

РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

Олег КУЛІНІЧ,
Голова Держкомзему, канд. юрид. наук
(голова редакційної колегії)

Сергій БЄЛЬЧИК,
заступник Голови Держкомзему

Ігор БИСТРЯКОВ, д-р екон. наук

Степан ВОЙТЕНКО, д-р техн. наук

Станіслав ГОРБАТОВИЧ,
начальник Управління ринку
та оцінки земель Держкомзему

Григорій ГУЦУЛЯК, член-кор. УААН,
д-р екон. наук

Дмитро ДОБРЯК, член-кор. УААН,
д-р екон. наук

Людмила ЗІНКОВСЬКА,
начальник Відділу інформаційного
забезпечення роботи з громадськістю
та засобами масової інформації Держкомзему

Алла КАЛЬНІЧЕНКО,
начальник Управління законодавчого
регулювання та розвитку земельних відносин
Держкомзему

Олександр КАНАШ, канд. с.-г. наук
Валентин КІЛОЧКО, канд. екон. наук

Володимир КУЛІНІЧ,
заступник Голови Держкомзему,
канд. екон. наук

Володимир КУРИЛО, канд. юрид. наук

Андрій МАРТИН, канд. екон. наук

Сергій МОГИЛЬНИЙ, д-р техн. наук

Леонід НОВАКОВСЬКИЙ,
академік УААН, д-р екон. наук

Віктор ПЕТРУК,
заступник Голови Держкомзему

Ігор СЛАВІН,
начальник Управління державного
земельного кадастру та реєстрації
Держкомзему, канд. техн. наук,

Михайло СТУПЕНЬ, д-р екон. наук

Антон ТРЕТЯК,
заступник Голови Держкомзему,
член-кор. УААН, д-р екон. наук

Микола ФЕДОРОВ, д-р екон. наук

Михайло ХВЕСИК,
член-кор. УААН, д-р екон. наук

Петро ЧЕРНЯГА, д-р техн. наук

4 НА КОНТРОЛІ — УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА

Олесь ПРУТЕНКО

ДЕСТАБІЛІЗУВАТИ РОБОТУ ЦЕНТРУ
ДЗК НЕ ВДАЛОСЯ. КОГО ДРАТУЮТЬ
ЗМІНИ НА КРАЩЕ?

8 КОНФЛІКТНА СИТУАЦІЯ

Катерина УСТИМОВИЧ

ЩО КРИЄТЬСЯ ЗА ВИГАДКАМИ
ЄВГЕНА БАЧЕВА?

11 НА КОНКУРС «МОЯ ЗЕМЛЯ — МОЯ ВЛАСНІСТЬ»

Людмила ГРИГОР'ЄВА

ЧОМУ КОНФЛІКТУЮТЬ
ЗЕМЛЕВЛАСНИКИ З ОРЕНДАРЕМ?

14 КОМП'ЮТЕРНІ МЕРЕЖІ ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКІВ

*Тарас ЄВСЮКОВ,
Андрій МАРТИН, Олег ПАТІЮК*

ПРОФЕСІЙНІ КОМУНІКАЦІЇ
У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН:
ВПРОВАДЖЕННЯ ІНТЕРНЕТ-ТЕХНОЛОГІЙ

21 ТОЧКА ЗОРУ

Людмила СПІЦИНА

ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ
ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ З ОГЛЯДУ ВИМОГ
ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ОРЕНДУ ЗЕМЛІ»

28 ЗЕМЛЯ І ПРАВО

Андрій МАРТИН

ВИКУП ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ
СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ: як удосконалити
організаційно-правові механізми?

36 ДОСЛІДЖЕННЯ: АНАЛІЗ І ПРОПОЗИЦІЇ

Сергій ДИПТАН

НАУКОВІ ЗАСАДИ ФОРМ ТА СТАДІЙ
КОНТРОЛЮ ЗА ВИКОРИСТАННЯМ
ТА ОХОРОНОЮ ЗЕМЕЛЬ

40 А ЯК ЗА КОРДОНОМ?

Галина КВИТКА

ДОСВІД ЗЕМЛЕВОЛОДІННЯ:
АГРАРІЯМ ОБ'ЄДНАНОЇ ЄВРОПИ
ЗАТІСНО ГОСПОДАРЮВАТИ

47 ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

На запитання відповідає
Оксана СКОРОХОД

50 ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

- 50 ЗАКОН УКРАЇНИ
№ 1444-VI від 4.06.2009 р.
Про внесення змін до деяких законів
України щодо підвищення ефективності
використання меліорованих земель
- 50 ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ
УКРАЇНИ від 27 травня 2009 р. № 774
Питання видачі державних актів на право
власності на земельну ділянку
- 51 ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ
УКРАЇНИ від 5 серпня 2009 р. № 844
Деякі питання реалізації права власності
на землю громадянами України у 2009 році
- 54 ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ
УКРАЇНИ від 26 серпня 2009 р. № 901
Про додаткові заходи щодо врегулювання
земельних відносин
- 57 РОЗПОРЯДЖЕННЯ КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ
УКРАЇНИ від 22 червня 2009 р. № 862-р
Про викуп земельних ділянок для
суспільних потреб та надання їх у постійне
користування
- 58 РОЗПОРЯДЖЕННЯ КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ
УКРАЇНИ від 8 липня 2009 р. № 848-р
Про доповнення розпорядження
Кабінету Міністрів України
від 10 квітня 2008 р. № 610
- 58 РОЗПОРЯДЖЕННЯ КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ
УКРАЇНИ від 19 серпня 2009 р. № 983-р
Про утворення Урядової комісії з питань
захисту інтересів держави під час
розпорядження землями державної
власності
- 60 ІНСТРУКЦІЯ
Про заповнення бланків державних актів
на право власності на земельну ділянку
і на право постійного користування
земельною ділянкою

Кабінет Міністрів України прийняв

- постанову від 5 серпня 2009 року № 844 «Деякі питання реалізації права власності на землю громадянами України у 2009 році», якою затвердив Порядок безоплатних оформлення та видачі громадянам України у 2009 році державних актів на право власності на земельні ділянки, Порядок використання у 2009 році коштів Стабілізаційного фонду для здійснення цих заходів, а також Зміни, що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України;
- постанову від 26 серпня 2009 р. № 901 «Про додаткові заходи щодо врегулювання земельних відносин», якою затвердив зміни, що вносяться до постанов КМУ, та затвердив перелік постанов КМУ, що втратили чинність. Тексти документів на 51 та 54 сторінках журналу.

Кабінет Міністрів України видав

розпорядження від 19 серпня 2009 р. № 983-р «Про утворення Урядової комісії з питань захисту інтересів держави під час розпорядження землями державної власності». Згідно з розпорядженням Комісія у місячний строк має провести перевірку законності передачі у власність громадянам земельних ділянок державної власності на підставі розпорядження Обухівської райдержадміністрації Київської області від 28 серпня 2008 р. № 1365, інших рішень місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо відчуження таких ділянок у зоні відведення земель для будівництва кільцевої автомобільної дороги навколо Києва та подати Кабінетові Міністрів України пропозиції щодо повернення до державної власності незаконно відчужених земельних ділянок. Урядову комісію очолив Перший віце-прем'єр-міністр України Олександр ТУРЧИНОВ. До складу Комісії увійшли перший заступник міністра внутрішніх справ — начальник Головного управління по боротьбі з організованою злочинністю, заступник голови Комісії Володимир БЕДРИКІВСЬКИЙ, Голова Держкомзему Олег КУЛІНІЧ та ін. Ці документи надруковано у цьому номері журналу на 58 стор.

3 метою співпраці

між органами Державного комітету України із земельних ресурсів та Державного комітету лісового господарства України в частині обміну інформацією про землі лісового фонду та ведення кількісного обліку цих земель Голова Держкомзему Олег КУЛІПНІЧ і Голова Держкомлісгоспу Микола ТИМОШЕНКО підписали спільний наказ. Згідно з наказом Управління лісового господарства Держкомлісгоспу, Рескомлісу АР Крим, обласні управління лісового та мисливського господарства, ДП «Севастопольське дослідне лісове господарство» спільно з Управлінням державного земельного кадастру та реєстрації Держкомзему, Рескомземом АР Крим, головними управліннями Держкомзему в областях, місті Севастополі мають проаналізувати до 1 жовтня поточного року стан обліку, використання земель лісового фонду та провести взаємозвірку їх площ станом на 1 січня 2009 року.

Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 17 серпня ц.р. створено спільну робочу групу Держкомзему та державного підприємства «Міжнародний аеропорт «Бориспіль» для того, щоб допомогти аеропорту оперативно провести інвентаризацію та розробку технічної документації із землеустрою щодо оформлення земельних ділянок у постійне користування, а також вирішувати інші питання, пов'язані із врегулюванням земельних відносин та захистом державних інтересів. До цієї роботи будуть залучені головний та регіональні науково-дослідні та проектні інститути землеустрою, які мають значний позитивний досвід роботи на ринку землепорядних послуг. Групу очолив керівник Головного управління Держкомзему у Київській області Євген КУЗЬМЕНКО.

Держкомзем оприлюднив

проект Закону України «Про внесення зміни до статті 21 Закону України «Про оренду землі» (в частині визначення максимального розміру орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення), проекти наказів Держкомзему «Про внесення змін до Методики проведення державної експертизи землепорядної документації», «Про затвердження Вимог до структури, змісту та формату оформлення результатів робіт із землеустрою в електронному вигляді (обмінного файлу)» з метою отримання зауважень та пропозицій до них. З текстами проектів можна ознайомитися на веб-сайті Держкомзему у розділі «Земельне законодавство».

У Держкомземі відкрито

прямую телефонну лінію, яка відтепер працюватиме щоп'ятниці з 10 до 12 години за телефоном 8-800-500-83-20. 21 серпня упродовж двох годин безперестанно лунали дзвінки майже з усіх регіонів України, на які відповідав заступник Голови Держкомзему Віктор ПЕТРУК. Конкретніше про це на 2 сторінці обкладинки журналу.

Держкомзем завершив

приймати матеріали на конкурс «Моя земля — моя власність», який був оголошений на краще висвітлення земельної реформи у регіональних та загальнонаціональних засобах масової інформації. Всеукраїнський захід проводився у рамках Проекту Світового банку «Видача державних актів на право власності на землю в сільській місцевості та розвиток системи кадастру» і мав за мету визначити кращих у номінаціях: «телебачення», «радіо», «друковані видання». На конкурс надійшло 120 матеріалів з 15 областей та Києва. Серед регіональних ЗМІ найактивнішою виявилася Львівщина. Нагородження

переможців, визначених журі, до складу якого входять представники ЗМІ, Держкомзему та Світового банку, відбудеться у вересні.

У Центрі державного земельного кадастру відбулося

засідання колегії — обговорено підсумки фінансово-господарської діяльності Центру ДЗК за 1 півріччя 2009 року; стан запровадження програмного комплексу «On-line реєстрація», виконання наказу Центру ДЗК «Про створення та використання Єдиного реєстру записів у книгах реєстрації» та ведення чергового кадастрового плану філіями Центру ДЗК; роботу зі зверненнями громадян та виконавську дисципліну; виконання землепорядних, землеоціночних, геодезичних та топографічних робіт; організацію роботи Центру ДЗК та його структурних відокремлених підрозділів по виконанню постанови Кабінету Міністрів України від 05.08.2009 № 844. На колегії доповідали Ігор ДОЛИНСЬКИЙ, виконуючий обов'язки генерального директора Центру ДЗК, Наталія ПАВЛОВА, головний бухгалтер — директор Департаменту бухгалтерського та управлінського обліку, Наталія П'ЯТОВА, головний інженер — технічний директор Центру ДЗК, Оксана МИСАК, директор юридичного департаменту. У роботі колегії взяв участь і виступив заступник Голови Держкомзему Сергій БЕЛЬЧИК.

Набрала чинності

з 25 серпня ц.р. «Інструкція про заповнення бланків державних актів на право власності на земельну ділянку і на право постійного користування земельною ділянкою», затверджена наказом Держкомзему від 22.06.2009 р. № 325 і зареєстрована у Міністерстві юстиції України 6 серпня 2009 року за № 735/16751. З інструкцією можна ознайомитися на 60 стор. журналу.

**ВИМОГИ
ГЛАВИ ДЕРЖАВИ —
НАВЕСТИ ПОРЯДОК У
СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ
ВІДНОСИН ПОСЛІДОВНО
РЕАЛІЗОВУЄ
ДЕРЖКОМЗЕМ. ЦЬОГО
РАЗУ ЗА ЙОГО
ІНІЦІАТИВОЮ ЗДІЙСНЕНА
ПЕРЕВІРКА ДЕРЖАВНОГО
ПІДПРИЄМСТВА «ЦЕНТР
ДЕРЖАВНОГО
ЗЕМЕЛЬНОГО
КАДАСТРУ». ГОЛОВНЕ
КОНТРОЛЬНО-РЕВІЗІЙНЕ
УПРАВЛІННЯ УКРАЇНИ
ПРОАНАЛІЗУВАЛО
ДІЯЛЬНІСТЬ
ПІДПРИЄМСТВА ЗА ДВА
ОСТАННІ РОКИ ТА
ПЕРШИЙ КВАРТАЛ
НИНІШНЬОГО РОКУ.**

ДЕСТАБІЛІЗУВАТИ

Кого дратують зміни на краще?

РЕМАРКА

*Державному підприємству «Центр державного земельного кадастру» — оди-
надцять років. Досягти основної мети — функціонування автоматизованої си-
стеми ведення державного земельного кадастру України та системи реєстрації
земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них для забезпечення органів
державної влади та місцевого самоврядування, громадян, підприємств і ор-
ганізацій достовірною інформацією про землю йому поки що не вдалося.*

*Що заважає виконати завдання? Звична проблема — брак коштів? З'ясо-
вується — ні. На заваді — не державницьке мислення очільників підприємства.
Бо ще шість років тому Міжнародний банк реконструкції та розвитку на
створення автоматизованої системи земельного кадастру виділив 85,8 млн до-
ларів США, а у Державному бюджеті України було закладено 6,4 млн доларів
для сплати податків при витрачанні коштів МБРР на створення системи. Од-
нак, за чотири роки підприємство використало лише 2,7 млн асигнувань. Через
зволікання зі створенням АС ДЗК, переорієнтацію на інші пріоритети у роботі
Міжнародний банк зупинив фінансування земельно-кадастрового проекту.*

1. ЗБИТКИ ВІД НЕВИГІДНИХ УГОД І ШАХРАЙСТВА

За результатами фінансово-господарської діяль-
ності Центр ДЗК у 2007-2008 роках отримав
збитки відповідно 2,1 та 0,1 млн грн, а в I кварталі
цього року — 1,3 млн грн.

Чому так сталося?

ГоловКРУ з'ясувало основну причину — керівництво
підприємства укладало угоди на не вигідних (кабальних)
умовах. У результаті таких дій вимивалися обігові кошти,
що врешті-решт й спричинило збитки на суму 3,6 млн
гривень. Ось документально підтверджені факти цьому.

У 2008 році та I кварталі 2009 року підприємство
сплатило за аудиторські послуги та ремонтно-
будівельні роботи на 0,5 та 1,3 млн грн. більше, ніж було
передбачено фінансовими планами на ці заходи.

Крім того, внаслідок завищення ТзОВ «ЧМ Інвест
Буд» вартості будівельно-монтажних робіт та їх оплати,
які взагалі не були передбачені умовами договору,
підприємство безпідставно витратило 0,5 млн гривень.

За завищеною вартістю послуг з фінансового лізингу
Центром ДЗК зайве сплачено 2,6 млн грн. Сума лізинго-
вих платежів упродовж 5 років дії договору за 39 авто-
мобілів вартістю 5,9 млн грн становить 10,4 млн грн, що
на 4,5 млн грн, або 44% більше від вартості наданого у
лізинг автотранспорту. Загалом за умовами договору,
за викуп автомобілів підприємство має сплатити 13,3
млн грн, або у 2,2 рази більше їх ринкової вартості!

Понад 0,3 млн грн Центр ДЗК перерахував ПП «Секрет-Сервіс» за комплект вільного теплового аеростата, який досі не отримано. До речі, зазначена у договорі адреса «Секрет-Сервісу» фіктивна.

Керівники підприємства та його філій застосовували різні схеми вимивання обігових коштів, звууження кола замовників. Так, протягом 2007-2008 років майже всі філії, не зважаючи на те, що консультативні та юридичні послуги надає сам Центр ДЗК, укладали договори з ПП ПКФ «Промтех-2005» (м. Дніпропетровськ) щодо надання аналогічних послуг, за що сплатили майже 1 млн гривень. Документальне підтвердження отриманих послуг відсутнє. За інформацією органів державної податкової служби, основним видом діяльності ПП ПКФ «Промтех-2005» є оптова торгівля та посередницькі послуги, а статутний фонд підприємства становить лише 100 гривень.

СИДІТИ НА ДВОХ СТИЛЬЦЯХ ДОХІДНІШЕ. ЯКИЙ ЗИСК З ТОГО ПІДПРИЄМСТВУ?

В окремих регіонах, констатували ревізори, замість того, щоб дбати про фінансове зміцнення філій, більше уваги приділяють становленню «родинного» бізнесу, налагодженню протекційних стосунків з комерційними структурами. Через це філії підприємства недоотримали значні суми доходів, які не зайвими були б саме для створення та функціонування автоматизованої

РОБОТУ ЦЕНТРУ ДЗК НЕ ВДАЛОСЯ.

системи ведення кадастру — найголовнішого завдання земельного реформування.

Так, за даними Головного управління статистики Черкаської області, колишній директор тамтешньої філії (звільнений у лютому цього року) був фізичною особою-підприємцем з 12 лютого 2007 по 9 лютого 2009 року; начальник відділу топографо-геодезичних робіт філії одночасно є фізичною особою-підприємцем; начальник Канівського міського відділу одночасно є керівником Канівської філії Корсунь-Шевченківського ПП «Аграрій».

Аналогічні випадки встановлені у Миколаївській та Хмельницькій областях. Там керівники суміщали роботу, їм виплачено заробітної плати понад 0,5 млн гривень.

Незважаючи на хронічну збитковість, керівники Центру ДЗК упродовж перевіреного періоду не вживали ніяких заходів щодо оптимізації витрат, в тому числі витрат на оплату праці.

Середньомісячна оплата праці генерального директора підприємства у 2008 році становила 22143 гривні.

Аналіз структури витрат на заробітну плату у минулому році свідчить про значну питому вагу додаткової заробітної плати (доплат, надбавок, премій) та інших заохочувальних і компенсаційних виплат, що складала 47%. Штат підприємства був необґрунтовано роздутий — нараховував понад шість тисяч працівників.

Заборгованість підприємства станом на 1 січня 2009 року сягала майже 100 млн гривень.

Матеріали ревізії Державного підприємства «Центр державного земельного кадастру» передано до правоохоронних органів для прийняття відповідних процесуальних рішень та притягнення винних осіб до відповідальності.

2. ПОКИ «НЕСПРАВЕДЛИВО ЗВІЛЬНЕНІ» ШУКАЮТЬ ЗАХИСТУ, ЦЕНТР ДЗК ЗМІНЮЄТЬСЯ

З березня 2008 року по січень 2009 року Центр ДЗК очолював Валентин Савицький. У зв'язку з незадовільним станом фінансово-господарської діяльності підприємства наказом Держкомзему України його було звільнено із займаної посади. Як відомо, нині Валентин Савицький прагне повернутися на посаду.

Цього домагається і звільнений з посади начальника відділу підготовки до Євро-12 Дмитро Філіпчук, причетний до незаконних фінансових витрат на ремонт офісу. Нині Дмитро Філіпчук називає себе лідером профспілкового руху, організовує пікети і прес-конференції від імені неіснуючої профспілки працівників сфери земельних відносин України та звинувачує теперішнє керівництво Держкомзему, яке намагається навести порядок у системі, у проведенні «чистки кадрів», корупційних діях, і вважає, що звільнених покривджено. Поки «несправедливо звільнені» шукають захисту, Центр ДЗК змінюється. Про це далі розповідає Петро АНДРЕЄВ, призначений з 12 травня ц. р. на посаду Генерального директора підприємства.

МЕРТВИХ ДУШ УЖЕ НЕ БУДЕ

— Н асамперед ми проаналізували стан штатної дисципліни в підрозділах Центру ДЗК. Усуваючи недоліки, раз і назавжди у центральному апараті позбулися «мертвих душ», окремим наказом зобов'язали керівників регіональних філій скоротити вакантні посади. Далі ґрунтовно проаналізували функціональні обов'язки філій, затвердили їх типову структуру, нове положення. Штатну чисельність працівників оптимізували — замість 6 тепер працюватиме трохи більше 4 тисяч осіб.

ВИРУЛИТИ З МИНУЛОГО ДОПОМАГАЄ ЧІТКА РОБОТА КОЛЕГІЙ

— Щ об не наламати дров у майбутньому, всі рішення прийматимемо колегіально. Для цього розробили і затвердили Положення про колегію Центру ДЗК, до складу колегії залучили визнаних у галузі фахівців, досвідчених організаторів землевпорядної справи. На першому засіданні принципово оцінили ситуацію, в якій знаходиться підприємство, за результатами відвертого обговорення прийнято три ухвали з різних питань. Чотирнадцятьом директорам регіональних філій оголошено догани за незадовільний стан роботи підрозділів. На початку червня провели друге засідання колегії, розглянули питання стосовно всіх напрямків діяльності підприємства. Упорядкували використання автотранспорту, телефонного зв'язку, вдосконалили управлінський облік, документообіг тощо.

Враховуючи низьку ефективність роботи регіональних філій, а також наявність можливостей для більш ефективного управління ресурсами підприємства, до регіональних філій довели плановий кошторис витрат з розрахунку досягнення чистого прибутку на 1 штатного працівника у розмірі 3,4 тис. грн на місяць.

У серпні розглянули стан запровадження програмного комплексу «On-line реєстрація», створення та використання Єдиного реєстру записів у книгах реєстрації, ведення чергового кадастрового плану філіями Центру ДЗК, роботу зі зверненнями громадян та дотримання виконавської дисципліни. Заслухали звіт про виконання землевпорядних, землеоціночних, геодезичних та топографічних робіт, обговорили підготовку та організацію роботи щодо виконання постанови Кабінету Міністрів України від 05.08.2009 № 844. Пожурили тих, хто не виправляється.

«ТЕЛЕФОН ДОВІРИ» — ЦЕ БАРОМЕТР НАШОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

— **З** огляду на багаточисельні скарги громадян на неправомірні дії працівників підприємства переглянули організацію роботи зі зверненнями громадян, визначили новий порядок їх розгляду, також визначилися з організацією та проведенням особистого прийому громадян у ДП «Центр ДЗК» та регіональних підрозділах.

Крім того, з метою налагодження зворотного зв'язку з населенням, оперативного реагування на гострі проблеми в сфері землеустрою у нас запрацював «телефон довіри». Скажімо, за період з 27 лютого по 27 липня 2009 року по телефону довіри надійшло більше тисячі телефонних звернень різного характеру (консультації, скарги, роз'яснення та ін.), в тому числі понад 250 скарг на неправомірні дії (бездіяльність) та рішення працівників регіональних підрозділів Центру ДЗК.

Щоб регіональні підрозділи якісно та своєчасно надавали послуги фізичним та юридичним особам, ми їх зобов'язали регулярно надавати інформацію про стан виконання укладених угод з оформлення документів на земельні ділянки. Крім того, наказом визначено, що начальники регіональних філій персонально відповідають за своєчасність надання послуг фізичним та юридичним особам.

ВІДТЕПЕР БЛАНКИ АКТИВ НА ОСОБЛИВОМУ КОНТРОЛІ

— **С**еред порушених громадянами питань немало було таких, що стосувалися видачі державних актів, зокрема, люди скаржилися не лише на затримку їх оформлення, але й на їх відсутність. Це підштовхнуло нас негайно провести інвентаризацію цих документів. Для того, щоб не допустити у цій важливій справі формальності, розробили порядок інвентаризації, створили відповідні комісії за участю органів Держкомзему. З'ясувавши реальний стан, посилили відповідальність керівників філій за збереження, облік та використання бланків. Відтепер бланки актів на особливому контролі.

