточню, що не мораторій наносить шкоду, а відсутність Закону України «Про ринок земель» та недотримання норм чинного законодавства окремими особами. У тому числі наділеними владою. Про це свідчать сотні кримінальних справ, відкритих у різних регіонах країни.

Звичайно, зволікання зі створенням передумов для залучення земельних ділянок сільськогосподарського призначення до економічного обігу сприяє розвитку тіньового ринку земель, призводить до колосальних недонадходжень коштів до державного бюджету. Президент України справедливо наголошує на невідкладності вирішення всіх питань, що стосуються впровадження ринку землі. Запровадження повноцінно функціонуючого ринку земель сільськогосподарського призначення має стати логічним завершенням земельної реформи в країні.

До речі, Закон України «Про ринок земель», про який ми вже говорили, у переліку ключових законопроектів, прийняття яких необхідне для забезпечення реалізації Програми економічних реформ на 2010 – 2014 роки «Заможне суспільство, конкурентоспроможна економіка, ефективна держава».

Щоб до відміни мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення були готові, насамперед, громадяни, треба проводити велику роз'яснювальну роботу. З прийняттям законів про ринок землі та про земельний кадастр ця робота має посилитися не лише державними органами, але й громадськими організаціями, які причетні до земельної сфери. І продавець, і покупець землі мають бути свідомі того, що вони відповідно втрачають і набувають, які обов'язки бере на себе набувач прав на українську сільськогосподарську землю і яку відповідальність несе він у випадку бездіяльності щодо утримання в належному стані придбаних ділянок тощо. Мають знати міру покарання і спекулянти від землі. Скупка і передпродаж землі з метою наживи від таких операцій мають каратися законом. Слід утвердити думку, що придбання сільськогосподарської землі — це відповідальність перед державою, її народом.

— Ігоре Юрійовичу, ви по-всяк час наголошуєте на необхідності якнайшвидшого наведення порядку в державному землеустрої. І наголошуєте на інвентаризацію земель, інші аспекти.

— **А**, скажіть, будь ласка, хіба можна розпочинати наводити порядок в господарстві, не знаючи, що в ньому знаходиться? Треба ж знати, в якому стані земельні ділянки, як і ким використовуються і чи

взагалі вони по-господарськи задіяні. Хто персонально господарює на них? Чи законно займає їх?

Вважаю, інвентаризація земель є базовою основою для проведення будь-яких робіт із землеустрою та джерелом наповнення інформацією державного земельного кадастру — основи не лише правового використання земельних ресурсів, але й їх ефективного та раціонального використання.

Хіба без результатів проведення цього заходу можна планувати екологічно безпечний землеустрій, зберегти для майбутніх поколінь багатства, подаровані природою? Зрештою, якщо ми хочемо забезпечити державний бюджет коштами, то, врешті-решт, маємо знати, хто на землі справжній господар, а хто лише використовує природні запаси і забуває про їх поповнення, не дбає про їх відтворення.

Ми маємо врахувати попередні помилки і рішуче впроваджувати всі ефективні механізми використання земельних ресурсів. Частину питань слід би врегулювати з прийняттям Закону України «Про державну інвентаризацію земель» або з внесенням відповідних змін до Закону України «Про землеустрій».

На сьогодні вичерпано час, яким би можна було зволікати при вирішенні питань, що стосуються розмежування земель державної і комунальної власності. Звідусіль йде інформація про те, що органи виконавчої влади, користуючись не розмежованістю, зловживають інтересами територіальних громад і навпаки, органи місцевого самоврядування в межах населених пунктів на свій розсуд розпоряджаються земельними ділянками, які відповідно до статті 84 Земельного кодексу України віднесені виключно до земель державної власності.

Підтримую, що для вирішення проблем з розмежуванням необхідно внести зміни до Закону України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» в частині скасування державного акта на право комунальної власності на землю, а також встановити кінцевий термін завершення проведення робіт із розмежування, передбачивши норму, що у разі не проведення робіт із розмежування у вказаній термін, землі залишаються у державній власності.

— Насамкінець, щоб Ви хотіли побажати працівникам землевпорядній сфери, вітаючи їх з професійним святом?

**— X** очу, щоб кожен представник цієї професії, де б він не працював — у центральному апараті чи територіальному органі Держземагентства, інституті землеустрою чи Центрі державного земельного кадастру, землевпорядній організації чи місцевому органі самоврядування, навчальному закладі чи іншому органі — сповна усвідомив ту роль і відповідальність, яка лежить сьогодні на ньому перед нинішнім і прийдешніми поколіннями. Від ваших дій і рішень, вашого сумління, фаховості, принциповості залежить не лише розвиток земельної сфери, а й економіка країни, майбутнє держави.

Здоров'я вам, шановні працівники земельної служби, а також ветерани галузі! Добра вам, щастя, успіхів на професійній ниві, родинного затишку та благополуччя!

Нехай не згасає ваша любов до обраної професії, рідної землі, зростає бажання зберегти її красу і цінність для нащадків!

Розмову вів  
Сергій ЧОРНОУС

# Коли і яким має бути ринок земель сільгосппризначення



Формування ринку земель сільськогосподарського призначення — одне з найактуальніших, найбільш дискусійних і заполітизованих питань в Україні. Неминучість цього процесу вже очевидна. Справа лише в тому: коли і яким цей ринок має бути?

З високих трибун, у засобах масової інформації та на круглих столах і конференціях пропонуються різні підходи і правила купівлі-продажу сільгоспугідь і у зв'язку з цим висловлюються різні думки щодо настання кардинальних змін у сфері земельних відносин. Дискусії особливо активізувалися з моменту оприлюднення проекту закону «Про ринок земель». Сьогодні редакція надає слово державним діячам, політикам, народним депутатам та фахівцям у сфері земельних відносин.



Сергій ТІГІПКО,  
віце-прем'єр-міністр —  
міністр соціальної політики:

## «ПЕРЕД ТИМ, ЯК ПРОДАВАТИ ЗЕМЛЮ, ІЇ ВАРТО ПОРАХУВАТИ»

— М ораторій можна скасувати тільки після складання повного кадастру землі, створення прозорих механізмів її продажу і введення необхідних обмежень. Держава або місцева рада повинні мати законодавчо закріплене право викупу ділянки землі за ціною продажу.

Для початку функціонування ринку необхідне створення державного земельного банку і прийняття законів «Про ринок земель в Україні» та «Про державний земельний кадастр».

Земельна реформа дозволить залучити мільярдні інвестиції в аграрний сектор України, а введення ринку землі сприятиме розвитку агротехнологій.

Незважаючи на діючий вже 10 років мораторій, українська рілля фактично перебуває в ринковому

обороті, тільки ринок цей — неповноцінний і криміналізований.

Чим, як не продажем, можна вважати, наприклад, жорстко прописаний договір оренди на 30-49 років з виплатою орендної плати наперед?

Земельна реформа та введення землі в ринковий обіг дозволить нинішнім власникам пайв отримувати ринкову орендну плату, а не залежати від свавілля орендарів.

Реальні власники ріллі будуть дбати про розвиток агротехнологій, підвищення родючості землі. Зараз же тимчасові орендарі не дуже в цьому зацікавлені. Держава, в свою чергу, отримає зрозумілу і прозору базу оподаткування земельним податком.



Микола ПРИСЯЖНЮК,  
міністр аграрної політики та продовольства України:

## «ПРАВО КУПУВАТИ УКРАЇНСЬКУ ЗЕМЛЮ ЗМОЖУТЬ МАТИ ТІЛЬКИ ГРОМАДЯНИ УКРАЇНИ»

— Ініціатива Президента України і його доручення щодо ринку землі — це сміливий і правильний крок, який має закріпити право власності на землю за власником земельного паю і дати можливість аграрному сектору запрацювати. Позиція Президента щодо введення ринку землі полягає у тому, аби не допустити обезземелення українського селянства. Якщо ринок землі буде введено, то за тим принципом, що право купувати землю зможуть мати тільки громадяни України. При цьому площа земельних ділянок для одного власника будуть обмежені.

Сьогодні і виробників, і власників земельних пайів, і всіх українців турбують те, щоб держава робила правильний виважений крок, щоб ми з вами не загубили найбільше національне багатство країни.

Земля — один з останніх ресурсів, який може використовувати держава на користь українського народу і української економіки. Земля як власність повинна стати засобом виробництва, а відтак земля може бути і об'єктом застави. Щоб отримати кредит, ми зможемо в банки заставляти землю.



Цього року розпочато пряму підготовку до введення повноцінного обігу сільськогосподарської землі. Це — інший рівень відносин, інші фінансові ресурси. Позбавити селянина землі — неприпустимо. До того ж, ми стимулюватимемо не власне купівлю-продаж землі, а відносини права оренди на землю. Тобто земля стане товаром, але фінансова складова акумулюватиметься здебільшого навколо оренди. Принаймні на перехідний період.

Для практичного втілення запропонованої схеми потрібно ухвалити низку розроблених законів. Передусім «Про ринок земель», «Про земельний кадастр», «Про державний земельний фонд» та інші допоміжні закони.

Другий крок — створення Державного земельного фонду та Аграрного банку. Державний земельний фонд опікуватиметься обігом земель. Аграрний банк — кредитуватиме сільгосптоваровиробників під 10-11% річних. Порівняно з нинішніми кредитами під 25-27% річних, наша пропозиція — це великий крок уперед. Наповнення Аграрного банку також вже продумано.

Іван ТОМИЧ,  
почесний президент Асоціації фермерів  
і приватних землевласників України:

## «КЛЮЧОВИЙ МОМЕНТ — НЕ ТОРГ ЗЕМЛЕЮ, а врегулювання земельних відносин на користь громадян України, на користь селян і країни»

— Враховуючи сьогоднішню ситуацію, відміна мораторію на ринок земель сільськогосподарського призначення не лише неприпустима, а й небезпечна для суспільства і країни. Досі не врегульовано законодавчу базу, вкрай недосконалій механізм реалізації законів, відсутні відповіді на ті болючі питання про ринок землі, які ставила Верховна Рада впродовж багатьох років, розпочинаючи з

2005-го, доляючи пам'ятне вето Президента. Відтоді ситуація щодо «виходних даних» для запровадження ринку землі не покращилася, а погіршилася.

Нагадаю: парламентськими слуханнями з питань земельної реформи, що відбулися у вересні 2005 року, і Постановою Верховної Ради від 22 вересня 2005 року чітко визначено перелік законів, які необхідно прийняти: «Про кадастр», «Про ри-

нок земель», «Про державний іпотечний банк» і ще 17 законів, які в комплексі давали змогу врегулювати земельні відносини. На превеликий жаль, народні депутати і досі нічого не зробили. Це найбільша безвідповідальність. Не кажу, що винна нинішня влада: влада, уряди змінювались, а безвідповідальність залишалася. Тому сьогодні маємо серйозний прецедент: означений законом час запровадження ринку землі не за горами, проте у цей часовий проміжок прийняття цілої низки законів, створення необхідної інституційної бази для запровадження ринку землі є справою майже неможливою. Складається враження, що тим, кому завжди добре біля владного керма, «не цікаво» забезпечити прозору систему земельних взаємовідносин. Зокрема, й ухвалити законопроект про земельний кадастр, автором якого я є. Його «завалили», тому що не хочуть справедливості в земельних відносинах в Україні.

Сьогодні радикально змінилася структура сільськогосподарського виробництва. У користуванні, в оренді великих аграрних підприємств, які володіють масивами у 100 і більше тисяч га, знаходитьться орієнтовно близько 10 млн гектарів землі. З іншого боку, ми маємо виклик розвиткові сільської місцевості. Вимиряння, деградація соціальної сфери, сільської місцевості і селянина є нині наймасштабнішими, найбільш небезпечними. За цих умов запровадження ринку землі усуває будь-які перешкоди для того, щоб ці землі прибрали до рук такі компанії, в яких головні акціонери — далеко за межами України. І через чинне у нас право подвійної власності володіння українськими землями може

перейти «у закордоння» за один день. Це велика небезпека і щодо устрою сільської місцевості, і щодо продовольчої стабільноті, і щодо перспектив нашого розвитку. Тому сьогодні, враховуючи ці обставини, потрібен комплексний підхід до формування «дорожньої карти» ринку землі чи врегулювання ринку земельних відносин. Слід об'єднатися всім і дати суспільству чітку відповідь, ясне запевнення, що в цьому немає небезпеки, що насправді наш громадянин, селянин, фермер виграє від ринку землі, бо матиме гарантовану змогу через державний земельний іпотечний банк, через «довгі кредити», на 20-30 років, купити 100 чи 300 гектарів землі, створити базоутворююче для села господарство, наповнювати місцевий бюджет, дати живий імпульс для повноцінного життя, для розвитку сіл і вітчизняного аграрного сектора.

Ключовий момент — не торг землею, а врегулювання земельних відносин на користь громадян України, на користь селян і країни. Йдеться про стабільність виробництва, землеустрою, про впевненість людей, які працюють на землі. Купівля-продаж має гарантувати конституційні права громадян та сільськогосподарських виробників. У нас поки що дискредитовано саму ідею, саму суть приватної власності і ринку земель сільськогосподарського призначення — великою приватизацією, що супроводжувалася не меншими махінаціями у різних сферах господарства. Це викликає значну суспільну тривогу: мільйони людей бояться, що «на власній, не своїй землі» їх знову обдурають. Цього допустити не можна.

Юрій КОСТЕНКО,

народний депутат України:

## «ВЛАСНИКАМИ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ МАЮТЬ БУТИ СЕЛЯНИ»



— В Українських ЗМІ з посиланням на представників української влади з'явилася інформація, що вільний продаж сільськогосподарських земель може розпочатися уже з 1 січня 2012 року, після прийняття в парламенті двох законів — про земельний кадастр та про ринок землі. Вважаю, що скасування мораторію на продаж землі до завершення фінансової кризи — це злочин проти України.

За умов фінансової кризи 70-80% українських земель скупить за безцінь великий капітал, бо пересічні українці ще 3-5 років не матимуть доступу до дешевих банківських кредитів. Без сумнівів, зе-

мельна приватизація матиме такий же вигляд, як і олігархічна ваучерна приватизація промисловості.

Хотілося б нагадати, що земельна реформа має сприяти не фінансовим спекуляціям із землею, а відродженню АПК. Владі доцільно відкласти вільний продаж сільськогосподарської землі на 3-5 років, щоб прийняти, як мінімум, 10 законів — щодо охорони та ефективного землекористування, запровадження європейської практики дотаційної підтримки фермерів та створення умов для земельної оренди. Власниками землі в Україні мають бути не латифундисти, — тим більше іноземні, — а селяни. Це європейський шлях і Україна має ним іти.

На мое переконання, першочерговою метою урядової реформи в АПК має бути сприяння кооперації, оскільки саме великі фермерські господарства на базі оренди є домінуючими в країнах ЄС та США. Приміром, у Франції та Великій Британії орендується від 40 до 50% земель, у Швеції до складу фер-

мерських кооперативів входить до 80% фермерів. Уряд має сприяти концентрації земель у великі господарства саме на базі фермерської оренди. Метою ж державної дотаційної політики має стати наповнення внутрішнього ринку українською сільгосп продукцією, а не іноземним низькоякісним товаром.

**Володимир ЖМУЦЬКИЙ,  
провідний експерт Центру Разумкова:**

## **«ЗЕМЛЯ сільськогосподарського призначення МАЄ ВИКОРИСТОВУВАТИСЯ ТІЛЬКИ ЗА ПРИЗНАЧЕННЯМ»**

**—**З а останні роки проект закону «Про ринок земель», який Державне агентство земельних ресурсів України запропонувало для громадського обговорення, це кращий проект. До цього були одні декларації. Президент нещодавно заявив про можливість скасування мораторію на продаж землі.

Скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення та норми, прописані в законопроекті «Про ринок земель», не позбавлять селян землі. Той, хто працює на землі, той знає її вартість. І переважно продавцями цих земельних ділянок будуть ті селяни, яким за 60 років. І вони мають право продати свою нерухомість, отримати грошовий еквівалент і забезпечити себе ліками, обслуговуванням, тобто забезпечити собі достойне життя.

За даними відомих мені соціологічних опитувань, близько половини селян та понад 60% фермерів не проти вільного продажу земель сільськогосподарського призначення.

Не треба боятися ринкових відносин, їх треба просто правильно розуміти, економічно обґрунтувати і врівноважити. Селяни без землі не залишаться, маємої купівлі-продажу теж не буде, тому що наша фінансова система працює недостатньо надійно. Та їй не всі селяни погодяться продавати землі, декого влаштовують орендні відносини. Можливо, скасування мораторію вплине на вартість землі.

Усі питання продажу нерухомого майна, до якого належить і земля, уже враховані Цивільним кодексом. Законопроект «Про ринок земель» передбачає певні обмеження. Наприклад, іноземні громадяни не зможуть купувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення, а їх цільове призначення не можна змінювати протягом десяти років. При перепродажі землі упродовж п'яти років уводиться спеціальний податок. Наприклад, якщо через рік людина хоче продати придбану ділянку, її доведеться сплатити податок у розмірі вартості цієї землі. Із кожним роком цей податок зменшується на 10 від-

сотків. Зараз середня вартість земельної ділянки близько 11 тисяч гривень. Якщо хтось захоче перекупити земельну ділянку з гарним чорноземом, то для нього це не гроши. Тому варто було б узагалі заборонити перепродаж землі років на десять. А якщо власник хоче продати свою землю раніше зазначеного терміну, то, припустимо, для цього треба встановити такі податки, щоб робити це йому було просто не вигідно.

Я також заборонив би змінювати цільове призначення сільськогосподарських земель на 20-25 років. Бо у зв'язку зі зміною клімату у світі різко скорочуються посіви, наступають піски, вигорає ґрунт. Тому не варто перепрофільовувати ділянки, на яких можемо вирощувати врожай і заробляти гроши. Це наше національне багатство. Земля повинна продаватися тільки за таким призначенням, за яким купувалася. Наприклад, земля сільськогосподарського призначення, на якій вирощувалася пшениця та інші зернові, повинна не менше 20-30 (а то й необмежену кількість років) використовуватися тільки за призначенням.

Виняткове право на придбання землі повинні мати тільки люди, які живуть у межах певного населеного пункту. Таке положення варто внести у закон. Як і обмеження на придбання землі в одні руки. Земельним кодексом передбачено до 100 гектарів для фізичної особи. Але це легко обходить, і власниками ділянок стають юридичні особи. Для корпорацій треба обмежити купівлю до 3 тисяч гектарів. Якщо хочуть більше обробляти, хай беруть в оренду.

Треба надати право селянам продавати свої на діли, бо понад 60 відсотків із них люди похилого віку. Часто вони йдуть із життя, не отримавши жодної копійки за землю, що належала їхнім пращурям. Найкраще, якщо цю землю купити молодий сусід, тоді вона залишиться в надійних руках. Бо хтось може купити поле, занедбати його, а потім будувати котеджі. То що юстимемо за 100 років?



# ЗЕМЕЛЬНІ ОБОРУДКИ ПІД СНАЙПЕРСЬКИМ ПРИЦЛОМ ПРАВООХОРОНЦІВ

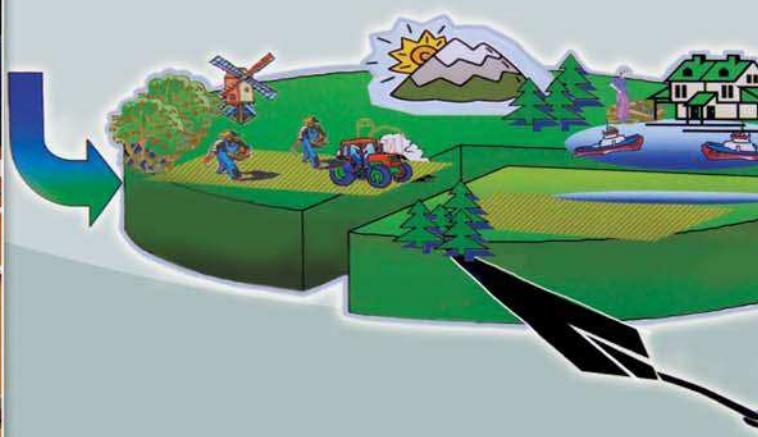
Для абсолютної більшості громадян України земля, як це і виголошує наш Найвищий Закон, є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

Для нікчемної меншості — земля стала «кримінальним клондайком», ласою цариною масштабних тіньових оборудок, вельми грошовитого гендлю.

На жаль, криміналізаційна хвиля у земельних відносинах набирає висоти стихійного лиха, підтверджуючи гірку мудрість віків про те, що кримінал коїть злочинець, але готує суспільство...

Багатотисячні охоронці Закону, незважаючи на інтелектуальну, технічну, організаційну потугу, намагання скоординувати зусилля усіх правоохоронних відомств, очевидно, ще далеко на підступах до лінії рішучої атаки на оплот «земельного спрута». Це змушені визнати й очільники головного державного органу правопорядку — Міністерства внутрішніх справ України.

На брифінгу у МВС, присвяченому проблемам декриміналізації земельних відносин, його організатори з гіркотою констатували: корупційні схеми у цій сфері «глибоко пустили свої метастази».





**О**бшири лиха красномовні навіть у сухій статистиці успіхів правоохоронців. За словами заступника міністра внутрішніх справ України Сергія ЧЕРНИХА, минулого року співробітниками міністерства викрито понад 2700 злочинів, пов'язаних з незаконними операціями із землею. Серед них понад 1600 — у сфері приватизації землі. Понад третину виявлених злочинів — оборудки із землями сільськогосподарського призначення. Загалом слідчі МВС задокументували проправні посягання на понад 31 тис. га земель. Із них 24 тис. га — це землі сільгосппризначення, понад 1700 га — оздоровчо-рекреаційного, природоохоронного, історико-культурного призначення та лісового фонду. 11,3

тис. га було самовільно захоплено. До кримінальної відповідальності притягається понад 1400 посадових осіб. Загальна сума збитків за порушеними кримінальними справами перевишила 675 мільйонів гривень.

Серед викритих злочинів понад 1600 вчинено у сфері службової діяльності, з них 259 кримінальних справ за фактами хабарництва. У минулорічному рейтингу із сотні найбільших хабарів сфера земельних відносин перебрала на себе цілісінку половину. А «абсолютними рекордсменами» за викритими фактами хабарництва стали: Дніпропетровщина (37 випадків), Львівщина (22), Одещина (19), місто Київ (18), Запорізька область (17), Донеччина (14), Хмельниччина (11 випадків).

Зокрема, на Київщині затримано голову Богуславської райдержадміністрації та начальника райвідділу земельних ресурсів, які отримали 1 млн 270 тис. гривень хабарів за сприяння у виділенні землі. У цій же області вже направлено до суду кримінальну справу щодо колишнього першого заступника голови Обухівської райдержадміністрації, який отримав від підприємства за сприяння у виділенні землі 2,4 млн грн хабара. У Вінницькій області затримано міського голову Немирова та директора місцевого підприємства «Агромаш»: ті отримали «на лапу» від приватних підприємств 1 млн 850 тис. грн за

надання в оренду земельних ділянок. У Донецькій області піймалися на хабарах заступник Горлівського міського голови та заступник голови Мар'їнської райдержадміністрації. Стали «героями» кримінальних справ липкі на руки заступник голови Брусилівської райдержадміністрації Житомирської області, а на Львівщині — голова Жовківської райдержадміністрації у супрязі з начальником місцевого райуправління земельних ресурсів, а також заступник голови міста Миколаїв та начальник Львівської регіональної філії державного підприємства «Центр державного земельного кадастру».

Нинішнього року зусиллями правоохоронців до «клубу хабарників-невдах» уже прийнято колишнього голову Борщівської райдержадміністрації Тернопільської області, а з ним уже відставного депутата райради та члена земельної комісії, які отримали 280 тис. грн хабара від підприємця за виділення у приватну власність земельної ділянки площею 1 гектар. А на Житомирщині викрито начальника сектору земельного кадастру райвідділу Держкомзему, який вимагав від підприємця 60 тис. «зелених» за сприяння в оформленні документів на водойму.

Як наголосив Сергій Черних, окрім хабарництва, поширеними тіньовими схемами у сфері земельних відносин є посадові зловживання при виділенні земельних ділянок, надання зе-



мельних ділянок юридичним особам з включенням до списків підставних осіб, переведення земель сільгосппризначення в інші категорії та надання їх у приватну власність без нарахування та сплати суми втрат сільськогосподарського виробництва, заволодіння земельними ділянками шляхом підкріплення документів на право власності, себто чисте шахрайство, незаконне надання землі в оренду, самовільне захоплення ділянок, у т.ч. використання та добування корисних копалин.

**Т**орік правоохоронцями викрито 216 вельми прибуткових злочинних маніпуляцій при наданні у власність або користування земель лісового та природно-заповідного фонду. Зокрема, в АРК за незаконні оборудки з особливо цінними землями заарештовано начальника управління екологічної інспекції Південнокримського регіону, Алуштинського міського голову, голову Лівадійської селищної ради та заступника головного архітектора Ялти. У провадженні слідчих МВС перебуває кримінальна справа щодо начальника управління Держкомзему в Івано-Франківській області за фактами незаконного виділення 350 га земель лісового фонду в межах гірськолижного курорту «Буковель». Лише ця оборудка обдерла державу на суму понад 60 млн гривень.

**С**еред найсвіжіших задокументованих правоохоронцями резонансних земельних гендлів — кримінальна справа колишнього голови Верховної Ради АРК Анатолія Гриценка, який нині під вартою чекає вироку Феміди. Екс-спікер Кримського парламенту, як стверджує Сергій Черних, сприяв незаконному переведенню майже 5 тис. га золотої кримської землі з користування військового радгоспу у землі запасу Ленінсь-

кої райдержадміністрації. Згодом понад 200 га сумнівним чином «демобілізованої» земельки отримало в оренду приватне підприємство, власником якого є... дружина пана Гриценка. Цими протиправними діями, за свідченнями заступника міністра внутрішніх справ України, державу ошукало майже на 24 мільйони гривень.

**З** вісно, було б непростимим гріхом применшувати наступальну силу, з якою правоохоронці дають бій криміналу у сфері земельних відносин. Адже тільки торік міліцією внесено понад 500 ініціативних листів до органів прокуратури щодо повернення 3,5 тис. га земель. Завдяки вжитим заходам фактично повернено у державну, комунальну власність та у власність громадян майже 5 тис. га землі. Попереджено 480 фактів винесення органами місцевого самоврядування незаконних рішень стосовно 3 тис. га земель, за кримінальними справами відшкодовано 127 млн грн, нажитих на земельних оборудках. Притягнено до відповідальності та звільнено з посад 253 посадовці органів державного управління та 242 очільники місцевого самоврядування, 99 працівників органів Держкомзему. До суду направлено 1300 кримінальних справ. На думку Сергія Черниха, кримінальне покарання посадовців, уповноважених на вирішення тих чи інших земельних питань, «значно сприяє декриміналізації цієї сфери і є стримуючим фактором для інших посадовців».

**У** тім, заступник міністра внутрішніх справ України тут же вініс суттєве уточнення, яке, вочевидь, і є тим «моментом істини», що сягає серцевини нинішнього кримінального лиха у сфері земельних відносин. За його словами, «досі не усунуто основні умови, що сприяють порушенню земельно-

го законодавства та корупції». Зокрема, не визначено межі земельних ділянок природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого та історико-культурного призначення. Низькі темпи проведення інвентаризації та нормативно-грошової оцінки земель, не встановлено межі більшості населених пунктів. Навіть столиця ніяк не розмежується з рідною областю, а це можить випадки, коли на одну ділянку вельми привабливої кіївської землі видають два акти на право власності. Чим не «лафа» для зловживань та оборудок? Подібні «хронічні болячки» кримінального характеру успішно паразитують і на не розмежуванні земель державної та комунальної власності. Деякі регіональні посадовці ледь не показово гальмують цю вкрай необхідну процедуру. Чи ж безкорисливо?

**Ж**урналістів цікавило, коли ж нарешті правоохоронці оприлюднять результати резонансних кримінальних справ щодо земельного гендлю у столиці та детальну інформацію про причетність до нього адміністрації і мера Леоніда Черновецького. На це Сергій Черних відповів лаконічно: у провадженні прокуратури, СБУ та МВС нині перебуває до 20 кримінальних справ щодо зловживань столичними посадовцями. І пообіцяв: усіх без винятку, хто мав причетність до земельних афер у Києві, буде притягнено до кримінальної відповідальності, а за результатами розслідування земельних оборудок у столиці МВС проведе спеціальний брифінг.

Вельми цікавило пресу, в який спосіб на підступах до столиці та багатьох українських міст і містечок вільно красуються билл-борди, рекламні щити, на яких підприємливі юридичні ділки пропонують узаконити самовільні захоплення земель. Чим не легалізація злодійства?



СТАН ПРОТИДІЇ ЗЛОЧИНЯМ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

## СТРУКТУРА ВИЯВЛЕНІХ ЗЛОЧИНІВ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

12 міс. 2010 року



Ситуацію прояснили начальник управління боротьби зі злочинами у сфері приватизації, земельних відносин та зовнішньоекономічної діяльності Держслужби боротьби з економічними злочинами МВС України Іван ДЬОМІН і начальник управління аналізу і контролю ГУБОЗ МВС України Сергій СТЕПАНОВ.

За словами Івана Дьоміна, земельні самозахоплення зазвичай узаконюють судовими рішеннями. Проте 2007 року до Кримінального кодексу введено статтю про кримінальну відповідальність за самовільне захоплення земель, що фактично унеможливило таку процедуру. Втім, якщо ділянки самовільно прибрали до рук до того, як «кримінальна стаття» набрала чинності, винуватців можна покарати щонайбільше в адміністративний спосіб. Отож суди практично узаконюють лише ту землю, яку незаконно захопили до згаданого оновлення Кримінального кодексу.

— Всю інформацію від юридичних фірм про такого штибу послуги — на рекламних щитах, дошках об'яв, у ЗМІ та Інтернеті — ретельно вивчають оперативники, — запевнив Сергій Степанов. — Завдячуючи цьо-

му, торік на Київщині управлінням боротьби з організованою злочинністю викрито схему заvodidnja земельними ділянками в особливо великих розмірах. Приватний підприємець за сприяння службовців управління державного земельного кадастру, підробивши документи, заволодів земельним ділянками загальною площею понад 355 гектарів, а згодом намагався реалізувати незаконно надбане через підставні фірми. Проти горе-ділків порушено кримінальні справи.

На запитання «Землевпорядного вісника», чи вважають у МВС достатньо повноцінною законодавчу базу, аби ефективно протидіяти криміналітету у сфері земельних відносин, Сергій Черних візняв:

— Серйозно шкодить декриміналізації земельних відносин те, що законодавчо не врегульовано статус державного земельного кадастру та основні положення його ведення. Також необхідно на законодавчому рівні закріпити обов'язковість громадського обговорення проектів рішень про зміну цільового призначення земель, невідкладно усунути наявні розбіжності у Лісовому та Земельному кодексах щодо строків оренди та процес-

дури вилучення земель лісового фонду. А у Водному кодексі — розмежувати повноваження центральних та місцевих органів виконавчої влади з питань контролю за станом прибережних смуг морів, берегоукріплення морського узбережжя та внутрішніх водойм.

Заступник міністра внутрішніх справ наголосив: юридичні служби міністерства готові активно співпрацювати з фахівцями Держкомзему, аби підготувати відповідні пропозиції для вдосконалення чинної законодавчої бази у сфері земельних відносин.

Сергій Черних подякував керівництву Держкомзему за те, що спеціалісти його центрального апарату та регіональних служб «ефективно взаємодіють з правоохоронцями у конкретних перевірках щодо незаконного відчуження земель, часто у позаробочий час і на власному ентузіазмі». І запевнив: «Ініціативи Держкомзему для вдосконалення державного регулювання земельними ресурсами, наведення порядку з використанням земель МВС, враховуючи можливість знайти консенсус, завжди підтримає».

**Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ**  
**Фото Олега СУПРУНА**

**Ч**утки, що уродженець невеличкого села Чагарі Гусятинського району, а нині успішний столичний бізнесмен Михайло Мацієвський наміряється звести у тамтешній мальовничій місцині культурно-освітній комплекс із романтичною назвою «Замок Чагарі», давно на вустах людей. Щоправда, до діла поки що не дійшло — меценат, «задіявши» довколишні ставки, розбудовує свою приватну відпочинкову базу.

— Але проект «замку» вже готовий, — заявляє сільський голова Коцюбинців (до сільради належать і Чагарі) Іван Воробець, — лише його будівництво ще не скрізь узгоджене. Займе він більше двох гектарів, там розташуються дитсадок, початкова школа, басейн, спортзал і навіть філармонія. Через те довелось перенести городи далі за село. За це меценат пообіцяв, що допоможе селянам приватизувати їхні земельні ділянки — оплатити виготовлення державних актів.

А от Марія Хоптова на обмін не погодилася. Бо для неї, інваліда першої групи, її чоловіка похилого віку й дочки легше обробляти землю біля садиби, аніж десь у полях. А

# НА ПЕРЕХРЕСТІ ІНТЕРЕСІВ

«замок» поглине її город, ще й впритул наблизиться до родинної садиби. Раніше ділянкою загальною площею 0,73 га (в одному масиві) користувалися її покійні батьки, що підтверджується земельно-кадастровою документацією. На початку 2008 року Коцюбинська сільська рада надала їй 50 соток у приватну власність (0,25 га для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд та 0,25 га для ведення особистого селянського господарства). Марія Михайлівна влітку того ж року офіційно подарувала успадковане батьківське обійстя своїй удовілій дочці Богдані Баліцькій. Сподівалася, що механічно перейде у її власність й земля. Та сільська рада своє попереднє рішення щодо тієї ділянки відмінила — з мотиву зміни власника будинку. Тоді дозволу приватизувати ту землю попросила Баліцька. Отримала у власність лише 0,25 га для будівництва та

обслуговування житлового будинку і господарських будівель, а для особистого селянського господарства не залишили й соки. Земля, якою ішле з 1950 року користувалася селянська родина, відійшла до володінь «замку».

Такі методи «розчищення» будівельного майданчика Марія Хоптова вважає неприйнятними: навіть не запитали її згоди як багатолітнього і постійного землекористувача. Тривожиться за дочку, котра самотужки виховує дівчинку-школярку, адже земельну ділянку-годувальницю обрізали попри саме подвір'я. Хоча б в оренду клаптик землі біля хати залишили.

У сільраді те обезземлення пояснюють «вищими» інтересами — землю вилучено для «супільних потреб». А Марія Хоптова зауважує, що виникли ті «потреби», коли навідріз відмовилася продати родинну садибу загадному Мацієвському. Хоча той дуже наполягав: мовляв, її бать-

ківщина «стала головними воротами його бізнесу». Не погодилася, бо важкохвора, а спадщину хоче дітям і внукам залишити. Словом, опинилася селянська садиба на перехресті різних інтересів. Утім...

Марія Хоптова сумнівається, чи є справді потрібна Чагарям, скажімо, філармонія, адже у селі заледве сім десятків дворів. Інша річ — школа, бо дітей нів року. Але, переконана жінка, для будівництва школи вистачило б 0,44 га вільної громадської площи: була ж там раніше початкова, ще й для клубу вистачало місця. А для амбітного «замку» радить підшукати вільнішу ділянку.

Потрапив мені на очі цікавий «документ». Начебто влітку 2008 року в Чагарях відбувся схід села, який ухвалив звернення «до органів державної влади усіх рівнів»: не реагувати на письмові, телефонні чи усні звернення М.Хоптової. Її схарактеризували «терористкою», од якої

## КОМЕНТАР РЕДАКЦІЇ

# РІШЕННЯ КОЦЮБИНСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ ПРО ВИЛУЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У МАРІЇ ХОПТОВОЇ НЕЗАКОННЕ

**В**икладена в матеріалі ситуація є не виключенням з правил, вона, на жаль, є досить поширеною там, де інтереси бізнесу стають вище інтересів громади та окремого її члена.

Розглянемо дії учасників конфлікту з точки зору закону.

1. На початку 2008 року рішенням Коцюбинської сільської ради громадянці Марії Хоптовій передано безоплатно у приватну власність дві земельні ділянки — для будівництва і обслуговування житлового будинку і господарських будівель — 0,25 га та для ведення особистого селянського господарства — 0,25 га.

Гр. М. Хоптовою до виготовлення та отримання державного акта на право власності на земельну ділянку був подарований житловий будинок з господарськими будівлями дочці, тобто відбулася зміна власника нерухомості, а, отже, відповідно до статті 120 Земельного кодексу України до нового власника нерухомості переїшло право користування земельною ділянкою, оскільки права власності у гр. М. Хоптової ще не виникло.

Тому рішенням Коцюбинської сільської ради було відмінено рішення про безоплатну передачу у власність земельної ділянки гр. Хоптовій та прийнято нове рішення про передачу у власність 0,25 га вже дочці, як новому власнику житлового будинку. На цьому закон закінчується і починається беззаконня.



нікому немає життя. Бо «почергово» судилася майже з усіма односельчанами, у результаті чого не одна безневинна душа змушеня була відбувати тюремне покарання, під час якого напризволяще були залишені хворі чи престарілі батьки, малолітні діти...»

Ця петиція, яку нібито підписали 62 мешканці (по одному підпису від 68 дворів), і донині «на озброєнні» в сільського голови Івана Воробця. Навіщо? А от, наприклад, каже, якось пригрозила йому Хоптова фізичною розправою (нагадаю, мова йде про жінку-інваліда першої групи), — одразу ж дав хід тому «зверненню»: долучив до заяви у райпрокуратуру. Спробує іще раз вдатися до «замаху» (мабуть, якщо замахнеться паличкою, без якої не може пересуватися), то органи вже кваліфікуватимуть її як рецидивістку.

Вирішив я поспитати у «затероризованих» жителів Чагарів: чи й справду стільки страждань і горя завдала їм Марія Михайлівна? Зустрівши на сільській

вулиці випадкових перехожих, вмикаю диктофон...

— Зі списком ходив поміж хатами Михайло Вовк (член виконкому сільради), казав, що треба підписатися, аби розпочалось будівництво школи. Більше нічого не знаю, що там було написано, — здивився плечима Микола Афтанащук.

— Та кого Марія до тюорми посадила?! — аж сплеснула в долоні Галина Монастирська. — То великий гріх таке говорити на людину! Я кажу те, що правда.

Між іншим, подібні офіційні пояснення багатьох жителів Чагарів є у прокуратурі Гусятинського району. Люди однозначно стверджують, що підписувалися за будівництво школи, а не проти Марії Хоптової. То, може, застутилися б нарешті правоохоронці за оббрану жінку?

— Конфлікт породила сільська влада, допустивши низку порушень чинного земельного законодавства, — не сумнівається заступник начальника головного управління Держкомзему в Тернопільській області Валентина

Бліщ, котра вивчала ситуацію на місці. — Спершу сільрада передала в приватну власність земельну ділянку, а потім (як я зрозуміла, коли інвесторові за бракло площі для будівництва) заходилася урізати землю, що була в користуванні селянської родини.

Таким чином запобігливі керманичі Коцюбинців широко відчинили «ворота для бізнесу», а перед особистим селянським господарством наглуно заперли. На вилученому городі торішньої листопадової ночі хтось по-злодійськи переорав люцерну, позбавивши єдину корівку Хоптових паші наступної весни. Скаржилася Марія Михайлівна на те дикунство у район, та марно: винуватців шкоди ніхто й не шукав. Мабуть, досі в сілі сфальсифіковане «звернення громади»: на заяви Хоптової не реагувати!

**Зенон МИХЛИК,**  
журналіст

село Чагарі  
Гусятинського району  
Тернопільської області

2. На земельній ділянці із цільовим призначенням для ведення особистого селянського господарства площею 0,25 га немає нерухомості. Ця земельна ділянка була передана безоплатно у власність гр. М. Хоптовій як така, що знаходилася в її користуванні. Хоча знову постає питання: чому всього 0,25 га, адже згідно із земельно-штучовою книгою загальна площа земельної ділянки була 0,73 га, а, отже, якщо відділити земельну ділянку для обслуговування житлового будинку і господарських споруд (0,25 га), то для особистого селянського господарства мали передати у приватну власність 0,48 га?

Перехід права власності на житловий будинок аж ніяким чином не впливає на приватизацію гр. М. Хоптовою земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства, адже це дві різні земельні ділянки, хоча і знаходяться поряд, оскільки мають різне цільове призначення.

Отже, жодних правових підстав у сільській ради відмінити рішення про безоплатну передачу у власність земельної ділянки з цільовим призначенням «для ведення особистого селянського господарства» не було і такі дії сільської ради є гру-

бим порушенням як Конституції України, Земельного кодексу України, так і Закону України «Про місцеве самоврядування».

3. Наступним грубим порушенням чинного законодавства Коцюбинською сільською радою є вилучення з користування гр. М. Хоптової земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства без її на те погодження, оскільки частиною другою статті 149 Земельного кодексу України встановлено, що «вилучення земельних ділянок провадиться за згодою землекористувачів на підставі рішень Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевих державних адміністрацій, сільських, селищних, міських рад відповідно до їх повноважень».

Земельною ділянкою, про яку йдеться, сім'я гр. М. Хоптової користувалася ще до введення в дію Земельного кодексу 2001 року, а, отже, право користування зберігається за таким користувачем відповідно до Рішення Конституційного Суду України від 22 вересня 2005 року № 5-рп/2005, Постанови Верховної Ради УРСР від 18 грудня 1990 року № 563-XII «Про земельну реформу» та Земельного кодексу України.

# ДОБРОВІЛЬНА ВІДМОВА ВІД СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЇ ЗЕМЛІ В ПЕРІОД ДІЇ МОРАТОРІЮ: ЧИ ЗАКОННА ВОНА?

Павло КУЛИНИЧ,

кандидат юридичних наук, заступник завідувача відділу проблем аграрного, земельного та екологічного права Інституту держави і права НАН України

До Ради з науково-правової експертізі при Інституті держави і права НАН України надійшов лист від приватного нотаріуса Б-го району Автономної Республіки Крим Ф. (далі — нотаріус Ф.) з проханням дати науково-експертне роз'яснення щодо відповідності чинному законодавству України добровільної відмови від права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення та нотаріального посвідчення відповідного договору (угоди).

Нотаріус Ф. зазначає, що до цього звернувся громадянин України з проханнями нотаріально посвідчити договір про добровільну відмову від приватизованої ним земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на користь держави. І хоча в ст. 140 Земельного кодексу України закріплена така підстава припинення права приватної власності на землю, як добровільна відмова, підпунктом «б» пункту 15 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України встановлена заборона купівлі-продажу або іншим способом відчуження земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб, для ведення товарного сільськогоспо-

дарського виробництва, до набрання чинності законів України про державний земельний кадастр та про ринок земель, але не раніше 1 січня 2012 року.

У зв'язку з цим нотаріус Ф. просить дати науково-експертне роз'яснення щодо можливості укладення угод про передачу прав власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення на основі договору і чи поширюються положення «б» пункту 15 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України на випадки добровільної відмови власника від права власності на земельну ділянку цільового призначення — для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Слід зазначити, що добровільна відмова від права власності на земельну ділянку є одним із прав приватних власників землі, яке надане їм земельним законодавством України. Порядок добровільної відмови від права власності на земельні ділянки встановлений Земельним кодексом України, зокрема, статтею 142 Кодексу. Згідно з цією статтею, припинення права власності на земельну ділянку у разі добровільної відмови власника землі на користь держави або територіальної громади здійснюється за його заявою до відповідного органу. Органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування у разі згоди на одержання права власності на земельну ділянку укладають угоду про передачу права власності на земельну ділянку. Угода про передачу права власності на земельну ділянку підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

Таким чином, Земельним кодексом України чітко визначені юридичні ознаки добровільної відмови від права приватної власності на землі, якими є:

- 1) наявність бажання власника земельної ділянки припинити належне йому право власності на неї без будь-якої компенсації та без будь-яких інших умов, виражене у письмовій заяві;
- 2) можливість передачі земельної ділянки тільки у власність держави або територіальної громади;
- 3) наявність згоди держави чи територіальної громади в особі відповідних органів влади на отримання земельної ділянки відповідно у власність держави чи територіальної громади та прийняття ними відповідного рішення;

- 4) укладення між приватним власником ділянки та державою чи територіальною громадою угоди (договору) про добровільну відмову від права власності на неї та передачу ділянки у власність держави чи територіальної громади;
- 5) обов'язкове нотаріальне посвідчення угоди (договору) про добровільну відмову від права власності на земельну ділянку та передачу її у власність держави чи територіальної громади.

Разом з тим, в Україні з 1 січня 2002 року діє встановлений Земельним кодексом України мораторій (тимчасова заборона) на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення та зміну їх цільового призначення. Так, згідно з пунктом 15 Перехідних положень Земельного кодексу України, до набрання чинності законами України про державний земельний кадастр та про ринок земель, але не раніше 1 січня 2012 року, не допускається:

- а) купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім видачі земельних ділянок, які передаються в власність громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, які передаються в власність громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та видачі земельних ділянок для сільськогосподарського виробництва;
- б) купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які передаються в власність громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та видачі земельних ділянок для сільськогосподарського виробництва.

відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених підпунктами «а» та «б» цього пункту, запроваджується за умови набрання чинності законами України про державний земельний кадастр та про ринок земель, але не раніше 1 січня 2012 року, визначивши особливості обігу земель державної та комунальної власності і земель товарного сільськогосподарського виробництва.

Отже, чинне земельне законодавство забороняє здійснювати купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які передувають у власності громадян та надані ім для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. У зв'язку з цим Нотаріус Ф. цілком обґрунтовано ставить питання про те, чи поширюється дія мораторію і на добровільну відмову приватних власників земельних ділянок з цільовим призначенням «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва».

Проведений нами аналіз норм Земельного кодексу України, якими встановлений мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення, а також вивчення мотивів та цілей законодавця при запровадженні зазначеного мораторію, дають підстави для висновку про те, що чинне законодавство України не встановлює заборони щодо добровільної відмови приватних власників від належних ім на праві власності земельних ділянок з цільовим призначенням «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва».

По-перше, такий висновок випливає з мотивів, якими керувався законодавець при запровадженні мораторію на відчуження земельних ділянок, наданих громадянам у власність для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, та цілей дії такого мораторію. Як свідчать

стенограми пленарних засідань Верховної Ради України від 6 жовтня 2004, 9 лютого 2006 р., 19 грудня 2006 р. та 28 грудня 2007 р., коли приймалися Законо про відповідно до пункта 14 і 15 Перехідних положень Земельного кодексу України в частині зміни формату та продовження дії мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення, основним мотивом запровадження та продовження дії мораторію на відчуження земельних ділянок з цільовим призначенням «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» громадянами-власниками таких ділянок були: 1) запобігання концентрації таких сільськогосподарських земель у власності невеликої кількості фізичних та юридичних осіб та 2) недопущення обезземелення селян, які отримали земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва у власність у процесі земельної реформи у сільському господарстві, зокрема, шляхом паювання сільськогосподарських земель колективних сільськогосподарських підприємств. При цьому в жодному виступі народних депутатів України, які брали участь в обговоренні зазначених вище законопроектів під час їх прийняття Верховною Радою України, не зазначалося, що мораторій слід встановити для запобігання переходу земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власність держави чи територіальних громад сіл, селищ та міст. Навпаки, у виступах народних депутатів України піднімалося питання про доцільність надання державі виключного права на придбання таких земель у власність.

По-друге, зміст пункту 15 Перехідних Положень Земельного кодексу України свідчить про те, що мораторій на відчуження громадянами земельних ділянок з

цільовим призначенням «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» не є суцільним, тобто, не забороняє здійснювати всі без виключення види відчуження таких земель. Згідно з цим пунктом, не підпадають під дію мораторію (заборони) такі види відчуження, за значених земельних ділянок, як передача їх у спадщину, обмін земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб.

Отже, аналіз змісту зазначеної правової норми дає підстави для висновку про те, що оскільки суспільні потреби реалізуються через діяльність відповідних органів влади, які представляють інтереси відповідно держави або територіальних громад, то відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення їх приватними власниками у власність держави або територіальної громади не є забороненим. Таке відчуження може здійснюватися двома способами: шляхом викупу та шляхом вилучення.

За своїм змістом, добровільна відмова громадяніна від права власності на земельну ділянку з цільовим призначенням «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» не є її викупом, оскільки громадянин не отримує від держави чи територіальної громади компенсацію вартості ділянки чи будь-яку іншу компенсацію. Пункт 15 Переходіних положень Земельного кодексу України не забороняє здійснювати вилучення земельних ділянок з цільовим призначенням «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» у громадян-власників державою чи територіальною громадою для суспільних потреб.

**Ю**ридичний зміст вилучення у громадяніна земельної ділянки необхідно розглядати у контексті підстав

припинення права власності на земельні ділянки, які визначені чинним земельним законодавством. Зокрема, Земельний кодекс України містить статтю 140 (Підстави припинення права власності на земельну ділянку), якою встановлений вичерпний перелік підстав припинення права власності на земельні ділянки, в тому числі й земельні ділянки громадян будь-якого цільового призначення. Згідно з цією статтею, підставами припинення права власності на земельну ділянку є:

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

Оскільки вилучення земельних ділянок є таким способом їх відчуження, яке здійснюється без будь-якої компенсації і передбачає переход земельних ділянок виключно у власність держави або територіальної громади, то з наведених у ст. 140 Земельного кодексу України підстав припинення права власності на земельні ділянки лише дві можуть кваліфікуватися як вилучення земельної ділянки, а саме: конфіскація за рішенням суду та добровільна відмова власника від права на земельну ділянку.

Конфіскація земельної ділянки за рішенням суду здійснюється виключно у випадках вчи-

нення особою злочину, санкцією за вчинення якого передбачається й конфіскація майна. Тому, до випадків вилучення земельних ділянок з цільовим призначенням «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва», яке не забороняється правовими нормами про мораторій на відчуження сільськогосподарських земель, є саме добровільна відмова від права власності на земельну ділянку.

Слід також зазначити, що термін «вилучення земельної ділянки» не слід тлумачити лише як «примусове вилучення». Адже цей термін вживається у Земельному кодексі України у широкому значенні і передбачає як добровільне (за згодою суб'єкта права на землю) так і примусове вилучення. Зокрема, стаття 149 Кодексу (Порядок вилучення земельних ділянок) передбачає можливість як добровільного (за згодою землекористувача), так і примусове (за рішенням суду) вилучення земельної ділянки у землекористувача.

Отже, з вищевикладеного випливає висновок про те, що чинний Земельний кодекс України (п.15 його Переходіних положень) не забороняє здійснювати громадянам-власникам земельних ділянок з цільовим призначенням «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» добровільну відмову від таких ділянок з переходом прав власності на них до держави чи територіальної громади села, селища чи міста на основі угод. Укладення угод про передачу права власності на земельну ділянку з цільовим призначенням «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» від громадянина до держави чи територіальної громади не підпадає під дію мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення. При укладенні таких угод нотаріуси мають право здійснювати їх нотаріальне посвідчення відповідно до законодавства України про нотаріат.



# ЯКЩО ПРОЦЕС ДОБРОВІЛЬНОЇ ВІДМОВИ ВІД ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЗАВЕРШУЄТЬСЯ УКЛАДАННЯМ УГОДИ ПРО ПЕРЕДАЧУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ, ТО ВІДБУВАЄТЬСЯ ЇЇ ВІДЧУЖЕННЯ

Ганна БЕКОВСЬКА, юрист

Серед підстав припинення права власності на земельну ділянку, відповідно до статті 140 Земельного кодексу України, є добровільна відмова власника земельної ділянки від права на неї.

Статтею 142 цього ж Кодексу встановлено, що припинення права власності на земельну ділянку у разі добровільної відмови власника землі на користь держави або територіальної громади здійснюється за його заявою до відповідного органу.

Органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування у разі згоди на одержання права власності на земельну ділянку *укладають угоду про передачу права власності на земельну ділянку*. Угода про передачу права власності на земельну ділянку підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. Однак, хочемо ми цього чи ні, але відмовляючись від права власності на земельну ділянку, її власник водночас відмовляється від самої земельної ділянки і фактично відбувається зміна власника земельної ділянки шляхом переходу прав власності від відчужувача («відмовника») такого права до набувача такого права.

Взагалі термін *відчуження* передбачає собою переход прав власності від однієї особи до іншої.

Відчуження майна може здійснюватися платно або безоплатно,

у формі дарування, і в основному за бажанням власника майна, яке відчужується на підставі договору з набувачем майна. Хоча іноді відчуження може здійснюватися і примусово за рішенням суду.

Так, Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» надано визначення терміну «відчуження земельних ділянок». Зокрема, *відчуження земельних ділянок*, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності — це *перехід права власності на земельні ділянки*, інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, за плату в державну чи комунальну власність шляхом їх викупу чи примусового відчуження для потреб держави, територіальної громади, суспільства в цілому.

Взагалі, відчуження земельної ділянки передусім пов'язано з переходом прав власності від її власника до набувача цього права, і не може пов'язуватися виключно з передаванням такої земельної ділянки, оскільки її може бути передано в оренду, інше користування при збереженні

права власності за власником, а не користувачем.