КАДРИ ВИРІШУЮТЬ ВСЕ, ЯКЩО ВІДЧУВАЮТЬ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ

— **З** метою підвищення відповідальності кадрового потенціалу, якісного добору спеціалістів, окремим наказом регламентували порядок призначення та звільнення керівних працівників підприємства — директорів філій, їх заступників, начальників міських та районних відділів, скасували визначений попередниками порядок взаємодії працівників Центру ДЗК з Держкомземом, який встановлював штучні перепони у роботі з вищестоящим органом. Центр ДЗК став працювати за режимом роботи та тривалістю робочого часу Держкомзему.

Довелося скасувати й наказ, яким було встановлено щоденні перевірки Центром ДЗК регіональних підрозділів, що унеможливлювало нормальну роботу цих підрозділів, створювало атмосферу недовіри на підприємстві.

Працюючи над проблемою підвищення відповідальності персоналу за доручену ділянку роботи, запровадили подання в електронному варіанті щоденної (в подальшому — щотижневої) звітності регіональних філій. Такий вид контролю за своєчасністю та повнотою виконання завдань і функцій, що стоять перед філіями та їх працівниками, дає позитивні результати. Почали щомісячно моніторити результати роботи регіональних філій, таким чином визначаємо кращі і гірші регіональні підрозділи, до тих, хто відстає застосовуємо заходи дисциплінарного стягнення, сумлінних заохочуємо, з нововведенням маємо можливість оперативно вирішувати кадрові питання.

ДОВІРЯЄМО, АЛЕ КОНТРОЛЮЄМО, ТОМУ Й НА 21,5 ВІДСОТКИ ЗБІЛЬШИЛИ ДОХІД

— **Н** а сьогодні маємо графік та типову програму планових перевірок роботи регіональних філій. Так що принцип так званих «наскоків», яким подекуди ще користуються вищестоящі органи, контролюючи своїх підлеглих, ми не будемо культивувати.

Протягом лютого-липня 2009 року перевірили роботу Закарпатської, Харківської, Одеської, Тернопільської, Вінницької, Дніпропетровської, Донецької, Черкаської регіональних філій. У результаті аналізу господарської діяльності регіональних (міських) філій Центру ДЗК виявлено безпідставне недотримання керівництвом Закарпатської (9 %), Рівненської (4,3 %) та Вінницької (3,8 %) регіональних філій Центру ДЗК планового рівня витрат, що, відповідно, призводить до погіршення фінансових показників. Особливу тривогу викликає стан фінансово-господарської діяльності Одеської, Черкаської, Закарпатської та Харківської регіональних філій Центру ДЗК.

Останні місяці на підприємстві спостерігається тенденція до збільшення загальної суми чистого доходу. Так, за I півріччя 2009 року порівняно з аналогічним періодом минулого року Центр ДЗК забезпечив приріст чистого доходу на 21,5% — з 92738 тис. грн у 2008 року до 112721 тис. грн у 2009 року.

БІЛЬШЕ ПРИБУТКІВ ДАЮТЬ НИНІ ЗЕМЛЕВПОРЯДНІ ТА ЗЕМЛЕОЦІНОЧНІ РОБОТИ Й ІНШІ ПОСЛУГИ

— У структурі доходів підприємства чимала питома вага від надання послуг із виконання землевпорядних та землеоціночних робіт, а також інших послуг.

В чистому доході ці послуги зросли на 7% — з 54032 тис. грн у I півріччі 2008 році до 57935 тис. грн у I півріччі 2009 році. На 42% зросли доходи від надання платних послуг з ведення державного реєстру земель — з 38706 тис. грн у I півріччі 2008 році до 54786 тис. грн у I півріччі 2009 році).

Спостерігається тенденція до збільшення виконання робіт. Так, у другому кварталі цього року філіями Центру ДЗК було виконано на 12 тис. договорів більше, ніж у першому, відповідно, і сума виконаних договорів збільшилась на 7,8 млн. гривень.

ЗАПОРУКА УСПІХУ І В ОЩАДЛИВОСТІ

— Нарощувати доходи швидкими темпами ми б не змогли, якби не провели відповідну роботу щодо оптимізації витрат — орендної плати, послуг охорони, використання транспорту та засобів зв'язку тощо. Так, від запровадження низки заходів щодо граничного обмеження витрат очікуємо їх річне скорочення в таких обсягах:

- послуги підрядних організацій при проведенні землевпорядних, землеоціночних, топографо-геодезичних робіт на 4327 тис. грн.;
- оренда приміщень на 1153 тис. грн.;
- ремонт основних засобів на 2965 тис. грн.;
- витрати на паливно-мастильні матеріали 929 тис. грн.;
- використання засобів зв'язку на 900 тис. гривень.

ДОСЯГНУТЕ НЕ МЕЖА, НА ЧАСІ — «ON-LINE РЕЄСТРАЦІЯ» І ВИДАЧА АКТИВ НА ЗЕМЛЮ ЗА СПРОЩЕНОЮ ПРОЦЕДУРОЮ

— Нині на порядку денному впровадження програмного комплексу «On-line реєстрація» — це спроба охопити всю країну єдиною автоматизованою системою реєстрації. Плануємо автоматизувати не тільки робочі місця співпрацівників Центру ДЗК, але й робочі місця територіальних органів Держкомзему з можливістю отримання оперативної інформації на всіх рівнях через on-line доступ.

Зараз дослідна експлуатація цього комплексу триває в Тернопільській регіональній філії Центру ДЗК. У процесі реалізації зазначеного проекту завдяки зауваженням та пропозиціям «з місць» програмне забезпечення відшліфовувалося, усувалися різні недоліки, на «льоту» підхоплювалися для опрацювання всі нестандартні ситуації, як, наприклад, відсутність обов'язкових реквізитів у книгах реєстрації або ведення книг старого зразка в Excel форматі тощо.

Найбільше непокоїть нас Єдиний реєстр. Станом на 20 серпня 2009 року у реєстрі накопичено інформацію про 79791 книгу реєстрації, загальна кількість записів у яких — 14 651 144. Отже, на цю дату до Єдиного реєстру записів у книгах реєстрацій надійшло 1401097 записів, тобто 9,5% від запланованого обсягу. Цю позицію у діяльності треба форсувати негайно, як і не зволікаючи жодною годиною, братися за виконання постанови Кабінету Міністрів України від 05.08.2009 № 844, якою передбачено безоплатну видачу актів на землю за спрощеною процедурою. Обсяги послуг надзвичайно великі, адже кількість громадян, які отримали рішення, але не оформили державні акти, становить 6 439 тис. осіб.

З ПЕРВІ НЕПРИБУТКОВОСТІ ВИРВАЛИСЯ, ПРИБУТОК СТАНОВИТЬ 5,8 МІЛЬЙОНИ ГРИВЕНЬ, АЛЕ ПРАЦЮВАТИ НЕ ЛЕГШЕ

— За II квартал 2009 року при плановому збитку 67 тис. грн підприємство отримало чистого прибутку в розмірі понад 7 млн грн, за перше півріччя чистий прибуток становить 5,8 млн. грн. Але зазначу, що докорінні зміни на підприємстві не завжди отримували належне розуміння в окремих керівників, які всіляко намагалися саботувати організаційні заходи, скаржились в різні інстанції, у тому числі до вищих органів влади.

За такими зверненнями, а також з власної та з ініціативи органів влади, в Центрі ДЗК протягом лютого-липня поточного року було проведено 4 перевірки Мінпраці, 2 перевірки Держкомзему, 3 перевірки Головкин, перевірки ДПА України, Мінприроди, Рахункової палати України, Генеральної прокуратури України. Все це, звісно, відволікає від основної роботи, а її, на щастя, дуже багато. Хочеться, щоб результати були втішними, а, головне, щоб зміни відчували громадяни.

Олесь ПРУТЕНКО

ВІД РЕДАКЦІЇ

Ми уважно ознайомилися з актами перевірок. Їх результати підтвердили факти порушень, що мали місце при попередньому керівництві підприємством. Скарги на нових керівників, як з'ясувалося, безпідставні.



КРИЄТЬСЯ ЗА ВИГАДКАМИ ЄВГЕНА БАЧЕВА?

Євген Бачев, начальник Управління Держкомзему у місті Дніпропетровськ, звинувачує керівництво Держкомзему у корупції. Про це він заявив на прес-конференції місцевим журналістам. Своє судження доводить такими аргументами. Мовляв, за чотири роки у Києві чотири рази мінялися керівники, і щоразу новий голова, наче за традицією, «чистить ряди», замінюючи професіоналів на відданих людей. Цього разу не обминули і Дніпропетровськ.

ЗА ВЕРСІЄЮ «ОБРАЖЕНОГО»...

Нинішнє столичне керівництво, стверджує Бачев, впроваджує незаконні схеми роботи із замовниками і землевпорядними організаціями. Прямих доказів цьому він не має, бо розмова про це відбувалася віч-на-віч з представником Держкомзему. Керівник землевпорядників Дніпропетровська відмовився від пропозиції нечесного ведення державної справи, оскільки звик жити в злагоді з чинним законодавством. Звісно, такий розви-

ток подій не сподобався київським чиновникам. І пішло-поїхало. Почалися проблеми. Бачеву запропонували написати заяву на звільнення за власним бажанням. В управлінні на підставі постанови Дніпропетровської транспортної прокуратури, яка відновила колишню справу, провели обшук. Далі за сценарієм помсти почалися службові розслідування і комплексні перевірки. Нічого вони не виявили, запевняє керівник дніпропетровських землевпорядників. Проте можновладці із Києва не заспокоїлися, відчайдушно шукаючи найменшу можливість звільнити його з посади. Коли з'ясували, що нема до чого причепитися, зійшли зі шляху компрометації і придумали інше. За словами Бачева, вирішили об'єднати управління земельних ресурсів міста і Дніпропетровського району.

З виступу Бачева журналісти довідалися, що нині його посаду керівництво Держкомзему оцінює в 300 тисяч доларів (раніше вона була значно вартіснішою — коштувала аж мільйон доларів, потім наполовину подешевшала). Коли журналістська аудиторія пожвавішала, почувши такі цифри, промовець уточнив, що особисто у нього за крісло ніхто грошей не вимагав.

Він, Бачев, не перший, кого вирішили вижити із системи Держкомзему у Дніпропет-

ровську. Відомчі керівники заздалегідь спланували, як розправитися з тими, хто відмовляється працювати за їхніми правилами. І навів місцевий приклад. Після держкомземівської перевірки заяву «за власним бажанням» змушений був написати директор регіональної філії ДП «Центр державного земельного кадастру» Станіслав Боев, який сумлінно працював упродовж 12 років, очолюючи цю структуру. Виживають досвідчених фахівців. І він, Євген Бачев, належить до таких, бо уже 13 років обіймає керівну посаду. Хто ж приходить на заміну таким як вони і з чого починають?

У липні новий начальник з'явився у Головному управлінні Держкомзему у Дніпропетровській області. Йому 32 роки. Він харків'янин. До цього Роман Веприцький працював в управлінні по забезпеченню діяльності голови Держкомзему. Початок своєї роботи в області ознаменував незаконними діями, — зауважив Євген Бачев. Новопризначинець вирішив забрати у міських і районних управлінь і відділів 25 відсотків коштів, що, згідно з постановою Кабміну, надходять на спеціальні рахунки за виконання земельно-кадастрових робіт і надання послуг на платній основі і мають витратитися винятково на ведення державного земельного кадастру, який обласне управління не веде.



Не добром закінчуються для краю кадрові зміни, численні перевірки, вважає Євген Бачев. Ламаються людські долі. Таким чином блокується робота відповідних установ, не досягається мета земельної реформи. Щоб зупинити таке свавілля, Бачев однозначно вирішив для себе, що іншого шляху не бачить, як воювати зі своїм вищим керівництвом до повної перемоги. Нині в Окружному адміністративному суді розглядається його позов про скасування наказу Голови Держкомзему Олега Кулініча щодо призначення виконувачем обов'язків начальника Управління у Дніпропетровську Володимира Безкровного (досі він працював начальником відділу землеустрою і використання земель Головного управління Держкомзему в області) і про визнання незаконними дії Безкровного, який керує управлінням і підписує документи, хоч право підпису йому ніхто не надавав.

НА РОБОТІ ВІДСУТНІЙ — ХВОРІЄ...

Одразу після прес-конференції ми зателефонували до управління Держкомзему у Дніпропетровську. Після кількох спроб переговорити особисто з Бачевим довідалися, що він не на роботі — хворіє. Згодом з'ясували, що з 6 квітня, як тільки-но розпочалася перевірка, Бачев оформив відпустку на... 75 днів, переклавши свої посадові обов'язки на заступника Руслана Лобунця, а після відпустки постійно перебуває на лікарняному.

Щоб дізнатися більше про ситуацію, що склалася у Дніпропетровську, ми звернулися до заступника голови Державного комітету України із земельних ресурсів Сергія БЄЛЬЧИКА.

СІМЕЙНОМУ БІЗНЕСУ — «ЗЕЛЕНЕ СВІТЛО», КОНКУРЕНТАМ — ПАЛКИ У КОЛЕСА

— Ми уже не раз спростовували звинувачення пана Бачева. У тім числі в листі на ім'я міського голови Івана Куліченка. Це, власне, була наша відповідь на звернення Дніпропетровської міської ради до Генеральної прокуратури, Верховної Ради та Прем'єр-міністра України щодо ситуації в управлінні земельних ресурсів Дніпропетровська та регіональний філії Центру державного земельного кадастру. Але оскільки, незважаючи на всі наші роз'яснення, на прес-конференціях переповідаються самі лише звинувачення і жодного слова про те, що ж спонукало Держкомзем «почистити», як каже Бачев, свої кадри у Дніпропетровську, то, очевидно, правильним буде оприлюднити цю інформацію.

Отже, раніше за вже згадані листи від міськради, які були розіслані наприкінці червня, до нас на початку квітня надійшло звернення від Дніпропетровської транспортної прокуратури з проханням провести службове розслідування дій Євгена Бачева, зокрема, щодо організації роботи із ТзОВ «Геоматика» та ТзОВ «Квартал».

Наприкінці квітня комісія Держкомзему провела службове розслідування і встановила, що дружина Бачева є співзасновником ТзОВ «Бізнес-експерт» та ТзОВ «Квартал», а його син — співзасновником ТзОВ «Геоматика» та ТзОВ «Земля+», і що вони мають ліцензії на здійснення господарської діяльності для проведення землепорядних та землеоціночних робіт.

Саме ТзОВ «Квартал», співзасновниками якого є дружина Бачева і Станіслав Боев (тепер уже колишній директор регіональної філії ДП «Центр державного земельного кадастру»), у 2007 році отримало 2959 комплектів бланків державних актів на право власності на земельну ділянку, що в цілому становить майже 96 відсотків (!) від загальної кількості виданих комплектів державних актів землепорядним організаціям.

Торік це ТзОВ отримало 4450 комплектів бланків державних актів на право власності на земельну ділянку, або понад 98 відсотків (!) від загальної кількості виданих комплектів державних актів.

Цікаво також, що у своєму листі від 10 березня Бачев повідомляв начальнику Головного управління Держкомзему в області Є.Зайцю про низьку якість підготовки документації такими землепорядними організаціями, як КП «Земград» та КП «КомЗем» (обидва — комунальні підприємства міської ради), ТзОВ «Землепорядник», ПП «Наукововиробнича фірма Геосервіс», ТзОВ «Фірма «Геосистема», ТзОВ «Інфініт-Ленд», ТзОВ «Зембудінвест», ПП «Діалог» і просив посприяти в організації перевірки додержання ними ліцензійних умов. У цьому переліку не було лише ТзОВ «Бізнес-експерт», ТзОВ «Квартал», ТзОВ «Геоматика» та ТзОВ «Земля+», співзасновниками яких є його близькі родичі. Тобто сімейний бізнес залишився поза «принциповою» увагою державного службовця.

З матеріалами службового розслідування ми ознайомили СБУ, МВС та Генеральну прокуратуру України. А оскільки було встановлено й інші порушення в діяльності управління та регіональної філії ДП «Центр ДЗК», вирішили перевірити їхню діяльність за минулий рік і перший квартал нинішнього.

Комісія Держкомзему зафіксувала, що витяги (довідки) із технічної документації про нормативну грошову оцінку готувала і видавала регіональна філія ДП «Центр ДЗК», а не управління Держкомзему, як того вимагають законодавчі акти. Причому за істотно завищеними розцінками, внаслідок чого громадяни та юридичні особи переплатили регіональній філії понад 670 тис. гривень. А спеціальний фонд Державного бюджету навпаки недоотримав доходів від цієї діяльності більш як на 100 тис. гривень.

Як і слід було очікувати, під час перевірки з'ясувалося, що чотирьом уже згаданим землевпорядним організаціям завжди було забезпечене «зелене світло». Реєстраційні картки, наприклад, роздруковувалися та видавалися їм протягом одного-двох днів після прийняття й реєстрації обмінного файлу та технічної документації. У той час, як для інших і у максимальний 20-денний термін не вкладалися.

ЩОДО ОБ'ЄДНАННЯ НИЗОВИХ СТРУКТУР

До питання про об'єднання управління — міста Дніпропетровська і Дніпропетровського району: якщо це й буде зроблено, то аж ніяк не заради звільнення з посади пана Бачева, а для того, щоб оптимізувати управлінський апарат і скоротити витрати на його утримання в умовах фінансової кризи. Згідно з Положенням, Держкомзем має право створювати, ліквідовувати і реорганізовувати свої структури.

ДІЇ ВЕПРИЦЬКОГО ЗАКОННІ. ЦЕ ПІДТВЕРДИЛА ПРОКУРАТУРА

Кілька слів про кадрову політику, зокрема, про «розстановку довірених осіб». Центральне керівництво не ігнорує пропозицій місцевої влади, і в даному випадку харків'янин Роман Веприцький є швидше кандидатурою області, аніж Києва. Про результати його роботи говорити ще рано. А про «розцінки на посади» — не серйозно. Такі огульні звинувачення — це швидше негативна характеристика тим, хто їх висловлює...

Щодо «незаконних дій» Романа Веприцького, то законність згаданого наказу (про перерахування на спеціальний рахунок головного управління 25% коштів, що надходять в управління і відділи у районах і містах за надання послуг на платній основі) перевіряла прокуратура об-

ласті, до речі, на підставі звернення Євгена Бачева. І жодних порушень не виявила. Оскільки наказ було видано відповідно до положень постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку виконання земельно-кадастрових робіт та надання послуг на платній основі державними органами земельних ресурсів» від 01.11.2000 № 1619, а також згідно з Порядком обслуговування державного бюджету за видатками та операціями з надання та повернення кредитів, наданих за рахунок коштів державного бюджету, затвердженого наказом Держказначейства України від 25.05.2004 № 89. Зазначені нормативно-правові акти чітко передбачають можливість перерахування коштів вищій або підпорядкованій установі.

КОМУ НА КОРИСТЬ ФІНАНСОВІ СХЕМИ «ПОТЕРПІЛОГО» БОЄВА

А щодо звільнення Станіслава Боєва (за угодою сторін, згідно з поданою ним заявою), то хоч як би хотілося йому тепер виставити себе потерпілим від розправи, факти говорять самі за себе: перевіркою виявлено й зафіксовано організовані ним фінансові схеми, за якими кошти від фізичних та юридичних осіб спрямовувалися не в дохід дніпропетровської регіональної філії, а власним комерційним структурам.

Враховуючи те, що дії керівництва Управління Держкомзему у

місті Дніпропетровську та Дніпропетровської регіональної філії ДП «Центр ДЗК» містять ознаки злочинів, відповідальність за які передбачена статтями 356, 364 та 365 Кримінального кодексу України та Законом України «Про боротьбу з корупцією», Держкомзем направив відповідні матеріали до Генеральної прокуратури України для прийняття відповідних процесуальних рішень та притягнення винних осіб до відповідальності.

ХТО Ж НАСПРАВДІ ГАЛЬМУЄ ЗЕМЕЛЬНУ РЕФОРМУ?

Насамкінець зауважу, що у зверненнях Дніпропетровської міськради до Генеральної прокуратури, Верховної Ради та Прем'єр-міністра України звучала тривога про те, що у місті гальмується земельна реформа.

Нас теж це дуже тривожить, оскільки на її проведення, втім числі й на державну інвентаризацію землі, кошти мають виділятися із міського бюджету також. А як повідомило на

початку липня наше дніпропетровське управління, на ці цілі воно в нинішньому році не отримало жодної копійки з цього бюджету. Тому хочеться сподіватися, що із міською владою ми будемо співпрацювати — проводити земельну реформу і забезпечувати рівні можливості для всіх учасників земельних відносин, а не лише для чийось родичів.

Катерина УСТИМОВИЧ
Дніпропетровськ — Київ

Фермерське господарство «Колос» було створене ще у дев'яності роки минулого століття, коли фермерство в Україні тільки зароджувалося. Нині це найкрупніший сільгоспвиробник на території Чкалівської сільради, який порадкує на 50 гектарах власних і майже тисячі гектарах орендованих земель: 32,5 га земель посвідчені сертифікатами, 867,6 га — державними актами селян на право приватної власності на землю, 51,5 га — сіножаті, 24 га — пасовища. «Колос» орендує землі у 149 власників наділів і 5 власників земельних сертифікатів.

Господарює фермерське господарство досить успішно. Створено матеріальну базу, придбано достатньо техніки та сільгоспінвентаря, щоб своєчасно і якісно виконувати всі агротехнічні операції. Рекордними врожайми «Колос» похвалитися не може, однак стабільно забезпечує отримання вищої, у порівнянні з середньорайонним показником, врожайності сільгоспкультур. Орендну плату за земельні наділи, за інформацією управління агропромислового розвитку райдержадміністрації, виплачує своєчасно і сповна.



ЧОМУ КОНФЛІКТУЮТЬ землевласники з орендарем?

П'ЯТНАДЦЯТЬ РОКІВ МИНУЛО З ПОЧАТКУ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ (ТОБТО З ЧАСУ РОЗПАЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬ КОЛЕКТИВНИХ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ), А ПРИСТРАСТІ НАВКОЛО ЗЕМЛІ НЕ ВЩУХАЮТЬ І ДОСІ. ХОЧА САМА ПРИЧИНА ЗЕМЕЛЬНИХ КОНФЛІКТІВ ЗАЗНАЛА СУТТЄВИХ ЗМІН. ЯКЩО РАНІШЕ СЕЛЯНИ, ЗДЕБІЛЬШОГО, ОСКАРЖУВАЛИ СВОЄ ПРАВО НА ЗЕМЕЛЬНИЙ ПАЙ, МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ НАДІЛІВ, ТО В ОСТАННІ ДВА РОКИ СКАРГИ ПОВ'ЯЗАНІ З ДОГОВОРАМИ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ. ДОВГО, ВАЖКО І БОЛЮЧЕ ДЛЯ ОБОХ ЗАЦІКАВЛЕНИХ СТОРІН ВИРІШУВАЛОСЯ ЦЕ ПИТАННЯ У ПОДОВОМУ, НОВОМИКОЛАЇВЦІ. ДО ЦЬОГО ЧАСУ НЕ ЗНАЙШЛИ ПОРОЗУМІННЯ В ПІДВИЩЕННІ РОЗМІРУ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ДО ТРЬОХ ВІДСОТКІВ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ НАДІЛІВ ОДРАДІВСЬКІ СЕЛЯНИ Й ОРЕНДАР «СТЕПЛЕНД АГРОТЕХ ЛТД». ЗАРАЗ ЦЕ ПИТАННЯ ВИРІШУЄТЬСЯ У СУДОВОМУ ПОРЯДКУ.

І ОСЬ НОВИЙ КОНФЛІКТ — У МАЛОМУ СЕЛІ КОВИЛЬНЕ ЧКАЛІВСЬКОЇ СІЛЬРАДИ. ВІСІМ ОРЕНДОДАВЦІВ ПОДАЛИ СКАргу ДО ПРОКУРАТУРИ НА НЕЗАКОННІ, НА ЇХ ПОГЛЯД, ДІЇ ОРЕНДАРЯ — ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА «КОЛОС». КОНФЛІКТ НАБУВ РОЗГОЛОСУ ПІД ЧАС ВІЙЗНОГО ПРИЙОМУ ГОЛОВИ РАЙДЕРЖАДМІНІСТРАЦІЇ НАТАЛІ ПІНЧУК. ОБГОВОРЮВАЛОСЯ ЦЕ ПИТАННЯ Й НА СХОДІ ЖИТЕЛІВ СЕЛА ЗА УЧАСТЮ РАЙОННОГО КЕРІВНИЦТВА. ПРО ПРИЧИНИ ВИНИКНЕННЯ КОНФЛІКТУ В КОВИЛЬНОМУ, А ТАКОЖ ПРО ТЕ, ЯК І ОРЕНДАРЯМ І ОРЕНДОДАВЦЯМ УНИКНУТИ АНАЛОГІЧНИХ НЕПОРОЗУМІНЬ, ЧИТАЙТЕ У МАТЕРІАЛІ, ЯКИЙ ПРОПОНУЄМО ВАШІЙ УВАЗІ.

Щодо виплат орендної плати також не виявлено порушень. У минулі роки вона становила 1,5 відсотка оціночної вартості земельних наділів, у поточному уклали договори з виплатою 3 відсотків.

За твердженням чкалівського сільського голови Володимира Сапрона, власник фермерського господарства Лариса Матрос постійно допомагає (як фінансово, так і матеріально) у вирішенні проблемних питань життєдіяльності місцевої громади.

Переважає більшість орендодавців ФГ «Колос» — безробітні. Основні джерела наповнення сімейних бюджетів складають копоти, виручені від реалізації молока домашніх корів та орендна плата за земельні наділи.

Тривалий час для мешканців Чкалівської сільради питання оренди землі залишалося досить болючим. Незатребувані землі заростали бур'янами. Наявні орендарі нерідко або ж не виплачували орендну плату в повному розмірі, або оголошу-

вали себе банкрутами, взагалі позбавляючи селян отримання річних виплат. Тоді «Колос» був надійним прихистком для місцевих селян, від пропозицій віддати в оренду земельний наділ, як кажуть, відбою не було.

В останні роки ситуація змінилася на краще. Побільшало орендарів, попит на земельні наділи зріс. Селяни отримали можливість обирати, кому саме віддати землю в оренду. Разом з тим зросла й кількість конфліктів, пов'язаних з орендою земельних наділів.

У зверненні до прокуратури вісім ковильненських орендодавців звинуватили ФГ «Колос» у самозахопленні їх земель, водночас скаржилися на неповну виплату їм орендної плати за наділи. Протиріччя закладені вже у самій скарзі, вважає прокурор Новотроїцького району Юрій Черкашин. Якщо це самозахоплення, тобто фермер без відома і згоди власників господарює на їхній землі, то чому ці власники наділів добровільно отримують орендну плату, підписуючи про це відповідні документи?

Як виявилось у процесі розгляду скарги, господарювання фермера на їх наділах скаржники вважають самозахопленням через те, що упордовж двох останніх років не мають на руках оформлених договорів оренди землі.

Щодо договорів — це справді так. За офіційною інформацією начальника відділу Держкомзему у Новотроїцькому районі Володимира Черниша, із 149 договорів оренди землі, укладених між власниками земельних наділів та власниками земельних сертифікатів — мешканцями Чкалівської сільради, зареєстровано у Херсонській регіональній філії державного підприємства Центру державного земельного кадастру (далі — Центру ДЗК) 42, ще 25 договорів знаходяться там на стадії виготовлення реєстраційних карток, 32 — на формуванні реєстраційних справ у відділі Держкомзему в Новотроїцькому районі, 11 — на реєстрації у Новотроїцькому районному відділі Херсонської регіональної філії Центру ДЗК. Двадцять один договір оренди земельних наділів переоформляється через те, що власники земельних сертифікатів та спадкоємці замовили виготовлення державних актів на право приватної власності на землю, 18 договорів оренди між власниками земельних сертифікатів та ФГ «Колос» зареєстровані у Чкалівській сільраді.

Як не прикро констатувати, затягнення процедури реєстрації договорів оренди землі на рік і більше стало звичною справою. І винні в цьому не лише державні земельпорядні організації. Для такої реєстрації необхідно, щоб земельні наділи селян були винесені в натурі, про що складається відповідний акт. Замовляти і оплачувати ці роботи згідно з чинним законодавством повинні самі власники землі. Але у селян — то коштів немає, то «руки не доходять».

Ось і у цьому випадку, за інформацією орендаря Лариси Матрос (яка підтверджена документально), чимало власників земельних наділів, що передали землі в оренду фермерському господарству «Колос», більше року не замовляли ці роботи. Відтак Херсонська регіональна філія Центру ДЗК не

могла зареєструвати договори, хоча фермер оплатила виконання самої реєстрації ще рік тому.

Стосовно того, що навіть орендодавці, договори яких зареєстровані у філії Центру ДЗК, також не мають їх на руках. Як пояснила юрист відділу Держкомзему у Новотроїцькому районі Оксана Щербачук, виготовляються такі договори у чотирьох примірниках: один залишається в ДЗК, один — у місцевому відділі Держкомзему, один передається орендарю і один — орендодавцю.

Якщо в силу якихось причин орендодавці не отримали примірник договору оренди наділів, найпростіший спосіб мати документ — звернутися з проханням до місцевого відділу Держкомзему. Там видадуть копію договору оренди землі, завірену печаткою. Такі копії дійсні для вирішення усіх земельних питань, навіть для подання позову до суду.

Ще один цікавий аспект конфлікту. У ході розгляду прокуратурою звернення ковильненських селян-орендодавців останні дали роз'яснення, що вони не підписували договорів оренди. Те ж саме дехто стверджував і на зустрічі з керівництвом району, хоча тут інтерпретація ситуації дещо змінилася: не відали, що підписували; фермер, начебто, отримала ці підписи обманом.

Майже в усіх матеріалах по земельних конфліктах, що друкувала місцева районна газета «Трудова слава», а їх, до речі, було чимало, мешканцям району надавалися роз'яснення про необхідність уважного вивчення документів перед тим як ставити свій підпис. Однак селяни знову і знову «наступають на ті ж граблі». Або ж послуговуються таким аргументом, коли їм це вигідно. Погодьтеся, навіть не вельми освіченій людині з неабсолютним зором важко переплутати відомість про сплату орендної плати з договором оренди. Це зовсім різні документи і за формою, і за розміром.

Прокуратура відмовила ковильненським скаржникам у проханні

представляти їх інтереси в суді, не знайшовши у діях фермера-орендаря Лариси Матрос злочинного умислу і не вбачаючи в цьому позові судової перспективи. Однак це зовсім не означає, що селяни не можуть подати позов до суду про дострокове розірвання договорів оренди чи визнання таких договорів недійсними самостійно. Якщо буде доведено, що договори орендодавці все ж не підписували, це може стати серйозним аргументом для суду про визнання договорів оренди недійсними. Але для цього, за твердженням прокурора району Юрія Черкашина, необхідно провести почеркову експертизу. Візуально визначити, чи стоїть під договором підпис орендодавця, чи підроблений підпис — майже неможливо.

Орендар упевнено свідчить, що договори орендодавці підписували власноруч. А ось автори звернення до прокуратури при вивченні питання повели себе досить дивно: заявили, що скарги на фальсифікацію підписів вони не подавали і якщо прокуратура району й надалі порушуватиме це питання, вони будуть оскаржувати її дії в обласній прокуратурі та інших вищих інстанціях.

Матеріали про можливу фальсифікацію підписів орендодавців направлено для подальшого розгляду до райвідділу міліції. Варто зазначити, що почеркова експертиза досить вартісна, до того ж в районі її не проводять. Потрібні час і гроші. Якщо така експертиза все ж підтвердить підробку, гроші за проведення її можна буде в судовому порядку стягнути з орендаря. А якщо виявиться, що підписи справжні? Чи готові в такому разі орендодавці взяти на себе ці витрати?



ДОВІДКОВО

Щоб орендарю і орендодавцю не довелося доводити у суді дійсність підписів на договорах оренди, підписувати їх вони мають власноруч і у присутності іншої сторони. Якщо власник земельного наділу з якихось причин не може особисто підписати договір, він має видати іншій особі (частіше всього — родичу) доручення на виконання цієї операції. Причому доручення має бути оформлене згідно з вимогами чинного законодавства.

Висували окремі орендодавці й претензії стосовно строку оренди наділів, зазначеному у договорі — 20 років. На їх погляд, це досить тривалий термін, упродовж якого земля може стати товаром. Власники наділів побоюються, що будуть тривалий час позбавлені права продати їх.

Щось достеменно стверджувати з цього приводу сьогодні навряд чи хтось візьметься. Все залежить від того, який саме закон приймуть депутати. Можливо, ним буде передбачений механізм продажу наділів без розірвання договорів оренди; чи розірвання їх в односторонньому порядку. Більш обізнані з законодавством орендодавці «Колосу» для себе вирішили цю проблему досить просто: наприклад, Валерій Грошев уклав договір оренди на 3 роки, Лідія Титова — на 5, Єлизавета Депутатова — на 10 років. І ніхто не чинив їм перепон.

Варто зазначити, що орендарі зацікавлені у тривалих строках оренди земельних наділів. Саме довготривала оренда дозволяє їм господарювати ефективно: впроваджувати науково обґрунтовані сівозміни, вкладати кошти у підвищення родючості землі, відновлювати зрощення, насаджувати полезахисні лісосмуги. Опоередковано зацікавлені в цьому й селяни, бо тривалий строк оренди — це своєрідна гарантія того, що орендар не виснажуватиме землю в гонитві за разовим збагаченням. Окрім того, процес реєстрації кожного договору оренди земельного наділу в середньому обходиться орендарю у 500 гривень. Зро-

зуміло, що ніхто не захоче нести такі додаткові витрати щороку чи кожні два роки.

Оскільки договір оренди землі — цивільно-правова угода, кожна із сторін має право обстоювати власні інтереси стосовно строків оренди. Якщо компромісу досягти не вдається, орендар чи орендодавець просто відмовляється від підписання договору. Однак якщо договір підписаний, розірвати його в односторонньому порядку можна лише за згодою сторін або в судовому порядку при наявності серйозних причин.

Розглянемо ще одне нарікання ковильненців: на те, що орендар сплачує окремим власникам земельних наділів орендну плату у вищому розмірі, ніж іншим. Хоча у ході розгляду скарг документально підтвердження цей факт не знайшов, така практика в районі існує і вона цілком законна. Не секрет, що найбільшу цінність для орендарів представляють наділи на зрощуваних полях, де меліоративна система знаходиться у належному порядку (не демонтована, не розкрадена, не уражена корозією). Договір оренди землі укладається з кожним власником земельного наділу індивідуально. І кожен землевласник вправі висувати свої вимоги стосовно розміру орендної плати. І, наостанок, про те, що, можливо, спонукало до скарг. За інформацією прокурора Новотроїцького району Юрія Черкашина, кілька власників наділів (серед них і ті, хто скаржився у прокуратуру), не розірвавши у законному порядку договорів оренди землі з фермерським господарством «Колос», підписали аналогічні договори оренди на ті ж наділи з іншим орендарем. Про це стало відомо лише тоді, коли новий орендар надав докумен-

ти для реєстрації цих договорів. Чи не тому скаржники вишукують причини для розірвання договорів оренди з фермерським господарством? Адже такі дії — також серйозне порушення законодавства, за яке винних можна притягти до відповідальності.

Доводиться констатувати: черговою причиною конфлікту стало незнання селянами земельного законодавства, невміння користуватися власними правами або небажання дотримуватися накладених договорами оренди обов'язків. Що до знань земельного законодавства, то схильна вважати це бідою, а не винною ковильненських селян. Більшість власників земельних наділів — люди літнього віку, їм важко не лише орієнтуватися — розібратися у великій кількості законів, постанов, розпоряджень, що стосуються оренди землі, які, до того ж, постійно змінюються, доповнюються та оновлюються.

Водночас варто відзначити і пасивність самих мешканців села в отриманні потрібних знань. У Чкалівській сільраді є землевпорядник (до речі, досить компетентний спеціаліст), до якого можна звернутися за роз'ясненнями. Є реальна можливість за колективним зверненням запросити в село для надання роз'яснень з проблемних чи незрозумілих питань спеціалістів управління агропромислового розвитку, районного відділу Держкомзему, юриста районної ради чи райдержадміністрації — у таких проханнях районні служби ніколи не відмовляли.

Хочеться сподіватися, що земельний конфлікт у Ковильному стане уроком і для орендарів району, які нехтують проведення зборів з орендодавцями, під час яких нескладно вирішити всі проблемні питання і дійти згоди. Так, проведення їх не передбачене законодавчими документами. Але скількох скарг, претензій і конфліктів це допомогло б уникнути! І скільки часу, нервів і грошей дозволило б заощадити.

*Людмила ГРИГОР'ЄВА
селище Новотроїцьке
Херсонської області*

Тарас ЄВСЮКОВ,

кандидат економічних наук,
доцент Національного
університету біоресурсів і
природокористування України

Андрій МАРТИН,

кандидат економічних наук,
докторант Національного
університету біоресурсів і
природокористування України

Олег ПАТІЮК,

начальник відділу землеустрою
та використання земель
Управління Держкомзему у
Рожищенському районі
Волинської області

ПРОФЕСІЙНІ КОМУНІКАЦІЇ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН: ВПРОВАДЖЕННЯ ІНТЕРНЕТ-ТЕХНОЛОГІЙ

Динамічні зміни у нормативно-правовій базі регулювання земельних відносин в Україні, а також стрімкий розвиток сучасних засобів і способів одержання та обробки інформації, спричиняють формування принципово нового інформаційно-комунікативного простору для спеціалістів у сфері землеустрою, земельного права, земельного кадастру та оцінки земель. Якщо ще у 90-х роках минулого сторіччя головним джерелом знань для фахівця-землевпорядника залишалась нормативна та науково-методична література, то нині відбувається швидке перенесення професійного спілкування у Інтернет — комп'ютерну мережу, що дає користувачам найширші можливості для обміну інформацією, досвідом, а також різноманітних обговорень на професійні теми.

В Інтернеті порівняно легко знаходити людей з подібними інтересами та поглядами, а розпочати спілкування в мережі психологічно набагато простіше, ніж при особистій зустрічі. Ці причини обумовлюють створення та активний розви-

ток веб-спільнот — груп людей, що мають спільні інтереси та спілкуються переважно через Інтернет. Подібні Інтернет-спільноти поступово починають відігравати відчутну роль в житті інформаційно-розвинених країн.

Потрібно відзначити, що проблема формування інформаційно-комунікативного простору у сфері земельних відносин ще залишається малодослідженою, не зважаючи на те, що інформаційні та, зокрема, Інтернет-технології вже досить широко використовуються як на виробництві, так і в процесі державного управління та міжособистісних контактах.

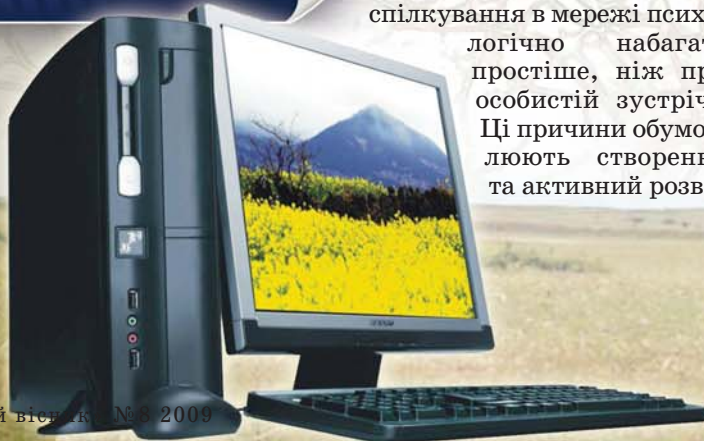
Метою цієї публікації є аналіз сучасних професійних комунікацій у сфері земельних відносин на прикладі Інтернет-порталу *ZemRes.Com*¹.

У процесі професійної діяльності фахівці, як правило, намагаються поліпшувати та вдосконалювати свої вміння та навички, підвищувати компетентність та рівень культури, одержувати нові знання.

¹ <http://www.zemres.com>



УДК 004.773;332.3



Особлива важливість постійного **підвищення кваліфікації** фахівцями-землевпорядниками обумовлюється двома головними причинами: по-перше, спеціалістам доводиться працювати в умовах неусталеної, занадто мінливої або взагалі відсутньої нормативно-правової бази; по-друге, дається взнаки недосконалість сучасної землевпорядної вищої освіти — підготовку фахівців масово почали здійснювати геодезичні навчальні заклади, які не дають випускникам достатніх знань у сфері безпосередньо землевпорядного проектування, земельного права, економіки землекористування, екології тощо [1].

Далеко не завжди спроможна дати необхідні знання та досвід «практична робота». На жаль, сучасний землеустрій в багатьох випадках звівся до виконання найбільш примітивних видів землевпорядних робіт — розробки проектів відведення земельних ділянок та складання технічної документації щодо оформлення правовстановлюючих документів на землю. Відповідно, коли мова йде про розробку передбачених законодавством інших видів проектної документації із землеустрою, а також юридичне, економічне і екологічне обґрунтування проектних рішень, «практика» виявляється безсилою. Фактично, певне уявлення про те, як розробляти окремі види землевпорядної документації, нині мають лише декілька фахівців на всю Україну.

Дієвим способом підвищення професійних навичок фахівців традиційно вважається підвищення кваліфікації як спеціальне навчання, що проводиться відповідними навчальними закладами. Воно має сприяти якісному виконанню працівниками своїх обов'язків, розширенню меж компетенції, створювати можливості для оволодіння новими функціональними обов'язками тощо [2].

У розвинених країнах світу працівники підвищують кваліфікацію досить інтенсивно. Наприклад, у Японії проміжок часу між навчаннями складає від 1 до 1,5 року, у країнах Європейського Союзу близько 5 років, у Росії — 7,8 року. В Україні ж підвищення кваліфікації у середньому проводиться кожні 12 років [2]. Звичайно, такий термін не можна вважати адекватним не лише з точки зору звичайного порівняння, а й виходячи з масштабів перетворень (соціально-економічних, правових, технологічних тощо), які відбуваються в Україні в останні десятиріччя.

Але пройти повноцінне підвищення кваліфікації можна далеко не завжди — воно потребує затрат часу, коштів і, найголовніше, наявності відповідних навчальних центрів із належним чином підготовленими викладачами. За таких умов обговорення спірних та наболілих проблем, обмін досвідом із колегами поступово переноситься у віртуальний простір, а **професійне спілкування у мережі Інтернет** стає одним із найголовніших способів підвищення кваліфікації фахівців.

Комп'ютерна мережа Інтернет утворює глобальний інформаційний простір, що слугує основою доступу до веб-сайтів і багатьох систем передачі даних (електронної пошти, масивів цифрової інформації, баз даних, нормативно-правової документації, наукових праць, електронних каталогів, бібліотек, електронних карт, аеро- і космічних знімків тощо).

На нашу думку, особливої актуальності набуває впровадження сучасних **інформаційно-комунікативних технологій** у професійній діяльності фахівців-землевпорядників. До таких технологій ми відносимо сукупність методів, процесів і програмно-технічних засобів, інтегрованих з метою збирання, обробки, зберігання, розповсюдження,

відображення і використання спеціальної інформації в інтересах спеціалістів сфери земельних відносин.

Головним завданням **професійних комунікацій** у землеустрої ми вбачаємо передачу тематичної фахової інформації, розвиток в учасників інформаційного обміну професійних навичок та вмінь, формування відношення до особистості (до колег, до себе) та до суспільства в цілому, обмін інноваційними прийомами, засобами, технологіями, зміну ціннісних настанов і мотивацій, емоційний обмін тощо.

Веб-форуми у мережі Інтернет є одним із найбільш популярних способів обговорення проблемних питань. Під **інтернет-форумом (веб-форумом)** розуміють інструмент спілкування відвідувачів сайту. Повідомлення у форумі, дещо схожі на поштові — кожне з них має автора, тему і зміст. Однак, для того, щоб надіслати повідомлення у форум, не потрібно ніяких додаткових програм — достатньо лише заповнити відповідну форму на сайті.

Принципова особливість форуму полягає в тому, що повідомлення у ньому логічно об'єднуються в так звані треди (від англ. *thread* — нитка): коли дається відповідь на чиєсь повідомлення, то відповідь стає прив'язаною до вихідного запитування, а послідовність таких відповідей, відповідей на відповіді тощо створює тред. Таким чином, форум має деревовидну структуру, що складається із тредів.

Характерною властивістю веб-форуму є розподіл тем, що обговорюються, та можливість спілкування не лише у реальному часі, а й автономно. Це надихає учасників до більш серйозних обговорень, адже відповідач має більше часу на обмірковування відповіді, ніж при звичайному спілкуванні.

У 2007 році, переважно з причин виробничої необхідності, ви-

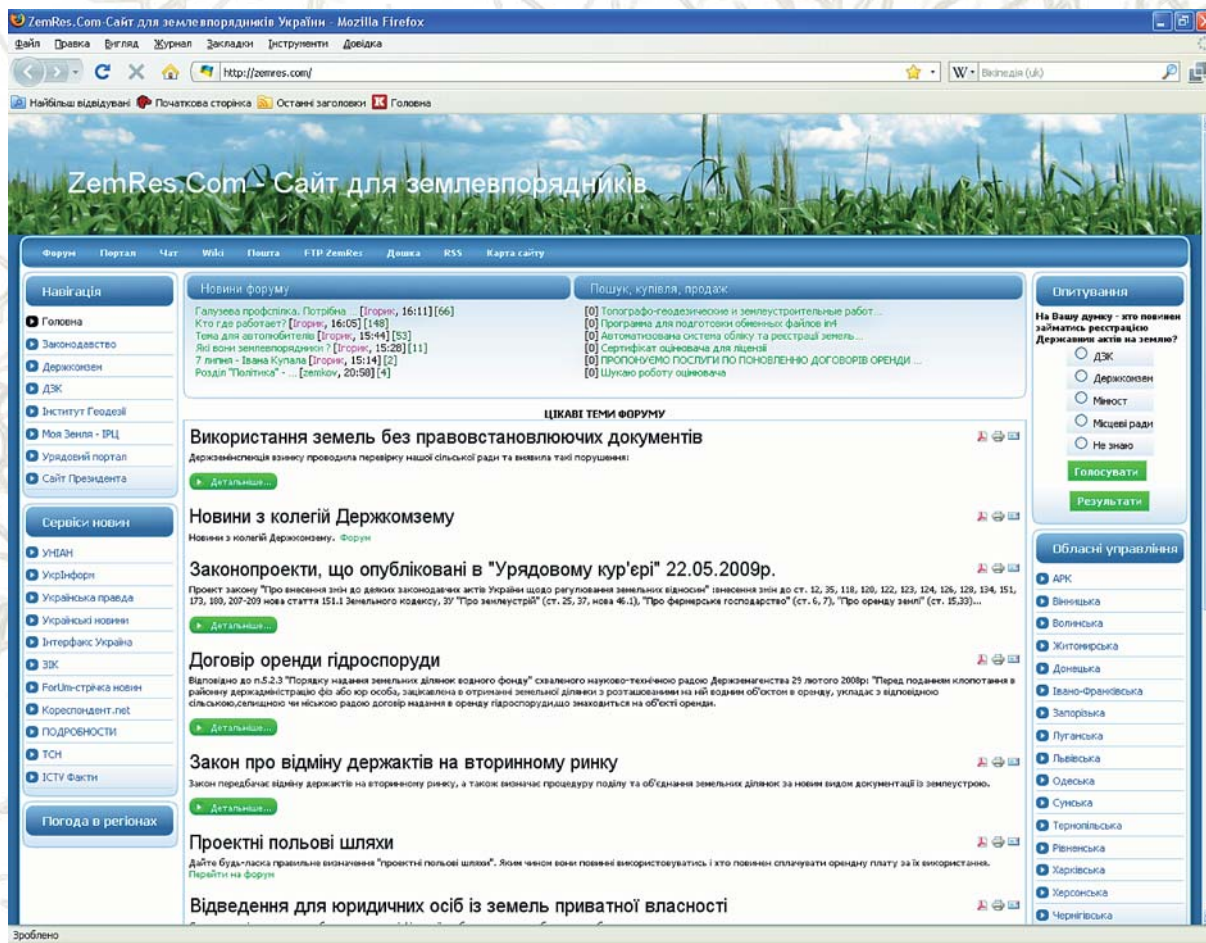


Рис. 1. Головна сторінка сайту ZemRes.Com

никла ідея створення відкритого сайту та веб-форуму для фахівців-землевпорядників ZemRes.Com (рис. 1). Основним його завданням була організація взаємодопомоги користувачів форуму при вирішенні різноманітних питань, пов'язаних із землевпорядним виробництвом.