Отже, як вбачається добровільна відмова від права власності на земельну ділянку пов'язана з переходом цього права згідно з добровільним волевиявленням сторін щодо можливості такого переходу від власника землі до набувача (органу місцевого самоврядування чи органу виконавчої влади) шляхом укладання угоди між ними. Така угода, відповідно до вимог Земельного та Цивільного кодексів України має бути у письмовій формі та нотаріально посвідчена. При цьому, відмова органу місцевого самоврядування чи органу виконавчої влади у наданні «згоди на одержання права власності на земельну ділянку» унеможливлять взагалі таку «добровільну відмову».

*Враховуючи вищеперечислене, добровільна відмова власника земельної ділянки від права власності на неї на користь держави (в особі органу виконавчої влади) або ж територіальної громади (в особі місцевої ради) є відчуженням земельної ділянки її власником. І, як наслідок, до зняття мораторію на відчуження земельних ділянок товарного сільськогосподарського виробництва та земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господар-*

ства, власники таких земельних ділянок не зможуть добровільно відмовитися від права власності на такі земельні ділянки.

**І**нше питання, яке виникає при добровільній відмові власника земельної ділянки від права власності на неї: на чио ж користь має бути здійснена відмова — територіальної громади чи держави?

Законодавством таке питання чітко не врегульовано, тому за мовчазною згодою на сьогодні добровільна відмова від права власності на земельну ділянку її власником здійснюється з врахуванням пункту 12 Перехідних положень Земельного кодексу України, яким, зокрема, передбачено, що 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.

Тобто, при добровільній відмові власником земельної ділянки, яка розташована в межах населеного пункту, від права власності на неї, така відмова здійснюється на користь місцевої територіальної громади і угодою про перехід права власності на підставі добровільної відмови власника укладається між власником земельної ділянки та місцевою радою, яка є представницьким органом територіальної громади. У випадку розташування земельної ділянки за межами населеного пункту, доб-

ровільна відмова від права власності на неї здійснюється її власником на користь держави в особі районної державної адміністрації.

**І**ншим підходом до цієї проблеми є добровільна відмова від земельної ділянки на користь того, хто прийняв рішення про безкоштовну передачу її у власність. Враховуючи те, що до 01.01.2002 року рішення про безплатну передачу громадянину у власність земельних ділянок як в межах населеного пункту, так і за межами здійснювали місцеві ради, то й відмова здійснюється на користь такої ради незалежно від місця розташування земельної ділянки.

Враховуючи все вищевикладене, за відсутності чіткого регулювання Земельним та Цивільним кодексами України питання суб'єкту набуття права власності на земельну ділянку при добровільній відмові від права власності на неї її власником, таким суб'єктом може бути і орган місцевого самоврядування і відповідна державна адміністрація незалежно від місця розташування земельної ділянки. Вирішення такого питання має базуватися на такому:

1. До якого органу звернувся власник із заявою про добровільну відмову від права власності на земельну ділянку.

2. Який орган надав згоду на одержання права власності на земельну ділянку при добровільній відмові від такого права її власником.

При цьому немає жодної заборони щодо можливості звернення, наприклад, до місцевої ради із заявою про добровільну відмо-

ву від права власності на земельну ділянку її власника, у зв'язку із відмовою надати згоду на отримання такого права при передньому зверненні власника земельної ділянки до районної державної адміністрації.

**Щ**е одним питанням, яке доцільно розглянути — це момент припинення права власності на земельну ділянку при добровільній відмові від такого права її власником.

Статтею 347 Цивільного кодексу України встановлено, що особа може відмовитися від права власності на майно, заявивши про це або вчинивши інші дії, які свідчать про її відмову від права власності. У разі відмови від права власності на майно, права на яке підлягають державній реєстрації, право власності на нього припиняється з моменту внесення за заявою власника відповідного запису до державного реєстру. Тобто, після укладання угоди про передачу права власності на земельну ділянку від власника такої ділянки до відповідного органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади право власності набувача такого права має бути зареєстровано.

На мою думку у такому випадку може мати місце проставлення відмітки у державному акті нотаріусом та територіальним органом земельних ресурсів про перехід права власності на земельну ділянку у відповідності до статті 126 Земельного кодексу України та постанови Кабінету Міністрів України від 6 травня 2009 року № 439 «Про деякі питання посвідчення права власності на земельну ділянку».

## ВІД РЕДАКЦІЇ

У цих двох публікаціях порушене надзвичайно важливе на сьогодні питання, оскільки воно безпосередньо стосується мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, який діє до 1 січня 2012 року. Від правильного розуміння і застосування понять «добровільна відмова» та «відчуження» залежить наскільки буде дотримана буква закону. Передбачаючи неоднозначне сприйняття поглядів двох авторів на одну проблему, запрошуємо читачів висловити на сторінках журналу своє бачення дискусійної теми. Чекаємо ваших листів.

# КОНСОЛІДАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ:



**процес складний,  
але ефективний**

Вітчизняні науковці та практики земельної сфери дедалі більше уваги приділяють питанню консолідації земельних ресурсів.

Про перші кроки України у цьому процесі і погляд європейських експертів на його практичні аспекти у черговій публікації, яку пропонуємо вашій увазі, розповідає Леся ШАФРАНСЬКА, начальник Управління євроінтеграції та міжнародних зв'язків, роботи з громадськістю та засобами масової інформації Держкомзему.

## ЯКИМИ МОЖУТЬ БУТИ ПРАВОВІ ЗАСАДИ КОНСОЛІДАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

З а відсутності законодавчого формулювання терміну «консолідація земельних ресурсів» в Україні скористаємося одним із зарубіжних визначень, яке максимально підходить для цілей цієї статті.

Консолідація земельних ресурсів — планова реорганізація і перегрупування земельних ділянок та прав власності на них, зазвичай, для утворення більших і потужніших зем-

леволодінь<sup>1</sup>. Це елемент земельної політики, для якого стимулюючим фактором міг би стати вільний ринок земель.

Із правової точки зору існує два підходи до консолідації земельних ресурсів:

- прийняття спеціального закону, який повністю охопить це питання;
- внесення змін до існуючого законодавства щодо земель сільськогосподарського призначення, спрямованих на заохочення приватних ініціатив у цьому напрямі.

Прийнятий спеціальний закон запровадить адміністративний ме-

<sup>1</sup> Pasakarnis G, Maliene V (2010). «Towards sustainable rural development in Central and Eastern Europe: Applying land consolidation». Land Use Policy 27 (2): 545-9, Volume 27, Issue 2, April 2010.

тод консолідації, в якому держава відіграватиме провідну роль. Однак, такий метод серйозно порушуватиме право власності на землю. Тому доцільно застосовувати інші методи консолідації, які б враховували і базувалися на ініціативі землевласників. У таких випадках роль держави полягатиме в установленні чітких і об'єктивних процедур для врегулювання конкретних земельних відносин, включаючи справедливі й достовірні методи оцінки земель.

3. Складання нової дорожньої мапи.
  4. Представлення кадастрових планів учасникам.
  5. Складання плану консолідації земельних ресурсів.
  6. Розподіл нових земельних ділянок серед власників і учасників проекту та позначення меж їхньої власності.
- Потенційні перешкоди для консолідації земельних ресурсів можна погрупувати так:
3. Відсутність ентузіазму і наявність скептицизму з боку землевласників.
  4. Неможливість консолідації земельних ресурсів у гірській місцевості та за умов разочарування відмінностей якості ґрунту.
  5. Відсутність політичної волі, особливо у передвиборний період.
  6. Наявність розбіжностей у підходах різних міністерств і служб до управління процесами.

Навіщо починати процес консолідації земельних ресурсів після витрачання великої суми коштів на реституцію землеволодіння?<sup>2</sup>



## КОНСОЛІДАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ ПО-БОЛГАРСЬКИ

З а відсутності земельного банку болгарські експерти рахують проводити процес простої консолідації земельних ресурсів під керівництвом держави за такою схемою:

1. Проведення голосування серед землевласників певної території для отримання згоди розпочати процес.
2. Складання нового кадастрового плану.



1. Відсутність ресурсів для починання і, власне, реалізації процесу.
2. Відсутність розрахунків витрат на проведення консолідації земельних ресурсів у розрізі земельних ділянок.

Відповідю на це запитання можуть послужити такі позитивні наслідки консолідації земельних ресурсів:

- скорочення відстані до земельної ділянки і поліпшення доріг, що сприяє зменшенню транспортних витрат;
- поліпшення форми та збільшення розміру ділянки, що зменшує витрати на вирощування певних культур;

<sup>2</sup> Diana Kopeva, Nivelin Noev, Vladimir Evtimov. Land Fragmentation and Land Consolidation in Bulgaria//International Symposium «Land Fragmentation and Land Consolidation in CEEC: A gate towards sustainable rural development in the new millennium», Munich, Germany, 25-28 February 2002.

- поліпшення управління домогосподарствами. Легше управляти 2-3 ділянками біля дому, ніж 6-ма, розташованими у різних місцях. Зекономлений час фермери можуть використати на заробляння додаткових коштів або на соціальні заходи;
- підвищення урожайності. Меншу кількість і більші за розмірами земельні ділянки краще обробляти (зручніше удобрювати, розбризкувати хімікати тощо), що сприяє підвищенню рівня урожайності. Завдяки скороченню довжини меж ділянок, зменшиться площа смуги біля межі, де рівень урожайності нижчий через гірші умови для обробітку.

Складніші проекти консолідації земельних ресурсів сприяють поліпшенню дорожньої інфраструктури, підвищенню рівня продуктивності земель і сільськогосподарського виробництва тощо.

## ВИТРАТИ НА ОРГАНІЗАЦІЮ КОНСОЛІДАЦІЇ

Процес консолідації земельних ресурсів потребує фінансування таких заходів:

- обстеження складу і розміру ділянки кожного власника;
- проведення індивідуальних бесід із землевласниками для вивчення побажань;
- розробка проекту нових консолідованих ділянок;

- оцінка всіх ділянок;
- переговори з усіма землевласниками, які беруть участь у процесі;
- встановлення нових меж.

Європейський досвід із консолідації земельних ресурсів свідчить про те, що користь для суспільства і землевласників суттєво переважає витрати. Тому консолідація земельних ресурсів — це дуже прибуткова інвестиція<sup>3</sup>.

## УКРАЇНСЬКО- НІДЕРЛАНДСЬКИЙ ПРОЕКТ

З метою вивчення європейської практики та розробки Стратегії консолідації земельних, водних та лісових ресурсів в Україні у 2009 році ініційовано спільний українсько-нідерландський проект в рамках програми «Уряд — Уряду». З боку Королівства Нідерландів проект реалізовуватиме Служба управління земельними і водними ресурсами Міністерства сільського господарства, охорони навколошнього природного середовища та якості харчових продуктів, яка має досвід з виконання подібних проектів у Литві, Туреччині, Болгарії та Македонії. З українського боку до проекту зачлені Міністерство аграрної політики і продовольства, Міністерство екології та природних ресурсів, Державне агентство земельних ресурсів, Державне агентство лісових ресурсів та Державне агент-

ство водних ресурсів. Завдання проекту — надати поради щодо найкращої організації заходів із консолідації земельних ресурсів на національному рівні.

На засіданнях робочої групи, до якої ввійшли представники всіх зачленених сторін, у січні-лютому цього року уточнено основні завдання та очікувані результати проекту. За круглим столом обговорено сильні та слабкі сторони учасників проекту. Проведений аналіз засвідчив важливу роль освітніх закладів, адже, опираючись на зарубіжну практику, в Україні передбачається започаткування професії «спеціаліст з консолідації земельних ресурсів», яка охоплюватиме широкий спектр спеціальних знань у земельній сфері.

Протягом 2011-2012 рр. здійснюватимуться практичні заходи співпраці у вигляді семінарів, навчальних поїздок та засідань робочої групи для врахування в Україні європейських підходів до організації процесу консолідації земельних ресурсів.

Наочанок процитую слова німецького експерта з питань консолідації земельних ресурсів Томаса Йоахіма: «Сучасна консолідація земельних ресурсів не має загальних стандартів, її не слід беззастережно переносити в інші країни. Сучасна консолідація земельних ресурсів обумовлюється тільки національними умовами і викликами, пов'язаними з ними»<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Mats Backman. Cost-benefit analysis of Land Consolidation in Sweden from the viewpoint of society and a land owner//FIG Congress 2010 «Facing the Challenges — Building the Capacity», Sydney, Australia, 11-16 April 2010.

<sup>4</sup> THOMAS Joahim. Modern Land Consolidation — recent trends on land consolidation in Germany. //FIG Commission VII — Symposium, Volvic/France, September 2004.



# Еволюція поняття землеустрою в Україні

ДОСЛІДЖЕНО ВІХИ СТАНОВЛЕННЯ ТА РОЗВИТКУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ. НАУКОВО ОБГРУНТОВАНО ПОНЯТТЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ, ЙОГО РОЛЬ, ЗАВДАННЯ ТА ФУНКЦІЇ В ПАРАДИГМІ СУЧASНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

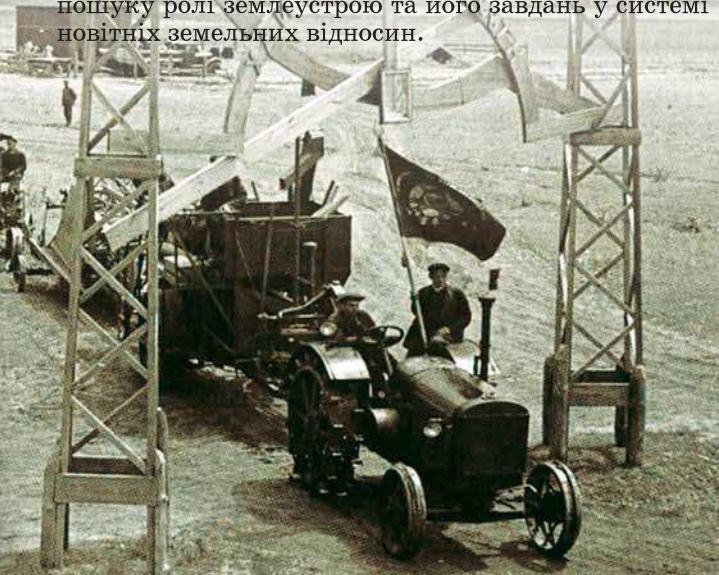
## ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

У кожний історичний період розвитку суспільних відносин землеустрою притаманні функції, які відповідають вимогам та потребам часу. Нинішнє земельне законодавство поняття «землеустрій» трактує як сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, що спрямовані на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання і здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил. Однак таке визначення «землеустрою» не повною мірою відповідає новим земельним відносинам, що сформувалися в процесі земельної реформи в Україні.

Земельна власність стала предметом зіткнення індивідуальних та групових, а також регіональних і загальнодержавних інтересів, що вимагає вдосконалення інституціональних засад державного регулювання процесом землекористування. У цій ситуації землеустрій повинен відігравати ключову роль. Виникає проблема, пов'язана з питаннями наукового пошуку ролі землеустрою та його завдань у системі новітніх земельних відносин.

Йосип ДОРОШ,

кандидат  
економічних наук,  
директор державного  
підприємства «Київський  
науково-дослідний  
та проектний інститут  
землеустрою»



## АНАЛІЗ НАУКОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

**Д**ослідження історії розвитку землеустрою, його завдань та змісту, наукових дискусій про поняття терміну «землеустрій» присвятили свої праці вітчизняні вчені Горохов Г.І., Добряк Д.С., Казьмір П.Г., Кірсанов В.О., Новаковський Л.Я., Першин П.М., Третяк А.М. та багато інших. Водночас наукові засади розвитку функцій землеустрою в динаміці суспільних відносин і особливо на сучасному етапі їх формування залишаються малодослідженими.

**МЕТА СТАТТІ** — дослідити функції землеустрою на історичних етапах його розвитку та науково-обґрунтувати визначення поняття землеустрою в парадигмі сучасних земельних відносин.

## ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

**С**учасне офіційне трактування поняття землеустрою є дещо обмеженим, оскільки лише соціально-економічними та екологічними заходами роль землеустрою не обмежується. Ця обставина зумовлює необхідність поглибленого вивчення сутності землеустрою, виявлення його істотних ознак та формулювання на їх основі відповідної дефініції.

У зв'язку з цим, необхідним є ретроспективне дослідження значення землеустрою та тих функцій, які були покладені в основу цього процесу.

Так, в Російській імперії спочатку застосовувався термін «межування», який визначав сукупність дій, під час виконання яких межа земельної ділянки встановлюється в натурі, закріплюється межовими знаками та описується таким чином, щоб за необхідності її можливо було відновити [1].

Так, за часів імператриці Катерини II — до 1796 року були обмежовані 22 губернії або 141

мільйон десятин землі. Це результат генерального межування. Основною функцією межування було визначення фізичних меж земельних ділянок, тобто їх формування. Отже, межування мало в основі технічну функцію та частково правову.

**П**оняття землеустрою виникає на початку ХХ століття. Воно пов'язане із здійсненням реформи у Російській імперії, зокрема, Столипінської.

Відповідно до п. 2 Циркуляра «Главноуправляющаго Землеустроиствомъ и Земледеліемъ Землеустроительнымъ Учреждениямъ отъ 19.06.1911 года № 50 «Объ основныхъ началахъ землеустроистства» кінцевою метою землеустрою є формування одноособових володінь у зручних для вигідного здійснення праці межах та загальне впорядкування поземельних відносин на основі поваги до прав, праці та власності [5].

Створення комісій із землеустрою було спрямоване на боротьбу із малоземеллям селян та боротьбу із відсутністю устрою на землях, що належать селянам [2].

Із наведеного випливає, що вже на той час землеустрій виконував не лише функції формування нових земельних ділянок у процесі передачі їх у власність, але й визначав внутрішньогосподарський устрій на земельних ділянках власників з метою їх найефективнішого використання в економічному плані. Отже, виокремлюється ще одна функція землеустрою — економічна.

**У** радянські часи функції землеустрою розширюються — виокремлюється його містобудівний напрямок. У Земельному кодексі УРСР 1922 року у частині IV, яка мала назву «Про землеустрій і переселення», поняття землеустрою визначено через його мету, яка полягає в упорядкуванні існуючих землекористувань та створенні нових, згідно з правами на землю

та вимогами господарсько-технічної доцільності [9]. Завданням землеустрою, відповідно до ст. 144 Земельного кодексу УРСР, було створення для селянського господарства найбільших зручностей у землекористуванні шляхом усунення через смужжя, далекоземелля й інших незручностей землекористування.

Крім цього, в науковій літературі починають ширше розуміти значення землеустрою, зокрема, Кавелін С.П. визначає землеустрій як сукупність заходів правових, економічних і технічних, спрямованих на раціональну організацію як території всієї країни, так і окремих її частин, з метою поліпшення прогресивного розвитку народного господарства [3].

Водночас у ст. 148 Земельного кодексу УРСР від 08.07.1970 року [10], землеустрій визначається як система державних заходів, спрямованих на здійснення рішень державних органів у галузі користування землею. Його завданням є організація найповнішого, науково обґрунтованого, раціонального й ефективного використання земель, підвищення культури землеробства та охорони земель.

До державного землеустрою включені такі землевпорядні дії:

1) утворення нових, а також упорядкування існуючих землекористувань із усуненням через смужжя та інших незручностей в розташуванні земель; уточнення і зміну меж землекористувань;

2) внутрігосподарську організацію території колгоспів, радгоспів та інших сільськогосподарських підприємств, організації і установ із запровадженням економічно обґрунтованих сівозмін і впорядкуванням всіх інших сільськогосподарських угідь (сінокосів, пасовищ, садів та ін.), а також розробку заходів по боротьбі з ерозією ґрунтів;

3) виявлення нових земель для сільськогосподарського та

іншого народногосподарського освоєння;

4) відведення і вилучення земельних ділянок;

5) встановлення і зміну міської межі, селищної межі і межі сільських населених пунктів;

6) проведення топографо-геодезичних, ґрунтових, геоботанічних та інших обслідувань і досліджень;

7) відмежування в натурі присадибних земель сільських населених пунктів, не віднесені до перспективних, від громадських земель у колгоспах та інших земель;

8) здійснення робіт, зв'язаних з веденням державного земельного кадастру.

Таким чином, з прийняттям Земельного кодексу УРСР 1970 року юридично закріплюється додатково екологічна функція землеустрою. При цьому землеустрій стає комплексним поетапним процесом, який складається з прогнозування, планування, проектування та авторського нагляду за впровадженням проектів.

Відповідно до ст. 99 Земельного кодексу України від 18 грудня 1990 року № 561-ХІІ землеустрій включає систему заходів, спрямованих на здійснення положення земельного законодавства, рішень Рад народних депутатів щодо організації використання та охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища і поліпшення природних ландшафтів.

Визначення, яке зазначене в ст. 181 Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III [11], суттєво не відрізняється від того, яке закріплено в Земельному кодексі України 1990 року.

Водночас чинним законодавством чітко визначаються завдання землеустрою, а саме:

а) реалізація політики держави щодо науково обґрунтованого перерозподілу земель, формування раціональної системи землеволодіння і землекористувань з усуненням недоліків у розташуванні земель, створення екологічно сталих ландшафтів і агросистем;

б) інформаційне забезпечення правового, економічного, екологічного і містобудівного механізму регулювання земельних відносин на національному, регіональному, локальному, господарському рівнях шляхом розробки пропозицій по встановленню особливого режиму і умов використання земель;

в) встановлення на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, територій з особливим природоохоронним, рекреаційним і заповідним режимами, меж земельних ділянок власників і землекористувачів;

г) здійснення заходів щодо прогнозування, планування, організації раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях;

г) організація територій сільськогосподарських підприємств із створенням просторових умов, що забезпечують екологіко-економічну оптимізацію використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, впровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням, удосконалення співвідношення і розміщення земельних угідь, системи сівозмін, сінокосо- і пасовищемін;

д) розробка системи заходів по збереженню і поліпшенню природних ландшафтів, відновленню і підвищенню родючості ґрунтів, рекультивації порушеніх земель і землюванню малопродуктивних угідь, захисту



Рис. 1. Функції землеустрою

земель від ерозії, підтоплення, висушення, зсувів, вторинного засолення і заболочення, ущільнення, забруднення промисловими відходами і хімічними речовинами та інших видів деградації, по консервації деградованих і малопродуктивних земель, попередженню інших негативних явищ;

е) організація територій несільськогосподарських підприємств, організацій і установ з метою створення умов ефективного землекористування та обмежень і обтяжень у використанні земель.

Наведені завдання консолідуються з відповідними функціями землеустрою, зокрема, адміністративно-управлінською, інженерно-технічною, інформаційною, економічною, соціальною, екологічною, прогнозно-планувальною, містобудівною. Проте без уваги чинного законодавства України залишаються інші функції землеустрою.

Під час вивчення проблематики, що стосується землеустрою, досліджено теоретичні напрацювання науковців, підходи до визначення поняття землеустрою, які, до речі, змінювалися залежно від періоду наукового дослідження цієї теми, і, як з'ясовується, це було обумовлено еволюцією поглядів стосовно ролі та функцій землеустрою.

Варто зауважити, що серед науковців досі немає єдиного підходу до визначення поняття землеустрою. Ось приклади цьому.

Зокрема, в 2000 році Новаковський Л.Я. та Третяк А.М. визначають землеустрій як соціально-економічний процес цілеспрямованої організації території і засобів виробництва, що нерозривно пов'язані з землею, який проходить під дією розвитку продуктивних сил і виробничих відносин у суспільстві [7, 8].

У досліджені 2005 року Лісова Т.В. стверджує, що земле-

устрій є системою правових норм, які спрямовані на регулювання суспільних відносин у сфері управління використанням земель та здійснення комплексу відповідних дій щодо виникнення і припинення права власності і права користування ними, забезпечення рационального, сталого, екологічно збалансованого їх використання й охорони та мають за мету забезпечення гарантій прав на землю [4].

На думку Казьміра П.Г., землеустрій — це складний соціально-економічний процес, який реалізується через механізм інженерно-технічних, організаційних, екологічних і земельно-правових заходів, які перебувають у тісному взаємозв'язку і знаходять своє відображення в землевпорядних розробках (схемах, проектах) та забезпечують управління і екологічно-економічне землекористування [6]. Таке визначення датується 2009 роком.

У 2010 році Мартин А.Г. визначає сучасний землеустрій як інженернингову діяльність, що має відзначатися ефективними проектними рішеннями, які дозволяють сформувати в Україні територіальні, екологічні та соціально-економічні передумови сталого розвитку.

Наведені вище визначення, на мій погляд, у прикладному аспекті не повною мірою відображають суть сучасного землеустрою, оскільки не відображають базових функцій, які він зараз виконує. На нинішньому етапі розвитку земельних відносин землеустрій виконує інженерно-технічні, соціальні, економічні, адміністративно-управлінські, правові, екологічні, містобудівні, прогнозно-планувальні, інноваційні, інвестиційні, інформаційні функції, які реалізуються через відповідні засоби аналогічного характеру.

Водночас, також недоцільно перераховувати конкретні заходи у формі видів робіт із землеустрою, як це здійснено в за-

конодавстві Російської Федерації.

Відповідно до ст. 1 Закону Російської Федерації «О землеустроїстві» № 78-ФЗ от 18.06.2001 землеустрій визначається як заходи по вивченю стану земель, плануванню і організації рационального використання земель і їх охорони, утворенню нових і впорядкуванню існуючих об'єктів землеустрою і встановленню їх меж на місцевості (територіальний землеустрій), організації рационального використання громадянами і юридичними особами земельних ділянок для здійснення сільськогосподарського виробництва, а також по організації територій, що використовуються громадами корінних малочисленних народів Півночі Сибіру і Далекого Сходу Російської Федерації і особами, що відносяться до корінних малочисленних народів Півночі, Сибіру і Далекого Сходу Російської Федерації, для забезпечення їх традиційного способу життя (внутрішнього-сподарський землеустрій).

На мою думку, з метою розкриття змісту поняття землеустрою необхідно визначити кожну із його функцій:

- інженерно-технічна функція полягає у розробці проектних рішень щодо встановлення на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, територій з особливими природними, історичними, культурними та іншими властивостями, меж земельних ділянок власників і землекористувачів;
- правова — визначає та встановлює правовий статус землі;
- економічна — створює умови та визначає необхідні елементи економіки господарювання на землі;
- соціальна — забезпечує соціальну безпеку громадян, створює умови для повного здійснення їх права на працю, життєвий достатній рівень шляхом забезпечення громадян основним засобом праці;

- адміністративно-управлінська — забезпечує управлінську діяльність органів державної виконавчої влади, місцевого самоврядування, землевласників та землекористувачів, яка здійснюється на основі законодавства у сфері земельних відносин;
- прогнозно-планувальна — передбачає та формує процеси економіки землегосподарювання та охорони земель;
- екологічна — забезпечує екологічну безпеку і підтримує екологічну рівновагу при здійсненні господарювання на землі, а також забезпечує охорону земельних ресурсів і раціональне господарювання на землі, визначає обмеження та обтяження у користуванні земельними ділянками;
- містобудівна — забезпечує організацію просторового середо-

вища життєдіяльності людини;

- інвестиційна — сприяє забезпеченням інвестиційної діяльності в сфері економіки господарювання землею;
- інформаційна — формує інформаційну базу для ведення державного земельного кадастру;
- інноваційна — передбачає сприяння генеруванню і активному впровадженню новаторських ідей і проектів, готовність до виправданого господарського ризику (рис. 1).