У зв'язку з актуальністю тем, що обговорювалися, сайт та форум почали досить швидко розвиватись. За станом на липень 2009 року на «Форумі для землевпорядників України»² (далі — ФЗУ) зареєструвалося вже понад 5,8 тисяч учасників. Предметом обговорення є більш ніж 2,1 тисячі окремих тем, а загальна

Структура сайту для землевпорядників України (www.zemres.com)

Головна сторінка сайту	Перехід у розділи сайту та інші Інтернет сторінки (форум, енциклопедію, пошту, пошук, сайт Держкомзему, сайти обласних управлінь Держкомзему та ін.); новини з дошки оголошень, цікаві теми та новини форуму, меню опитування
Форум для землевпорядників	Підфоруми: об'яви, закритий форум, проблемні питання в роботі, особливості надання та використання земель певного цільового призначення, законодавство, робота управлінь і відділів, різне
Дошка оголошень	Розміщуються оголошення адміністратора, модераторів, учасників та гостей сайту
Чат для землевпорядників	Дозволяє спілкуватися учасникам у режимі реального часу, обмінюючись текстовими повідомленнями
Енциклопедія ZemRes.Com	Енциклопедія ресурсу ZemRes.Com. Створена на базі Вільної енциклопедії — Вікіпедія

Рис. 2. Структура сайту ZemRes.Com

² <http://www.zemres.com/forum/>

кількість повідомлень у різних розділах форуму вже перевищує 23,5 тисячі. Рекордна максимальна відвідуваність форуму спостерігалася опівдні 5 травня 2009 року — на форумі одночасно перебувало 449 учасників.

Опитування користувачів форуму, проведене з метою визначення джерел інформації про сайт, показало, що більшість учасників дізналися про його існування через пошукові системи (*Google, Yandex* та ін.) — 74%, 19% респондентів дізналися про існування ФЗУ від колег, знайомих і лише 7% із інших джерел.

Користувачі форуму можуть створювати нові теми для обговорень і продовжувати обговорення старих тем, якщо в них не повністю розкрито питання, підтримувати дискусії, обмінюватися досвідом, надавати цікаву інформацію, корисні посилання.

Сучасна структура сайту для землевпорядників України (рис. 2) містить: головну сторінку сайту, форум для землевпорядників, дошку оголошень, чат для землевпорядників³ та енциклопедію *ZemRes.Com*.

Головна сторінка сайту⁴ носить суто інформативний характер. Через неї можна перейти майже до

всіх розділів сайту, а також на інші Інтернет ресурси (сторінки). Так, з верхнього меню є можливість перейти безпосередньо на форум, енциклопедію, пошту⁵, файловий FTP-архів або дошку оголошень. На форумі є власна пошукова система, яка дозволяє швидко знайти необхідні теми, але можна скористатись і зовнішніми пошуковими системами із Інтернету. На головній сторінці також постійно проводяться невеличкі «соціологічні опитування» відвідувачів і користувачів сайту.

Безпосередньо форум містить сім розділів (форумів), які розбито на окремі підрозділи (рис. 3).

Складові форуму для землевпорядників (<http://zemres.com/forum/>)

Об'яви	Проблемні питання в роботі	Закритий форум	Особливості надання та використання земель певного цільового призначення	Законодавство	Робота управління і відділів	Різне
Реклама у пресі — партнері ZemRes	Різні питання	Поради щодо цього розділу	Земель сільсько-господарського призначення	Систематизоване земельне законодавство	Питання по програмі Земля	Книга скарг та пропозицій
Оголошення	Питання щодо процедури продажу земельних ділянок	Приватизація	Земель житлової та громадської забудови	Новини законодавства	Присвоєння кадастрових номерів	Де розважаються землевпорядники
Правила форуму	Приватизація	Відводи	Земель водного фонду	Проекти законів	Інші питання звітності	Програмне забезпечення
Держконтроль за використанням та охороною земель	Відведення земельних ділянок	Продаж і купівля	Земель лісо-господарського призначення	Інше законодавство	Кадри	Технічне забезпечення (техео-метри, GPS,...)
ДЗК	Оформлення права власності	Юридичний	Земель промисловості, транспорту, зв'язу, енергетики, оборони та ін. призначення		Різне	Зразки документів
Речові права на чуже майно	Оренда землі	Допомога				Література для землевпорядників
Містобудування і землеустрій	Проектна документація — запитання, відповіді, поради	Різне			Юридична допомога	Графічні матеріали
Оцінка земельних ділянок	Зміна цільового призначення				Балачки	Різні цікаві новини
Земельні торги (аукціони)	Зміна конфігурації ділянки				Історія професії	Новини з колегій, семінарів
Інвентаризація земель	Ліцензування, експертна, оціночна діяльність					
Плата за землю	Судові справи					

Рис. 3. Структура форуму для землевпорядників сайту *ZemRes.Com*

² <http://www.zemres.com/forum/>

³ <http://zemres.com/forum/chat/>

⁴ Доступ за адресами: <http://zemres.com>, <http://zemres.com.ua> та <http://zemres.net.ua>.

⁵ Для тих, хто виявив бажання отримати безкоштовну скриньку у домені @zemres.com.

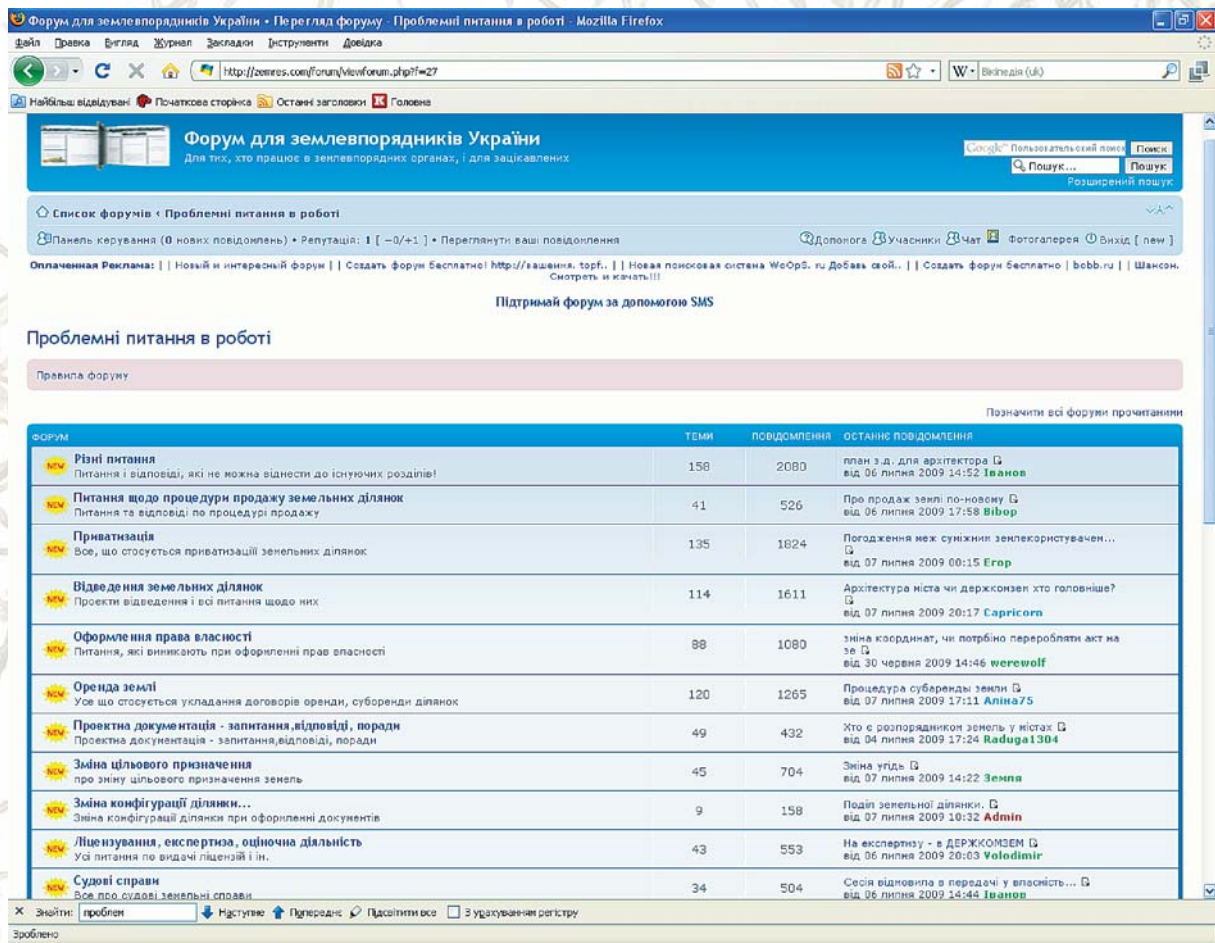


Рис. 4. Сторінка підфоруму «Проблемні питання в роботі»

1. Форум «Об'яви» у собі містить підфоруми, переважно інформативного характеру.

2. Форум «Законний земле-впорядник» — це закритий форум. Потрапити до нього можуть учасники однойменної групи. До цієї групи належать усі учасники, які залишили на форумі більше 100 повідомлень.

3. Форум «Проблемні питання в роботі» (рис. 4) включає такі підфоруми: «Питання щодо процедури продажу земельних ділянок», «Приватизація», «Відведення земельних ділянок», «Оформлення права власності», «Оренда землі», «Проектна документація», «Зміна цільового призначення», «Зміна конфігурації ділянки», «Ліцензування, експертиза, оціночна діяльність»,

«Судові справи», «Держконтр-роль за використанням та охороною земель», «ДЗК», «Речові права на чуже майно», «Містобудування і землеустрій», «Оцінка земельних ділянок», «Земельні торги (аукціони)», «Інвентаризація земель», «Плата за землею», «Різні питання».

4. Форум «Особливості надання та використання земель певного цільового призначення» включає окремі тематичні підфоруми, що присвячені обговоренню земель сільськогосподарського призначення, земель житлової та громадської забудови, земель водного фонду, земель лісгосподарського призначення, а також земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

На рис. 5 показано тему підфоруму «Особливості надання та використання земель сільськогосподарського призначення», у якій обговорюється проблема створення штучних водойм на землях особистого селянського господарства.

5. Форум «Законодавство» містить підфоруми: «Систематизоване земельне законодавство», в якому розміщено тексти близько 400 нормативно-правових актів, що впливають на земельні відносини; «Новини законодавства», де аналізуються зміни в земельному законодавстві (рис. 6); «Проекти законів» — обговорення проектів законів та нормативно-правових актів; «Інше законодавство».

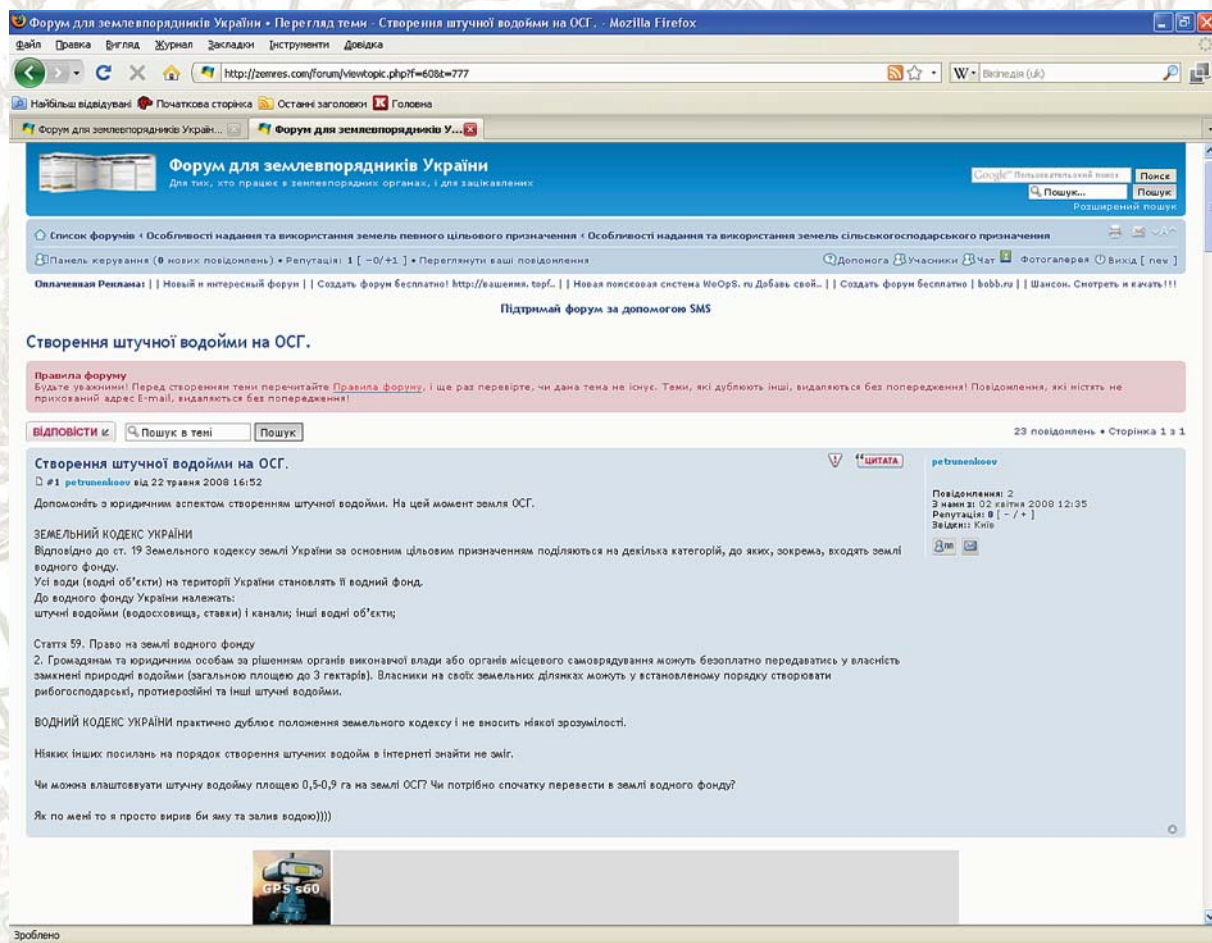


Рис. 5. Сторінка із обговорення проблеми створення штучних водойм на землях особистого селянського господарства

6. Форум «Робота управлінь і відділів» присвячений роботі територіальних органів земельних ресурсів. Він містить підфоруми: «Питання по програмі Земля», «Присвоєння кадастрових номерів», «Інші питання звітності», «Кадри», «Різне».

7. Форум «Різне» містить підфоруми «Книга скарг та пропозицій», «Де розважаються землевпорядники?», «Програмне забезпечення», «Технічне забезпечення», «Зразки документів», «Література для землевпорядників», «Графічні матеріали», «Різні цікаві новини», «Юридична допомога», «Новини з колегій,

семінарів...», «Історія професії» та «Балачки».

Дошка оголошень⁶ призначена для розміщення учасниками форуму різних оголошень та повідомлень. Для того, щоб розмістити оголошення, потрібно пройти реєстрацію окремо від форуму.

Енциклопедія *ZemRes.Com*⁷ створюється на базі вільної енциклопедії — *Bikinedi* — і на даний час перебуває у стадії наповнення.

Працюючи з форумом, досить зручно використовувати перегляд активних тем, який дозволяє користувачеві завжди дізнатися про останні обговорення та проблемні питання.

Як бачимо, сайт *ZemRes.Com* за короткий час став досить ефективним віртуальним майданчиком для професійних комунікацій у сфері

земельних відносин. Звичайний спеціаліст районного рівня одержує можливість відкритого професійного спілкування із фахівцями з різних регіонів України, причому в обговореннях беруть участь не тільки новачки, а й висококваліфіковані професіонали — землевпорядники, юристи, будівельники, оцінювачі тощо. Цікаво, що окремі питання вирішуються за допомогою своєрідного «колективного розуму».

Важливо й те, що учасники форуму не лише намагаються знаходити відповіді на запитання, що їх турбують, а постійно стежать за новинами у сфері землеустрою, змінами нормативно-правової бази, висловлюють свою професійну та громадську позицію з актуальних тем.

⁶ <http://zemres.com/board/>

⁷ <http://wiki.zemres.com>

Форум для землепорядників України • Перегляд форуму • Проблеми питання в роботі • Mozilla Firefox

http://zemres.com/forum/viewforum.php?f=27

Форум для землепорядників України
Для тих, хто працює в землепорядних органах, і для зацікавлених

Список форумів • Проблеми питання в роботі

Панель керування (0 нових повідомлень) • Репутація: 1 [-0/+1] • Переглянути ваші повідомлення

Оплаченна Рекламa: | | Новий и интересный форум | | Создать форум Бесплатно! http://вазвения.torfp. | | Новая поисковая система WoOrb. ru Добавьте свой.. | | Создать форум Бесплатно! bobbi.ru | | Шансом. Смотреть и качать!!!

Підтримай форум за допомогою SMS

Проблеми питання в роботі

Правила форуму

Позначити всі форуми прочитаними

ТЕМА	ТЕМИ	ПОВІДОМЛЕННЯ	ОСТАННІ ПОВІДОМЛЕННЯ
Різні питання Питання і відповіді, які не можна віднести до існуючих розділів!	158	2080	план з д. для архітектора [від 06 липня 2009 14:52 Ivanov
Питання щодо процедури продажу земельних ділянок Питання та відповіді по процедурі продажу	41	526	Про продаж землі по-новому [від 06 липня 2009 17:58 Bibop
Приватизація Все, що стосується приватизації земельних ділянок	135	1824	Погодження меж сусідньої земельної ділянки... [від 07 липня 2009 08:15 Erap
Відведення земельних ділянок Проекти відведення і всі питання щодо них	114	1611	Архітектура міста чи держкомзем хто головніше? [від 07 липня 2009 20:17 Capricorn
Оформлення права власності Питання, які виникають при оформленні прав власності	88	1080	Зміна координат, чи потрібно переробляти акт на зе [від 30 червня 2009 14:46 werewolf
Оренда землі Усе що стосується укладання договорів оренди, суборенди ділянок	120	1265	Процедура суборенди землі [від 07 липня 2009 17:11 Alina75
Проектна документація - запитання, відповіді, поради Проектна документація - запитання, відповіді, поради	49	432	Хто є розпорядником земель у містах [від 04 липня 2009 17:24 Raduga1304
Зміна цільового призначення про зміну цільового призначення земель	45	704	Зміна умов [від 07 липня 2009 14:22 Земля
Зміна конфігурації ділянки... Зміна конфігурації ділянки при оформленні документів	9	158	Подія земельної ділянки. [від 07 липня 2009 10:32 Admin
Ліцензування, експертиза, оціночна діяльність Усі питання по видачі ліцензій і ін.	43	553	На експертизу - в ДЕРЖКОМЗЕМ [від 06 липня 2009 20:03 Volodimir
Судові справи Все про судові земельні справи	34	504	Сесія відповіла в передачі у власність... [від 06 липня 2009 14:44 Ivanov

X Знайти: ☐ З урахуванням реєстру

Зроблено

Рис. 6 – Сторінка «Новини законодавства»

У сучасних умовах професійне спілкування фахівців у сфері землеустрою, земельного права, земельного кадастру, оцінки земель має здійснюватися із максимальним залученням сучасних інформаційно-комунікативних технологій. Сайт ZemRes.Com та «Форум для землепорядників України» є досить показовим прикладом того, як такі технології дозволяють фахівцям актуалізувати свої професійні знання, підвищувати власну конкурентоспроможність, покращувати обізнаність у сучасних проблемах регулювання земельних відносин.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Ступень М.Г., Євсюков Т.О., Мартин А.Г. Проблеми питання сучасної землепорядної освіти в Україні // *Наука і методика. Вип. 11: Збірник науково-методичних праць / Науково-методичний центр аграрної освіти.* — К.: Аграрна освіта, 2007. — С. 95–101.
2. Розпорядження Кабінету Міністрів України від 20.03.2006 № 158-р
«Про схвалення Концепції розвитку системи підвищення кваліфікації працівників на період до 2010 року» // *Офіційний вісник України від 05.04.2006 — 2006 р., № 12, стор. 61, стаття 817, код акту 35677/2006.*

ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ З ОГЛЯДУ ВИМОГ ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ОРЕНДУ ЗЕМЛІ»



Людмила СПИЦИНА,
перший заступник начальника
Головного управління Держкомзему
у Запорізькій області

ЄДИНЕ РОЗУМІННЯ
ПРОБЛЕМИ —
ВІДСУТНЄ

ПРОЛОНГАЦІЮ
ОРЕНДИ —
УЗАКОНЕНО

В умовах, коли законодавство унеможливило надання в оренду вільних від забудови земельних ділянок, є актуальним збереження існуючих орендних відносин, в тому числі через поновлення договору оренди. Проаналізувавши матеріали судової практики, роз'яснення Держкомзему України, статті юристів-практиків, опубліковані в засобах масової інформації, пересвідчуємося, що єдине розуміння проблеми поновлення договору оренди земельної ділянки відсутнє. Деякі автори вважають, що для поновлення договору необхідно укласти новий договір, деякі плутають поняття надання земельної ділянки в оренду і поновлення того самого договору. Також досить поширена точка зору про те, що поняття продовження терміну договору і поновлення договору оренди є тотожними. Існує думка, що реалізація переважного права орендаря і поновлення договору — це одна і та ж процедура. Звідси й з'явилася необхідність детально вивчити проблему поновлення договору, оскільки практичне застосування поновлення договору потребує єдиного підходу з огляду вимог ст. 33 Закону України «Про оренду землі».

Відносини найму (оренди) регульовані главою 58 Цивільного кодексу України. Відповідно до ч. 2 ст. 759 та ч. 2 ст. 792 Цивільного кодексу України, законом можуть бути передбачені особливості укладення та виконання договору найму (оренди), а відносини щодо найму (оренди) земельної ділянки регулюються законом. Частиною 6 ст. 93 Земельного кодексу України також передбачено, що відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються законом. Таким спеціальним законом є Закон України «Про оренду землі».

Законом України від 2 жовтня 2003 року № 1211-ІУ внесені зміни до Закону України «Про оренду землі». Стало можливим до земельних орендних відносин застосовувати поняття поновлення договору оренди у розумінні його пролонгації. До набуття чинності цього Закону норми Цивільного кодексу України щодо пролонгації не застосовувалися, договір оренди земельної ділянки по закінченню свого терміну припинявся і виникала необхідність надання земельної ділянки в оренду та укладання нового договору оренди. З настанням обставин, визначених ч. 3 ст. 33 Закону, з'явилася можливість уникнути довгої

процедури надання земельної ділянки по закінченню договору оренди.

Із внесенням змін до Закону України «Про оренду землі» у 2003 році в питаннях продовження терміну, поновлення договору, переважного права орендаря на поновлення, земельні орендні відносини стали тотожними тим, які визначені Цивільним кодексом України для договору найму майна.

ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ ТЛУМАЧЕНЬ

Частиною 1 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» (далі Закону) передбачено, що після закінчення строку, на який було укладено договір, орендар, який належно виконував обов'язки відповідно до умов договору, має за інших рівних умов переважне право на поновлення договору. Зазначена норма тотожна ст. 777 Цивільного кодексу України: «Наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, після спливу строку договору має переважне право перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк».

Щодо зміни умов договору при його поновленні у випадку, передбаченому ч. 1. ст. 33 Закону, то у разі поновлення договору оренди землі на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін. Частиною 2 ст. 777 Цивільного кодексу України встановлені аналогічні права для сторін договору найму: «Умови договору найму на новий строк встановлюються за домовленістю сторін. У разі недосягнення домовленості щодо плати та інших умов договору переважне право наймача на укладення договору припиняється».

Щодо поновлення орендних відносин за умов використання земельної ділянки орендарем та мовчазної згоди орендодавця упродовж місяця по закінченню терміну договору, то зазначені відносини врегульовано ч. 3 ст. 33 Закону України «Про оренду землі»: «У разі, якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, то за відсутності письмових заперечень орендодавця протягом одного місяця після закінчення строку договору він підлягає поновленню на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. Письмове заперечення здійснюється листом-повідомленням». Абсолютно тотожними є правові наслідки продовження користування майном після закінчення строку договору найму, визначені ст. 764 Цивільного кодексу України: «Якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, то, за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором».

ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ

ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

Згідно з ч. 1 ст. 19 Закону України «Про оренду землі» строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років. Відповідно до ч. 1 ст. 31 цього Закону договір оренди землі припиняється, зокрема, в разі закінчення строку, на який його було укладено. Припиняється виконання всіх обов'язків і прав, визначених умовами договору, в тому числі використання ділянки в порядку, передбаченому договором, внесення орендної плати та інше. Припинення договору передбачає повернення земельної ділянки за актом прийому-передачі. Складання такого документа є обов'язковим, оскільки Закон передбачає повернення ділянки у не гіршому стані, ніж вона була на дату складання акту прийому-передачі при укладанні договору оренди.

За умови виконання вимог ст. 33 відбувається не припинення договору, а його поновлення. При поновленні орендар продовжує використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору. Тому закінчення терміну договору є підставою для його припинення, якщо не відбувається його поновлення. Постановою Вищого Господарського Суду України від 12.08.2003 «Про деякі питання пролонгації договорів у судовій практиці» встановлено, що підставою для припинення договору є закінчення строку дії договору при умові, якщо наймодавець зажадає повернення йому майна. За відсутності такої вимоги договір не припиняється.

Підтвердженням припинення договору є припинення виконання умов договору оренди і підписання сторонами акту приймання-передачі земельної ділянки по закінченню терміну договору оренди.

НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Надання земельної ділянки передбачає дотримання всіх процедур, передбачених законодавством при укладанні договору: прийняття рішення про надання в оренду земельної ділянки, підписання нового договору, складання акту прийому-передачі, акту встановлення меж для нового орендаря, виготовлення техдокументації по виготовленню правовстановлюючих документів, реєстрація договору.

ПРОДОВЖЕННЯ ТЕРМІНУ ДОГОВОРУ

Продовження терміну договору оренди передбачає внесення змін до діючого договору, його порядок визначено окремою нормою Закону — ст. 30 Закону України «Про оренду землі». Сторони досягають згоди щодо зміни істотної умови договору «строк дії договору» (ст. 15 Закону України «Про оренду землі») і укладають додаткову угоду до нього. Законодавець не визначає терміни «поновлення» і «продовження терміну» договору оренди тотожними. Наприклад, п. 17 Порядку державної реєстрації договорів оренди землі, що затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 1998 р. N 2073, встановлено однаковий порядок перереєстрації як для внесення змін до договору оренди, так і його поновлення.

Цікавим є питання співвідношення понять продовження терміну і поновлення при прочитанні п. 3 Перехідних положень Земельного кодексу України. Зазначеною нормою передбачено, що продовження строку оренди за межами населеного пункту здійснюється відповідним органом виконавчої влади. На сьогодні здійснюється поновлення договорів оренди на земельні ділянки за межами населеного пункту, укладених із сільською радою. Як було зазначено вище, наслідком поновлення договору є продовження строку використання земельної ділянки. При цьому, якщо зміни до поновленого договору за згодою сторін не вносяться, рада залишається орендодавцем земель. Але, на мою думку, слід привести договір у відповідність до вимог Земельного кодексу. Тому до поновленого договору можна внести зміни і укласти угоду про заміну орендодавця — рада вибуває із зобов'язання, а орган виконавчої влади за угодою стає орендодавцем у поновленому договорі. Підставою для внесення змін до договору оренди щодо заміни орендодавця на виконання п. 3 Перехідних положень Земельного кодексу, приймаються відповідні рішення ради і органу виконавчої влади.

ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ЯК РЕАЛІЗАЦІЯ ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА ОРЕНДАРЯ

Стаття 33 Закону України «Про оренду землі» має три частини. Частина 1 передбачає, що після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки відповідно до умов договору, має за інших рівних умов переважне право на поновлення договору. Як було зазначено вище, за своїм змістом

вона аналогічна ст. 777 ЦК України, якою також визначені переважні права наймача.

Коли договір припиняється, відбувається надання в користування об'єкту оренди з дотриманням всієї необхідної процедури. При цьому у попереднього орендаря залишається переважне право отримати об'єкт в оренду через укладання нового договору на новий термін (а не на тих умовах, як це визначено для поновлення за ч. 3 ст. 33 Закону). У разі недосягнення згоди щодо умов договору, припиняється не договір (він уже припинений за настанням вищезазначених обставин), а **орендар втрачає переважне право на його укладання**.

У випадку наявності кількох осіб, які бажають отримати в оренду ділянку чи земельна ділянка підлягає наданню в оренду з аукціону, попередній орендар земельної ділянки має переважне право на її оренду, але за інших рівних умов. Така практика мала місце і земельна ділянка за таких обставин надавалась на конкурентних засадах.

Оскільки Цивільний кодекс є загальною нормою і дозволяє врегулювання відносин, якщо вони не врегульовані спеціальною нормою, то вважаємо за можливе застосувати процедуру реалізації переважного права орендарем на укладання договору оренди відповідно до ст. 777 ЦК України, оскільки його норми тотожні ч. 1 ст. 33 Закону.

Судова практика також підтверджує вищезазначене. Пунктом 8 постанови Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 за № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» зазначено, що у разі закінчення зазначеного в договорі строку оренди **переважне право** орендарів на поновлення договору оренди, передбачене ст. 33 Закону від 6 жовтня 1998 р. N 161-XIV «Про оренду землі», поширюється на випадки, коли земля знову передається в оренду.

Аналогічне трактування Верховним Судом України ст. 285 Господарського кодексу України щодо реалізації переважного права орендаря на продовження терміну договору після його припинення: «Орендар може реалізувати своє переважне право на продовження терміну дії договору після його закінчення, але при умові, якщо орендодавець має намір передати об'єкт оренди іншій особі» (Постанова Судової палати по господарським справам Верховного Суду України від 12 квітня 2005 року).

Наприклад, до такого ж висновку прийшов Верховний Суд України (постанова від 20.05.2008 № 30/234). У судовому рішенні мова йде про реалізацію переважного права на оренду земельної ділянки орендаря, який належним чином виконував уже припинений договір оренди. Із судового рішення зрозуміло, що розглядається випадок, передбачений ч. 1 ст. 33 Закону. У процесі судового розгляду не розглядалися питання продовження

використання земельної ділянки по закінченні терміну договору та направлення листа-заперечення. І важко не погодитись із висновком Верховного Суду України про необхідність прийняття рішення про надання земельної ділянки. Також вбачається із обставин справи, що орендодавець не має наміру надавати в оренду земельну ділянку іншому користувачу.

Таким чином, питання щодо надання чи ненадання земельної ділянки в оренду і реалізація переважного права орендаря на його поновлення по закінченню його терміну може ставитись виключно після **припинення** договору оренди.

ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ

Закон «Про оренду землі» передбачає, що за умов, викладених у ч. 3 ст. 33, «договір оренди земельної ділянки **підлягає поновленню**». За таких же умов ст. 764 Цивільного кодексу України передбачено, що договір **вважається поновленим**. В Оглядовому листі Вищого Господарського Суду України від 30.11.2007 № 01-8/918 «Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних з орендою земельних ділянок» поняття «договір найму вважається поновленим» і «договір оренди земельної ділянки підлягає поновленню» розглядаються не як тотожні.

Господарський суд вважає, що слово «підлягає» передбачає **спеціальний порядок поновлення** договору оренди земельної ділянки: «Тобто цією нормою (до уваги взято ч. 3 ст. 33 Закону) не передбачений **порядок автоматичного поновлення** договору оренди земельної ділянки в разі відсутності заперечень з боку сторін, а лише визначено, що в цьому разі договір підлягає поновленню». Введення терміну «**автоматичний порядок**» поновлення договору передбачає необхідність іншого неавтоматичного порядку. Але процедури поновлення ні Закон України «Про оренду землі», ні інші норми земельного і цивільного законодавства не передбачають, в тому числі і «автоматичного». Більш того, законодавство не передбачає прийняття такого порядку на законодавчому рівні. Під словами «підлягає поновленню» слід розуміти не дотримання якоїсь спеціальної процедури поновлення чи реєстрації, а саме дотримання вимог ч. 3 ст. 33. Тому що, якщо орендар припиняє використання земельної ділянки по закінченню його терміну чи орендодавець направляє у місячний термін по закінченню терміну договору листа-заперечення проти поновлення договору, договір не підлягає поновленню.

Найбільш типовим і обґрунтованим є рішення ВГСУ від 25.10.06 №8/472 щодо поновлення договору оренди земельної ділянки «...колегія суддів

Вищого Господарського Суду України вважає, що касаційна скарга Ради не підлягає задоволенню, враховуючи наступне. Господарськими судами попередніх інстанцій встановлено та матеріалами справи підтверджується, що Рада не надала доказів неналежного виконання Підприємством умов Договору від 09.07.2003 р. та доказів надсилення Підприємству протягом одного місяця після закінчення строку дії вказаного договору письмового заперечення щодо його поновлення. Відповідно до ч. 3 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» у разі, якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, то за відсутності письмових заперечень орендодавця протягом одного місяця після закінчення строку договору він підлягає поновленню на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. Письмове заперечення здійснюється листом-повідомленням. Беручи до уваги зазначене, колегія суддів Вищого Господарського Суду України погоджується з висновками місцевого та апеляційного господарських судів про те, що Договір від 09.07.2003 р. підлягає поновленню на той самий строк і на тих самих умовах, які ним передбачені».

Аналіз судових рішень за 2008 рік щодо спорів про поновлення договорів оренди землі показує, що суди в більшості випадків приймають за основу позицію, визначену в Оглядовому листі Вищого Господарського Суду України від 30.11.2007 № 01-8/918 «Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних з орендою земельних ділянок».

На мій погляд ця позиція є дуже спірною. Якщо проаналізувати судову практику із зазначеної проблеми, то більшість із цих рішень співпадає з моєю точкою зору на цю проблему.

Існує точка зору, що орендар **зобов'язаний** звернутися до орендодавця з заявою про поновлення договору оренди. Дійсно, стаття 777 ЦК України містить таку норму, але в ній йде мова про реалізацію переважного права орендаря на поновлення: «Наймач, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору найму на новий строк, зобов'язаний повідомити про це наймодавця до спливу строку договору найму у строк, встановлений договором, а якщо він не встановлений договором, в розумний строк». Закон України «Про оренду землі» такої норми не містить, але сторони можуть домовлятися при укладанні договору. Але така домовленість не має ніякого відношення до **імперативної** норми ч. 3 ст. 33 Закону. Частина 3 статті не передбачає можливості сторін обумовити поновлення договору оренди у договорі іншим способом, чим це визначено Законом.

Орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди. Орендар володіє земельною ділянкою і користується нею для потреб, визначених договором. Орендна плата нараховується і виплачується орен-

додавцю відповідно до умов договору, в тому числі і упродовж місяця, встановленого для остаточного визначення орендодавця в питанні поновлення договору.

Щодо письмових заперечень орендодавця. Відповідно до ч. 3 ст. 33 Закону, орендодавець у разі небажання надалі поновлювати договір, повинен протягом одного місяця після закінчення строку договору подати орендарю письмові заперечення. Подання письмових заперечень в інший термін не має юридичного значення. Тільки за умови направлення орендодавцем письмових заперечень протягом одного місяця після закінчення строку договору, орендодавець має право вимагати звільнення земельної ділянки і здійснювати подальше розпорядження нею: надавати в оренду попередньому орендарю через підписання нового договору; надавати в користування іншій особі; самостійно використовувати власну земельну ділянку.

За відсутності письмових заперечень орендодавця договір підлягає поновленню на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. Тому точка зору, що при поновленні повинен укладатись новий договір, не витримує критики.

Форма листа-повідомлення законодавством не визначена. Також Законом не передбачено, що рада, адміністрація повинна приймати рішення щодо поновлення договору. Тому можливо тільки рекомендувати прийняття в сесійному порядку рішення щодо поновлення договору оренди. Слід пам'ятати, що це рішення може бути прийняте **не пізніше місячного терміну** по закінченню терміну договору оренди, а лист направляється **в місячний термін** по закінченню терміну договору.

ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДОГОВОРУ ПРИ ЙОГО ПОНОВЛЕННІ

Приведення договору у відповідність до вимог чинного законодавства, внесення змін є можливими, навіть доцільними, але не обов'язковою вимогою Закону. За Законом внесення змін до поновленого договору можливе за згодою сторін. Але, зауважу, що нині відбувається поновлення договорів оренди, зареєстрованих у сільських радах, відділах земельних ресурсів, до яких не виготовлялась документація, необхідна сьогодні для здійснення перереєстрації. У цьому випадку необхідне проведення кадастрової зйомки земельної ділянки і заповнення реєстраційної картки.

З якого моменту договір оренди земельної ділянки є поновленим? Відповідь на це запитання дає ч. 3 ст. 33 Закону — з моменту закінчення місячного терміну. По закінченні цього терміну

поновлений договір повинен бути поданий на перереєстрацію. Застосування поняття «чинність» договору з моменту реєстрації неможливе до ситуації поновлення договору. Відповідно до ст. 20 Закону, укладений договір оренди землі підлягає державній реєстрації. Цивільний кодекс України визначає, що договір з моменту державної реєстрації є укладеним. Тому реєстрації підлягає не поновлений договір, а укладений. Як зазначалося вище, при поновленні договору з підстав, передбачених ч. 3 ст. 33 Закону, не відбувається припинення договору і надання ділянки в оренду та укладання договору. Тому говорити, що поновлений договір набуває чинності з моменту перереєстрації безпідставно, оскільки: не відбувалося припинення чинного договору; продовжується використання ділянки на підставі договору; нараховується орендна плата; виконуються інші умови договору за мовчазною згодою сторін; не відбувалося вилучення ділянки із користування та складання акту прийому-передачі.

Поновлений договір оренди підлягає перереєстрації. Перереєстрація при поновленні договорів оренди проводиться в порядку, встановленому для їх державної реєстрації (п. 17 Порядку державної реєстрації договорів оренди землі, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.98 № 2073). Перереєстрація, а не реєстрація при поновленні договору говорить про те, що сама процедура є однаковою, але терміни не тотожні. Поновлений договір є зареєстрований і тільки підлягає перереєстрації. Строк проходження перереєстрації договору при його поновленні законодавством не визначений. Тому ця процедура може бути розпочата по закінченню місячного терміну і тривати необхідний для здійснення перереєстрації час. Процедура перереєстрації не припиняє використання земельної ділянки орендарем на підставі поновленого договору.

Законодавство, яким регулюється реєстрація земельних ділянок, далеке від досконалості і тимчасовий порядок ведення державного реєстру земель, затверджений наказом Держкомзему України від 02.07.2003 № 174, не передбачає перереєстрації договору оренди при його поновленні. На сьогодні існує можливість перереєстрації договору оренди тільки при внесенні до нього відповідних змін. Тому, якщо рада, адміністрацією не приймалось рішення про поновлення договору і про внесення до нього змін до закінчення місячного терміну, визначеного ст. 33 Закону, вони можуть прийняти рішення про **внесення змін до поновленого договору оренди**, укласти додаткову угоду і подати його на перереєстрацію до органу, який здійснює державну реєстрацію земельних ділянок. Відповідне роз'яснення надано Запорізькою регіональною

філією державного підприємства «Центр ДЗК» (лист-роз'яснення ЗРФ ДП «Центр ДЗК» від 15.04.2008 № 812).

Чи сплачує до бюджету орендну плату за землю суб'єкт господарювання, що продовжує використовувати земельну ділянку за договором оренди, якщо поновлений договір знаходиться на перереєстрації?

Оскільки використання землі є платним і суб'єкт господарювання продовжує користуватися земельною ділянкою на тих самих умовах і не отримав письмового заперечення від орендодавця щодо використання земельної ділянки, то такий суб'єкт сплачуватиме орендну плату за землю відповідно до умов попереднього договору, якщо інше не передбачено додатковою угодою. Аналогічним є розуміння цієї проблеми Податковою Адміністрацією України.

Чи необхідне рішення ради, адміністрації про поновлення договору оренди і яким повинен бути його зміст? Статтею 19 Конституції встановлено, що «правовий порядок в Україні ґрунтується на засадах, відповідно до яких ніхто не може бути примушений робити те, що не передбачено законодавством».

«Органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.» Стаття 26, 77 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні, ст.ст. 12, 17 Земельного кодексу України не містять повноважень ради, місцевих державних адміністрацій по поновленню договору оренди земельної ділянки, у них йдеться про розпорядження землями. Розпорядження землями передбачає надання в користування і передачу (продаж) у власність (ст.122 ЗК України). Статтею 123, гл. 20, 22 Земельного кодексу прописана процедура набуття прав на землю і вона ніяк не підпадає під вимоги ч. 3 ст. 33 Закону щодо поновлення договору оренди. Частиною 3 ст. 33 Закону передбачено прийняття рішення не про поновлення договору, а про заперечення проти поновлення договору, про що і направляється відповідний лист.

Таким чином, рішення ради щодо поновлення договору не є обов'язковим але може бути прийняте у місячний термін, визначений Законом. Рішення обов'язково приймається у разі внесення змін до договору при його поновленні чи до вже поновленого договору. Оскільки рада є орендодавцем, а саме орендодавець, як сторона договору, за домовленістю із орендарем визначає умови договору, то способом волевиявлення ради, яка здійснює право власності від імені відповідної територіальної громади чи розпоряджається землями державної власності в межах

населеного пункту щодо регулювання земельних відносин, є прийняття рішення сесії. На підставі рішення укладається додаткова угода до поновленого договору.

Орендодавець повинен провести моніторинг договорів оренди земельних ділянок і у певний термін до закінчення договору отримати інформацію щодо належного виконання орендарем умов договору (своєчасне та повне внесення орендної плати, використання за цільовим призначенням, дотримання встановлених обмежень, обтяжень щодо земельної ділянки та ін.). Також орендодавець повинен визначитись, чи підлягає в подальшому ділянка надання в оренду, чи може ділянка в подальшому надаватись за визначеним цільовим призначенням та ін. Оскільки у ради, адміністрації є лише місячний термін для направлення листа-заперечення, то до його закінчення орендодавець повинен визначитись щодо можливості поновлення договору та підготувати листа-заперечення. Якщо буде пропущено місячний термін щодо недобросовісного орендаря, то припиняти поновлений договір буде необхідно на загальних засадах.

Порядок поновлення договору оренди землі, затверджений рішенням Запорізької міської ради, передбачає у термін 2 місяці до закінчення договору перевірку належного виконання орендарем умов договору оренди: використання земельної ділянки за цільовим призначенням, дотримання вимог технічної документації щодо меж ділянки, обмежень, обтяжень, своєчасного внесення орендної плати, чи не відбулося припинення (ліквідації, реорганізації) юридичної особи. Орендар зобов'язаний у зазначений термін надати визначені Порядком документи. Також на підставі висновків органів архітектури та земельних ресурсів визначається можливість використання земельної ділянки орендарем за встановленим цільовим призначенням із врахуванням умов подальшого розвитку території. І тільки після вивчення цих питань приймається рішення про поновлення договору. У разі ненадання документів, визначених рішенням Запорізької міської ради, договір поновленню не підлягає, про що орендарю направляється лист.

Дніпропетровською міською радою також прийнято рішення щодо врегулювання проблеми поновлення договору оренди. З метою забезпечення дотримання вимог чинного законодавства міська рада визначила, що всі договори оренди земельних ділянок, укладені міською радою, припиняються у разі закінчення строку, на який їх було укладено; укладення договорів оренди на новий строк здійснюється виключно за письмовими зверненнями орендаря, на підставі рішення ради про передачу земельної ділянки в оренду у встановленому порядку. Зазначене рішення су-

перечить чинному Закону, оскільки норма ч. 3 ст. 33 Закону є імперативною і в разі виникнення обставин, передбачених цією нормою, договір все ж поновлюється. В рішенні дійсно йдеться про припинення договору оренди по закінченню терміну і надання земельної ділянки. На мою думку, у рішенні слід було зазначити, що рада заперечує поновлення всіх договорів, орендодавцем яких вона є. Але прийнявши таке рішення, рада повинна виконати вимоги Закону і обов'язково направляти листа-повідомлення орендарям про відмову в поновленні договору.

Переваги поновлення договору оренди відповідно до ч. 3 ст. 33 є безспірними як для орендодавця, так і для орендаря. Орендар має можливість не припиняти використання землі і не витрачати час на формальності, пов'язані із отриманням в оренду і укладанням договору оренди. Орендодавець отримує також значну перевагу: орендна плата за земельну ділянку нараховується на наступний день після закінчення терміну договору. Тому, поновлення договору оренди більшою мірою вигідніше орендодавцю, ніж орендарю. За умови, якщо відбувається припинення орендних відносин у термін, визначений договором (орендар припинив використовувати ділянку чи орендодавець письмово заперечує проти поновлення) і розпочато **процедуру надання**, то орендодавець отримує надходження від орендної плати за новим договором, враховуючи реалії оформлення прав на землю, не раніше, ніж через рік. А якщо орендуються землі сільськогосподарського призначення, то має місце додатковий фактор — сезонність використання землі.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Коментарий ГК / Под ред. Е.О.Харитоновой, О.М.Калитенко. — Одесса, 2004. — С. 643.
2. Смитюх А. Договор аренды: момент истины. Юридическая практика. № 46, от 15 ноября 2005 года.
3. Матеріали веб-сайту ДПА України (www.sta.gov.ua).
4. Матеріали «гарячої лінії» ДПА України. Вісник податкової служби України, № 30 від 05.08.08.

При підготовці статті проаналізовано велику кількість рішень місцевих, апеляційних судів, Верховного Суду України, господарських, апеляційних господарських судів, Вищого Господарського Суду, інших судових документів щодо поновлення договорів оренди земельної ділянки згідно ч.3 ст. 33 Закону «Про оренду землі», що дає підстави зробити таке узагальнення:

Суди:

1. досліджують чинність договору, на підставі якого орендар здійснював використання земельної ділянки (наявні всі істотні умови, відповідає вимогам чинного законодавства на дату укладання та реєстрації договору, пройшов державну реєстрацію).
2. вивчають належне використання земельної ділянки орендарем відповідно до умов договору (повне та своєчасне внесення орендної плати, цільове використання земельної ділянки, та ін.).
3. встановлюють факт використання земельної ділянки орендарем у термін, який перевищує місяць з дати, встановленої для закінчення терміну дії договору оренди.
4. встановлюють факт направлення листа-повідомлення власника ділянки (орендодавця) про те, що він заперечує проти поновлення договору оренди земельної ділянки.