гулювання земельних відносин.

Отже, в прикладному аспекті землеустрій — це система прогнозно-планувальних та проектно-технічних пропозицій і заходів, що спрямовані на прийняття управлінських рішень у сфері земельних відносин органами державної законодавчої і виконавчої влади, місцевого самоврядування, землевласниками та землекористувачами, метою яких є визначення та встановлення меж адміністративно-територіальних утворень, територій з особливими природними, історичними, культурними та іншими особливостями, а також встановлення меж земельних ділянок землевласників та землекористувачів, правового статусу земель та забезпечення їх раціонального екологічно-збалансованого використання шляхом встановлення обмежень та обтяжень.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Алевский А. *Межевое и землеустроительное законодательство. 2-е дополненное и исправленное издание*. — Тула: Электропечатная мастерская И.Д. Кортунашева, 1910 годъ — 169 с.
2. Билимович А.Д. *Землеустроительные задачи и землеустроительное законодательство России*. — К.: Типография Императорского Университета Св. Владимира, 1907 год. — 204 с.
3. Кавелин С.П. *Земельное право и земельный процесс*. — Воронеж, 1925. — 248 с.
4. Лісова Т.В. *Правове регулювання землеустрою*. — Х., Автoreферат дисертації, 2005. — С. 20.
5. *Новый законъ о землеустройстве съ приложением. Издание второе, исправленное и дополненное. Под редакціеи Б.И. Бафталовскаго*. — С. Петербургъ: Фонтанка 39, 1912 годъ.
6. Організація сільськогосподарського використання земель на ландшафтно-екологічній основі / за заг. ред. проф. П.Г. Казьміра. — Львів: СПОЛОМ, 2009. — 254 с.
7. Новаковський Л.Я., Третяк А.М. *Теоретичні основи сучасного землеустрою // Землевпорядний вісник*. — 1999. — № 3. — С. 3-7.
8. Третяк А.М. *Теоретичні основи землеустрою*. — К.: ІЗУ УААН, 2002. — 152 с.
9. *Земельний кодекс УСРР: від 16 жовтня 1922 року // ЗУ УСРР*. — 1922. — № 51. — Ст. 750.
10. *Земельний кодекс України: від 08.07.1970 року // Відомості Верховної Ради (ВВР)*. — 1970. — № 29. — Ст. 205.
11. *Земельний кодекс України: від 25.10.2001 року № 2768-III // Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. — 2002. — № 34. — Ст. 27.
12. *Закон України «Про землеустрій»: від 22 травня 2003 року № 858-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. — 2003. — № 36. — Ст. 282.

## ЩО ВРАХУВАТИ ІЗ СВІТОВОГО ДОСВІДУ

Лариса БОЙКО,

докторант, Національний науковий центр  
«Інститут аграрної економіки»

УДК 631.147 (477)

Проведено аналіз передумов  
запровадження органічного виробництва  
в Україні. Виявлено проблеми у цій сфері  
та запропоновано шляхи їх вирішення  
з урахуванням світового досвіду.

### ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Запровадження органічного виробництва полягає, передусім, у підвищенні родючості ґрунтів та відновленні їх природної здатності до самовідтворення, а також у вирішенні проблеми забезпечення населення якісними та екологічними продуктами харчування. Адже попит на органічну продукцію у світі постійно зростає і фактично задоволюється поки що тільки на третину [12, с. 27]. Крім того, орієнтація України до вступу в ЄС передбачає створення її іміджу як країни з виробництва екологічної продукції сільського господарства, що, відповідно, передбачає розвиток органічного виробництва.



# ПЕРЕДУМОВИ РОЗВИТКУ ОРГАНІЧНОГО ВИРОБНИЦТВА В УКРАЇНІ



## АНАЛІЗ ОСТАННІХ НАУКОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

**П**итанням органічного виробництва присвячені значна кількість наукових публікацій вчених та практиків. Так, низка вчених вивчають зарубіжний досвід органічного виробництва [3, 5, 8, 10, 18], інші досліджують питання його запровадження в Україні, зокрема, щодо створення та експлуатації спеціальних сировинних зон [2, 11], особ-

ливостей технологій [1, 14, 9], застосування пестицидів [16] чи генномодифікованих організмів (ГМО) [4] тощо.

**МЕТА СТАТТІ** — проаналізувати передумови запровадження органічного виробництва в Україні, виявити проблеми у цій сфері та визначити шлях їх вирішення.

### ВІКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

**Д**ля розвитку органічного виробництва в Україні насамперед необхідне відповідне законодавство.

Принагідно зазначимо, що вимоги до органічної продукції в ЄС підпорядковуються стандартам IFOAM, тобто базовим стандартам Міжнародної федерації рухів за екологічне сільське господарство, тоді як в Україні законодавче забезпечення розвитку органічного виробництва перебуває у стадії становлення.

Так, зважаючи на виняткове значення виробництва екологічної продукції, зокрема, для виробництва продуктів дитячого харчування, постановою Кабінету Міністрів України від 26.06.1996 р. № 679 «Про затвердження Положення про спеціальні сировинні зони для виробництва сільськогосподарської продукції» [14] обґрунтовано вимоги та порядок надання сільськогосподарськими підприємствами статусу спеціальної сировинної зони (ССЗ). Фактично до 2005 р. положенням залишеною постановою залишалися деклараціями, адже відповідні заходи не проводилися [2, с. 1]. Роботи з надання статусу ССЗ активізувалися після прийняття постанови Кабінету Міністрів України від 03.10.2007 р. № 1195 «Про затвердження порядку надання статусу спеціальної зони з виробництва сировини, що використовується для виготовлення продуктів дитячого і дієтичного харчування» [15]. Ця постанова має низку переваг порівняно з попередньою. По-перше, в ній до загальних вимог включена вимога щодо високого рівня родючості ґрунтів у ССЗ, що є досить актуальним, адже отримати якісну продукцію (зокрема, за вмістом поживних речовин) можливо лише з таких ґрунтів. По-друге, тут наведено порядок надання статусу ССЗ. По-третє, вона включає положення щодо заборони застосування генетично модифікованих організмів.

Однак, у постанові № 1195 не вказуються конкретні показники віддаленості ССЗ від об'єктів-забруднювачів та надано дозвіл застосовувати за спеціальними технологіями пестициди та агрохімікати природного походження. Враховуючи той факт, що в Україні, згідно з даними спеціальних досліджень, є лише один препарат біологічного походження, який дозволений до використання в ЄС, таке положення не сприятиме виробництву екологічної продукції.

Проект Закону України «Про органічне виробництво» (надалі Проект) також має низку недоліків порівняно з відповідним законодавством в ЄС, виходячи із орієнтації України на вступ до ЄС. Насамперед, Регламент Ради (ЄЕС) № 2092/91 від 24.06.91 р. «Про органічне виробництво сільськогосподарської продукції та його позначення на сільськогосподарській продукції і харчових продуктах» (із змінами від 6 травня 2008 р., надалі — Регламент) є зводом законів, що містить усі необхідні Правила, Додатки та конкретні переліки, тобто виступає безпосереднім керівництвом до дії. Наприклад, чітко вказується, що маркування, як і рекламивання органічного продукту, допускається за умови, що «продукт містить лише речовини, перелічені у пункті А Додатку VI», тоді як вітчизняний Проект включає лише загальні по-

НЕДОЛІКИ ЗАКОНПРОЕКТУ «ПРО ОРГАНІЧНЕ ВИРОБНИЦТВО»



ложення і передбачає прийняття численних підзаконних нормативно-правових актів для своєї реалізації.

**К**рім законодавчого забезпечення, важливими передумовами розвитку органічного виробництва є: дотримання спеціальних вимог щодо якості ґрунтів та технологій вирощування сільськогосподарських культур, зокрема, заборони використання ГМО, мінімізації застосування мінеральних добрив та пестицидів (лише біологічного походження); сертифікації та маркування органічної продукції; дієвої системи контролю; активного державного регулювання виробництва органічної продукції (рис. 1). Тому варто розглянути фактичну реалізацію зазначених передумов більш детально.

Вихідним етапом органічного виробництва має бути сертифікація ґрунтів. З цього природи слід зазначити, що в стандартах ЄС щодо органічного виробництва мало уваги приді-

вирощування культур, придатних для застосування у ССЗ, а в наявності маємо лише їх окремі компоненти, які потребують систематизації. Зокрема, на базі нормативних вимог вітчизняних та міжнародних стандартів вченими опрацьовано програмне забезпечення на базі даних технологій, що відповідають вимогам ССЗ і дозволяють отримати необхідну технологію відповідно до конкретних умов господарства.

**П**еред застосуванням тієї чи іншої технології вирощування культур доцільно здійснювати екологічну експертизу, тобто встановити відповідність технології вимогам екологічної безпеки. Оцінювання технології проводять за системою показників, що характеризують: родючість ґрунту, фітосанітарний стан, акумуляцію шкідливих речовин у ґрунті, міграцію хімічних речовин, біологічну активність ґрунту, якість та безпеку продукції, продуктивність, економічну

## ПЕРЕДУМОВИ РОЗВИТКУ ОРГАНІЧНОГО ВИРОБНИЦТВА

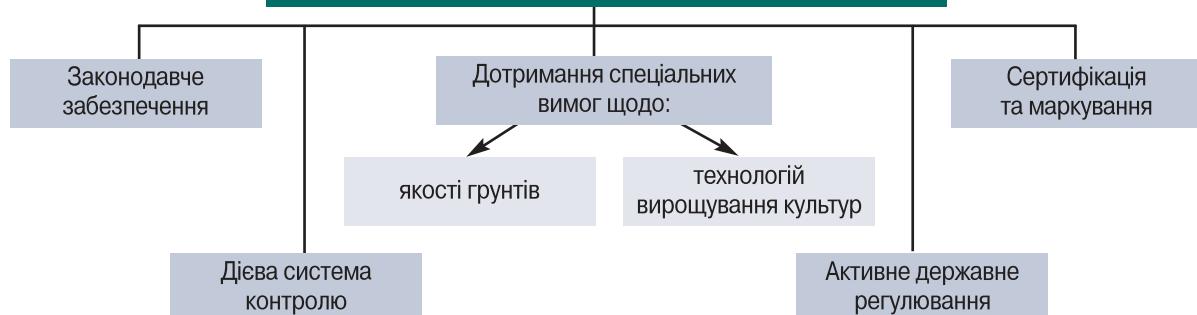


Рис. 1. Основні передумови розвитку органічного виробництва в Україні

ляється питанням сертифікації ґрунтів, за винятком випадку ймовірного забруднення шкідливими для здоров'я речовинами.

Однак в базових стандартах IFOAM, крім врахування обов'язкових вимог, вказується на необхідність врахування конкретних особливостей територій. Тому в Україні, виходячи із наявності значних площ земель, забруднених радіоактивними речовинами, а також площ деградованих земель, існує нагальна необхідність проведення сертифікації ґрунтів, тобто встановлення їх відповідності вимогам органічного виробництва.

Органічне виробництво повинно здійснюватися за специфічними технологіями вирощування, які б відповідали загальним, задекларованим у законодавстві вимогам. Проте, як стверджують фахівці [11, с. 160-163], в Україні на сьогодні не визначено технологій

ефективність. Висновки щодо придатності технології до використання формують на основі вимірювання відхилень фактичних показників від нормативних. При цьому I клас (незадовільний стан) присвоюють технологіям, в яких розмір негативного відхилення є більшим за 25%, II клас (задовільний стан) — таке відхилення становить 10-25%, III клас (нормальний стан) — відхилення не перевищує 10%, IV клас (оптимальний стан) — відхилене у гіршу сторону не спостерігається [7].

За органічного землеробства виключне значення надається екологічно безпечним сівозмінам, які визначаються першочерговим чинником екологічної стабілізації довкілля. Спеціальні сівозміни спрямовані на поповнення ґрунту азотом за рахунок насичення посівами бобових, фосфором — гречки та вівса; для покращення забезпечення вологою

вводять чорні пари, боротьбу з бур'янами проводять біологічними методами; заорюють нетоварну частину продукції. При органічному землеробстві гній частково замінюють соломою, зокрема, 4 т соломи на гектар рівноцінне внесенню 10 т гною, а енерговитрати при цьому зменшуються на 19,4 % [5, с. 24].

Вченими доведено, що більше половини поживних речовин, що вилучаються з ґрунту рослинами, припадає не на основну, а на побічну продукцію. Найбільшу масу органічних решток вносять у ґрунт багаторічні трави (79%), а за ними слідує соняшник (52,1%), в гичці цукрових буряків накопичується більше азоту, калію та фосфору, ніж у коренеплодах [9, с. 9-10]. Таким чином, заорювання на полі рослинних решток дозволить частково компенсувати винесення поживних речовин з ґрунту рослинами. Крім того, наявність органічних решток у ґрунті сприяє поширенню в ньому черв'яків, бактерій, грибів тощо. Маса мікроорганізмів у чорноземних ґрунтах може становити до 5 т/га, або 0,7% обсягу гумусу [1, с. 65]. Чим більше біоти міститься у ґрунті, тим швидше відбуваються процеси переробки рослинних решток на перегній.

**З**гідно із законодавством України, основним принципом при використанні агрохімікатів є надання пріоритету екологічній безпеці людей та навколошнього середовища перед економічною ефективністю. Орієнтуючись на вступ до ЄС, Україні необхідно гармонізувати вітчизняні вимоги до застосування пестицидів з чинними в ЄС. У цьому контексті слід зазначити, що в ЄС приділяють підвищену увагу вимогам до засобів захисту рослин, їх переліки часто переглядаються, а особливо жорсткі вимоги до них встановлені з грудня 2007 р. Основними критеріями оцінки пестицидів в ЄС є їх екологічна безпечність для людей, навколошнього середовища, здатність акумулюватися в організмі людей та ін. Внаслідок ретельного інспектування поданих на розгляд спеціальній Комісії видів пестицидів, їх класифіковано на п'ять груп: заборонені, відмовлені в реєстрації, частково (тимчасово чи для окремих територій або окремих рослин) дозволені, дозволені, очікують рішення [16].

Принагідно зазначити, що значна частина пестицидів, які заборонені або мають обмежене використання у ЄС, в Україні дозволені до використання. Так, із 424 назв пестицидів, які офіційно дозволені до використання в Україні, у ЄС дозволеними є лише 85, а близько 100 з них взагалі не фігурують у переліках засобів захисту рослин.

Крім того, в Україні залишає бажати кратшого стан інформаційного забезпечення у сфері застосування пестицидів, адже часто така інформація є неповною або необ'єктивною. У низці випадків на практиці використовують препарати, які не тільки не відносяться до дозволених для використання, а навіть не мають будь-яких характеристик.

В ЄС застосовують також пестициди біологічного походження, кожен з яких має чітку латинську назву мікроорганізму, його штам, номер у міжнародному переліку. За висновками дослідників, лише один із застосовуваних в Україні біопрепаратів — в ЄС чекає на реєстрацію.

**Н**аступною вимогою, передбаченою для ССЗ, є заборона застосування гормональних та інших препаратів штучного походження, тоді як за офіційними даними, в Україні близько 30% харчових продуктів містять ГМО [4, с. 11].

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 18.02.2009 р. № 114 «Про затвердження Порядку державної реєстрації генетично модифікованих організмів джерел харчових продуктів, а також харчових продуктів, косметичних та лікарських засобів, які містять такі організми або отримані з їх використання», генетично модифіковані организми джерел харчових продуктів підлягають обов'язковій реєстрації, а продукція, що містить ГМО, підлягає державній екологічній експертизі. Недоліками чинного законодавства щодо ГМО є відсутність відповідної форми заяви, яку подають на реєстрацію продукту з ГМО, відсутність системи відстеження дотримання вимог щодо вмісту ГМО, закритість відповідної інформації для населення. Стурбованість українців викликає також мізерна кількість вітчизняних лабораторій, спроможних визначати вміст ГМО, — їх налічується лише 5. Потребує уточнення і рівень дозволеного вмісту ГМО у харчових продуктах, який в Україні становить 0,9%, тоді як у ЄС — лише 0,5% [4, с. 11].

**В**ажливим компонентом органічного виробництва в окремо взятій країні є система акредитації та сертифікації, а також маркування органічної продукції. У країнах ЄС виділяються два рівні регулювання органічного виробництва. На вищому рівні державними органами здійснюється акредитація сертифікаційних організацій та контроль за їх діяльністю. На низовому рівні знаходяться організації, що займаються сертифікацією органічної продукції та безпосередньо контролюють її виробництво.

Особливістю проведення екологічної сертифікації в Європейському Союзі є перевірка відповідності вимогам усіх стадій життєвого циклу продукції: від контролю насіння, ґрунту — до кінцевої ланки — реалізації товару [12, с. 28-29].

Відповідний Регламент ЄС містить спеціальний розділ «Маркування», в якому передбачено, що для підтвердження достовірності екологічної чистоти органічні продукти мають надходити на ринок з відповідними позначками, тобто бути маркованими [13]. Стаття, присвячена питанням маркування органічної продукції, міститься і в проекті Закону України «Про органічне виробництво» (ст. 17), однак вона далеко не тотожна відповідній статті в Регламенті ЄС. Так, згідно із законодавством ЄС, органічна продукція повинна вироблятися за спеціальними правилами, а усі складові життєвого циклу органічних товарів підлягають ретельному, регулярному контролю. Причому позначка про такий контроль із зазначенням назви або кодового номера контролюючого органу, який здійснював контроль останнім, має міститися на етикетці. У вітчизняному проекті про це положення навіть згадки немає. У цьому контексті варто вказати на необхідність уdosконалення положення проєкту щодо здійснення контролю у сфері органічного виробництва. Відповідно статтю 13 «Державний нагляд і контроль у сфері органічного виробництва» доцільно доопрацювати і подати її як «Система контролю», де чітко визначити функції окремих контролюючих органів, типові процедури контролю, порядок подання звітності, санкції щодо контролюючих органів.

У країнах ЄС маркування продукції дозволяється лише після отримання відповідного статусу виробника органічної продукції, тобто така продукція повинна бути сертифікована відповідно до вимог Ухвали ЄС 2092/91 «Про екологічне землеробство і відповідне маркування сільськогосподарської продукції і продуктів харчування». Виробник, який прагне маркувати свою продукцію, щороку повинен проходити перевірку та сертифікацію.

У Регламенті ЄС наведені назви та зображення товарних знаків, які можуть поміщатися на етикетці органічного продукту. А згідно з положеннями законодавства ЄС, з 1 липня 2010 р. для всіх



країн-членів ЄС вводиться вимога обов'язкового розміщення єдиного логотипу на всіх органічних продуктах, які відповідають діючим стандартам [3, с. 22]. У цьому контексті

## ЄДИНІЙ ЛОГОТИП НА ВСІХ ОРГАНІЧНИХ ПРОДУКТАХ

## ОРГАНІЧНА – ЛІШЕ ДЕСЯТА ЧАСТИНА

## СУБСІДІЇ НА РОЗВИТОК

виглядає дивним положенням відповідного вітчизняного проекту Закону про те, що в Україні «дозволяється використання недержавних (приватних) логотипів, запроваджених безпосередньо оператором чи їх об'єднаннями».

За підрахунками науковців [17, с. 75], в Україні питома вага органічного землеробства може становити 19 % площи сільськогосподарських угідь, оскільки із загальної площі відповідних угідь — 8 млн га є екологічно чистими. Наразі частка сертифікованих земель, задіяних для органічного землеробства, поки що не досягає й 1 %. На початок 2008 р. в Україні були сертифіковані за міжнародними стандартами 91 господарство — виробники органічної продукції з площею під органічним виробництвом 260 тис. га. За цим показником Україні дісталося 16 місце у світі [18, с. 53-61], тобто можна говорити лише про окремі випадки його практичного застосування.

**А**наліз світового досвіду розвитку органічного виробництва свідчить, що його темпи прямо пропорційні рівню державної підтримки цього сегмента сільськогосподарського виробництва. В кожній державі склалися свої форми держаного регулювання органічного виробництва.

Наприклад, в Австрії діє система заходів щодо заохочення фермерів у підвищенні якості продукції сільського господарства шляхом поширення органічного виробництва. Дякуючи цьому, у цій країні частка таких господарств становить 11,3% і вони посідають 28,55 тис. га, в Італії — відповідно 7,9% і 1230,0 тис. га [6, с. 22]. До того ж, при незначній питомій вазі органічної продукції у загальному обсязі реалізації сільськогосподарської продукції у світі (не більше 2%), в Австрії вона становить десяту частину. І, напевно, у Великобританії розвиток органічного виробництва надається недостатня увага держави — частка субсидій на органічне сільське господарство є незначною і становить лише 6,4% у загальній сумі субсидій [8, с. 26], тому відповідно ця країна характеризується найменшою часткою органічної продукції по країнах ЄС.

У низці країн світу розвиток органічного виробництва здійснюється в межах спеціальних державних програм, наприклад, у США у 1997 р. діяло 12 відповідних програм [8, с. 25]. Значного поширення у багатьох європейських країнах набули програми підтримки на перших порах фермерів, які змінили традиційне сільське господарство на органічне.

Спеціальні програми розвитку органічного виробництва мали ґрунтовне фінансове забезпечення. Зокрема, в Данії обсяг державних субсидій для цих цілей щорічно становить 600 млн євро, тоді як виручка від реалізації органічної продукції — лише 375 млн євро. В розрахунку на 1 га обсяг субсидій на розвиток органічного виробництва становить близько 327 євро [6, с. 22].

До інших методів державного регулювання ринку органічної продукції в Північній Америці та Західній Європі слід віднести регулювання імпорту мінеральних добрив за допомогою митних платежів, доплати фермерам, які не використовують засоби захисту рослин, часткова компенсація платежів за сертифікацію тощо [18, с. 53-61].

Таким чином, найбільшого поширення органічне виробництво набуло в тих країнах світу, в яких була сформована система органічного сільського господарства, яка включає спеціальну інфраструктуру, що забезпечує сертифікацію, маркетинг органічної продукції, контроль якості, реалізацію [10, с. 34-35].

## ВИСНОВКИ

**В** Україні нагальною необхідністю є доопрацювання проекту Закону України «Про органічне виробництво» з метою розробки нормативного акта, який би виступав керівництвом до дій і не потребував додаткової розробки низки підзаконних актів. Крім того, у процесі формування передумов розвитку органічного виробництва необхідно увагу приділити сертифікації ґрунтів з огляду на наявність значних площ забруднених земель. Важливим етапом запровадження органічного виробництва є ретельний підбір відповідних технологій вирощування сільськогосподарських культур та спеціальних сівозмін, спрямованих на збереження та підвищення родючості ґрунтів. Виняткової уваги потребують питання наближення вітчизняних вимог щодо застосування пестицидів та ГМО до чинних у ЄС. Успішне виконання зазначених вище заходів стане можливим за умови формування в Україні системи органічного виробництва, яка включає створення спеціального державного органу, по-кликаного здійснювати державне регулювання у цій сфері, спеціальної інфраструктури для здійснення сертифікації, маркетингу, контролю якості та реалізації органічної продукції тощо.

\*\*\*

Проведен анализ предпосылок внедрения органического производства в Украине.

Обнаружены проблемы в этой сфере и предложены пути их решения с учетом мирового опыта.

\*\*\*

The analysis of pre-conditions of introduction of organic production is conducted in Ukraine.

Found out existent problems in this sphere and the ways of their decision are offered taking into account world experience.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Барабаш М., Круковська Г. Використання біологічних препаратів — крок до біологічного землеробства // Пропозиція. — 2003. — № 4. — С. 65-66.
2. Вдовиченко А. В. Агроекологічне обґрунтування створення та експлуатації спеціальних сировинних зон. Автореф. дис. на здоб. наук. ступ. к.е.н. — К., 2008. — 20 с.
3. Визначення логотипів органічних продуктів // Євробюлетень. — 2010. — № 3. — С. 22.
4. Всеукраїнська екологічна ліга: чи захищають українців від ГМО урядові постанови // Екологічний вісник. — 2009. — січень-лютий. — С. 11.
5. Григор'єва О.М. Біологізація землеробства в півзоні Північного Степу України / О.М. Григор'єва, М.І. Черячукін, М.І. Григор'єв, Л.П. Дзюба // Вісник Полтавської державної аграрної академії. — 2002. — № 2-3. — С. 21-24.
6. Горлова С. ЄМ-технологія — основа органіческого землеробства // Овощеводство. — 2005. — № 3. — С. 22-25.
7. Екологічна експертіза технологій вирощування сільськогосподарських культур (методичні рекомендації) / За ред. Н.А. Макаренка, В.В. Макаренко. — К., 2008. — 84 с.
8. Ковалев Е. Органическое земледелие — ответ на вызов времени // Мировая экономика и международные отношения. — 2005. — № 9. — С. 22-28.
9. Коновалов Н.Д., Коновалов С.Н. Ресурсы биологизации земледелия и их использование // Аграрная наука. — 2000. — № 8. — С. 9-10.
10. Кузнецова С. Органічна увертюра. Неупереджений погляд на систему екологічного менеджменту сільського господарства // Агробізнес сьогодні. — 2007. — № 5 (111). — С. 34-35.
11. Макаренко Н.А. Спеціальні сировинні зони: вимоги до технологій вирощування сільськогосподарських культур / Н.А. Макаренко, А.В. Вдовиченко, О.О. Ракоїд, Р.А. Коломієць // Агроекологічний журнал. — 2008. — № 6. — С. 160-163.
12. Никитюк О.А. Сертифікація і стандартизація продукції органічного землеробства // Агроекологічний журнал. — 2009. — № 2. — С. 26-31.
13. Органічні харчові продукти в ЄС: довідник / Авт. упор.: В.С. Тимошенко; За заг. ред. В.Л. Іванова — Львів: ПП «НТЦ «Леонірм-СТАНДАРТ», 2008. — 120 с.
14. Постанова Кабінету Міністрів України від 26.06.1996 р. № 679 «Про затвердження Положення про спеціальні сировинні зони для виробництва сільськогосподарської продукції» [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon.laiu.ua/doc/?code=679-96-%EF>
15. Постанова Кабінету Міністрів України від 03.10.2007 р. № 1195 «Про затвердження порядку надання статусу спеціальної зони з виробництва сировини, що використовується для виготовлення продуктів дитячого і дієтичного харчування» [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1195-2007-%EF>
16. Середа О.В. Статус діючих речовин, зареєстрованих в Україні пестицидів відповідно до норм Європейського Союзу / О.В. Середа, Н.І. Дзюбаненко, М.В. Козловська // Агроекологічний журнал. — 2008. — № 2. — С. 29-36.
17. Україна-2015. Національна стратегія розвитку. — К., 2008. — 118 с.
18. Шубравська О. Ринок органічної продукції та перспективи його розвитку в Україні // Економіка України. — 2008. — № 1. — С. 53-61.

# ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ МАСИВІВ ІНТЕГРОВАНИХ СТРУКТУР



Андрій ДАНКЕВИЧ,

кандидат економічних наук,  
старший науковий співробітник, Національний  
науковий центр «Інститут аграрної економіки»

У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ  
ПРОСТЕЖУЄТЬСЯ ПРОЦЕС КОНЦЕНТРАЦІЇ  
КАПІТАЛІВ, ЩО ЗАВЕРШУЄТЬСЯ  
СТВОРЕННЯМ АГРОХОЛДИНГІВ. ДОСЛІДЖЕННЯ  
ЕФЕКТИВНОСТІ ЇХ РОБОТИ є ВАЖЛИВИМ  
ЗАВДАННЯМ ЕКОНОМІЧНОЇ НАУКИ.

## КІЛЬКІСТЬ НОВОСТВОРЕНІХ ОБ'ЄДНАНЬ ЗРОСТАТИМЕ

Україні функціонує понад 60 великих холдингів. За підрахунками експертів нині вони контролюють понад 6 млн га, або близько 24% ріллі і є найбільшими виробниками зернових і технічних культур. Холдинги, як правило, використовують інноваційні технології і займаються вирощуванням конкурентоспроможної продукції. Майже всі вони

планують розширювати земельні масиви.

Холдинги розгортають виробництво на орендованих землях. Формують земельні масиви за критеріями родючості ґрунтів, їх наближеності до великих промислових центрів, сировинних зон. Із становленням холдингів на ринку оренди та суборенди земель спостерігається посилення конкуренції. Якщо держава законодавчо регламентує нижню межу орендної плати на рівні 3% від нормативної грошової оцінки, то новостворені об'єднання підняли планку до 8%.

До 2015 року, за прогнозами експертів, в Україні сформується близько 300 холдингів, а валове виробництво зерна досягне рівня 60-70 млн тонн

Формування агрохолдингів спрямоване на відновлення порушених міжгалузевих зв'язків, встановлення паритетності цін на реалізовану сільськогосподарську продукцію та матеріально-технічні ресурси промислового походження, утвердження самодостатньої кредитної системи. На відміну від дрібних сільськогосподарських підприємств агрохолдинги як інтегровані підприємства мають кращі шанси залучати інфраструктуру, інвестиції, кваліфіковані кадри, впроваджувати передовий досвід. Також вони мають можливість диверсифікувати ризики, регулювати затрати по всьому ланцюгу — від поля до супермаркету.

Загальнозвичаними причинами, що стримують їх розвиток, є: невизначеність перспектив вітчизняного ринку земель; недосконала законодавча база; нестабільна аграрна політика; необґрунтоване втручання влади в бізнес тощо.

## МЕХАНІЗМИ ФОРМУВАННЯ АГРОХОЛДИНГІВ

Процес укрупнення господарств і створення на їхній базі агрохолдингів припадає на 2001-2008 роки.

Агрохолдинги — це переважно дочірні підприємства іноземних сільськогосподарських компаній, а також підприємства, які входять до українських фінансово-промислових груп [1].

В Україні не ведеться офіційна статистика великих орендарів сільськогосподарських угідь — чи через широку географію розміщення земельних ділянок, що входять до кожного конкретно взятого холдингу, чи з якихось інших причин — невідомо. Тому визначити задіяні ними площини можна лише приблизно.

Серед них слід виділити: ТОВ «Українські аграрні інвестиції», що орендує близько 330 тис. га землі; ВАТ «Маріупольський металургійний комбінат ім. Ілліча»

— 225 тис. га; ТОВ «Миронівський хлібопродукт» — 220; ДП «Нафком-Агро» — 200 тис. га; ТОВ «Астарта-Київ» — 166 тис. га; ЗАТ «Агротон» — 150 (далі — див. рис.).

Створення холдингу може тривати до 10 років. Це підтверджує досвід формування і роботи більшості вітчизняних агрохолдингів на аграрному ринку [2].

Виробнича спеціалізація аграрного об'єднання значною мірою формується залежно від спеціалізації материнської компанії або основного виду бізнесу холдингу. Зважаючи на це, аграрні об'єднання можна розділити на цукровиробників — ЗАО «Укрпромінвест», ТОВ «Астарта-

Компанії», для яких основним виробництвом є продукція рослинництва, її переробка чи експорт, основну ставку роблять на родючість земель, їх наближеність до транспортних артерій, зокрема залізничних станцій та елеваторів.

Оптимальними для управління та організації виробництва є структурні підрозділи агрохолдингів, які мають у розпорядженні до 5 тис. гектарів землі.

Інвестори концентрують активи в найвигідніших регіонах країни, в яких можна отримати максимальний прибуток від ведення сільськогосподарського виробництва. Перевага надається довгостроковій оренді земель терміном

## Станом на 1.01.2011 року понад 10% ріллі зосереджено у двадцяти п'яти найбільших агрохолдингах України

Київ», «Дакор Агро Холдинг»; зернотрейдерів — ТОВ СП «Нібулон»; молочне скотарство — ЗАТ «Індустріальна молочна компанія»; матеріально-технічне забезпечення та надання послуг — ЗАТ «Райз»; зернопереробка — «Укрзернопром», ТОВ «Стіомі-Холдинг», тваринництво — ТОВ «Миронівський хлібопродукт»; олійно-жирова компанія — «Кернел».

Основними критеріями при формуванні земельного масиву для цукровиробників є родючість земель та їх максимальна наближеність до цукрових заводів, яка з точки зору транспортних перевезень не повинна перевищувати 90 км. Цього критерію, щоправда за винятком якісної характеристики ґрунтів, дотримуються і холдинги, сільськогосподарське виробництво яких спрямоване на забезпечення переробних потужностей власною молочною сировиною. В останньому випадку звертається увага на наявність достатньої кількості природних кормових угідь та формування належної кормової бази.

понад 10 років та викупу цілісних майнових комплексів. Таким чином конкурентнішим стає ринок оренди земель, підвищується розмір орендної плати.

Концентрація земель у руках великих компаній відбувається за рахунок зменшення кількості «самостійних» малих і середніх сільськогосподарських підприємств. Переорозподіл земель характеризується переуступкою корпоративних прав на оренду між великими господарствами і агрохолдингами та посиленням конкуренції на ринку оренди землі.

Навіть за умов відміни мораторію масова купівля земель є малоймовірною, зважаючи на великі фінансові витрати та організаційні труднощі [3].

Нині придбання компанії, що орендує сільськогосподарську землю, обійтеться до 500 дол. США за 1 га, а щорічна орендна плата власникам земельних пайів становитиме 40-60 дол. США за 1 га на рік. При цьому «прибуток до виплати податків, відсотків і амортизації (ЕБІТДА) з одного гектара може досягати 500 дол. США» [2].

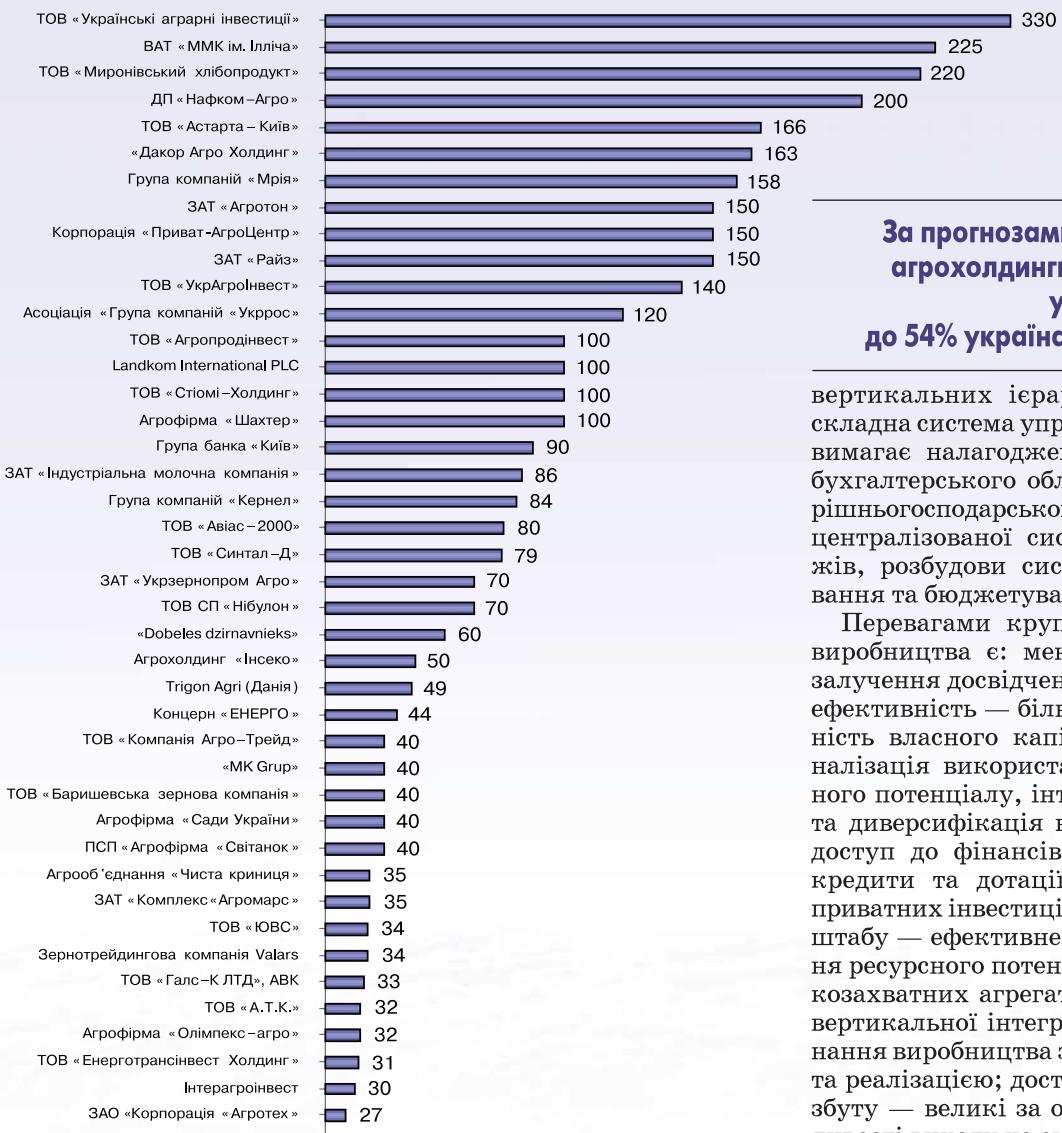


Рис. Земельні масиви найбільших агроХолдингів України (тис. га)

\*Джерело: дослідження автора на основі публічної інформації

## ПЕРЕВАГИ ІНТЕГРОВАНИХ СТРУКТУР

У крупнення земельних масивів агроХолдингів значною мірою обумовлено перевагами інтегрованих структур: по-перше, значна економія на масштабах придбання засобів виробництва; по-друге, це нові застави — сільськогосподарська продукція є заставою для несіль-

ськогосподарської діяльності холдингів, особливо в сезон її з'являється багато, а це — значна кредитна маса, що починяє фінансувати діяльність, яка жодним чином із сільським господарством не пов'язана. І, навпаки, забезпечення з боку материнської компанії стає заставою для придбання засобів виробництва для сільського господарства. В управлінській структурі — це створення могутніх приватних

**За прогнозами науковців, агроХолдинги зосередять у своїх руках до 54% українських земель**

вертикальних ієрархій і дуже складна система управління, яка вимагає налагодження системи бухгалтерського обліку та внутрішньогосподарського контролю, централізованої системи платежів, розбудови системи планування та бюджетування.

Перевагами крупнотоварного виробництва є: менеджмент — залучення досвідчених фахівців; ефективність — більша маневреність власного капіталу, раціоналізація використання ресурсного потенціалу, інтенсифікація та диверсифікація виробництва; доступ до фінансів — пільгові кредити та дотації, залучення приватних інвестицій; ефект масштабу — ефективне використання ресурсного потенціалу, широкозахватних агрегатів; переваги вертикальної інтеграції — поєднання виробництва з переробкою та реалізацією; доступ до ринків збуту — великі за обсягом можливості виходу на експорт.

АгроХолдинги об'єднують десятки підприємств, як правило, в різних природно-кліматичних зонах, що зменшує ризики. Так, рентабельність виробництва у компанії «Ленд Вест», як одного з найбільших представників аграрного бізнесу в Україні, становить 30-50%. На відміну від дрібних господарств, вони отримують високі врожаї і мають можливість розвивати інфраструктуру (елеватори). Якщо в середньому по Україні, за підсумками 2008 року, урожайність становила 3,4 тонни зерна з гектара, то в агроХолдингах — до 5-6 тонн з гектара [2].

Агрохолдинги впроваджують прогресивні технології. Компанія «Мрія» застосовує технології No-Till, що передбачають висів насіння без оранки ґрунту. Це дозволяє скоротити парк техніки, виконати польові роботи в оптимальні строки, оптимізувати затрати часу і коштів.

Класична система основного обробітку ґрунту замінюється безвідвалальним обробітком (ЗАТ «Райз»), що дозволяє економити пальне в межах 5-7 л/га; підвищити продуктивність агрегатів на 7-8%; відтворити діяльність ґрунтоутворюючих мікроорганізмів. Класичні просапні сівалки з анкерними сошниками замінюються сучасними, високопродуктивними сівалками точного висіву з дисковими сошниками, обладнаними комп’ютерною системою контролю висіву насіння, що дозволяє за рахунок рівномірної густини рослин на полі і рівномірної глибини посіву підвищити врожайність кукурудзи на 9-10 ц/га, соняшнику на 4-5 ц/га; проводити сівбу цілодобово; при цьому одна сівалка забезпечує висів насіння на площі 250 гектарів, що еквівалентно восьми вітчизняним (норма висіву яких 30 га/добу); скоротити затрати, пов’язані із транспортуванням агрегатів до місця роботи і назад та кількість обслуговуючого персоналу порівняно з вітчизняними сівалками.

Холдинги запроваджують сучасні методи автоматизованого контролю і управління виробництвом, засновані на технологіях «точного землеробства», що дозволяють: отримати достовірну інформацію про місцевість, характер землекористування та його режим; на основі картографічного матеріалу визначати точні розміри полів й площу землекористування, створювати тематичні карти (ґрунтову, урожайності, рельєфу, дорожню, юридичну, акумуляції водних потоків) і формувати на цій основі паспорт поля та земельного масиву в цілому; підвищити ефективність вико-

ристання сільськогосподарської техніки завдяки скороченню витрат при обробітку ґрунту за рахунок виключення пропусків і зон подвійного обробітку; знизити витрати при експлуатації технічних засобів за рахунок оптимізації переміщень, контролю за місцем знаходження та витратою пального; швидким виявленням і усуненням неполадок; за допомогою використання GPS-технологій, а саме технології диференційованого внесення добрив і засобів захисту рослин, скоротити потребу в їх використанні до 30%.

Одним із важливих аспектів є створення лабораторії із агрохімічного обстеження (група «Приват»), що дозволяє здійснювати індивідуальний підхід при застосуванні технологій на конкретно взятому полі.

Можна припустити, що наступним етапом формування агрохолдингів буде оптимізація їх розмірів. Подальше об’єднання сільськогосподарських угідь у масиви з площею 300-400 тис. гектарів і більше для України є малоймовірним. Враховуючи досвід Росії, слід очікувати зменшення масивів земель і формування оптимальних за розміром і системою управління господарських формувань від 50 до 100 тис. гектарів землі [4].

## ПРОБЛЕМИ, ЩО ЗАВАЖАЮТЬ РОЗВИТКУ

**Н**еважаючи на позитивні тенденції розвитку агрохолдингів, дослідження показують, що проблемними питаннями при розширенні земельних масивів агрохолдингів є випадки, коли:

■ підприємство, на території якого орендується земля, має більше 90 учасників, що суперечить вимозі Закону України про господарські товариства щодо максимальної кількості 10 учасників, в цьому разі не-

обхідно проводити реорганізацію ТОВ в ЗАТ;

- договори оренди не проходять державну реєстрацію, а в тих, що пройшли, реєстраційний напис не дозволяє судити про те, яким органом і коли була проведена реєстрація. В інших випадках не проводиться реєстрація додаткових угод (про продовження терміну дії оренди);
- договори оренди нотаріально не завірюються;
- договори не містять усіх істотних умов договорів оренди та усіх додатків, при цьому тривалий час умови договорів не переглядаються;
- короткострокова оренда земельних часток (пайів) є потенційно проблемним моментом у зв’язку з необхідністю переукладання договорів оренди після оформлення права власності на земельні частки (пайі) та отримання власниками актів на право власності на земельну ділянку. Оскільки процедура такого переукладання досить неоднозначна, існують ризики того, що договори переукладені не будуть;
- оренда невитребуваних пайів також потенційно проблематична у зв’язку з можливістю витребування пайів їх власниками та досрочковим припиненням оренди.

Також дослідження показують, що низка таких компаній, як ТОВ «Лендком ЮА», ТОВ «Українські аграрні інвестиції», ЗАТ «Агро регіон», з різних причин повністю чи частково в першій рік не розпочали виробничу діяльність на орендованих землях. Значною мірою це зумовлено: виробничими проблемами, зважаючи на переважно рослинницький напрямок господарської спеціалізації холдингів та сезонність сільськогосподарського виробництва; організаційними — пов’язаними із формуванням відокремлених структурних підрозділів та розширенням територій з метою покращення ка-

піталізації компанії і недопущення конкурентів в умовах заниженої вартості земель та позитивних тенденцій на світових ринках продовольчих товарів; комерційними — закріпленим на ринках оренди земель та очікуваннями, пов'язаними з відміною мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення; законодавчими — відсутністю штрафних санкцій за умов не ведення виробничої діяльності.

## ЧУЖИЙ ДОСВІД НЕ ЗАВАДИТЬ

Значна частина інвесторів, створюючи структурні підрозділи на базі сільськогосподарських підприємств, сплачують податки в бюджети територіальної громади за місцем своєї державної реєстрації, що призводить до скорочення надходжень у місцеві бюджети. Для усунення цих диспропорцій доцільно внести уточнення до Господарського кодексу України щодо територіальної ознаки структурних підрозділів підприємства, а саме: вказати, що структурні підрозділи підприємства мають розміщуватися за місцезнаходженням (у межах одноїменної територіальної громади) підприємства — юридичної особи. Це дозволить наповнити доходну частину місцевих бюджетів та реалізувати соціальні програми.

Державна позиція в питанні ефективного використання земель сільськогосподарського призначення має бути спрямована на встановлення законодавчої норми штрафних санкцій за невикористання земель. Корисним при цьому є історичний досвід Стародавнього Вавилону.

Більшість агрохолдингів не виділяє агровиробництво в окремий вид бізнесу, тому остаточно вони будуть сформовані після відміни мораторію на продаж земель. Існують як прибічники, так і ті, хто проти зняття мора-

торію. Перші сподіваються на швидке скуповування земель, другі — продовжити цей процес з метою концентрації більших масивів та стримати конкуренцію зі сторони фінансово-промислових груп, банків, іноземних компаній та фондів.

На цьому етапі розвитку земельних відносин найбільш врегульованими у правовому відношенні є орендні земельні відносини, які, на нашу думку, будуть головним інструментом формування земельних масивів агрохолдингів. Відносно невеликі, порівняно з іншими країнами, орендні платежі в межах

ристувачами великих земельних масивів. Так, Landkom International планує збільшити площі орендованих земель до 600 тис. га, Concord Capital — до 200 тис. га землі [5]. Важливо при цьому захистити національні інтереси держави та не допустити нецільового використання сільськогосподарських угідь.

Для реалізації конкурентних переваг агрохолдингів необхідна конструктивна аграрна політика, яка за умов світової економічної кризи повинна стати пріоритетом у системі економічних перетворень. У першу чергу це стосується розробки стратегії

**Згідно із законами Хаммурапі, в разі не обробітку поля протягом року — закон змушував орендаря сплатити власнику орендну плату на рівні 33-50% від урожаю та провести основний обробіток на цьому полі, а в разі, якщо поле не оброблялося 3 роки, крім перших двох позицій, орендаря змушували додатково «відміряти по 10 гурів зерна за кожен бур поля»**

40-60 дол. США за гектар у рік дозволяє агрохолдингам сконцентрувати бажані з точки зору управління структурні підрозділи та витрачати кошти на їх модернізацію.

## ВАЖЛИВО — ЗАХИСТИТИ НАЦІОНАЛЬНІ ІНТЕРЕСИ ДЕРЖАВИ

Неврегульованість питань земель в сфері земельних відносин, землекористування, землеустрою і охорони земель ускладнює розвиток аграрного сектора економіки. Найгострішими питаннями є: неефективність державного управління земельними ресурсами; посилення корупції; відсутність заходів щодо перспективного планування стабільного розвитку території, відсутність оптимальних моделей сільськогосподарського землекористування, що призводить до виникнення своєрідних латифундій переважно з іноземними інвестиціями. За цих умов іноземні компанії можуть стати ко-

розвитку сільського господарства; удосконалення земельного законодавства та врегулювання відносин власності; кредитування розвитку інфраструктури аграрного ринку та захист вітчизняного товаровиробника, в тому числі шляхом обмеження імпорту; створення земельного банку; розробка шкали мотивів для інвесторів, в першу чергу тих, що розвиватимуть соціальну інфраструктуру села, вкладаючи кошти в її розвиток; проведення інвентаризації земель.

Перспективними напрямами реалізації земельної політики в Україні є: завершення земельної реформи; реалізація заходів у сфері власності на землю та форм господарювання на землі; формування конкурентного середовища; всебічний захист й гарантування прав селян-орендодавців; створення єдиної системи руху прав на землю; адекватне економічному зростанню підвищення орендної плати, подовження термінів договорів оренди, формування умов для раціонального використання земель та розви-

ток інфраструктури земельного ринку.

## РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО ПЕРСПЕКТИВ ПОДАЛЬШОГО РОЗВИТКУ

Для поліпшення процедури формування земельних масивів інтегрованих структур необхідно:

- удосконалити систему державного управління земельними ресурсами, продовжити формувати необхідну законодавчу та нормативну базу з питань аграрного землекористування і функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення;
- формувати ефективний механізм функціонування повноцінного, регульованого державою ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення;
- удосконалити економічний механізм регулювання земельних відносин шляхом цінового регулювання ринкового обороту земельних ділянок;
- удосконалити методику нормативної грошової оцінки земель, запровадити автоматизовану систему обліку платників земельного податку та плати за оренду;
- розробити механізми використання орендованих земель в якості застави, зокрема застави права оренди земель, що сприятиме залученню додаткових кредитних ресурсів у сільськогосподарське виробництво;
- провести землеустрій і землевпорядкування сільських територій, новостворених сільськогосподарських підприємств, відповідно до вимог концепції сталого розвитку та необхідності застосування контурно-меліоративної організації територій;
- провести інвентаризацію земель;

■ удосконалити порядок та систему ведення земельного кадастру й моніторингу земель та забезпечити землевласників і землекористувачів інформацією про якість ґрунтів;

- запровадити програму відтворення родючості ґрунтів, що передбачає екологізацію використання орендованих земель та виведення з інтенсивного обороту деградованих і мало-продуктивних земель; реалізацію стимулюючих і регламентаційних заходів; запровадження екологічного моніторингу та контролю, спрямованих на використання орендарями екологобезпеччих технологій і належне відтворення родючості ґрунтів;

■ посилити контрольно-стимулюючу функцію держави щодо раціонального використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, а саме: налагодити громадський контроль за ефективним використанням земель через тісну співпрацю між власниками, органами місцевого самоврядування й орендарями шляхом створення спеціальної комісії, яка буде присутня як при передачі в оренду земельної ділянки, так і при прийомі її від орендаря після закінчення строку оренди. Для узагальнення даних роботи таких комісій та консультативного їх супроводу на базі Держкомзему України та Центру державного земельного кадастру створити державну агенцію з оренди сільськогосподарських земель;

- подовжити терміни договорів оренди, оскільки, з точки зору організації стабільного ви-

робництва, короткострокова оренда є перепоною для капіталовкладень у довгострокове поліпшення земель.

Реалізація згаданих напрямів розвитку холдингів забезпечить раціональне, високоефективне й екологобезпечче використання земель сільськогосподарського призначення, збереження і при-множення їх продуктивного потенціалу; дозволить реалізувати нові експортні можливості країни; сприятиме розвитку всіх галузей аграрного сектору та сільської місцевості; створенню нових робочих місць, а також підвищить гарантії продовольчої безпеки країни.

**Dankevych A.E.**

National research Center «The Institute of Agrarian Economics» of the Ukrainian Academy of Agrarian Sciences, Kyiv.

Forming of the landed arrays computer-integrated structures

У статті розкрито механізми формування агрохолдингів у сільському господарстві, висвітлено переваги та недоліки їх діяльності та науково обґрунтовано рекомендації щодо перспектив подальшого розвитку

\*\*\*

*In the article the mechanisms of forming of агрохолдингов are exposed in agriculture, advantages and lacks of their activity are reflected and scientifically reasonable to recommendation in relation to the prospects of further development*

\*\*\*

*В статье раскрыты механизмы формирования агрохолдингов в сельском хозяйстве, отражены преимущества и недостатки их деятельности и научно обоснованы рекомендации относительно перспектив дальнейшего развития*

## ЛІТЕРАТУРА

1. Електронний ресурс — режим доступу <http://www.economica.com.ua/agro/article/116065.html>.
2. К. Кравчук, А. Турпак Неподнітая земельна. / К. Кравчук // Український деловий еженедельник «Контракти». — № 38. — 2008. — С. 25-29.
3. Електронний ресурс — режим доступу <http://www.investfunds.com.ua>.
4. Храмова І. Г. Вертикальная интеграция в продовольственном секторе России (деятельность агрохолдингов). — М.: 2003, — С. 52.

# СЕРВІТУТ – ЦЕ МОЖЛИВІСТЬ ВИКОРИСТАННЯ чужої земельної ділянки або її частини



Роз'яснення підготувала  
**Наталія ПЕНТЕЛА-ПРАВДЮК**,  
 начальник юридичного відділу  
 Головного управління Держкомзему  
 у Луганській області

## МОЖЛИВІ ЗЕМЕЛЬНІ СЕРВІТУТИ

Земельний кодекс України право земельного сервітуту визначає як право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

Згідно із статтею 99 Земельного кодексу України, власники або землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів:

- право проходу та проїзду на велосипеді;
- право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху;
- право прокладання та експлуатації ліній електропрередачі, зв'язку, трубопровідів, інших лінійних комунікацій;
- право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку;

г) право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку;

д) право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми;

е) право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми;

ж) право прогону худоби по наявному шляху;

ж) право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд;

з) інші земельні сервітути.