Якщо суд встановлює, що договір оренди чинний і відповідає вимогам законодавства, ділянка використовувалась орендарем відповідно до умов договору, у місячний термін після закінчення строку, на який було укладено договір оренди, лист-заперечення у місячний термін орендодавцем не направлявся, то однозначно приймає рішення про визнання договору оренди поновленим.

ВИСНОВКИ

1. При поновленні договору оренди земельної ділянки не відбувається надання земельної ділянки. Договір вже укладено на підставі домовленості орендаря та орендодавця і відбувається поновлення договору за мовчазною згодою сторін.
2. Терміни поновлення, продовження терміну договору і реалізація переважного права орендарем на поновлення договору не є тотожними за своєю процедурою, хоч і мають однакові юридичні наслідки — продовження користування земельною ділянкою орендарем.
3. За вимогами ч.3 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» не передбачається прийняття рішення орендодавця про надання в оренду, а тільки його мовчазна згода на поновлення чинного договору оренди.
4. При поновленні договору оренди не відбувається надання: ділянка вже надана і використовується протягом місяця правомірно, тобто відповідно до існуючого договору. Тому (в разі відсутності листа-заперечення і продовження використання ділянки) говорити про припинення орендних відносин і необхідності надання ділянки абсолютно безпідставно.
5. Орендодавець має право направити письмові повідомлення про заперечення проти поновлення, і договір є припиненим відповідно до ст. 31 Закону. Тоді у орендодавця виникає право на надання земельної ділянки іншому користувачу. Якщо орендодавець не скористався правом на направлення заперечення (тобто не прийняв відповідного рішення і не направив листа-заперечення), то договір є поновленим.

ВИКУП ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ: як удосконалити організаційно-правові механізми?



Андрій МАРТИН,

докторант Національного
університету біоресурсів і
природокористування України,
кандидат економічних наук

Найвагомішим наслідком земельної реформи, яка проводиться в Україні останні 18 років, стала демонополізація державної власності на землю. Нині, за даними Держкомзему, у власності держави перебуває менше половини її земельного фонду — 29,6 млн га (49,0%), до приватної власності вже перейшло 30,6 млн га (50,8%), а 117 тис. га (0,2%) — це досі нерозподілені землі колективної власності. За таких умов розвиток соціальної, інженерно-транспортної, оборонної та енергетичної інфраструктури, формування природоохоронних територій тощо (в умовах обмеженості землі як просторового ресурсу) слід пов'язувати із викупом земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб. Безперечно, ефективне забезпечення су-

спільних потреб у земельних ресурсах можливе лише за наявності відповідних організаційно-правових та економічних механізмів, керуючись якими держава та територіальні громади зможуть придбавати необхідні земельні ділянки у приватних власників без порушення їх інтересів.

Питання ринкового обороту прав на земельні ділянки в Україні є предметом досліджень таких науковців як А.С. Даниленко, Д.С. Добряк, С.І. Дорогунцов, В.М. Месель-Веселяк, Б.Й. Пасхавер, І.А. Розумний, П.Т. Саблук, В.М. Трегбчук, А.М. Третяк, М.М. Федоров, О.М. Шпичак та інших, проте організаційно-правові механізми викупу земельних ділянок для суспільних потреб на сьогодні розроблені недостатньо.

Метою цієї статті є аналіз процедури викупу земельних ділянок для суспільних потреб в умовах чинної нормативно-правової бази.

У статті 41 Конституції України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР [1] зазначено, що ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним. Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом,

та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах військового чи надзвичайного стану. Конфіскація майна може бути застосована виключно за рішенням суду у випадках, обсязі та порядку, встановлених законом. При цьому окремо зазначається, що використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати еко-

логічну ситуацію і природні якості землі.

Протоколом до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод від 20.03.1952 р., що ратифікований Законом України від 17.07.1997 № 475/97-ВР, визначено, що кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права.

ПРАВОВІ АСПЕКТИ

Правове регулювання викупу земельних ділянок для суспільних потреб нині здійснюється статтями 350, 351, 412 Цивільного кодексу України від 16.01.2003 № 435-IV (далі — ЦКУ) [2], статтями 6, 9, 12, 13, 16, 17, 20, 102-1, 116, 123, 143, 146, 149, 150, 151, 153, 156, 207 та пунктом 15 Перехідних положень Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III (далі — ЗКУ) [3], статтею 8 Закону України «Про організацію та проведення фінальної частини чемпіонату Європи 2012 року з футболу в Україні» від 19.04.2007 № 962-V [4], статтею 14 Закону України «Про екологічну мережу України» від 24.06.2004 № 1864-IV, статтею 51 Закону України «Про іпотеку» від 05.06.2003 № 898-IV, статтею 23 Закону України «Про меліорацію земель» від 14.01.2000 № 1389-XIV та деякими іншими нормативно-правовими актами.

По своїй суті, викуп земельних ділянок для суспільних потреб слід розглядати як один із випадків ринкового обігу прав на земельні ділянки, що може здійснюватися примусово, в т.ч. без згоди власника земельної ділянки, у випадках, коли подальше використання приватної власності на землю може завдавати шкоди суспільним інтересам. Фактично, у разі незгоди

власника земельної ділянки із її викупом, викуп втрачає юридичні ознаки відчуження, адже він вже не супроводжується вольовим актом та позитивними діями власника майнових прав, спрямованими на здійснення переходу прав, які замінюються, натомість, примусовим переходом прав за рішенням суду.

Викуп земельних ділянок для суспільних потреб також слід розглядати окремо від придбання в інтересах держави або територіальних громад земельних ділянок, що вже продаються на ринку, або реалізації органами місцевого самоврядування переважного права на купівлю земельних ділянок сільськогосподарського призначення, відповідно до статті 130 ЗКУ.

Згідно ЦКУ викуп земельної ділянки у зв'язку з суспільною необхідністю здійснюється за згодою власника або за рішенням суду в порядку, встановленому законом. Рішення про викуп земельної ділянки у зв'язку з суспільною необхідністю приймається у межах своєї компетенції органом державної влади, органом влади Автономної Республіки Крим або органом місцевого самоврядування.

Орган, який прийняв рішення про викуп земельної ділянки у зв'язку з суспільною необхід-

ністю, зобов'язаний письмово повідомити власника земельної ділянки про це не пізніше ніж за рік до викупу земельної ділянки. Плата за земельну ділянку, що викупується (викупна ціна), строки та інші умови викупу визначаються за домовленістю з власником ділянки, а в разі спору — судом. До викупної ціни включаються ринкова вартість земельної ділянки і нерухомого майна, що на ній розміщене, та збитки, завдані власникові у зв'язку з викупом земельної ділянки (у тому числі упущена вигода), у повному обсязі.

За домовленістю з власником земельної ділянки, яка підлягає викупу, орган, який прийняв рішення про викуп земельної ділянки у зв'язку з суспільною необхідністю, може надати йому іншу земельну ділянку, вартість якої враховується при визначенні викупної ціни.

Право власності на житловий будинок, інші будівлі, споруди, насадження у зв'язку з викупом земельної ділянки, на якій вони розміщені, може бути припинене за рішенням суду шляхом їх викупу і з обов'язковим попереднім відшкодуванням збитків у повному обсязі. Позов про викуп житлового будинку, інших будівель, споруд, насаджень у зв'язку з викупом земельної

ділянки, на якій вони розміщені, може бути поданий органами, що здійснюють викуп. Вимога про викуп зазначеного майна підлягає задоволенню, якщо позивач доведе, що використання земельної ділянки, викупленої у зв'язку з суспільною необхідністю, є неможливим без припинення права власності на це майно.

Суд може ухвалити рішення про знесення житлового будинку, інших будівель, споруд, насаджень, які розміщені на земельній ділянці, що підлягає викупу, або про перенесення їх, за бажанням власника, на іншу земельну ділянку та їх відбудову, якщо це можливо. У разі знесення або перенесення цих об'єктів на іншу земельну ділянку особа має право на попереднє відшкодування збитків, у тому числі витрат на поліпшення якості земельної ділянки, та упущеної вигоди. Особа, право власності якої припинилося, має право вимагати надання їй іншої, рівноцінної за якістю, земельної ділянки в межах цього населеного пункту. Знесення житлового будинку не допускається до забезпечення особи, яка проживала у ньому як власник, та членів її сім'ї, а також особи, яка проживала в ньому як наймач, та членів її сім'ї помешканням у розмірі та в порядку, встановлених законом.

Якщо власник земельної ділянки, що підлягає викупу у зв'язку з суспільною необхідністю, є власником житлового будинку, інших будівель, споруд чи насаджень, що розміщені на ній, вимога про припинення права власності на ці об'єкти розглядається разом з вимогою про викуп земельної ділянки. Якщо власник земельної ділянки, що підлягає викупу у зв'язку з суспільною необхідністю, не є власником житлового будинку, інших будівель, споруд та насаджень, що розміщені на ній, власник цих об'єктів залучається до участі у справі. До на-

брання законної сили рішенням суду про викуп земельної ділянки у зв'язку з суспільною необхідністю власник має право розпорядитися житловим будинком, іншими будівлями, спорудами, насадженнями, що розміщені на цій земельній ділянці, на власний розсуд.

Стаття 146 ЗКУ вказує, що органи державної влади та органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень, визначених цим Кодексом, мають право викупу земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб, для таких суспільних потреб:

- під будівлі і споруди органів державної влади та органів місцевого самоврядування;
- під будівлі, споруди та інші виробничі об'єкти державної та комунальної власності;
- під об'єкти природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- оборони та національної безпеки;
- під будівництво та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, газопроводів, водопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, нафто- та газових терміналів, електростанцій тощо);
- під розміщення дипломатичних та привілейованих до них представництв іноземних держав та міжнародних організацій;
- під міські парки, майданчики відпочинку та інші об'єкти загального користування, необхідні для обслуговування населення.

Власник земельної ділянки не пізніше ніж за рік до викупу має бути письмово попереджений органом, який приймає рішення про її викуп. Викуп земельної ділянки здійснюється за згодою її власника. Якщо власник земельної ділянки не згоден з викупною вартістю, питання вирішується в судовому порядку.

Порядок погодження питань, пов'язаних з викупом земельних ділянок, врегульований статтею 151 ЗКУ. Особи, зацікавлені у викупі земельних ділянок, зобов'язані погодити з власниками землі та органами державної влади або органами місцевого самоврядування розміри земельних ділянок, передбачені для викупу, умови їх викупу, а також розміри земельної ділянки, передбачені для її передачі (надання), умови її передачі (надання) з урахуванням комплексного розвитку території, який би забезпечував нормальне функціонування на цій ділянці і прилеглих територіях усіх об'єктів та умови проживання населення і охорону довкілля. Серйозною проблемою є те, що визначений статтею 151 ЗКУ порядок традиційно призначений для врегулювання процедури вилучення земельних ділянок державної та комунальної власності, а тому буквально його застосування при викупі ділянок приватної власності далеко не завжди може розглядатися як логічне і послідовне.

Існує певне протиріччя між ЦКУ та ЗКУ щодо **визначення викупної вартості земельної ділянки** — у ЦКУ зазначається, що плата за земельну ділянку, що викупується (викупна ціна), строки та інші умови викупу визначаються за домовленістю з власником ділянки, а в разі спору — судом, а в ЗКУ — що вартість земельної ділянки встановлюється відповідно до грошової та експертної оцінки земель, яка проводиться за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Підхід, коли викупна вартість визначається «за домовленістю з власником ділянки» слід вважати неприйнятним, адже його застосування допускає серйозні корупційні ризики. Другий підхід також недосконалий — оскільки законодавство не конкретизує вид вартості, який повинен бути визначений у результаті оцінки

при викупі. Згідно Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» має визначатися ринкова вартість. Це, в свою чергу, не узгоджується із підходами, закладеними у Міжнародних стандартах оцінки¹, адже викуп для суспільних потреб є класичною підставою для застосування неринкової бази оцінки і визначення **спеціальної вартості** — вартості для покупця, що має специфічні інтереси.

Підпунктом «в» пункту 4 Прикінцевих положень ЗКУ Кабінету Міністрів України було доручено, серед іншого, у шестимісячний строк після опублікування цього Кодексу розробити **проект закону про визначення правових засад вилучення земель права приватної власності**. Але лише 25 червня 2009 року Верховною Радою України було прийнято в цілому проект Закону України «Про відчуження земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності» (реєстр. № 3682 від 30.01.2009), яким передбачалося запровадити механізм правового захисту інтересів власників земельних ділянок і держави, її економічної безпеки, визначення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, які мають право викупувати землі для суспільних потреб і відчужувати з мотивів суспільної необхідності.

Попри це, Президент України 24 липня 2009 року скористався щодо згаданого законопроекту правом вето, повернувши його до парламенту зі своїми зауваженнями, оскільки, на його думку, законопроект не забезпечує реального захисту прав приватного власника та додержання конституційних гарантій права приватної власності.

Слід окремо відзначити, що правове регулювання **відчуження земельних ділянок для цілей, пов'язаних із проведенням в Україні чемпіонату Європи з футболу 2012 року**, здійснюється окремо статтею 8 Закону України «Про організацію та проведення фінальної частини чемпіонату Європи 2012 року з футболу в Україні» (в редакції Закону України № 1474-VI від 05.06.2009) [4]. Зокрема, об'єктом викупу може бути земельна ділянка, її частина, житловий будинок, інші будівлі, споруди чи багаторічні насадження, розміщені на ній, які перебувають у приватній власності. У разі коли викупується частина земельної ділянки, а решта площі зазначеної ділянки не може раціонально використовуватися за цільовим призначенням, власник земельної ділянки може вимагати від органу, який викупує частину земельної ділянки, викупу всієї земельної ділянки.

Перелік об'єктів права приватної власності, що підлягають викупу з мотиву суспільної необхідності для будівництва та обслуговування спортивних споруд (стадіонів), аеропортів, їх складових та інших об'єктів транспортної інфраструктури, визначається Кабінетом Міністрів України. Викуп таких об'єктів здійснюється за рішенням Кабінету Міністрів України або відповідної місцевої ради².

Рішення про викуп об'єктів права приватної власності для будівництва об'єктів чемпіонату приймається на підставі генеральних планів міст і населених пунктів, іншої затвердженої в установленому порядку містобудівної документації та документації із землеустрою.

У рішенні про викуп об'єкта права приватної власності для будівництва об'єкта чемпіонату зазначаються особа, уповноважена на укладення договору

купівлі-продажу чи іншого правочину, та строк, в межах якого має бути укладено правочин щодо викупу такого об'єкта.

Уповноважена особа має подати власнику об'єкта права приватної власності пропозицію про викуп, яка містить пропозицію про укладення договору купівлі-продажу за викупною ціною земельної ділянки, що дорівнює її експертній грошовій оцінці, яка проводиться в порядку, встановленому Законом України «Про оцінку земель»; та/або пропозицію про укладення договору купівлі-продажу інших об'єктів права приватної власності за викупною ціною, визначеною за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України; та/або пропозицію про укладення іншого правочину (за наявності згоди на це відповідного органу).

У разі відмови власника об'єкта права приватної власності від укладення договору купівлі-продажу або іншого правочину щодо відчуження такого об'єкта орган, що приймав рішення про його викуп, приймає рішення про примусове відчуження об'єкта права приватної власності з мотиву суспільної необхідності.

Право власності на об'єкт, щодо якого прийнято рішення про примусове відчуження з мотиву суспільної необхідності, виникає з дня повної сплати його викупної ціни, зазначеної у пропозиції про викуп такого об'єкта.

² Як приклад, див. розпорядження Кабінету Міністрів України від 22.07.2009 № 862-р «Про викуп земельних ділянок для суспільних потреб та надання їх у постійне користування», яким передбачено викупити для суспільних потреб земельні ділянки за затвердженим переліком та надати їх у постійне користування із зміною цільового призначення державному підприємству «Міжнародний аеропорт «Львів» для забезпечення реалізації проекту реконструкції аеродрому.

¹ International Valuation Standards, Eighth Edition (2007).

Положення цього Закону застосовуються також до викупу та примусового відчуження прав, пов'язаних з користуванням земельними ділянками, які визначені Кабінетом Міністрів України як необхідні для будівництва та обслуговування спортивних споруд (стадіонів), аеропортів і їх

складових та інших об'єктів транспортної інфраструктури. Викупна ціна таких прав має визначатися відповідно до методики, затвердженої Кабінетом Міністрів України.

Викуп та примусове відчуження об'єктів права приватної власності, прав, пов'язаних з корис-

туванням земельними ділянками, здійснюється за рахунок коштів державного або місцевих бюджетів, а спори щодо викупної ціни об'єктів права приватної власності, прав, пов'язаних з користуванням земельними ділянками, мають вирішуватися в судовому порядку.

ПРОЦЕДУРА ВИКУПУ

У цілому слід відзначити, що попри наявні спроби унормування процедури викупу земельних ділянок для суспільних потреб, додаткової уваги все ще потребує низка досить принципових питань, пов'язаних із визначенням змісту поняття «суспільна потреба», засадами ціноутворення, погодженням питань викупу, формами його здійснення, мінімізацією корупційних ризиків тощо.

Викуп земельної ділянки, що перебуває у приватній власності, на мою думку, має розглядатися як послідовність взаємопов'язаних дій органу державної влади або органу місцевого самоврядування, що зацікавлений у викупі, а також відповідних органів державної влади або місцевого самоврядування за місцем розташування земельної ділянки. Узагальнюючи положення ЦКУ та ЗКУ, орієнтовну процедуру викупу³ можна вважати такою:

1) **обґрунтування суспільної потреби** — затвердження: містобудівної документації (схеми планування території), якою регулюється планування, забудова та інше використання територій; документації із землеустрою з організації та встановлення меж території природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного призначення, схеми формування екомережі; укладання міжнародної угоди щодо обміну дипломатичними представництвами тощо, якою передбачається використання земельної ділянки приватної власності для суспільних потреб;

2) **одержання згоди на викуп земельної ділянки** — проведення переговорів із власником земельної ділянки, за результатами яких одержується його засвідчена нотаріально письмова згода на викуп або відмова в її наданні;

3) **прийняття рішення суду про викуп земельної ділянки** (при потребі) — оскарження відмови власника у суді та прийняття судового рішення про викуп земельної ділянки приватної власності для суспільних потреб;

4) **вибір місця розташування земельної ділянки**⁴ — звернення із клопотанням про вибір місця розташування земельних ділянок до відповідної сільської, селищної, міської, районної, обласної ради, Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевої державної адміністрації; до заяви (клопотання) додаються:

- а) обґрунтування необхідності викупу (та відведення) земельної ділянки;
- б) позначене на відповідному графічному матеріалі бажане місце розташування земельної ділянки з її орієнтовними розмірами;
- в) засвідчена нотаріально письмова згода землевласника на викуп земельної ділянки (її частини) із зазначенням розмірів передбаченої для викупу земельної ділянки та умов її викупу;
- г) копія установчих документів для юридичних осіб;

5) **погодження клопотання про вибір місця розташування ділянки** — відповідний орган державної влади або орган місцевого самоврядування згідно із своїми повноваженнями розглядає клопотання і в тижневий строк з дня його реєстрації направляє його копії на розгляд територіальних органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів, органів містобудування і архітектури та охорони культурної спадщини, природоохоронних і санітарно-епідеміологічних органів, а також до відповідних територіальних органів виконавчої влади з питань лісового або водного господарства (у разі викупу земельних ділянок лісгосподарського призначення чи водного фонду) з метою одержання від них висновків про можливість відведення земельної ділянки для суспільних потреб, граничні розміри земельної ділянки та її площу, склад угідь земель, вимоги щодо відведення земельної ділянки;

6) **погодження матеріалів викупу деяких земельних ділянок** (при потребі) — погодження Верховною Радою України ма-

³ Крім викупу об'єктів для проведення чемпіонату Європи з футболу 2012 року.

⁴ Цей етап, попри його обов'язковість, визначену статтею 151 ЗКУ, є до певної міри нелогічним, адже в більшості випадків орган державної влади або місцевого самоврядування фактично має звертатися сам до себе. Більш логічним слід вважати звернення із клопотанням державної установи, підприємства, організації, що безпосередньо зацікавлені у викупі ділянки, але прямо це не впливає ні з ЗКУ, ні з ЦКУ.

теріалів викупу на особливо цінних землях, а також для розміщення та обслуговування будівель і споруд іноземних держав, міжнародних організацій;

7) прийняття рішення про затвердження матеріалів вибору земельної ділянки — відповідний орган державної влади або орган місцевого самоврядування, згідно із своїми повноваженнями, у двотижневий строк розглядає матеріали вибору земельної ділянки і приймає рішення про затвердження зазначених матеріалів та надає дозвіл і вимоги на розроблення проекту відведення земельної ділянки або мотивоване рішення про відмову;

8) визнання суспільної потреби — прийняття рішення про підготовку до викупу земельної ділянки приватної власності для суспільної потреби із визначенням орієнтовної дати викупу;

9) письмове попередження власника земельної ділянки про викуп — направлення поштою або особисте вручення власнику ділянки рішення про викуп належної йому земельної ділянки для суспільних потреб (не пізніше ніж за рік до орієнтовної дати викупу);

10) визначення бюджетних призначень на підготовку до викупу — виділення бюджетних коштів на реалізацію комплексу заходів щодо підготовки викупу земельної ділянки приватної власності (в т.ч. розробку документації із землеустрою, землеоціночної документації тощо);

11) формування земельної ділянки, що підлягає викупу (при потребі) — розробка, погодження, експертиза проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, що викупляється;

12) визначення ринкової вартості земельної ділянки — підготовка ліцензованим суб'єктом господарювання звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки, що підлягає викупу, відповідно до постанови

Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531;

13) рецензування звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки — одержання позитивної рецензії на звіт від експертної ради саморегульованої організації оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок (ВГО «Спілка оцінювачів землі», ВГО «Ліга оцінювачів землі») або оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок із стажем практичної роботи не менше двох років;

14) визначення збитків власника землі — визначення, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 № 284, реальної вартості житлових будинків, виробничих та інших будівель і споруд (включаючи незавершене будівництво), плодючих та інших багаторічних насаджень, лісових і деревно-чагарникових насаджень, водних джерел (колодязів, ставків, водоймищ, свердловин тощо), зрошувальних і осушувальних систем, протиземлетрусних і протиселевих споруд; понесених витрат на поліпшення якості земель за період використання земельних ділянок з урахуванням економічних показників, на незавершене сільськогосподарське виробництво (оранка, внесення добрив, посів, інші види робіт), на розвідувальні та проектні роботи, а також інших збитків власника землі, включаючи і не одержані доходи, якщо вони обґрунтовані;

15) підготовка пропозицій щодо надання іншої ділянки — визначення іншої земельної ділянки, що може бути надана власнику земельної ділянки як компенсація та схвалення відповідним органом державної влади або місцевого самоврядування умов її надання⁵;

16) погодження викупної ціни земельної ділянки — проведення переговорів із власником земельної ділянки щодо величини викупної ціни земельної ділянки

(суми ринкової вартості земельної ділянки та розміру відшкодування збитків), а також можливості надання йому іншої земельної ділянки (із відповідним зменшенням викупної ціни), за результатами яких одержується його згода із викупною ціною або незгода із нею;

17) прийняття рішення суду про викупну вартість земельної ділянки (при потребі) — оскарження незгоди власника земельної ділянки із викупною ціною у суді та прийняття судового рішення про розмір викупної ціни;

18) визначення бюджетних призначень на викуп земельної ділянки — виділення бюджетних коштів на викуп земельної ділянки приватної власності (оплату викупної ціни земельної ділянки);

19) прийняття рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб — прийняття відповідним органом державної влади або місцевого самоврядування рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, яка викуповується для суспільних потреб, затвердження умов викупу, а також надання ділянки у користування;

20) укладання цивільно-правової угоди — укладання договору викупу (купівлі-продажу) земельної ділянки для суспільних

⁵ Можливість використання подібного способу компенсації у даний час є досить сумнівною із правової точки зору, адже, відповідно до статті 134 ЗКУ, земельні ділянки державної та комунальної власності підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах), при чому надання інших ділянок у порядку «компенсації» при викупі ділянок для суспільних потреб не належить до виключень, при яких земельні торги можуть не проводитись. Хоча слід окремо відзначити Указ Президента України від 02.06.2009 № 379/2009, котрим, по суті, схвалюється подібний «компенсаційний» підхід при демонтажі об'єкта незавершеного будівництва на Троїцькій площі (м. Київ). Безоплатна приватизація альтернативної земельної ділянки також не може розглядатися як доцільна, оскільки, в цьому випадку, її вартість в силу її «безоплатності» не може бути зарахована до викупної ціни.

потреб та проведення взаєморозрахунків;

21) виготовлення правовстановлюючого документа — виготовлення державного акту на право власності держави або територіальної громади на земельну ділянку⁶;

22) реєстрація прав на земельну ділянку — реєстрація земельної ділянки у Державному реєстрі земель;

23) позитивна відповідальність (при потребі) — відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, що включають втрати сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, а також втрати, завдані обмеженням у землекористуванні та погіршенням якості земель;

24) інформування населення про викуп земельних ділянок — розміщення інформаційного повідомлення у засобах масової інформації про викуп земельної ділянки для суспільних потреб.

В ЦІЛОМУ, ПРОЦЕДУРА ВИКУПУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ ЗАЛИШАЄТЬСЯ ДОСИТЬ СКЛАДНОЮ ТА СУПЕРЕЧЛИВОЮ, ЩО ПОТРЕБУЄ ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ЦИВІЛЬНОГО ТА ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА. ПЕРШ ЗА ВСЕ, НЕОБХІДНО РОЗДІЛИТИ ПИТАННЯ ПОГОДЖЕННЯ ВИЛУЧЕННЯ ТА ВИКУПУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ВРЕГУЛЮВАВШИ ЇХ ОКРЕМИМИ ПОРЯДКАМИ.

⁶ Попри розповсюджену точку зору, що для посвідчення права державної або комунальної власності на земельні ділянки необхідно затвердити особливу форму державних актів, існуюча форма державного акту на право власності на земельну ділянку, що затверджена постановою КМУ від 02.04.2002 № 449 (із змінами, внесеними постановою КМУ № 1019 від 12.11.2008), не вказує, яку форму власності вона посвідчує, а тому вона може застосовуватися для посвідчення усіх форм власності.

НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ

Слід відзначити, що за результатами викупу земельні ділянки переходять одразу в умовно «розмежовані» державну або приватну власність. Тобто, якщо орган місцевого самоврядування здійснить викуп земельної ділянки за межами населеного пункту або на території інших адміністративно-територіальних утворень (наприклад, для розміщення полігону побутових відходів, розміщення об'єктів комунального майна тощо), згадана ділянка переходить у комунальну власність його територіальної громади. Розпоряджатися цією ділянкою у подальшому буде територіальна громада, що є власником ділянки, а не територіальна громада або місцева державна адміністрація адміністративно-територіального утворення, де ділянка розташована.

Потрібно окремо відмітити, що автори законопроекту № 3682 від 30.01.2009 пропонують розтлумачити поняття «суспільна необхідність» як обумовлену загальнодержавними інтересами нагальну необхідність, для задоволення якої допускається примусове відчуження земельної ділянки. В свою чергу, під поняттям «суспільні потреби» пропонується розглядати потреби у земельних ділянках для задоволення інтересів держави чи територіальної громади. Але слід мати на увазі, що ці загальні визначення самі по собі не містять правової норми або правила, адже конкретний зміст поняття «суспільна потреба», що обумовлює необхідність викупу земель приватної власності, розкривається переліком випадків, у яких він може застосовуватись. Фактично, такий перелік визначений статтею 146 ЗКУ.

Цей перелік не можна вважати досконалим: надзвичайно широке тлумачення можуть мати такі суспільні потреба як «під

будівлі, споруди та інші виробничі об'єкти державної та комунальної власності», «під будівництво та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, газопроводів, водопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, нафто- та газових терміналів, електростанцій тощо);», «під міські парки, майданчики відпочинку та інші об'єкти загального користування, необхідні для обслуговування населення».

Досить показовим є рішення Київської міської ради від 19.07.2005 № 827/3402, яким ТзОВ «АКАДЕМ-КЛУБ» було передано в довгострокову оренду на 25 років земельну ділянку площею 40,24 га для комплексної забудови та благоустрою території з відселенням мешканців, облаштуванням водно-ландшафтної зони і парку для суспільних потреб на території 11-го мікрорайону житлового масиву Позняки-Західні (с. Осокорки) у Дарницькому районі м. Києва за рахунок міських земель, не наданих у власність чи користування. Згадане рішення передбачало викуп земельних ділянок, які знаходяться у приватній власності громадян, а заступнику міського голови — секретарю Київради було доручено від імені Київради (довіритель) підписати з ТзОВ «АКАДЕМ-КЛУБ» (повірений) договір доручення на реалізацію викупу з відшкодуванням витрат повіреного шляхом передачі у власність згаданому ТзОВ викуплених земельних ділянок та іншого майна у відповідності до вимог чинного законодавства України. Таким чином, використовуючи недосконалість положень статті 146 ЗКУ, процедура викупу земельних ділянок для суспільних потреб, по суті, була використана в інтересах приватного забудовника.

Очевидно, до суспільних потреб слід віднести викуп земельних ділянок: під пам'ятки історії та культури (згідно статті 352 ЦКУ); під прибережні захисні смуги; під формування об'єктів екологічної мережі; під розміщення та захоронення відходів тощо.

Деякі суспільні потреби, реалізація яких «не прив'язана» до конкретної ділянки, зокрема, придбання ділянок для розміщення органів влади, окремих ділянок оборони, об'єктів загального користування населення тощо, більш доцільно проводити **методом запиту цінових пропозицій**, коли орган влади або місцевого самоврядування, що здійснює викуп, обирає земельну ділянку із широкого переліку, виходячи із найменшої викупної ціни, що пропонується її власником. Такий підхід дозволить істотно економити бюджетні кошти за рахунок запровадження змагальності серед потенційних продавців ділянок.

Важливо відзначити й те, що процедура викупу земельних ділянок нині фактично підпадає під дію нормативно-правових актів, що регулюють

закупівлю товарів, робіт і послуг за державні кошти, адже земельна ділянка, по суті, має розглядатися як товар, що купується за державні кошти методом закупівлі в одного учасника. Відповідно, потрібно внести зміни до нормативно-правових актів з питань державних закупівель, встановивши, що вони не поширюються на викуп земельних ділянок для суспільних потреб.

Окремою проблемою стає перебування земельних ділянок, що викупуються, у користуванні, обтяження їх заставою, правами сервітуту, емфітевзису, суперфіцію, накладенні на них арешту тощо.

Слід також відзначити, що, згідно статті 153 ЗКУ, колишній власник земельної ділянки, яка викуплена для суспільних потреб, має право звернутися до суду з позовом про визнання недійсним чи розірвання договору викупу земельної ділянки та відшкодування збитків, пов'язаних з викупом, якщо після викупу земельної ділянки буде встановлено, що земельна ділянка використовується не для суспільних потреб.



УЗАГАЛЬНЕНЕ ЗАСТЕРЕЖЕННЯ

АНАЛІЗ ПРОЦЕДУРИ ВИКУПУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ В УКРАЇНИ ЗАЙВИЙ РАЗ ПІДКРЕСЛЮЄ СКЛАДНІСТЬ ЕКОНОМІКО-ПРАВОВОГО МЕХАНІЗМУ ПРИМУСОВОГО ПОЗБАВЛЕННЯ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ. НАДЗВИЧАЙНО ВАЖЛИВОЮ ЗАДАЧЕЮ СТАЄ КАРДИНАЛЬНЕ УДОСКОНАЛЕННЯ ПОРЯДКУ ВИКУПУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ, А ТАКОЖ ВІДПОВІДНЕ УЗГОДЖЕННЯ ЦИВІЛЬНОГО, ЗЕМЕЛЬНОГО, АДМІНІСТРАТИВНОГО, СУДОВОГО ТА БЮДЖЕТНОГО ЗАКОНОДАВСТВА. ПРИ ЦЬОМУ ОСОБЛИВО ВАЖЛИВО РОЗГЛЯДАТИ ПРОБЛЕМУ ФАХОВО ТА КОМПЛЕКСНО, УСВІДОМЛЮЮЧИ ВЕСЬ СПЕКТР ПРОБЛЕМ, ЩО МОЖУТЬ ВИНΙΚАТИ В ПРОЦЕСІ ПРИМУСОВОГО ВІДЧУЖЕННЯ ОБ'ЄКТІВ ПРАВА ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР // Відомості Верховної Ради України від 23.07.1996. — 1996 р., № 30, стаття 141.
2. Цивільний кодекс України: Прийнятий 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України від 03.10.2003. — 2003 р., № 40, стаття 356.
3. Земельний кодекс України: Прийнятий 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.
4. Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про організацію та проведення фінальної частини чемпіонату Європи 2012 року з футболу в Україні» та інших законодавчих актів України» // Офіційний вісник України від 10.07.2009. — 2009 р., № 49, стор. 40, стаття 1647, код акту 47062/2009.

НАУКОВІ ЗАСАДИ

ФОРМ ТА СТАДІЙ КОНТРОЛЮ за використанням та охороною земель

Сергій ДИПТАН,

аспірант Навчально-наукового інституту
земельних ресурсів і правознавства НАУ,
заступник начальника управління
Держземінспекції

Вивченню форм та стадій здійснення державного контролю за використанням та охороною земель приділяється значна увага з боку сучасних учених. Шемшученко Ю. визначає форму контролю як зовнішнє виявлення конкретних однорідних дій контрольних органів, що здійснюються з метою реалізації поставлених перед ними завдань. Під формою контролю зазвичай розуміють конкретні дії, які можуть відрізнятися змістом та правовими підставами. До них відносяться акти застосування

права (постанови про притягнення порушників до адміністративної відповідальності), протоколи на порушників земельного законодавства тощо. У формах контролю реалізується компетенція відповідних контролюючих органів. Більшість форм має правовий характер, вони регламентовані статутами, положеннями [11].

Форми контролю державної інспекції є практичним вираженням конкретних дій виконавчо-розпорядчого органу, його територіальних підрозділів і посадових осіб, які необхідні для реалізації функцій управління, забезпечення законності та дисципліни у сфері управління, визначає Костилов В. [9]. Адіханов Ф. визначає форми земельного контролю залежно від конкретних завдань і повноважень органів контролю, методів усунення виявлених порушень, способів впливу на порушників і зазначає, що вони можуть бути різноманітними: перевірки, спостереження, обстеження, інвентаризація, інспектування, нагляд [2, с. 172].

Перевірка — нині одна із основних форм контролю. Цей захід спрямований на виявлення фактів порушень вимог та норм законодавства.

Законодавець визначає три види перевірок:

- планові;
- позапланові;
- оперативні.

Планові перевірки з питань дотримання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами вимог земельного законодавства проводяться раз на рік. **Позаплановою перевіркою** є непередбачена перевірка. **Оперативні перевірки** проводяться у випадках:

- виявлення аварійних забруднень земельних ресурсів;
- здійснення контролю за станом виконання раніше виданих приписів;
- знищення або пошкодження протиерозійних гідротехнічних споруд, захисних насаджень, межових знаків.

Оперативні перевірки проводяться без попереднього повідомлення юридичних і фізичних осіб. Їх тривалість не повинна перевищувати п'яти робочих днів [10].

У працях вітчизняних вчених можна зустріти різні визначення форм перевірок. Наприклад, Андрійко О. виокремлює комплексні, вибіркові та разові перевірки. **Комплексні перевірки** охоплюють всю діяльність підконтрольного об'єкта. **Вибіркові** — аналізують як окремі сторони діяльності об'єкта, так і системи об'єктів з конкрет-

ного питання. **Разові перевірки** проводяться за заявами чи дорученнями відповідних органів, аналізують як певну діяльність, так і діяльність у цілому [3].

Адіханов Ф. та Андрійко О. визначають такі форми перевірки, як попередній контроль (попередня перевірка), поточний (поточна перевірка) і контроль результату (наступна перевірка) [2, с. 173; 3, с. 190]

При попередньому контролі відбувається реалізація різновидів дозвільних повноважень державного органу у сфері контролю [3, с. 190]. У свою чергу попередній контроль для охорони земель має виключно важливе значення. Він повинен провадитися на початкових стадіях виникнення земельних відносин. Якщо у відповідних планах і проектах питання раціонального використання й охорони земель вирішені правильно, то їх швидше можна втілити в життя [2, с. 173].

Серед діючих нині форм попереднього контролю за використанням та охороною земель державна експертиза землевпорядної документації є однією з найбільш ефективних. Це пояснюється тим, що вона носить превентивний, попереджувачий характер і проводиться в більшості випадків до того, як проектні та господарські рішення будуть реалізовані. Тому недоліки, виявлені під час здійснення експертизи, можна усунути шляхом внесення змін у проектні рішення та планові завдання. Це потребує набагато менше коштів, ніж у випадку необхідності ліквідовувати наслідки негативних явищ.

Поточний контроль здійснюється щоденно в оперативному порядку — під час підготовки, розгляду й затвердження проектів і схем землеустрою, відводу та вилучення земель, вирішення земельних спорів і т. д. Адіханов Ф. підкреслює, що поточний контроль відіграє велику організаційну роль,

оскільки він передбачає оперативне втручання у земельні відносини і дозволяє попередити можливі випадки порушення вимог земельного законодавства. У поточному контролі повніше виявляється систематичність [2, с. 173].

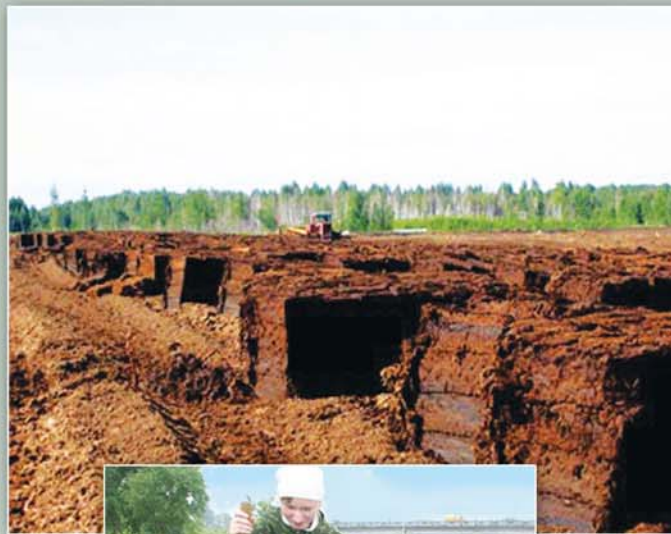
Адіханов Ф. називає поточний контроль щоденним, він здійснюється безпосередньо за використанням та охороною земель, наприклад, за цільовим використанням земель, проведенням заходів з охорони ґрунтів, дотриманням правил ведення земельного кадастру, зняттям, зберіганням та використанням родючого шару ґрунту, здійсненням проектів і схем землеустрою й інших проектів за використанням земель та охороною ґрунтів тощо [2, с. 173].

Контроль результату або перевірка стану усунення порушень є логічним та необхідним завершенням процесу контролю. У результаті цього встановлюються правильність виконання землевласниками і землекористувачами, органами місцевого самоврядування та виконавчої влади, клопотань, приписів та рішень, прийнятих контролюючими органами під час попередньої перевірки, а також причини їх невиконання.

Адіханов Ф. визначає наступну перевірку як **контроль слідами контролю**. У порядку наступної перевірки орган контролю стежить за фактичним усуненням земельних правопорушень, за своєчасним виконанням підприємствами, організаціями та громадянами обов'язкових вказівок з питань використання й охорони земель. Об'єктами перевірки можуть бути правильність ведення земельно-облікових документів, ефективність боротьби з окремими

видами порушень у межах певного господарства, району чи області; правильність і цільове використання земель, наданих для відповідних потреб; дотримання земельного законодавства в цілому в окремому районі, області та ін. [2, с. 173].

Контроль і нагляд — терміни, які часто вживають для характеристики одного й того ж виду діяльності не тільки у науковій літературі, але й у нормативних актах про правовий статус державних органів, які здійснюють діяльність, пов'язану з перевітками. У правовій літературі зазначається, що при всій необхідності вживання однозначної термінології в законодавстві,



не слід ігнорувати ті нюанси, які необхідні для практики державного управління. Тому не слід замість кількох термінів «нагляд», «інспектування», «перевірка виконання» вживати лише єдиний термін «контроль» у тому широкому значенні, в якому він застосовується в теорії управління [8].

Однак, існує також і точка зору про те, що не слід створювати між цими поняттями штучний «водорозділ», що контроль і нагляд — однорідні види діяльності [5]. Вивчаючи це питання, Шоріна О. помітила, що в практиці багатьох державних органів визначають нагляд як різновид кваліфікованого, вузькоспеціалізованого, функціонального, надвідомчого контролю [12]; [13].

Тому цілком слушна думка про те, що органів «чистого» адміністративного нагляду не існує, оскільки в практичній діяльності завжди спостерігається поєднання елементів зовнішнього контролю і нагляду, тому намагатися в кожному конкретному випадку чітко розмежувати, де саме закінчується нагляд і починається контроль, досить складно.

Відмінність нагляду від контролю полягає в тому, що перший має більш вузьку сферу застосування. Балюк Г. пропонує діяльність таких органів характеризувати точніше, а саме як наглядово-контрольну. Її сутністю є забезпечення заходами адміністративно-правового впливу систематичного спостереження, а також перевірка відповідності діяльності різноманітних органів, посадових осіб і громадян встановленим правовим нормам і приписам з метою попередження можливих порушень, виявлення допущених відхилень і їх причин [4].

У наукових виданнях можна знайти таку форму контролю як **інспектування**, яке є перевіркою правильності чийхось дій у порядку нагляду та інструктажу.

Для інспектування властивим є те, що воно проводиться посадовими особами спеціально уповноважених на те державних органів — державних інспекцій з використання та охорони земель [1, с. 174].

За висновками Здір Я., інспектування склалось як противага надлишковій роздрібненості керівних функцій і пов'язаній з цим складності організаторської роботи органів державного управління. Автор визначає наступні ознаки інспектування:

- 1) оперативність у діях інспекторів, тобто контроль і надання безпосередньої допомоги на місці під час виконання вказівок керівних органів;
- 2) наявність достатніх повноважень інспектора, що дозволяє вирішити організаційні питання на місці без затримки та надлишкового листування; у зв'язку з цим інспектування повинні проводити лише відповідальні працівники зі знаннями, досвідом, відповідними повноваженнями;
- 3) швидке й ефективне усунення виявлених недоліків і досягнення позитивного результату;
- 4) залучення громадськості до роботи з усунення недоліків, які були виявлені під час інспектування [7, с. 15].

Здір Я. зазначає, що інспектування проводиться всіма центральними чи місцевими органами державного управління, але виділяє спеціальне інспектування, яке здійснюється законодавчо визначеними й уповноваженими посадовими особами. Останнє спирається головним чином на методи нагляду й суворо обмежені методи контролю. Основним видом спеціального інспектування є державне інспектування [7, с. 16].

Інспектування є складною формою організаційної діяльності центральних і місцевих органів державного управління відносно підвладних їм організацій, установ підприємств

та посадових осіб, воно включає елементи нагляду, контролю, перевірки виконання, інструктування та ін. [7].

Висновок: інспектування — це контроль вищестоящих організацій чи посадових осіб за якістю, повнотою та своєчасністю здійснення контролю підвідомчими органами чи підлеглими посадовими особами. Як показує практика Держземінспекції, при здійсненні державного контролю за використанням та охороною земель інспектування є дієвим механізмом виявлення порушень з боку підлеглих інспекційних підрозділів. Під час інспектування виявлені порушення, вчасно вжиті заходи для їх усунення та недопущення у майбутньому, сприяють поліпшенню якості та об'єктивності контролю, до того ж інспектування запобігає порушенню прав суб'єктів земельних відносин.

Однією із форм контролю за використанням та охороною земель, якій при наукових дослідженнях приділяється надзвичайно мало уваги, є **розгляд звернень юридичних та фізичних осіб**. Ця форма контролю досить актуальна за умов становлення демократичного суспільства, загострення земельних відносин під час їх реформування. Розгляд звернень громадян та юридичних осіб дозволяє заощадити час на виявленні порушень вимог земельного законодавства, оперативно реагувати та усувати порушення, швидко відновлювати права юридичних та фізичних осіб.

Надходження заяв фізичних і юридичних осіб із одного регіону чи з одних і тих же питань є підставою для здійснення комплексних перевірок з метою правового врегулювання земельних відносин.

Підтвердження фактів, викладених у зверненнях, є певним «сигналом» для контролюючого органу про необхідність пе-

ревірки наявності аналогічних фактів у інших регіонах, реалізації профілактичних заходів тощо.

Така форма контролю об'єктивно необхідна, оскільки чисельність державних інспекторів з контролю за використанням та охороною земель, скажімо, на території АР Крим складає лише 57 осіб, а кількість землевласників та землекористувачів, відповідно до державної статистичної звітності (форма 6-зем), становить тут 825 927. Треба зважити й на те, що в одного землекористувача може бути велика кількість земельних ділянок. Окрім цього інспектори мають перевіряти органи місцевого самоврядування та виконавчої влади, тримати в полі зору землі запасу та резервного фонду, відстежувати самовільне зайняття земельних ділянок. За таких обставин кількість об'єктів контролю збільшується щонайменше вдвічі. А це свідчить про колосальне навантаження на одного інспектора та об'єктивну неможливість охопити всі об'єкти контролю та підконтрольні процеси у сфері земельних відносин.

Аналіз звернень дозволяє достатньо об'єктивно оцінити наявність проблем та ступінь їх загострення у окремому регіоні чи при реалізації громадянами та юридичними особами прав на землю.

Тому, розглядаючи звернення громадян та юридичних осіб як форма контролю не втрачає актуальності, а навпаки, займає ключове місце у процесі контролю за використанням та охороною земель у майбутньому.

Останнім часом політики і практики слушно зауважують, що, незважаючи на досконалість землевпорядно-правових методів організації використання та охорони земель, а також природоохоронного обмежувального законодавства, землевласники і землекористувачі не будуть їх використовувати, якщо це не буде їм вигідно.

У зв'язку з цим, поряд із поліпшенням земельного законодавства та землеустрою важливим завданням держави є створення таких умов для землевласників і землекористувачів, які б матеріально зацікавлювали їх раціонально використовувати землю та змушували займатися землеохоронною діяльністю [6, с.77].

З боку держави, першим шляхом у цій галузі є створення адміністративного механізму управління, який базується на встановленні норм, стандартів, правил землекористування та відповідних нормативних показників землекористувачам з охорони земель і довкілля. Однак, цей шлях дорогий та малоєфективний, оскільки вимагає постійного контролю та значного числа контролерів [6, с.77].

Значно ефективнішим є шлях економічного стимулювання,

коли за допомогою різноманітних важелів (платежів, податкових пільг та покарань, цін на продукцію) держава робить більш вигідним матеріально, більш прибутковим дотримання земельного законодавства і раціонального використання земель, ніж його порушення [6, с.77].