Зважаючи на останній пункт, список можливих земельних сервітутів, наведений у законодавстві, не є вичерпаним. Тобто, на практиці, за домовленістю землевласника та сервітуарія, можуть застосовуватися найрізноманітніші форми сервітутного

користування чужими земельними ділянками. При цьому земельний сервітут має здійснюватися способом, що є найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений.

## ПОСТІЙНІ І СТРОКОВІ СЕРВІТУТИ

**З**емельні сервітуты можуть бути постійними і строковими. До постійних належать земельні сервітуты, при яких одна ділянка постійно обслуговує іншу, підвищуючи її здатність задовольняти певні потреби власника (користувача) ділянки. Наприклад, до постійних земельних сервітутів належить сервітут, на підставі якого здійснюється прокладка власником (користувачем) пануючої ділянки певного лінійного об'єкта через суміжну (обслуговуючу) земельну ділянку. Прикладом тимчасового земельного сервітуту може бути сервітут, у рамках якого здійснюється складування на сусідній (обслуговуючій) ділянці власником (користувачем) пануючої ділянки будівельних матеріалів з метою ремонту будинків і споруд. По завершенню будівництва чи ремонту будівлі (споруди) дія цього земельного сервітуту припиняється.

## МОЖЛИВІ ПІДСТАВИ ДЛЯ ВСТАНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ

**І**снує чотири можливих підстави для встановлення земельного сервітуту: договір, закон, заповіт, рішення суду. Найбільш поширеним є встановлення сервітуту на підставі договору між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки. Типова форма договору земельного сервітуту у чинній нормативно-правовій базі не визначена, тому він може уклада-

тися у довільній формі відповідно до вимог цивільного законодавства. Щодо змісту договору про встановлення земельного сервітуту, то, виходячи з його цільової спрямованості, слід чітко викласти усі права, що надаватимуться сервітуарю (особі, в інтересах якої встановлений сервітут). Оскільки сервітутне користування може бути як обмежено платним, так і безкоштовним, у договорі потрібно встановити ціну за користування земельною ділянкою. Розмір плати встановлюється за домовленістю сторін. У договорі необхідно також зазначати порядок розрахунків, відповідальність за невиконання обов'язків сервітуаря, тобто особи на користь якої встановлено земельний сервітут, щодо внесення плати за сервітут, термін його дії. Якщо термін не буде зазначено, то право, що виникає на підставі такого договору, матиме безстроковий характер. Також до договору слід додати план земельної ділянки. Право земельного сервітуту виникає після його державної реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на земельну ділянку відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень».

**У** разі недосягнення домовленості щодо встановлення сервітуту в цілому або щодо окремих його умов, сервітутне право може виникнути на підставі відповідного судового рішення. Особа, зацікавлена в установленні сервітуту вправі пред'явити до суду позовну заяву до власника сусідньої земельної ділянки. Подання такого позову має ґрунтуватися на праві вимагати встановлення земельного сервітуту для обслуговування своєї земельної ділянки. Якщо позивач зможе довести суду, що нормальне господарське використання його земельної ділянки неможливе без обтя-

ження сервітутом чужої сусідньої земельної ділянки, а також те, що потреби сервітуаря не можуть бути задоволені будь-яким іншим способом, підставою для встановлення сервітуту стане судове рішення.

**Щ**о до встановлення земельного сервітуту законом, на сьогодні подібна можливість залишається теоретичною. Чинне законодавство України не передбачає випадків, коли земельний сервітут виникав би безпосередньо на підставі закону.

**В**становлення сервітуту за повітом по суті є різновидом його встановлення у договірному порядку. За своюю правовою природою заповіт є односторонньою угодою (правочином) щодо обтяження земельної ділянки заповідача. Після смерті заповідача особа, на користь якої передбачено встановлення сервітуту, також має вчинити певний правочин — погодитися на встановлення сервітуту, прийнявши спадщину та вчинивши дії до його реєстрації. Положення про сервітут повинні бути сформульовані у заповіті з урахуванням тих самих вимог, що і стосовно договору.

## ПРАВОВІ НАСЛІДКИ ВСТАНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ

**З**емельний сервітут не підлягає відчуженню, зокрема він не може бути предметом купівлі-продажу, застави та не може передаватися будь-яким способом особою, в інтересах якої цей сервітут встановлено, іншим фізичним та юридичним особам (ч. 2 ст. 101 Земельного кодексу України).

Одним із правових наслідків встановлення земельного сервітуту є обтяження обслуговуючої земельної ділянки, тобто пев-

не обмеження прав її власника чи користувача. Адже об'єктивно встановлення будь-якого земельного сервітуту призводить до певного зменшення кількості можливих варіантів використання обслуговуючої земельної ділянки її власником (користувачем). Разом з тим, встановлення земельного сервітуту не має привести до позбавлення власника обслуговуючої ділянки жодного з його правомочностей щодо користування чи розпорядження землею в повному обсязі. Так, зі встановленням земельного сервітуту власник (користувач) обслуговуючої ділянки може бути позбавлений права володіти чи користуватися земельною ділянкою лише частково. Відповідно власник (користувач) пануючої земельної ділянки одержує право лише на обмежене користування обслуговуючою ділянкою.

## ОСОБИСТИЙ СТРОКОВИЙ СЕРВІТУТ

**Н**абуває розвитку інститут особистого строкового сервітуту або приватного сервітуту. На відміну від публічного, предметом такого сервітуту можуть бути як рухомі речі (особистий сервітут), так і нерухомі. Ще однією відмінністю є суб'єктний склад особистого сервітуту. Відмінність між ними полягає у тому, що особистий сервітут встановлюється стосовно конкретної особи, а земельний — стосовно предмета (земельної ділянки, будівлі, споруди тощо). Звідси випливає і та відмінність, що зі зміною власника особистий сервітут припиняється, а земельний продовжує діяти.

Актуалізацію застосування особистого сервітуту підтверджує прийняття Закону України 09.07.2010 № 2480-VI «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енерге-

тичних об'єктів», Порядку розміщення малих архітектурних форм для провадження підприємницької діяльності, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.08.2009 № 982.

Встановлення особистих строкових сервітутів спрощує оформлення права користування чужою земельною ділянкою без зміни цільового призначення для будівництва, розміщення та експлуатації об'єктів передачі електричної або теплової енергії, а також для розміщення малих архітектурних форм.

## ПРИПИНЕННЯ СЕРВІТУТУ

**С**ервітут може бути припинено шляхом відмови від права особою, в інтересах якої він був встановлений. Коли сервітут встановлювався на певний строк, то наслідком спливу цього строку буде його припинення.

Оскільки встановлення сервітуту може бути пов'язано з певними особливими чи надзвичайними обставинами, то з припиненням цих обставин припиняється і сервітут.

Можливі випадки припинення сервітутів у порядку погашувальної давності. Якщо особа, в інтересах якої встановлений сервітут, не користується правом, яке надає їй сервітут протягом трьох років, її право припиняється — погашається. Необхідно умовою такого припинення сервітутного права є невикористання особою, в інтересах якої встановлений сервітут, свого права упродовж трьох років.

Підставою припинення особистого сервітуту, у тому числі особистих земельних сервітутів, є смерть особи, на користь якої було встановлено цей сервітут. Особисті сервітути встановлюються на користь конкретної особи і призначенні забезпечити її певні можливості, які в цій

ситуації не можуть бути їй забезпечені в інший спосіб. Тому право, яке надає особистий сервітут, має особистісний характер і не може переходити в порядку правонаступництва. Зі смертю особи, на користь якої було встановлено особистий сервітут, сервітутне право припиняється.

За наявності обставин, які мають істотне значення, сервітут може бути припинений за рішенням суду на вимогу власника майна.

Підстави припинення земельних сервітутів встановлює Земельний кодекс України. Дія земельного сервітуту підлягає припиненню у випадках: поєдання в одній особі суб'єкта права земельного сервітуту, в інтересах якого він встановлений, та власника земельної ділянки; відмови особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут; рішення суду про скасування земельного сервітуту; закінчення терміну, на який було встановлено земельний сервітут; невикористання земельного сервітуту протягом трьох років; порушення власником сервітуту умов користування сервітутом.

На вимогу власника земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, дія цього сервітуту може бути припинена у судовому порядку: 1) у випадках припинення підстави його встановлення; 2) коли встановлений земельний сервітут унеможливлює використання земельної ділянки, яку він «обтяжує», за її цільовим призначенням.

**Р**озвиток сервітутів має безперечно важливе значення для встановлення нормальних земельних відносин, оптимального і зручного використання земельних ділянок, а також дозволяє уникнути виникнення конфліктів між власниками (користувачами) земельних ділянок.



## ЗМІСТ

### 46 ВІДКРИТИЙ СЕМІНАР: ЗАНЯТТЯ ЧЕТВЕРТЕ

Людмила СПІЦІНА

ДЕРЖАВНИЙ АКТ НА ПРАВО ВЛАСНОСТІ  
НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ:  
ПРОБЛЕМИ ЗАПОВНЕННЯ, РЕЄСТРАЦІЇ,  
ЗБЕРІГАННЯ, ЗАМІНИ...

### 56 ПОРАДИ – РАДАМ

ЯК ДІЯТИ ОРГАНАМ МІСЦЕВОГО  
САМОВРЯДУВАННЯ ЗА ВІДСУТНОСТІ  
СПАДКОЕМЦІВ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ?  
АБО ПРО ПЕРЕХІД ВІДУМЕРЛОЇ СПАДЩИНИ

### 58 ЗАПИТУВАЛИ – ВІДПОВІДАЄМО

58 Громадяни, що отримали держакти на землю для ведення товарного сільгоспвиробництва двічі — у період приватизації земель державних та комунальних сільгоспідприємств і при паюванні земель колективної власності, — мали на це законні права

59 До 1 січня 2012 року держреєстрація права власності, користування, оренди земельної ділянки проводиться територіальними органами земельних ресурсів

60 Орендар майна, яке знаходиться на орендованій ділянці, може взяти її в суборенду

61 Стартова ціна земельної ділянки, яка виставляється на аукціон, має відповідати її нормативній грошовій оцінці

61 Мінімальний розмір орендної плати земельної ділянки під господарським двором у населеному пункті становить три відсотки від одного відсотка її нормативної грошової оцінки

62 При успадкуванні земельної ділянки за відсутності нормативної грошової оцінки можна скористатися експертною грошовою оцінкою

### 63 ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

ЗАКОН УКРАЇНИ від 11.01.2011 № 2913-VI  
ЗАКОН УКРАЇНИ від 14.01.2011 № 2949-VI  
ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ  
УКРАЇНИ від 31.01.2011 № 57

# ДЕРЖАВНИЙ АКТ на право власності на земельну ділянку: ПРОБЛЕМИ ЗАПОВНЕННЯ, РЕЄСТРАЦІЇ, ЗБЕРІГАННЯ, ЗАМІНИ...

ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ВИНИКАЄ З МОМЕНТУ ЙОГО ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ. ПЕРЕДУЄ ЦЬОМУ НИЗКА ОБОВ'ЯЗКОВИХ ПРОЦЕДУР. У КОЖНОМУ ЖИТТЄВОМУ ВИПАДКУ ВОНИ МАЮТЬ СВОЇ НЮАНСИ.

ПРО ПРОБЛЕМНІ І СПІРНІ МОМЕНТИ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ВДЕ МОВУ У ЧЕРГОВОМУ ВИПУСКУ ВІДКРИТОГО СЕМІНАРУ **ЛЮДМИЛА СПІЦИНА**, ПЕРШИЙ ЗАСТУПНИК НАЧАЛЬНИКА ГОЛОВНОГО УПРАВЛІННЯ ДЕРЖКОМЗЕМУ У ЗАПОРІЗЬКІЙ ОБЛАСТІ.

## 1. ПРАВО НА ЗЕМЛЮ. ЯК І ЧИМ ПОСВІДЧУЄТЬСЯ ВОНО?

З час існування Української держави не раз затверджувалися форми державних актів, які посвідчували права на землю. Постановою Верховної Ради Української РСР від 27 березня 1991 року «Про форми державних актів на право володіння або користування землею і Положення про порядок надання і вилучення земельних ділянок» затверджено форми державних актів на право довічного успадковуваного володіння землею; на право постійного володіння землею; на право постійного користування землею. З набуттям чинності Земельного кодексу

України (в редакції 1992 року) вперше задекларовано право приватної власності на землю. Постановою Верховної Ради України від 13 березня 1992 року № 2201-ХІІ «Про форми державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею» були затверджені форми державних актів на право колективної власності на землю; на право приватної власності на землю; на право постійного користування землею.

### НЮАНС ПЕРШИЙ

Щодо державного акта на право приватної власності на зем-

лю, то він видавався виключно громадянам, підписувався головою ради і реєструвався у відповідній раді за місцем розташування земельної ділянки. Другий примірник державного акта (архівний) також зберігався у раді. Зміст цього бланку державного акта давав можливість внесення змін до нього в разі зміни площи земельної ділянки. Дані про реєстрацію права власності на земельну ділянку не вносилися до електронної бази даних, кадастрова зйомка із зазначенням координат при його видачі в переважній більшості випадків не здійснювалася.

## ПРО ЛЕГІТІМНІСТЬ ДЕРЖАВНИХ АКТІВ ЗРАЗКА 1992 РОКУ, ЩО ЗАРЕЄСТРОВАНІ І ВИДАНІ ПІСЛЯ 1 ЛИПНЯ 2003 РОКУ

На виконання норм ст. 126 Земельного кодексу України (редакція 2001 року) Кабінет Міністрів України прийняв постанову від 2 квітня 2002 р. № 449 «Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою», якою затвердив форми державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою.

Однак після набуття чинності постанови до 2003 року видавалися державні акти зразка 1992 року, оскільки бланки нового зразка не були надруковані. Постановою Верховної Ради України від 22 травня 2003 року № 882 «Про стан дотримання законодавства України щодо видачі державних актів на право власності на землю, сертифікатів на земельну частку (пай) та їх обігу; про дотримання законодавства України щодо виділення в натурі (на місцевості), використання та обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення» було зобов'язано Кабінет Міністрів України забезпечити видачу громадянам та юридичним особам, які отримують земельні ділянки у власність, державних актів на право власності на земельну ділянку зразка 2002 року.

На виконання зазначеної Постанови Верховної Ради України, Держкомзем України прийняв наказ № 140 від 28.05.2003 «Про використання бланків державних актів», яким передбачено припинення використання бланків старого зразка до 1 липня 2003 року. У зв'язку із цим виникла низка проблем, оскільки

на час прийняття наказу землевпорядними організаціями була роздрукована велика кількість державних актів старого зразка та вже була оплачена громадянами вартість самих бланків і робота по їх заповненню. Як правило, такі державні акти знаходилися на підписі чи на реєстрації і у визначений наказом термін, тобто до 1 липня 2003 року, не могли бути видані громадянам. Тому мали місце неподіноки випадки, коли державні акти старого зразка підписувалися в сільських радах і ними ж реєструвалися та видавалися громадянам вже після прийняття наказу Держкомзему. Як наслідок, виникла проблема легітимності таких державних актів. Неоднозначною була і позиція Мін'юсту щодо можливості укладання угод із земельними ділянками, право на які посвідчено державними актами, зареєстрованими після 1 липня 2003 року.

### НЮАНС ДРУГИЙ

**Наказ Держкомзему не був зареєстрований в Мін'юсті, як це передбачено чинним законодавством, а отже не набув статусу нормативного акта, тому він є обов'язковим до виконання тільки для територіальних органів Держкомзему. Якщо рішення про передачу у власність земельної ділянки прийнято у відповідності із чинним законодавством, державний акт зразка 1992 року заповнено, підписано і зареєстровано відповідно до вимог діючого законодавства, то нотаріус має право посвідчувати угоду щодо ділянки, право на яку посвідчено таким державним актом.**

### У 2008 РОЦІ РАЗОМ ІЗ БЛАНКАМИ АКТІВ НОВОГО ЗРАЗКА ЧИННИМИ БУЛИ Й АКТИ ЗРАЗКА 2002-го

Державний акт на право власності на земельну ділянку зразка 2002 року мав багато новацій:

міг видаватися як громадянам так і юридичним особам; передбачалося право спільної власності із зазначенням співвласників; підписувався головою органу, який приймав рішення і начальником територіального органу земельних ресурсів; виготовлявся на підставі кадастрової зйомки; відображав кадастровий номер земельної ділянки; заносився в електронний реєстр; реєструвався в ДЗК.

Однак, знову виникло багато запитань, зокрема в процесі заповнення бланків державних актів нового зразка. З набуттям чинності постанови Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 року № 449 були внесені відповідні зміни до Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю, право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі, затвердженої наказом Держкомзему України № 43 від 04.05.1999 року. Але спеціальної інструкції по заповненню самої форми не затверджувалося. Тому листом Держкомзему України від 17.06.2003 року за № 14-20-7/ 3890 були надані детальні пояснення щодо заповнення бланку державного акта зразка 2002 року.

У 2008 році черговий раз змінено форму державного акта на право власності на земельну ділянку. У зв'язку з офіційним опублікуванням 5 грудня 2008 року набула чинності постанова Кабінету Міністрів України від 12.11.2008 № 1019 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 р. № 449». Цією постановою, вводилася в дію нова форма державного акта на право власності на земельну ділянку. І знову стає актуальним питання щодо можливості заповнення і

реєстрації вже державних актів зразка 2002 року. Жодного нормативного акта щодо термінів їх застосування не прийшлося. Держкомзем України надав тоді такі роз'яснення: «Пунктом 2 постанови Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 року «Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою» передбачено, що раніше видані державні акти на право приватної власності на землю, державні акти на право власності на землю, державні акти на право власності на земельну ділянку та державні акти на право постійного користування землею залишаються чинними і підлягають заміні у разі добровільного звернення громадян або юридичних осіб. Враховуючи зазначене, позиція Держкомзему була такою: державні акти, форма яких затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 року № 449, є чинними і мають видаватися до запровадження нових форм бланків державних актів на право власності на земельні

ділянки. Зазначене роз'яснення було розміщено на сайті Держкомзему України. Процедура поступового вилучення державних актів зразку 2002 року була врегульована наказами Держкомзему. Бланки зразку 2002 року поступово вилучалися, а державні акти, які залишалися на підписі, реєстрації, за дозволом Держкомзему реєструвалися і видавалися власникам землі.

## ІНСТРУКЦІЇ 2009-го І 11-річної ДАВНОСТІ ДОСІ РЕГУЛЮЮТЬ ПОРЯДОК СКЛАДАННЯ, ВИДАЧІ, РЕЄСТРАЦІЇ І ЗАПОВНЕННЯ ДЕРЖАВНИХ АКТІВ

Наказом Держкомзему України від 22.06.2009 № 325 затверджено Інструкцію про заповнення бланків державних актів на право власності на земельну ділянку і на право постійного користування земельною ділянкою. Рекомендую ознайомитися із змістом зазначеної інструкції, оскільки вона є

нормативним актом і врегульовує відносини не тільки щодо заповнення форми державного акта, а також щодо видачі нового державного акта при його втраті, псуванні, виявленні помилки, зберігання державних актів та ін. При цьому зберегла свою чинність Інструкція, затверджена наказом Держкомзему від 04.05.1999 року № 43. Ці дві Інструкції регулюють порядок складання, видачі, реєстрації і заповнення державних актів. В разі необхідності кожен може пересвідчитися, що бланк державного акта заповнено у відповідності із зазначеними інструкціям.



## 2. ПРО ОСОБЛИВОСТІ ПІДПИСАННЯ ДЕРЖАВНОГО АКТА

Державний акт зразку 1992 року підписували голова відповідної ради і землевпорядник, як посадова особа ради. Ради різного рівня відповідно до Земельного кодексу України (ред. 1992 р.) були єдиними розпорядниками земель державної власності. Державний акт підписувався головою тієї ради, яка приймала рішення про передачу земельної ділянки у власність. Якщо рішення про передачу приймалось обласною радою чи Верховною радою України, то підписання і реєстрація державних актів здійснювалася в районній раді.

З набуттям чинності нової редакції Земельного кодексу України (ред. 2001) були внесені зміни до Інструкції, затвердженої наказом Держкомзему від 04.05.1999 року № 43. Так, відповідно до п. 2.14. державний акт на право власності на земельну ділянку підписувався сільським, селищним, міським головою або головою відповідної державної адміністрації і скріплювався відповідною гербовою печаткою. Сторінку державного акта із зображенням плану земельної ділянки підписував начальник районного (міського) відділу (управління) земельних

ресурсів Держкомзему України. Наказом Держкомзему № 322 від 29.12.2003 року були внесені зміни до вищевказаного пункту Інструкції і державний акт на право власності на земельну ділянку підписувався органом, який прийняв рішення про передачу земельної ділянки у власність та відповідним державним органом земельних ресурсів. У разі відчуження земельних ділянок із земель приватної власності державний акт на право власності на земельну ділянку підписував лише відповідний державний орган земельних ресурсів на підставі нотаріально засвідченої

копії відповідного договору.

Наказом Держкомзему України № 133 від 16.03.2009 на вимогу Асоціації органів місцевого самоврядування міст, сіл та селищ України знову внесені зміни до п.2.14 Інструкції: «...державний акт на право власності на земельну ділянку підписується посадовими особами в такій послідовності: начальник державного органу земельних ресурсів, голова (керівник) органу місцевого

самоврядування або органу виконавчої влади та особа, що здійснила реєстрацію акта.»

Таким чином, незалежно від підстави видачі державного акта (первинна приватизація, вторинний ринок), державні акти зразка 2008 року з 16 березня 2009 року підписуються як головою райдержадміністрації чи головою ради, так і начальником територіального органу земельних ресурсів. Ця норма чинна дотепер.

#### НЮАНС ТРЕТЬІЙ

Державний акт підписує і посадова особа, яка здійснює реєстрацію, але не вказано якого органу. Оскільки законодавство щодо реєстрації прав на землю часто змінюється, то мабуть діциально у державному акті не вказувати назву юридичної особи, яка виконує функції державної реєстрації.

### 3.

## ЯКЩО В АКТІ ПОМИЛКА, ВІН ЗІПСОВАНИЙ АБО ПОШКОДЖЕНИЙ

Всі Інструкції, якими регламентувалося заповнення державних актів на право власності на землю, починаючи із 1993 року, забороняли будь-які виправлення у державному акті. Якщо при заповненні державного акта на право власності допускалися помилки і робилися виправлення, то такий державний не підлягав реєстрації (видачі) і бланк вважався зіпсованим. Але було чимало випадків, коли громадянам видавалися державні акти, в яких невірно вказувався населений пункт, прізвище, кадастровий номер тощо. На жаль, законодавство чітко не прописувало порядок дій в таких випадках. Тому найбільш поширеними були заміна державного акта на новий чи видача дубліката. На сьогодні порядок видачі нових державних актів взамін зіпсованих (у тому числі при допущенні помилки) врегульований Інструкцією, що затверджена наказом Держкомзему України від 22.06.2009 р. № 325 і зареєстрована Мін'юстом 06.08.2009 р. за № 735/16751.

Розділ 4 Інструкції чітко визначає порядок видачі нового державного акту у випадку, коли в ньому допущено помилку, а саме: взамін зіпсованого видається новий державний акт. При видачі нового державного акта, дер-

жавний акт, у якому було допущено помилку, повертається до відповідного територіального органу Держкомзему і вважається зіпсованим.

Цією ж Інструкцією, віписана окрема процедура для випадків втрати та пошкодження державних актів і також передбачена видача нового державного акта. Але ж ми маємо колізію норм. Так, розділ 5 Інструкції, затвердженої наказом Держкомзему від 04.05.1999 року № 43 «Порядок видачі дубліката державного акта при втраті або псуванні оригіналу» передбачає для аналогічних випадків (втрата, пошкодження) видачу дубліката державного акта. Так що ж видавати в разі втрати, пошкодження державного акта — дублікат втраченого чи новий державний акт? Обидві Інструкції затверджені наказами Держкомзему, пройшли реєстрацію у Міністру, є нормативними актами. Чим необхідно керуватися? На жаль, Держкомзем України не надає жодного роз'яснення із зазначеного питання. Тому будемо керуватися простою логікою.

#### НЮАНС ЧЕТВЕРТИЙ

Оскільки Інструкція 2009 року врегулює порядок заповнення державних актів зразка 2008-го, а на сьогодні видаються бланки

тільки такого зразку (всі незаповнені бланки зразку 2002-го вилучені), то слід видавати новий державний акт, а не дублікат. Адже так чи інакше ми заповнюємо державний акт відповідно до Інструкції 2009 року і керуватися необхідно порядком, передбаченим для таких випадків.

### ДЕРЖАВНИЙ АКТ СПАДКОДАВЦЯ ЗІПСОВАНИЙ АБО ВТРАЧЕНИЙ

Існує також серйозна проблема, пов'язана із спадкуванням земельної ділянки, державний акт на яку втрачено чи зіпсувано. Відповідно до п. 4.11. Інструкції, затвердженої наказом Держкомзему України від 22.06.2009 № 325, новий державний акт на ім'я спадковавця взамін зіпсованого, втраченого (пошкодженого) видається спадкоємцю на запит нотаріуса щодо витребуваних документів, необхідних для вчинення нотаріальних дій відповідно до ст. 4 Закону України «Про нотаріат». Однак, зареєструвати на померлу людину державний акт, взамін втраченого, відповідно до цієї ж Інструкції та інших нормативних актів неможливо, як і немож-

ливо видати державний акт не його власнику. На усний запит до Держкомзemu України щодо виконання зазначеного пункту були отримані пояснення, що цей пункт потребує змін і будуть надані пояснення щодо можливості видачі нотаріусу другого примірника державного акта, який зберігається у територіальних органах Держкомзemu.

## НЮАНС П'ЯТИЙ

Нотаріус може звернутися до територіального органу і отримати для оформлення свідоцтва про право на спадщину другий примірник державного акта (серія, номер, дата реєстрації ідентичні). Щодо можливості здійснення відмітки на такому акті. Враховуючи те, що державний акт вилучався у територіального органу земельних ресурсів і

підлягає поверненню після оформлення свідоцтва про право на спадщину, то відмітка в даному випадку не проставляється і такий примірник державного акту (архівний) має бути повернений до того територіального органу земельних ресурсів, який його надав нотаріусу. Спадкоємцю ж має бути виданий новий державний акт на право власності на успадковану земельну ділянку.

Мають місце випадки, коли нотаріусу для оформлення свідоцтва про право на спадщину подається державний акт, який містить помилки, виправлення. Тут, на жаль, другий примірник державного акта не зарадить, адже він містить такі ж помилки. Як бути в такій ситуації. Досить поширена практика, коли нотаріус вимагає документи, які додатково підтверджують достовірність даних, зазначених у

державному акті, спростовують помилку. Наприклад, якщо помилка у прізвищі особи, то видається довідка із сільської селищної, міської ради про те, що успадкована земельна ділянка передавалася у власність саме спадковавцю. Якщо допущена помилка у кадастровому номері, то надається довідка про присвоєння кадастрового номеру і пояснення територіального органу земельних ресурсів про те, що саме цій земельній ділянці, яка успадковується, присвоєно кадастровий номер з помилкою і саме зазначений у довідці номер є дійсним кадастровим номером ділянки, якою у даному випадку цікавляється. У разі, якщо нотаріус вважає, що поданих документів для встановлення достовірності державного акта недостатньо, спір вирішується в судовому порядку.

## 4.

# ЯКЩО В АКТІ ПОМИЛКА, ВІН ЗІПСОВАНИЙ АБО ПОШКОДЖЕНИЙ

Пунктом 1.4. Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди), затвердженої наказом Держкомзemu від 15 квітня 1993 р. № 28 передбачалася можливість видачі одного державного акта на кілька через смужних земельних ділянок. Особливо масово видавався один державний акт на ділянки різних видів угідь при заміні сертифікатів на державні акти.

Аналогічну норму містила Інструкція, затверджена наказом Держкомзemu від 04.05.1999 року № 43 (п.1.10 Інструкції). Але після запровадження державних актів зразка 2002 року пункт 1.10 Інструкції вилучено на підставі

Наказу Держкомзemu № 322 від 29.12.2003. Форма державного акта на право власності, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 № 449, передбачає посвідчення права власності лише на одну земельну ділянку (межі однієї ділянки, її суміжні користувачі, кадастровий номер, площа, адреса). З приводу посвідчення державним актом права власності на одну земельну ділянку видано інформаційний бюлєтень ДП Центру ДЗК при Держкомзemu України за № 7 березень 2006, листи Держкомзemu України від 29.03.2006 за № 477, від 13.09.2007 № 14-21-11/4253. Все вищезазначене лише не передбачало можливості посвідчення права власності на кілька ділянок одним державним актом. Але не існувало жодної норми законодавства, яка чітко забороняла одним дер-

жавним актом посвідчувати право власності на кілька земельних ділянок. Земельний кодекс поставив однозначну крапку в цьому питанні. Стаття 126 Земельного кодексу України (зміни внесені Законом України від 15.03.2009) передбачає можливість видачі державного акта на право власності лише на одну земельну ділянку. Тоді коли державний акт на право постійного користування і договір оренди можуть посвідчувати право користування на декілька ділянок.

## НЮАНС ШОСТИЙ

З вищеведеноого, зрозуміло, що прямої норми, яка б забороняла посвідчення права власності одним державним актом на дві і більше ділянок не існувало. Тому, якщо ці державні акти видавалися до внесення змін до ст. 126 Земельного кодексу України у 2009

році, то при цьому не порушувалася будь-яка норма права. Крім того, така практика існувала і рекомендувалася Держкомземом, особливо коли мова йшла про паяювання земель. При виділенні в натурі земельної частки (паю) та видачі взамін сертифіката одного державного акта, до якого включалися всі види угідь: сіножатні, пасовища, рілля, багаторічні.

Частиною 8 статті 126 передбачено, що у разі якщо державним актом на право власності на земельну ділянку було посвідчено право власності на декілька земельних ділянок, відчуження однієї з цих ділянок здійснюється після виготовлення державного акта, що посвідчує право власності на кожну з цих ділянок.

#### НЮАНС СЬОМІЙ

Враховуючи те, що досить тривалий час існувала можливість

включення до державних актів кількох земельних ділянок, нотаріуси часто мають справу з такими державними актами. Крім того, трапляються випадки, які законодавець не передбачив: неможливість видачі власнику нових державних актів на окремі ділянки. Наприклад, власник по-мер, а окремі ділянки заповів кільком спадкоємцям; або ж здійснюється відчуження іноземними громадянами успадкованих земельних ділянок сільськогосподарського призначення; чи власник добровільно відмовляється від однієї із земельних ділянок, право власності на які посвідчено одним державним актом, або місцевою радою викуповується одна земельна ділянка для суспільних потреб. Як бути в такій ситуації?

У таких випадках нотаріус може не вимагати виготовлення

окремих державних актів, адже їх неможливо зареєструвати і ви-дати, а залишає наявні державні акти у нотаріальних справах. Набувачі права власності на такі земельні ділянки зможуть виго-товити собі нові державні акти окремо на кожну ділянку на під-ставі нотаріально посвідченого правочину.

Крім того слід пам'ятати, що відповідно до п. 1.8. Інструкції, затвердженої наказом Держком-зему № 43 від 04.05.1999, якщо земельна ділянка, що передається у власність розташована на території кількох адміністративно-територіальних одиниць, то державний акт на право власності на земельну ділянку видається окремо на кожну частину ділянки, розташовану на території відповідної адміністративно-територіальні одиниці.

## 5. ЗДІЙСНЕННЯ ВІДМІТКИ У ДЕРЖАВНОМУ АКТІ

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» № 1066-VI від 05.03.2009 р. внесені зміни до статті 126 Земельного кодексу України. Зокрема, при нотаріальному посвідчені правочину державний акт долучається до документа, на підставі якого відбувся перехід права власності на земельну ділянку. Крім того на державному акті на право власності на земельну ділянку нотаріус, який посвідчує (видає) документ, та орган, який здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень, роблять відмітку про перехід права власності на земельну ділянку із зазначенням документа, на підставі якого відбувся такий перехід. Орган, який здійснює реєстрацію прав на нерухоме

майно та їх обмежень, робить відмітку про реєстрацію прав на земельну ділянку на підставі документа про її відчуження, складеного та посвідченого в порядку, встановленому законом, протягом 14 календарних днів з дня подання до цього органу зазначеного документа.

На виконання пункту 4 розділу 2 Закону, прийнята постанова Кабінету Міністрів України від 06.05.2009 № 439, якою затверджено Порядок здійснення відмітки про перехід права власності на земельну ділянку. До речі, цей документ дозволяє набувачам права власності на земельні ділянки в добровільному порядку отримувати державні акти на підставі правочину.

Якщо уважно читати Закон і постанову, то обов'язково помітиш розбіжності щодо змісту відмітки та особи, яка повинна здійснювати відмітку. Виникає запитання — чим керуватися в

цьому випадку: нормою вищої нормативної сили — законом, чи постановою, яка визначає детальну процедуру здійснення відмітки?

При підготовці зазначених нормативних актів не було враховано те, що державні акти, які зареєстровані до липня 2003 року не проходили державну реєстрацію на електронних носіях, тому зареєструвати нині право власності на особу, яка набула його на підставі правочину, можливо тільки за наявності обмінних файлів. Оскільки право власності на земельну ділянку виникає на час державної реєстрації, то до того часу, поки не буде здійснено кадастрову зйомку і не будуть виготовлені обмінні файли, внесення до електронної бази даних ДЗК і реєстрація неможливі.

Крім того порядок встановлює процедуру здійснення відмітки про перехід права власності на зе-

мельну ділянку, набуту у власність із земель приватної власності без зміни її меж. Але коли робиться кадастрова зйомка, відновлюються межі, то часто ні межі, ні площа не відповідають тим, які зазначені у державному акті і відповідно у правочині.

У зв'язку з такою ситуацією був прийнятий наказ Держкомзему України від 22 червня 2009 року за № 326 «Про деякі питання реалізації положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок», яким затверджено Тимчасовий регламент реалізації положень пункту 4 Порядку здійснення відмітки про перехід права власності на земельну ділянку.

Цим Порядком передбачено, що кадастровий номер, у разі його відсутності, присвоюється земельній ділянці до здійснення відмітки про перехід права власності на земельну ділянку, після відновлення її меж в натурі (на місцевості) та закріплення їх довгостроковими межовими знаками встановленого зразка за відповідною затвердженою технічною документацією та внесення відомостей про земельну ділянку до автоматизованої системи державного земельного кадастру.

Враховуючи, що виготовлення технічної документації, присвоєння кадастрового номера та здійснення відмітки є тривалими, зазначені послуги коштують недешево і абсолютно аналогічні діям щодо виготовлення нового державного акта, переважна більшість набувачів права власності на землю, право на які посвідчено державними актами зразка 1992 року, за власним бажанням отримували нові державні акти. Здійснювалося відновлення меж земельної ділянки, уточнювалася площа і до державного акта вносилася не та

площа, яка зазначена у правочині, а отримана за результатами кадастрової зйомки.

На виконання доручення Кабінету Міністрів України від 29.04.2010 № 22171/1-10 та відповідно до листа Мін'юсту від 20.04.2010 № 24/03-45, наказом Держкомзему України від 14 травня 2010 року № 370 скасовано наказ Держкомзему від 22 червня 2009 року № 326 «Про деякі питання реалізації положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок».

На зміну одним проблемам прийшла інша — що робити територіальним органам земельних ресурсів та органам ДЗК: взагалі призупинити здійснення відмітки і видавати нові державні акти чи продовжувати виконувати вимоги Закону і постанови? Якщо проставляти відмітку, то в якому порядку?

Оскільки єдина позиція відсутня, то в деяких областях, посилаючись на законодавчу непрергульованість процедури здійснення відмітки та відсутності повноважень у територіальних органів земельних ресурсів здійснювати державну реєстрацію прав на землю і внесення відомостей до поземельної книги, відмовляли у здійсненні відмітки і рекомендували в разі згоди осіб оформляти новий державний акт чи дочекатися законодавчого врегулювання процедур.

Головне управління Держкомзему у Запорізькій області направило запит із зазначеного питання до Держкомзему України. Листом від 14.10.2010 року Держкомзем України надав роз'яснення щодо питання переоформлення права власності на земельні ділянки. Держкомзем вважає правомірним проставлення відмітки на державних актах про реєстрацію права влас-

ності на земельну ділянку територіальними органами Держкомзему (див. постанову КМУ №439) при набутті права власності на земельні ділянки із земель приватної власності. Таке твердження також ґрунтуються на ст. 126 ЗКУ; ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмеження»; абзац 2 п. 3 розділу 2 «Прикінцеві положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок»; п. 4 постанови Кабінету Міністрів України від 17.07.2003 № 1088 «Про створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру»; п. 4 Порядку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 06.05.2009 № 439; п. 7 Положення про Держкомзем України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19.03.2008 № 224; Положення про територіальні органи Держкомзему, затвердженого наказом Держкомзему України від 17.06.2008 № 123). При здійсненні взаємодії територіальних органів Держкомзему із структурними підрозділами Центру ДЗК слід керуватися Тимчасовим порядком ведення державного реєстру земель, що затверджений наказом Держкомзему від 02.07.2003 № 174.

Повний текст листа Держкомзему Головному управлінню Держкомзему у Запорізькій області розміщений на сайті управління.

## НЮАНС ВОСЬМИЙ

**Враховуючи вищезазначену неузгодженість нормативних актів щодо здійснення відмітки, найбільш захищеним право власності особи на земельну ділянку, на мою думку, буде при отриманні нового державного акта на підставі правочину.**

## 6.

## ПРО ПРИСВОЄННЯ КАДАСТРОВОГО НОМЕРА ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ ПІД ЧАС ВІДЧУЖЕННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА

**З**акон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» доповнив ст. 132 Земельного кодексу України пунктом «ж», за яким однією із істотних умов договору відчуження земельної ділянки є кадастровий номер земельної ділянки. Наступним кроком законодавців було прийняття Закону України від 5 листопада 2009 року № 1702 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку набуття прав на землю», яким, зокрема, внесено зміни до ст. 120 Земельного кодексу України та до ст. 377 Цивільного кодексу України. Тепер однією із істотних умов договору, який передбачає набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, є кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у з'язку з набуттям права власності на ці об'єкти. Зазначені норми набули чинності з 01.01.2010 року.

Що дало таке «спрощення»? На довгий час по всій Україні призупинено численну кількість правочинів. До набуття чинності цього Закону майже ніхто не надавав такого значення кадастровому номеру земельної ділянки, який на сьогодні є істотною умовою договору відчуження як земельної ділянки, так і жилого будинку, будівлі, споруди, які на ній розміщені. Але, на жаль, сформовані земельні відносини, які склалися в Україні на сьогодні, не готові для застосування Закону. Лише тоді можливе стовідсоткове включення кадастрового номеру до договору як істот-

ної умови, коли межі абсолютно всіх земельних ділянок будуть погоджені і визначені в натурі; у встановленому порядку буде оформлено право власності, користування; право на земельні ділянки буде посвідчено зареєстрованим правовстановлюючим документом. Чи, як мінімум, буде прийнято відповідне рішення органу місцевого самоврядування чи виконавчої влади щодо площи ділянки і чітко встановлені межі (кадастрова зйомка). Крім того, зауважу, що законодавчо не були визначені: порядок присвоєння кадастрового номеру; особа, яка здійснює його присвоєння; документ який відається про визначення (присвоєння) кадастрового номеру.

Нині мимоволі виникають такі запитання:

- чи можна присвоїти кадастровий номер, якщо не оформлялися правовстановлюючі документи на земельну ділянку? Якщо можна, то що є підставою?
- чи повинен визначити площа ділянки, якщо стосовно неї не приймалося рішення. На підставі яких документів можна це здійснити?
- чи можливе присвоєння номеру без перевірки обмінного файлу ділянки ДЗК?

Головне запитання: чи можливо надавати юридичного значення площи, межам земельної ділянки без позитивної відповіді на поставлені вище запитання?

До набуття чинності вищезазначеного Закону територіальні органи земельних ресурсів присвоювали кадастрові номери земельним ділянкам під час оформлення документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку. На виго-

товлення технічної документації надавався дозвіл відповідного органу влади, вказувалася орієнтовна площа. Складовою технічної документації була кадастрова зйомка, якою визначалася точна площа земельної ділянки, межі обмежень, обтяжень, передбачалося погодження меж суміжниками і внесення їх в натуру. Технічна документація затверджувалася відповідною радою або адміністрацією. Рішенням (розпорядженням) визначалася правовий статус земельної ділянки, власник (користувач), умови використання ділянки, встановлювалася площа земельної ділянки, яка передавалася у власність чи користування. Після прийняття рішення присвоювався кадастровий номер, здійснювалася державна реєстрація правовстановлюючого документу на земельну ділянку. При присвоєнні кадастрових номерів земельним ділянкам для ведення Державного реєстру земель. Пунктом 1.4. Порядку присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам для ведення Державного реєстру земель (додаток до Вказівки) визначене поняття кадастрового номеру земельної ділянки — це унікальний на території України код, який присвоюється кожній земельній ділянці з метою її ідентифікації і залишається незмінним упродовж фізичного та юридичного існування земельної ділянки як единого цілого.

Постановою Кабінету Міністрів України від 9 вересня 2009 № 1021 затверджено Порядок ведення Поземельної книги, пунктом 4 якого нормативно визначе-

но поняття кадастрового номеру як індивідуального цифрового коду (номеру), що не повторюється на території України, присвоюється земельній ділянці при здійсненні її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування такої ділянки.

Наказом Держкомзему України від 15 лютого 2010 № 168 було затверджено Порядок присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам. Пунктом 4.7. Порядку кадастровий номер земельної ділянки вважається присвоєним з моменту відкриття Поземельної книги на відповідну земельну ділянку. Поземельна книга відкривається у день державної реєстрації та видачі документа, що посвідчує право на земельну ділянку.

Наказом Держкомзему від 14 травня 2010 року № 370 було скасовано наказ Держкомзему від 15 лютого 2010 № 168. Після скасування наказу кадастровий номер присвоювався відповідно до Вказівки. Постановою Кабінету Міністрів України від 18 серпня 2010 р. № 749 затверджений Тимчасовий порядок присвоєння кадастрового номера земельній ділянці. Зміст постанови практично повторює порядок, який скасовано наказом Держкомзему. Збереглася норма, яка передбачає що кадастровий номер земельної ділянки присвоюється земельній ділянці під час проведення її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування такої ділянки.

Як бачимо, існуюча нормативна база побудована таким чином, що кадастровий номер присвоюється земельній ділянці при оформленні правовстановлюючих документів та їх реєстрації на дату відкриття Поземельної книги. Тож як бути у випадках, коли земельна ділянка ніколи не створювалася юридично, але на ній знаходитьсь будова і власник має намір її продати. Ідея, що кожна земельна ділянка повинна мати

правовстановлючий документ і визначені кадастровою зйомкою межі, хороша, але земельна реформа триває вже 20 років і до її завершення ще далеко. Процедура приватизації чи оформлення права користування досить довгочасна, а продати будову необхідно терміново. У цій ситуації лише два виходи: визначати кадастровий номер на підставі кадастрової зйомки чи йти довгим шляхом оформлення прав.

Присвоїти кадастровий номер може тільки той орган, який здійснює державну реєстрацію земельної ділянки в момент відкриття Поземельної книги. З 01.01.2011 року вести Поземельні книги і реєструвати земельні ділянки будуть територіальні органи земельних ресурсів. Вони також будуть присвоювати кадастровий номер. Але знову ж присвоєння номера потребує оформлення правовстановлюючого документу і його реєстрації.

Інша справа з визначенням кадастрового номеру. Відповідно до пунктів 10-13 цієї ж постанови Кабінету Міністрів визначення та присвоєння кадастрового номера земельній ділянці здійснюють територіальні органи Держкомзему. Для визначення кадастрового номера земельної ділянки розробник документації із землеустрою подає до територіального органу Держкомзему за місцезнаходженням земельної ділянки:

- заяву про визначення кадастрового номера земельної ділянки;
- документацію із землеустрою (матеріали кадастрової зйомки);
- обмінний файл.

Забороняється вимагати подання документів та відомостей, не передбачених цим пунктом.

Територіальний орган Держкомзему перевіряє протягом трьох робочих днів відповідність меж земельної ділянки даним чергового кадастрового плану та визначає кадастровий номер земельної ділянки. Позначка про визначення кадастрового номеру

ставиться на титульному аркуші документації із землеустрою. У позначці зазначаються кадастровий номер, дата його визначення, прізвище та ініціали посадової особи, що зробила цю позначку, і ставиться її підпис. Виправлення у такій позначці не допускаються. Визначений та зазначений на цих документах кадастровий номер земельної ділянки не вважається присвоєним.

Надалі документація із землеустрою та обмінний файл передається до ДЗК на перевірку. ДЗК вносить відповідні відомості до автоматизованої системи, подає до територіального органу Держкомзему документацію із землеустрою з позначкою про приймання обмінного файлу згідно з актом приймання-передачі.

Таким чином, ми маємо визначений і перевірений в установлennому порядку кадастровий номер земельної ділянки.

## НІОАНС ДЕВ'ЯТИЙ

**Законодавство не визначає, визначений чи присвоєний кадастровий номер необхідний для здійснення правочинів. Якщо ми уважно читаємо постанову Кабінету Міністрів, то визначений номер не змінюється до його присвоєння. Тому визначений (перевірений у ДЗК) кадастровий номер буде ідентичним присвоєному. І тільки у тому випадку, коли при оформленні правовстановлюючого документу, радою буде прийнято рішення про передачу у власність земельної ділянки іншої площи, чим тій який визначено кадастровий номер, земельній ділянці визначається і присвоюється новий кадастровий номер. При цьому попередній кадастровий номер отримує статус архівного і в подальшому не використовується.**

**Така моя думка про можливість вирішення проблеми, яка склалася з визначенням і присвоєнням кадастрового номера земельній ділянці під час відчуженні об'єктів нерухомості. Якщо об'єктом пра-**

вочину є земельна ділянка, право на яку посвідчено державним актом, але кадастровий номер не присвоювався, то присвоєння кадастрового номеру здійснюється в порядку, передбаченому п. 15-20 постанови № 749.

До цього часу в деяких регіонах територіальні органи земельних ресурсів не визначають і не присвоюють кадастрові номери без реєстрації земельної ділянки. Як-

що відсутній кадастровий номер і площа земельної ділянки, то порушуються вимоги Цивільного і Земельного кодексів, оскільки відсутність істотних умов договору є підставою для визнання договору неукладеним. Тому тут на мою думку необхідно вибирати менше зло і все-таки визначати кадастровий номер земельної ділянки з послідувочим його присвоєнням при реєстрації земельної ділянки.

Для врегулювання ситуації в правовому полі необхідно ініціювати зміни до Земельного та Цивільного кодексів України і відповідні норми викласти у такій редакції: «Кадастровий номер і площа земельної ділянки є істотною умовою правочинів щодо відчуження об'єктів нерухомості у разі, якщо права на земельну ділянку пройшли державну реєстрацію».

## 7.

# ПРО ПОВЕРНЕННЯ НА ЗБЕРІГАННЯ ДЕРЖАВНИХ АКТІВ ПІСЛЯ ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

Розділом 4 Інструкції, затвердженої наказом Держкомзему України від 04.05.1999 № 43 було визначено порядок зберігання державних актів. Так, власники земельних ділянок зберігають видані їм державні акти як документи періодичного використання. Другий примірник державного акта зберігається у вогнетривких шафах у приміщеннях відповідних рад чи державних адміністрацій або за їх

дорученням — у приміщеннях районних (міських) відділів (управлінь) земельних ресурсів Держкомзему України.

Відповідно до пунктів 4.16, 4.17 Інструкції, затвердженої наказом Держкомзему 22.06.2009 № 325 при видачі нового державного акта державний акт старого зразка повертається до відповідного територіального органу Держкомзему на зберігання. У випадку припинення права влас-

ності на земельну ділянку, добровільної заміни державного акта або поділу чи об'єднання земельної ділянки землевласник повертає свій примірник державного акта до територіального органу Держкомзему, де зберігається інший примірник державного акта, після чого на них робиться відмітка «скасовано». Такі акти залишаються на зберіганні у архіві територіального органу Держкомзему.

## 8.

# ІНШІ ПРОБЛЕМИ, ЯКІ ВИНИКАЮТЬ ЩОДО ДЕРЖАВНИХ АКТІВ ТА ЇХ РЕЄСТРАЦІЇ

Часто під час приватизації земельної ділянки виникають ситуації, коли прийнято рішення, виготовлена технічна документація, заповнюється і підписується державний акт, громадянин помирає. Слід зазначити, що громадянин в процесі виготовлення державного акта участі не бере. Він після замовлення та виготовлення технічної документації отримує державний акт на право власності на земельну ділянку. Видача і реєстрація державного акта відбуваються одночасно. Якщо державний акт не зареєстровано, то померлий не набув права влас-

ності на землю. А якщо право власності на земельну ділянку не набуло спадковавцем, то безумовно ділянка не може бути успадкована. І тут виникають конфліктні ситуації. Якщо громадянин не надавав доручення на отримання державного акта іншій особі, то державний акт залишається невиданим.

## НЮАНС ДЕСЯТИЙ

Досить часто мають місце випадки, коли громадянин помер, але за дорученням реєструється і видається державний акт на право власності, чого бути не може оскільки небіжчик навіть за дору-

ченням не може набути право власності на землю. Тому при складанні свідоцтва про право на спадщину нотаріусу необхідно обов'язково звертати увагу на дату реєстрації державного акта і дату смерті громадянина. У разі, якщо така ситуація виникла при виділенні земельної частки (паю) в натурі, то нотаріус може роз'яснити спадкоємцям необхідність повернення такого державного акта до територіального органу Держкомзему і отримання з архіву сертифікату. І вже до свідоцтва про право на спадщину буде вписано сертифікат.

# ЯК ДІЯТИ органам місцевого самоврядування ЗА ВІДСУТНОСТІ СПАДКОЄМЦІВ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ?

## АБО ПРО ПЕРЕХІД ВІДУМЕРЛОЇ СПАДЩИНИ

Питання відумерлості спадщини врегульовує Цивільний кодекс України. Якщо власник земельної ділянки помирає, а спадкоємця нема, у визначений законом термін така земельна ділянка має перейти у власність територіальної громади. Однак такий перехід відбувається не автоматично. Представницькому органу територіальної громади (місцевій раді) необхідно здійснити низку дій та отримати відповідне рішення суду.

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

Місцем відкриття спадщини є останнє місце проживання спадковавця (ст. 1221 ЦКУ).

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

Якщо місце проживання спадковавця земельної ділянки невідоме, місцем відкриття спадщини є місце знаходження ділянки.

Часом відкриття спадщини є день смерті особи або день, з якого особа оголошується померлою (ст. 1220 ЦКУ).

Заява до суду про визнання спадщини відумерлою подається відповідною місцевою радою по закінченні одного року з часу відкриття спадщини. По-перше, це зумовлено тим, що для прийняття спадщини встановлюється строк — шість місяців, який починається з часу відкриття спадщини. По-друге, іноді виникнення в особи права на спадкування залежить від неприйняття спадщини або відмови від неї іншими спадкоємцями. У такому випадку строк для прийняття спадщини продовжується ще на три місяці з моменту неприйняття іншими спадкоємцями спадщини або відмови від її прийняття.

Отже, якщо власник земельної ділянки помер і упродовж вище зазначених термінів жодна

особа не звернулася до нотаріуса за місцем відкриття спадщини про успадкування земельної ділянки, сільська, селищна, міська рада мають звернутися із заявою про визнання спадщини відумерлою до місцевого суду.

Спадщина, визнана судом відумерлою, переходить у власність територіальної громади за місцем відкриття спадщини.

Крім права власності на земельну ділянку або інше майно, до територіальної громади також переходять і деякі обов'язки спадковавця, а саме, така територіальна громада зобов'язана задоволити вимоги кредиторів спадковавця, що заявлені відповідно до статті 1231 Цивільного кодексу України.

Зокрема, при визнанні судом спадщини на земельну ділянку або інше майно відумерлою та переході права власності на них до відповідної територіальної гро-

мади, за існуючої майнової, моральної шкоди, неустойки (штрафу, пені), які були визнані судом за життя спадкодавця, вони мають бути виплачені територіальною громадою, однак у межах вартості успадкованого рухомого чи нерухомого майна, в тому числі і земельної ділянки (ст. 1231 ЦКУ).

З моменту відкриття спадщини, за відсутності спадкоємців, та до прийняття рішення суду про її відумерлість, така спадщина охороняється відповідно до статті 1283 вищезгаданого Кодексу.

Нотаріус за місцем відкриття спадщини, а в населених пунктах, де немає нотаріуса, — відповідні органи місцевого самоврядування — з власної ініціативи або за заявою спадкоємців вживають заходів щодо спадкового майна. У цей час спадкове майно не може переміщатися та відчужуватися. Забороняються також будь-які дії, які можуть значно погіршити стан такого майна. Охорона спадкового майна здійснюється або ж до закінчення шестимісячного терміну, передбаченого для прийняття спадщини спадкоємцями, або ж до моменту визнання судом спадщини відумерлою.

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

Отже, у випадку, якщо власник земельної ділянки помер, а

спадкоємці протягом шести місяців не звернулися ні до місцевої ради, ні до відповідного нотаріуса із заявами про успадкування майна та земельної ділянки, місцева рада повинна:

1. Прийняти необхідні заходи щодо збереження майна померлої особи.
2. По закінченні річного терміну з дня відкриття спадщини (дня смерті особи) звернутися із заявою до місцевого суду про визнання спадщини відумерлою.
3. Отримавши рішення суду про визнання спадщини відумерлою та перехід права власності на земельну ділянку та майно до територіальної громади, слід в установленому порядку ці права зареєструвати. Для земельної ділянки відповідно до вимог статті 126 Земельного кодексу України має бути виготовлений та зареєстрований новий державний акт на право власності на земельну ділянку на місцеву раду (юридичну особу). До речі, земельна ділянка, яка переходить у власність територіальної громади (комунальну власність), може розташовуватися як в межах населеного пункту, так і за його межами. Зауважимо, якщо земельна
4. Якщо навіть перегодом з'явиться спадкоємець і в судовому порядку доведе, що строки на успадкування він пропустив з поважних причин і має право на успадкування майна, яке вже визнано як відумерла спадщина, місцева рада передає йому таке майно (за його наявності), або ж має виплатити грошову компенсацію, або ж запропонувати іншу рівноцінну земельну ділянку. Однак, рада має право вимагати від спадкоємця компенсації всіх витрат, у тому числі пов'язаних із охороною спадкового майна.

ділянка знаходиться за межами населеного пункту і за рішенням суду право власності на неї належить місцевій раді, то на цю земельну ділянку не розповсюджується дія пункту 12 Перехідних положень Земельного кодексу України щодо розпорядження земельними ділянками, оскільки право на конкретну земельну ділянку набуто не шляхом розмежування, а на підставі рішення суду. Такою земельною ділянкою в подальшому може розпоряджатися на свій розсуд лише орган місцевого самоврядування.

4. Якщо навіть перегодом з'явиться спадкоємець і в судовому порядку доведе, що строки на успадкування він пропустив з поважних причин і має право на успадкування майна, яке вже визнано як відумерла спадщина, місцева рада передає йому таке майно (за його наявності), або ж має виплатити грошову компенсацію, або ж запропонувати іншу рівноцінну земельну ділянку. Однак, рада має право вимагати від спадкоємця компенсації всіх витрат, у тому числі пов'язаних із охороною спадкового майна.



## ● Запитували – відповідаємо

### ГРОМАДЯНИ, ЩО ОТРИМАЛИ ДЕРЖАКТИ НА ЗЕМЛЮ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ТОВАРНОГО СІЛЬГОСПВИРОБНИЦТВА ДВІЧІ – У ПЕРІОД ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ ДЕРЖАВНИХ ТА КОМУНАЛЬНИХ СІЛЬГОСППІДПРИЄМСТВ І ПРИ ПАЮВАННІ ЗЕМЕЛЬ КОЛЕКТИВНОЇ ВЛАСНОСТІ, – МАЛИ НА ЦЕ ЗАКОННІ ПРАВА

Розпаювання сільськогосподарського виробничого акціонерного товариства на території Качанівської сільської ради відбулося на підставі рішення загальних зборів від 13.12.2002 р. згідно з розробленим Вінницькою філією інституту землеустрою проектом роздержавлення та паювання земель, що був затверджений розпорядженням голови Хмільницької райдержадміністрації від 06.08.2003 № 332.

Видачу державних актів на право власності на земельні ділянки громадянам – власникам сертифікатів на право на земельну частку (пай) було здійснено в рамках угоди між Україною та Міжнародним банком реконструкції та розвитку ТзОВ «Бломінфо-Юкрейн» у 2008 році.

Серед загальної кількості громадян державні акти були видані також і тим громадянам – робітникам СВАТ, які працювали раніше (1995-2000 рр.) в інших колишніх КСП району і отримали державні акти взамін сертифікатів на право на земельну частку (пай) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, відповідно до Указу Президента України від 08.08.1994 р. № 720.

Зважаючи на викладене, просимо надати роз'яснення: чи отримання громадянами в цьому випадку двох державних актів на право власності на земельну ділянку для ведення товарного сільськогосподарського виробництва не суперечить вимогам чинного законодавства – зокрема п. 4 ст. 116 Земельного кодексу України?

**Сергій РАТУШНИЙ,**  
сільський голова

село Качанівка  
Хмільницький район  
Вінницької області

Паювання земель сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств, у тому числі створених на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств (далі – КСП), трудові колективи яких виявили бажання одержати землю у власність до 2002 року, проводилося на підставі Указів Президента України від 10. 1994 року № 666, від 08.08.1995 року № 720 та інших нормативно-правових актів.

Земельні ділянки, які були у користуванні КСП, за виключенням земель резервного фонду, передавалися їм у колективну власність із видачею членам такого колективу (працівникам та пенсіонерам) сертифікатів на право на земельну частку (пай). Тобто КСП видавалися державні акти на право колективної власності на землю. Набуття у власність земельної ділянки у розмірі паю громадянами – членами КСП відбувалося вже не із земель державної власності, а з земель колективної власності, при виділенні земельної частки (паю) в натуру (на місцевості).

Так, Указом Президента від 08.08.1995 року № 720 було встановлено, що паювання земель передбачало визначення розміру земельної частки (паю) у колективній власності на землю кожного члена колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства без виділення земельних ділянок в натуру (на місцевості).

Право на земельну частку (пай) мали члени колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, в тому числі пенсіонери, які раніше працювали в ньому і залишилися членами зазначеного підприємства, кооперативу, товариства, відповідно до списку, що додавався до державного акта на право колективної власності на землю.

При паюванні вартість і розміри в умовних кадастрових гектарах земельних часток (паїв) всіх членів підприємства, кооперативу, товариства є рівними.

При цьому жодним документом, чинним на той час, не було встановлено обмежень щодо можливості набуття членства у КСП та подальшої участі у паюванні для осіб, які вже раніше брали участь у такому процесі в іншому КСП та отримали сертифікат на право на земельну частку (пай).

Єдиним обмеженням щодо безкоштовної приватизації громадянами України земельних ділянок до 2002 року був Декрет Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року № 15 «Про приватизацію земельних ділянок», статтею другою якого було встановлено, що передача громадянам України безоплатно у приватну власність земельних ділянок для цілей, вказаних у статті 1 цього Декрету, провадиться один раз, про що обов'язково робиться місцевими Радами народних депутатів відмітка у паспорті або документі, який його замінює.

Статтею ж 1 цього Декрету був чітко визначений перелік земельних ділянок конкретного цільового призначення, до яких застосовувалися обмеження щодо безоплатної приватизації, зокрема земельні ділянки, надані для ведення особистого підсобного господарства, будівництва і обслуговування жилого будинку і господарських будівель (присадибна ділянка), садівництва, дачного і гаражного будівництва, у межах норм, установлених Земельним кодексом України (в редакції 1992 року).

Отже, оскільки передача земель у колективну власність земель КСП та подальше паювання цієї «колективної» землі членами такого товариства здійснювалися протягом тривалого часу (1994-2001 роки), могло статися так, що громадянин за різних обставин (переїзд на інше місце проживання, ліквідація робочого місця при реорганізації КСП і необхідність утримувати сім'ю тощо) переходитимо на роботу до іншого КСП, якому земля у колективну власність передавалася пізніше.

Таким чином, у період до 01.01.2002 року один громадянин України міг декілька разів отримати сертифікати на право на земельну частку (пай) в різних КСП за певний проміжок часу.

З 01.01.2002 року (набрання чинності Земельного кодексу України в редакції 2001 року) приватизація земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій відбувається відповідно до статті 25 та пунктом 8 Перехідних положень Земельного кодексу України.

Зокрема, при приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій земельні ділянки передаються працівникам цих підприємств, установ та організацій, працівникам державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонерам з їх числа з визначенням кожному з них земельної частки (паю).

Члени колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств та працівники державних і комунальних закладів освіти, культури та охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонери з їх числа, які на час набрання чинності цим Кодексом не приватизували земельні ділянки шляхом оформлення права на земельну частку (пай), мають право на їх приватизацію в порядку, встановленому статтями 25 та 118 цього Кодексу. У сільськогосподарських акціонерних товариствах право на земельну частку (пай) мають лише їх члени, які працюють у товаристві, а також пенсіонери з їх числа.

При обчисленні розміру земельної частки (паю) враховуються сільськогосподарські угіддя, які були передані в оренду із земель державної чи комунальної власності або які на час набрання чинності Земельним кодексом України належали цим підприємствам на праві колективної власності чи

перебували у постійному користуванні, за винятком земель, що не підлягають приватизації або залишаються у державній чи комунальній власності відповідно до цього Кодексу.

Норма частини четвертої статті 116 чинного Земельного кодексу України щодо передачі земельної ділянки безоплатно у власність громадянам один раз по кожному виду використання, зокрема при приватизації громадянами земельних ділянок державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ і організацій, запроваджується з 01.01.02 р. та відповідно до ст. 58 Конституції України не має зворотної дії в часі.

Отже, з 01.01.2002 року при приватизації земель сільськогосподарського призначення, які були в користуванні державних або колективних сільськогосподарських підприємств, установ, організацій, вже не передаються у колективну власність, а безкоштовно передаються безпосередньо кожному громадянину України, який має на це право відповідно до закону. І саме така безоплатна передача земельних ділянок у власність для громадян України може відбуватися тільки один раз (без врахування раніше отриманої земельної частки (паю) або ж виділення її в натури (на місцевості) та отримання державного акта на право власності на земельну ділянку).

Враховуючи вище викладене, отримання громадянином двох державних актів на право власності на земельну частку (пай) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва: одного при приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ і організацій в порядку, передбаченому ст. 25, ст. 118 Земельного кодексу України, та другого при паюванні земель колективної власності сільськогосподарських підприємств відповідно до Указу Президента України від 08.08.95р. № 720 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям», — не суперечить чинному законодавству.

**ДО 1 СІЧНЯ 2012 РОКУ ДЕРЖРЕЄСТРАЦІЯ  
ПРАВА ВЛАСНОСТІ, КОРИСТУВАННЯ,  
ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ  
ПРОВОДИТЬСЯ ТЕРТОІРАЛЬНИМИ  
ОРГАНАМИ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ**

*Шановна редакціє!*

*Прошу надати відповідь на запитання, яке виникло у процесі роботи, а саме — чи маю я право реєструвати у сільській раді будь-які договори оренди землі, у тому числі на не витребувані земельні частки (пай) до 1-го року, та договори, укладені між власниками земельних*

ділянок, які надані їм для ведення особистого селянського господарства (соціальна сфера за межами населеного пункту) та орендарями?

До створення ДЗК у сільській раді я особисто реєструвала договори оренди землі, однак потім усі документи та книгу реєстрації відповідно до вимог закону було передано в ДЗК. Нині мені дають рекомендації в усній формі, що є низка договорів оренди землі, які я маю реєструвати у сільській раді. Якщо це так, повідомте, які це договори, а також якими нормативно-правовими документами я можу керуватися. Ким і коли затверджено форму книги реєстрації договорів оренди землі у сільській раді (якщо така є)?

**Жанна ЧЕРНИШ,**  
спеціаліст-землевпорядник  
Антонівської сільської ради  
Томашпільського району  
Вінницької області

**З**вертаємо Вашу увагу на те, що договори, пов'язані з користуванням земельними ділянками (оренда, суперфіцій, емфітезис, сервітут) підлягають державній реєстрації.

Орган місцевого самоврядування не наділений повноваженнями здійснювати державну реєстрацію, однак при наданні земельних ділянок у користування із земель територіальної громади (комунальної власності) реєстрація таких договорів здійснюється органом, що надав таку земельну ділянку, з подальшою реєстрацією такого договору в органах державної реєстрації.

Відповідно до статті 6 Закону України «Про реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (в редакції 2010 року) систему органів державної реєстрації прав становить спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань державної реєстрації прав — Міністерство юстиції України, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав, та його територіальні органи, які є органами державної реєстрації прав.

Статтею 9 цього ж Закону встановлено, що Державним реєстратором може бути громадянин України, який має вищу юридичну освіту, стаж юридичної роботи не менш як два роки, пройшов стажування в органах державної реєстрації прав не менше шести місяців.

Відповідно до Перехідних положень вищезазначеного Закону Державна реєстрація прав на нерухоме майно в порядку, визначеному цим Законом, здійснюється з 1 січня 2012 року.

До 1 січня 2012 року державна реєстрація права власності, права користування (сервітут) земельними ділянками, права постійного користування земельними ділянками, договорів оренди земель-

них ділянок; права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітезис); права забудови земельної ділянки (суперфіцій) проводиться територіальними органами земельних ресурсів.

## ОРЕНДАР МАЙНА, ЯКЕ ЗНАХОДИТЬСЯ НА ОРЕНДОВАНІЙ ДІЛЯНЦІ, МОЖЕ ВЗЯТИ ЇЇ В СУБОRENДУ

Земельна ділянка передуває в оренді юридичної особи для комерційного використання. Ця юридична особа належне їй майно передає в оренду фізичній особі (юридичній особі). Чи повинна передаватися в суборенду земельна ділянка, на якій це майно знаходитьться?

**Анатолій КУЛИК,**  
сільський голова  
**Ольга ЧОРНОМАЗ,**  
землевпорядник  
Байковецької сільської ради

с. Байківці  
Тернопільського району  
Тернопільської області

За Земельним кодексом України та Законом України «Про оренду землі» право оренди земельної ділянки — це договір про строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, яка не обхідна орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності. Договір укладається між власником землі (орендодавцем) та особою, зацікавленою у її використанні (орендарем). Орендодавцем земельних ділянок державної власності, що розташовані в межах населеного пункту, є місцева рада.

Якщо орендодавець ділянки надає власне майно, яке розміщено на ній, в оренду, то зобов'язання сторін щодо оренди землі залишаються чинними. Орендна плата має сплачуватися орендарем у строки та в розмірах, передбачених договором незалежно від наявності або відсутності суборендаря та відповідного договору суборенди.

Питання суборенди земельної ділянки в першу чергу має хвилювати орендаря майна, оскільки права на користування земельною ділянкою без укладення договору суборенди у нього не виникає, а, отже, він порушує вимоги Земельного кодексу України. У такому випадку державний інспектор з контролю за охороною та використанням земель має право притягнути орендаря майна до адміністративної відповідальності.



## Стартова ціна земельної ділянки, яка виставляється на аукціон, має відповідати

### ЇЇ НОРМАТИВНІЙ ГРОШОВІЙ ОЦІНЦІ

*Якою має бути стартова ціна земельної ділянки, що виставляється на продаж?*

**Петро РЕДЧИЦЬ**

*м. Овруч  
Житомирська область*

**В**ідповідно до статті 50 Закону України «Про оцінку земель» для визначення вартості земельної ділянки проводиться експертна грошова оцінка. Продаж земельної ділянки державної чи комунальної власності без проведення аукціону згідно з частиною другою статті 134 Земельного кодексу України здійснюється на підставі розробленої та затвердженої експертної грошової оцінки.

Що стосується продажу земельної ділянки на аукціоні. Слід зазначити, що частиною третьою статті 136 цього ж Кодексу встановлено, що вартість земельної ділянки, яка виставляється на земельні торги, дорівнює її нормативній грошовій оцінці. Тобто стартова ціна земельної ділянки відповідає її нормативній грошовій оцінці.

Разом з тим, звертаємо увагу на те, що на сьогодні розроблений законопроект, яким пропонується врегулювати питання проведення аукціонів по продажу земельних ділянок та прав на них, у тому числі і визначення стартової ціни земельної ділянки. Зазначений законопроект плачується прийняти Верховною Радою України у поточному році.

## Мінімальний розмір орендної плати земельної ділянки під господарським двором у населеному пункті становить три відсотки від одного відсотка її нормативної грошової оцінки

*Як розрахувати мінімальний розмір орендної плати за землі сільськогосподарського призначення під господарськими дворами, якщо грошова оцінка проведена і земельна ділянка знаходитьться у межах населеного пункту. Сільська рада вважає як 1 % від нормативної грошової оцінки, а сільськогосподарське підприємство як 3% від 1% грошової оцінки земельної ділянки?*

**Ганна ЩЕРВА**

**В**ідповідно до статті 288 Податкового кодексу України розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу за землі сільськогосподарського призначення не може бути меншою за розмір земельного податку.

Податок за земельні ділянки в межах населених пунктів, надані для потреб сільськогосподарського виробництва, які зайняті виробничими, культурно-побутовими, господарськими та іншими будівлями і спорудами, справляється у розмірі 3 відсотків суми земельного податку, обчисленого відповідно до статей 274 та 275 цього Кодексу (стаття 276.1 Кодексу).

Оскільки за інформацією, викладеною у вашому запиті, земельна ділянка знаходиться під господарським двором у межах населеного пункту, в якому проведено нормативну грошову оцінку, то мінімальний розмір орендної плати визначається у розмірі 3 відсотків від 1 відсотка її нормативної грошової оцінки.

# ПРИ УСПАДКУВАННІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЗА ВІДСУТНОСТІ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ МОЖНА СКОРИСТАТИСЯ ЕКСПЕРТНОЮ ГРОШОВОЮ ОЦІНКОЮ

У місті Барвінкове Харківської області на сьогодні нормативна грошова оцінка землі не проведена. Чи має право міська рада затверджувати «індивідуальну» нормативну грошову оцінку землі?

**Максим ДОКУНІН,**  
землевпорядник

Барвінківської міської ради

**В**ідповідно до статті 15 Закону України «Про оцінку земель» підставою для проведення оцінки земель є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів здійснюється відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого спільним наказом Держкомзему, Мінагрополітики, Мінбудархітектури та УААН від 27 січня 2006 року № 18/15/21/11, що зареєстрований у Мін'юсті 5 квітня 2006 року за № 388/ 12262 та Стандарту «Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів», затвердженого наказом Держкомзему від 24.06.2009 № 335.

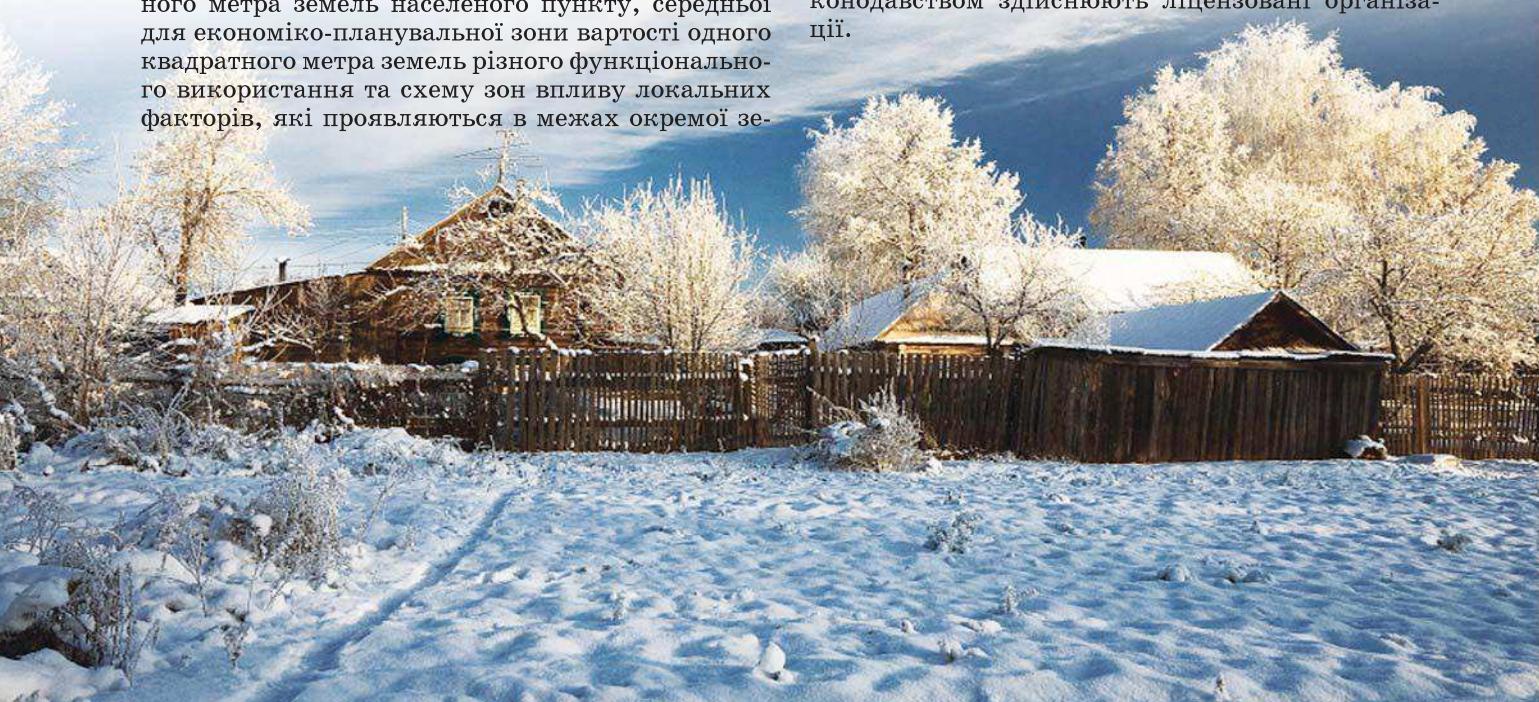
За результатами проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів складається Технічна документація, яка, зокрема, включає визначення базової вартості одного квадратного метра земель населеного пункту, середньої для економіко-планувальної зони вартості одного квадратного метра земель різного функціонального використання та схему зон впливу локальних факторів, які проявляються в межах окремої земельної ділянки.

За допомогою зазначених даних та площи обчислюється нормативна грошова оцінка конкретної земельної ділянки і видається витяг з технічної документації власнику або землекористувачу (згідно статті 20 Закону України «Про оцінку земель») дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель).

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою. Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки видається відповідним органом з питань земельних ресурсів (стаття 23 згаданого Закону).

З огляду на викладене, законодавством не передбачено проведення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки у межах населеного пункту.

Оскільки у прийнятому Податковому кодексі відсутнє конкретне посилання на необхідність витягу із нормативної грошової оцінки при успадкуванні земельної ділянки, то скористаємося ст. 174, в якій мова йде про вартість майна. Отже, на нашу думку, за відсутності нормативної грошової оцінки на земельну ділянку, яка успадковується, можна скористатися експертною грошовою оцінкою такої земельної ділянки, яку за чинним законодавством здійснюють ліцензовані організації.



# Офіційні документи



## ЗАКОН УКРАЇНИ

від 11.01.2011 № 2913-VI

### Про внесення зміни до статті 61 Сімейного кодексу України щодо об'єктів права спільної сумісної власності подружжя

Верховна Рада України постановляє:

- Статтю 61 Сімейного кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 21-22, ст. 135) доповнити частиною п'ятою такого змісту:  
«5. Об'єктом права спільної сумісної власності подружжя є житло, набуте одним із подружжя під час шлюбу внаслідок приватизації державного житлового фонду, та земельна ділянка, набута вна-

слідок безоплатної передачі її одному з подружжя із земель державної або комунальної власності, у тому числі приватизації».

2. Цей Закон набирає чинності через десять днів з дня його опублікування.

Президент України

Віктор ЯНУКОВИЧ

11 січня 2011 року

## ЗАКОН УКРАЇНИ

від 14.01.2011 № 2949-VI

### Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо діяльності садівницьких товариств та дачних кооперативів

Верховна Рада України постановляє:

- I. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

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

1) частину четверту статті 35 викласти в такій редакції:

«4. До земель загального користування садівницького товариства належать земельні ділянки, зайняті захисними смугами, дорогами, проїздами, будівлями і спорудами загального користування. Землі загального користування садівницького товариства безоплатно передаються йому у власність за клопотанням вищого органу управління товариства до відповідного органу виконавчої влади чи

органу місцевого самоврядування на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчує право на земельну ділянку»;

2) статтю 52 після частини першої доповнити новою частиною такого змісту:

«2. Землі загального користування дачного кооперативу безоплатно передаються йому у власність за клопотанням вищого органу управління кооперативу до відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчує право на земельну ділянку. До земель загального користування дачного кооперативу належать земельні ділянки, зайняті захисними смугами, дорогами, проїздами,

будівлями і спорудами загального користування».

У зв'язку з цим частини другу та третю вважати відповідно частинами третьою та четвертою;

3) частину третю статті 134 доповнити словами «а також передачі земель загального користування садівницькому товариству та дачному кооперативу».

2. Частину першу статті 22 Закону України «Про кооперацію» (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 5, ст. 35) доповнити реченням

такого змісту: «Землі загального користування дачного кооперативу безоплатно передаються йому у власність із земель державної або комунальної власності відповідно до закону».

ІІ. Цей Закон набирає чинності з дня його опублікування.

Президент України  
м. Київ, 14 січня 2011 року  
№ 2949-VI

В.ЯНУКОВИЧ

## КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ ПОСТАНОВА від 31 січня 2011 р. № 57

Київ

Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України  
від 5 серпня 2009 р. № 844 та від 21 жовтня 2009 р. № 1112

Кабінет Міністрів України постановляє:

Внести до постанов Кабінету Міністрів України такі зміни:

—абзац шостий пункту 2 Порядку безоплатних оформлення та видачі громадянам України державних актів на право власності на земельні ділянки, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 5 серпня 2009 р. № 844 «Деякі питання реалізації права власності на землю громадянами України» (Офіційний вісник України, 2009 р., № 61, ст. 2158, № 82, ст. 2770, № 97, ст. 3360; 2010 р., № 11, ст. 525), викласти в такій редакції:

«копія документа, що засвідчує реєстрацію у Державному реєстрі фізичних осіб платників податків»;

—підпункт 1 пункту 1 та пункт 7 постанови Кабінету Міністрів України від 21 жовтня 2009 р. № 1112 «Про додаткові заходи щодо безоплатних оформлення та видачі громадянам України державних актів на право власності на земельні ділянки» (Офіційний вісник України, 2009 р., № 82, ст. 2770) виключити.

Прем'єр-міністр України

М. АЗАРОВ

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 10.11.1999 р. журнал «Землевпорядний вісник» включено повторно до переліку наукових видань, у яких можуть публікуватися результати дисертаційних робіт на здобуття наукових ступенів доктора і кандидата економічних наук (Бюлєтень ВАК України, 1999, № 6)

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

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. Відповідальність за достовірність інформації несуть автори.

© «Землевпорядний вісник», 2011

### ЗАСНОВНИК

Державний комітет України із земельних ресурсів

### ВИДАВЕЦЬ

Редакція журналу «Землевпорядний вісник»

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

### АДРЕСА РЕДАКЦІЙ:

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

Формат 60x84/8. Друк офсетний. Зам. 9081540674. Наклад 9070 прям. Підписано до друку 25.02.2011 р.

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