Отже, адміністрування через землеустрій, не пов'язане з матеріальною зацікавленістю, не може заставити землевласників і землекористувачів постійно, ефективно і дбайливо ставитись до використання землі і охорони довкілля. З іншого боку, організаційно-економічні методи, не підсилені безпосереднім приємом у найбільш важливих економічних проблемах, теж не завжди забезпечують потрібний якісний рівень і терміни виконання вимог обмежень у використанні земель.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Адиханов Ф. Х. Государственный контроль за использованием земель // Доклады итоговой научной конференции юридических факультетов. — Томск: Изд-во Томского ун-та, 1973. — С. 71–78.
2. Адиханов Ф. Х. Теоретические проблемы правовой охраны земель сельскохозяйственного назначения. — Томск: Изд-во Томского ун-та, 1989. — 272 с.
3. Андрийко О. Ф. Державний контроль: теорія і практика: Наукова доповідь. — К.: НАН України. Інститут держави і права ім. В. М. Корецького, 1999. — 23 с.
4. Балюк Г. Л. Контроль і нагляд за дотриманням законодавства про ядерну та радіаційну безпеку // Екологічний контроль: питання теорії і практики. — К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. — 1999. — 109 с.
5. Гавриш Н. С. Відповідальність за забруднення та засмічення ґрунтів в Україні. Авторефер. дис. ... к. ю. н.: 12.00.06. Одеська національна юридична академія. — Одеса, 2001. — 20 с.
6. Дорош Й. М. Еколого-економічні основи формування інституту обмежень та обтяжень при використанні земель: Дис. ... к. е. н.: 08.00.06. — К., 2007. — 261 с.
7. Здир Я. А. Государственные инспекции в СССР. — М.: Юрид. лит., 1960. — 134 с.
8. Иойрыш Д. И., Супатаева О. А., Парик Р. Ю. Государственный надзор за обеспечением безопасности атомной энергетики: правовые проблемы. — М.: Наука, 1991. — 237 с.
9. Костилен В. В. Організаційно-правові засади контрольної діяльності державних інспекцій у соціальній сфері: Дис. ... к. ю. н.: 25.00.01. — Харків, 2003.
10. Посібник по здійсненню державного контролю за використанням та охороною земель / Збірка законодавчих актів і нормативних документів. Під заг. ред. О. М. Нечипоренка — К.: 2004. — 40 с.
11. Шемичукенко Ю. С. Державний і громадський контроль у галузі охорони навколишнього середовища. — К.: Товариство «Знання» Української РСР, 1980. — 48 с.
12. Шорина Е. В. Государственный и общественный контроль в СССР. — М.: Юрид. лит., 1970.
13. Шорина Е. В. Контроль за деятельностью органов государственного управления в СССР. — М.: Наука, 1981. — 301 с.

ДОСВІД ЗАТІСНО

«Стан і стратегія розвитку сучасної земельної політики в країні» — так називався «круглий стіл», який пройшов у Центрі Разумкова за сприяння Представництва Фонду Фрідріха Наумана в Україні. Організатори заходу не обійшли увагою і закордонний досвід — по-перше, він може бути для нашої держави вельми корисним, по-друге, це потрібно для того, аби збагнути, куди вже завели нас із земельними перетвореннями доморощені «реформатори».

РОЗШИРИТИСЯ НІКУДИ...

Характерною рисою європейських країн, особливо країн Західної Європи, є в цілому фіксована площа сільськогосподарських земель. Можливість для розширення сільгоспугідь незначна. Розміри фермерських господарств склалися на основі національних традицій та економічних, політичних, соціокультурних підвалів. Ці розміри вивірені десятиріччями, а інколи століттями практики землекористування і є переважно стабільними. Якщо фермер відмовляється від сільгоспдіяльності або виходить на пенсію, інші особи можуть купити або взяти в оренду його землю. Але така можливість випадає нечасто, тому ферми, що розвиваються в умовах Західної Європи, відчувають певну обмеженість через брак вільних ділянок.

У країнах ЄС на землі, що використовуються дрібними приватними власниками, припадає в середньому близько двох третин усіх сільгоспугідь. Ділянки за розміром надто різноманітні. Зокрема, в Німеччині площа сільгоспугідь у понад 54 відсотків господарств становить менш як 10 гектарів і лише в 5,5 відсотка — понад 50 га. Уряд приділяє значну увагу заходам з об'єднання та укрупнення земельних ділянок, на що виділяє до 1/5 частини бюджету, призначеного для урядових аграрних програм.

Ринок землі в західноєвропейських країнах можна вважати вільним у тому розумінні, що держава не обмежує права громадян на купівлю-продаж та не впливає на їх ціну. Водночас існують

певні правила, що визначають переваги у правах на землю. В окремих країнах, приміром, у Франції, діють державні або муніципальні органи, які мають переважне право на купівлю землі з метою поліпшення соціальної і ресурсної структур землеволодіння та землекористування.

На ціну землі впливає не лише її якість. Важливе і розташування — кліматичні особливості, інфраструктура, відстань до місця переробки чи споживання продукції тощо. Найдорожче гектар коштує в багатонаселених районах Північно-Західної Європи. Орендна плата також коливається. Так, у Німеччині та Нідерландах вона практично вдвічі вища, ніж в Уельсі та Шотландії. Розмір орендної плати зазвичай становить 1-3 відсотка ринкової вартості землі.

Оренда в об'єднаній Європі — важлива складова землекористування. Приміром, у Бельгії в оренді перебувають 68 відсотків сільгоспугідь, у Франції — 53 відсотки. За показником площі орендованої землі в розрахунку на одну ферму лідирують Франція та Німеччина. І правила користування орендованими гектарами в різних країнах різні, залежать від географічних, економічних, соціокультурних та інших особливостей. Так, у Німеччині орендар може робити необхідні зміни на орендованій земельній ділянці, вести нове будівництво. Проте в судовому порядку потрібно підтвердити, що ці заходи є доцільними для збереження або підвищення родючості ґрунтів, рівня рентабельності господарства тощо. У Франції існує закон, яким дозволено здійснювати на землі певні види робіт проти волі власника, за згодою спеціального суду.

ЗЕМЛЕВОЛОДІННЯ: АГРАРІЯМ ОБ'ЄДНАНОЇ ЄВРОПИ ГОСПОДАРЮВАТИ



БОЛГАРІЯ: НА ІНОЗЕМЦІВ ПРАВО ВЛАСНОСТІ НЕ ПОШИРЮЄТЬСЯ

Особливість болгарського сільського господарства до реформи полягала в тому, що в економічному сенсі земля використовувалася як державна власність, але юридично не була націоналізована. Роздержавлення у сільському господарстві розпочалося з прийняття в 1991 році Закону «Про власність і використання сільськогосподарських земель». Документом закріплено базисні ринкові ціни на нерухоме майно, включаючи землю. Ці показники є основою для всіх розрахунків за гектари. Виконання Закону покладене на Міністерство землеробства і земельні комісії громад. Практично, саме Міністерство землеробства здійснює державну політику, пов'язану із впровадженням аграрної і земельної реформи у державі. Воно займається також питаннями економічного регулювання та координує реалізацію продукції на зовнішньому ринку. До речі, в апараті Міністерства працюють лише 240 осіб.

Земельні комісії створюються при Радах громад. Члени земельних комісій належать до штату Міністерства землеробства, призначаються і звільняються ним. До складу комісії входять також представники ліквідаційної ради і приватних власників землі. Діяльність комісій забезпечується коштами Державного бюджету через спеціальний фонд «Земля», створений при Міністерстві землеробства.

Згідно з Законом «Про власність і використання сільськогосподарських земель» припинено діяльність колгоспів і створених раніше всіх видів кооперативів та агрофірм. Майно цих організацій розподілялося між їх членами. За законом, власниками сільськогосподарських земель можуть бути держава, громади, юридичні особи та окремі громадяни. Право власності на землю не поширюється на іноземців та юридичних осіб з іноземною участю понад 50 відсотків. Іноземні та болгарські громадяни, які постійно проживають за

кордоном, можуть отримати наділ лише у спадок. Після цього земля впродовж трьох місяців викуповується громадою або державою за цінами, визначеними урядом для відповідного району.

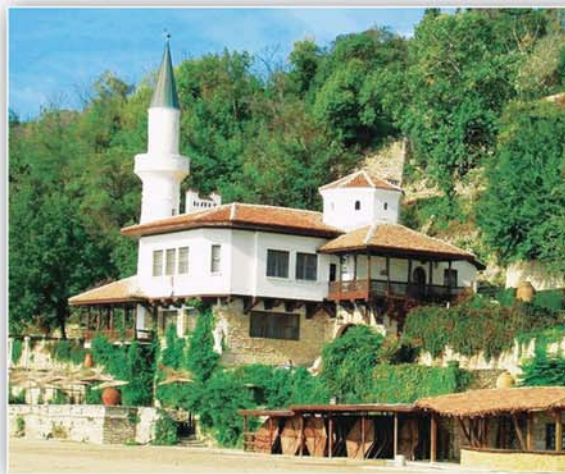
У рамках реформи відновлено права насамперед колишніх власників та їх спадкоємців на землю, передану трудовим кооперативам і державним господарствам (держгоспам), а також на землю, незаконно вилучену після прийняття в 1946 році Закону «Про трудову земельну власність». За бажанням цих осіб відновлюється їх право власності на певні земельні ділянки або здійснюється грошове відшкодування. **Не відновлюються права власності на гектари, відведені під заказники, природоохоронні зони національного та міжнародного значення, землі, на яких знаходяться археологічні об'єкти та пам'ятки культури. Колишні власники цих земель можуть отримати рівнозначні ділянки з державного земельного фонду або фонду громади.**

Відновлене також право власності сільських громад на землю, що була свого часу вилучена у них безоплатно та передана державі, колективним господарствам, агропромисловим комплексам та агрофірмам, або передана до Державного лісового фонду.

У визначених урядом малопродуктивних і малозаселених районах земельні комісії громад мають право дозволяти громадянам безоплатно користуватися землями громади. З дозволу Міністерства фінансів ці комісії вправі надавати в користування землі, що знаходяться в Державному земельному фонді. За рішенням земельної комісії, **особи, які обробляють наділ протягом 10 років, можуть набути право власності на неї безоплатно.**

Громадяни, які в результаті розпаювання отримали ділянку, мають сплатити громаді її вартість.

Розмір ділянки залежить від місцевих умов, але не може бути меншим 0,3 га для пасовищ та 0,1 га для виноградарства та садівництва. Процес розподілу відбувається прозоро — інформацію про виділення ділянок земельна комісія регулярно оприлюднює у ЗМІ.



Решта землі реалізується на торгах за правилами, визначеними урядом. Ділянка, куплена громадянами у власність, не може бути відчужена протягом десяти років. Орієнтирами для визначення вартості землі є ціни на біржах у Німеччині та сусідніх державах (Греції, Туреччині), скориговані з урахуванням місцевих особливостей. Для цього вся земля класифікована за 50 агро-екологічними районами. В основу районування покладено типи ґрунтів, висота над рівнем моря, рельєф тощо.

Політика уряду Болгарії спрямована на створення на основі приватної власності на землю міцних селянських господарств.



ІТАЛІЯ: ПЕРШІ ШІСТЬ РОКІВ МАЙБУТНІЙ ВЛАСНИК ДІЛЯНКИ — ТІЛЬКИ КОРИСТУВАЧ

В Італії здійснили земельну реформу, аби вилучити у великих землевласників (з ділянками понад 300 га) частки землі та передати їх малоземельним або безземельним селянам. Земля передавалася не безоплатно, а за викуп, менший за ринкову вартість землі. При цьому, селянам надавалися банківські кредити на сплату вартості землі на 30 років під 3,5 відсотка річних.

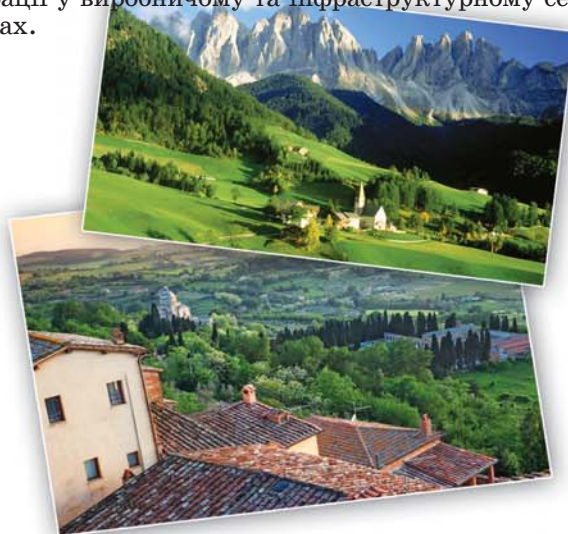
У великих власників лишки землі вилучалися за компенсацію — п'ятивідсотковими цінними паперами терміном на 25 років. Це дало можливість багатьом земельним власникам отримати кошти для створення високорентабельних господарств. Лишки визначалися за критерієм ефективності використання землі. Так, якщо власник мав лишок землі, але господарство було ефективним, тобто дохід від володіння перевищував середні норми доходу в регіоні, то лишки землі не вилучалися.

Земля, отримана селянами під час реформи, не відразу переходила до їх власності — протягом перших шести років майбутній власник землі був тільки користувачем і лише після завершення цього терміну та за умови оплати частки вартості земельної ділянки в розстрочку він ставав її власником.

Під час реформи землю отримали й ті, хто надалі не зміг її обробляти, а дехто почав її продавати. Внаслідок цього через певний час відбулася консолідація земельних ділянок у власності міцних, рентабельних господарів — 43 відсотка господарств зміцнилися за рахунок саме таких продажів. Крім того, держава заохочувала створення кооперативів з переробки та реалізації сільськогосподарської продукції, які отримували певні пільги та технічну підтримку. Таким чином, **реформа сприяла концентрації землі у руках тих, хто її обробляє, і підвищенню ефективності її використання.** Пожвавився земельний ринок. Це є одним з кращих прикладів державної підтримки реформування земельних відносин в Європі.

ВІД КОЛГОСПІВ ДО РИНКУ

Процеси земельної реформи у країнах Східної Європи багато в чому схожі, оскільки, маючи спільне соціалістичне минуле, тут перейшли від державних і колективних форм землеволодіння та землекористування до приватних. На цей час у більшості країн завершилася приватизація земель державної власності, зокрема державних кооперативів і господарств. У цілому, стратегія земельної політики постсоціалістичних країн зорієнтована на ринкові відносини з переважанням приватного землеволодіння, широкої кооперації у виробничому та інфраструктурному секторах.



ПОЛЬЩА — КРАЇНА ФЕРМЕРІВ

Серед постсоціалістичних країн сільське господарство Польщі відрізняється переважанням приватників та слабким розвитком колективних засад землеволодіння. В 1992 році, на початковому етапі реформи, 76,5 відсотка сільгоспугідь належали приватним фермерам, 17 відсотків — державним фермам, 3,5 відсотка — кооперативам. На приватний сектор припадало 94 відсотка чисельності зайнятих у сільському господарстві працівників, близько 85 відсотків виробничих фондів, до 90 відсотків валового виробництва сільгосппродукції.

Головна частина сільськогосподарських угідь країни сьогодні розподілена між понад 3 млн приватних фермерських господарств, площа яких у середньому не перевищує 7 гектарів (від 2,5 га в південних передгірних регіонах до 16,9 га в північних і західних рівнинних регіонах).

У державному аграрному секторі Польщі підлягало приватизації 4,5 млн га землі. Трансформація майнових відносин у державних сільгосппідприємствах розпочалася у 1990-му відповідно до Закону «Про приватизацію підприємств з економічних

мотивів». Документ передбачав ліквідацію сільгоспідприємств як суб'єктів з наступним продажем. Важливу роль у регулюванні перетворень у сільському господарстві відіграли Закон «Про управління аграрним майном Державного казначейства» 1991 року, а також створення 1 січня 1992-го Агентства аграрного майна — органу, якому Державне казначейство надало право власності та інші законні права стосовно державного майна у сільському господарстві. Агентство виконувало завдання на засадах самофінансування, а головним джерелом забезпечення його діяльності стали доходи від продажу, оренди, найму та використання переданого агентству майна.



Реструктуризація і приватизація майна здійснювалася двома способами. Перший полягав у формуванні з нерухомості, що була у власності держгоспів, організованих суб'єктів господарювання — казенних підприємств, здатних до самостійного функціонування в умовах ринкової економіки. Другий — у укрупненні наявних приватних господарств або утворенні приватних господарств на базі держгоспів. Крім того, можливою стала безоплатна передача Агентству низькоякісних і нерентабельних для сільгоспвиробництва земель, що належали держгоспам Державного лісового фонду. За п'ять років діяльності Агентства з майже 1670 ліквідованих держгоспів йому було передано 3 мільйони 750 тис. гектарів, 570 тис. — з Державного земельного фонду, а також 186 тис. га земель інших користувачів. Таким чином, загальна площа земельних ресурсів, переданих Агентству, становила понад 4,5 млн гектарів, з яких 3,8 млн га — сільськогосподарські землі, 328 тис. — землі водного фонду (озера, ставки) та 146 тис. га — лісів. Вартість земель, переданих Агентству колишніми держгоспами, становила близько двох мільярдів доларів (у 1996 році вартість проданих Агентству земель була в середньому 530 доларів за гектар). Сукупна вартість земель разом з основними та обіговими

фондами сягала 4,46 млрд доларів. Разом з майном Агентство прийняло й борги держгоспів.

Для земель колишніх держгоспів шукали нових власників та умовно безоплатно передавали їм ділянки. До кінця 1996 року в такий спосіб було розподілено 526 тисяч гектарів (12 відсотків земель, переданих держгоспами). Решту земель Агентства — тобто більш як 3,8 мільйона гектарів — було віддано орендарям, адміністраціям, а також місцевим органам влади в довільне користування.

Станом на початок 1997 року було продано лише 432 тисячі гектарів земель колишніх держгоспів. Невеликий попит на таку землю зумовлювався, передусім, дефіцитом капіталу, низькою оплатою сільськогосподарської праці, а також високою концентрацією земель у міцних приватних господарствах. Закордонні інвестори придбали лише 150 га землі (0,03%). Значно більше (14 тис. га) купили торгові товариства з незначною часткою закордонного капіталу.

Іншим суб'єктам безоплатно передано 85 тисяч гектарів землі, зокрема 39 тисяч га лісів — Державному лісовому фонду, 28 тисяч га — релігійним організаціям і 7 тисяч га — гмінам (це первинна адміністративна одиниця, аналог нашої сільради).

Значно ефективнішим способом використання державних земель виявилася оренда. До кінця 1996 року було укладено 171 тисяч угод про оренду 3 мільйонів 433 тисяч гектарів землі (76,2 відсотка прийнятих площ), з яких 3 мільйона 139 тисяч — землі колишніх держгоспів. У структурі орендованих площ домінують ділянки до гектара (48 відсотків угод), а також від 1 до 10 га (40 відсотків угод). Проте, частка останніх становить лише 7,3 % орендованих площ.

Угоди на оренду земельних ділянок укладалися переважно із сімейними господарствами. А господарства з площею землі менше 100 га орендували лише п'яту частину землі колишніх держгоспів. Середній термін оренди — майже 12 років. Орендарі ділянок площею понад 100 га зобов'язані до кінця терміну викупу рухомого майна вносити за використання землі орендну плату — за кожен гектар еквівалент вартості 1,6 ц пшениці.

Приватизація державних земель і майна в Польщі суттєво не вплинула на зміни в аграрному секторі економіки. В умовах продажу, та особливо оренди, державних земель площею до 100 га майже 215 тисяч індивідуальних землевласників збільшили господарства у середньому до 4 гектарів, решта проданих чи орендованих земель (площею понад 100 га) стала базою для організації 5700 господарств фізичних і юридичних осіб.

Нині аграрна політика Польщі спрямована на підтримку великих землекористувачів і високоефективних товарних фермерських господарств — їх у країні близько чверті від усіх господарств і вони виробляють майже половину сільськогосподарської продукції.

Значна увага надається створенню умов для розвитку ринкових відносин. Ще у 1990 році прийнято Закон «Про зміну Закону про земельне господарство та вилучення сільськогосподарської нерухомості», відповідно до якого земля перетворюється на товар, що підлягає вільній купівлі-продажу. За дотримання певних умов, суб'єктами трансакцій із землею можуть бути іноземці. Але при цьому державне регулювання ринку агрогектарів усуває спекуляцію ними та інші зловживання у земельних відносинах.

РУМУНІЯ: ЗА КОЖЕН НЕОБРОБЛЕНИЙ ГЕКТАР — ШТРАФ

Реформа ґрунтується на двох принципах: відродженні приватної власності на землю та інше майно і збереженні технологічного потенціалу агропромислового виробництва. Концепція поєднує процеси приватизації з розвитком кооперації.

У 1991 році прийняті базові закони, що охоплювали сферу земельних відносин і землекористування, власності та корпоратизації, фінансів, оподаткування, розвитку технологічного потенціалу тощо. Так, створено правове підґрунтя для переходу до ринкових відносин. Чинним законодавством було визначено чотири форми власності: державну, кооперативну, державно-кооперативну і приватну. Землі державної власності (238 державних сільгоспідприємств, у яких зосереджено три чверті основних виробничих фондів сільського господарства країни) становлять 20 відсотків сільгоспугідь; кооперативної (3776 сільськогосподарських виробничих кооперативів) — 67 % сільгоспугідь і 21 % основних фондів; приватної — 13 % угідь і 4 % основних фондів. Державно-кооперативна форма ще не набула достатнього розвитку. Закон «Про землю» регулює такі питання, як право власності, володіння, використання, розпорядження (спадщина, дарування, купівля-продаж), право власності на вироблену продукцію. При цьому обов'язковою умовою отримання у власність землі є її обробка та підтримання родючості ґрунтів. Другий принциповий момент закону: за рахунок угідь сільськогосподарських кооперативів виділяються ділянки всім членам кооперативу (зокрема тим, хто не мав земельного внеску під час організації кооперативу), а також колишнім власникам землі (та їх спадкоємцям), які не працюють у кооперативі. Третім важливим положенням є виділення землі всім, хто бажає постійно проживати в сільській місцевості та займатися господарюванням. У цілому розпайовано близько 9 мільйонів гектарів ріллі.

Земля може належати фізичним і юридичним особам або громаді. Мінімальний розмір земельної ділянки становить 0,5 гектара на одну людину, але не більше 10 га на сім'ю, незалежно від кількості землі,

внесеної до кооперативу під час його організації. Решта земель кооперативу передається державі або залишається в розпорядженні місцевих органів влади, що можуть надати її особам, які подали заяву, зобов'язуються постійно проживати в цій місцевості та обробляти землю, яку отримують. Інженерно-технічні працівники, працівники комунального господарства та інші спеціалісти сфери обслуговування, якщо вони не володіли землею, мають право отримати із земельного фонду сільської громади 0,5 га на сім'ю у користування на час проживання в цій місцевості. **Якщо власник не виконує визначених законом умов і водночас протягом року не продає землю, то після письмового попередження на нього накладають штраф за кожен необроблений гектар. Наступного року розмір штрафу збільшується на 50%, на третій рік — на 100%. Після цього земля переходить у власність держави.**

Нині у приватній власності знаходиться 80 відсотків усіх сільськогосподарських угідь. У цьому секторі виробляється близько 90 відсотків усієї сільгосппродукції. Середня площа фермерських господарств становить три гектари, в тому числі майже два гектара ріллі. Максимальна площа угідь одного сільгоспідприємства не може перевищувати 200 га.

З метою залучення коштів Румунія забезпечила сприятливі умови для іноземних інвесторів — створила змішані товариства, м'який фіскальний і митний режими, надала дозвіл на створення компаній зі 100 % участю іноземного капіталу тощо.





УГОРЩИНА: КОМПЕНСАЦІЙНІ ЧЕКИ ЗА РАНІШЕ ВТРАЧЕНІ ДІЛЯНКИ

Ще за часів соціалізму ця країна помітно вирізнялася з країн Східної Європи високим рівнем розвитку агровиробництва, а також неухильно зростаючим експортним потенціалом АПК. Хоча в 1958-1961 роках Угорщина пішла шляхом масової колективізації та кооперації сільського господарства, ділянки селян, які вступали до кооперативів, залишались юридично в їх власності. А частина доходів кооперативу розподілялася залежно від розміру земельних внесків. У 1990 році в угорських сільгоспокооперативах майже третина угідь належали її членам. Решта гектарів була поступово викуплена та перейшла у власність колективних господарств. На початку 1990-го з майже 6,5 млн га сільськогосподарських угідь на кооперативний сектор, включаючи присадибні хазяйства, припадало 61,1%, державний — 28,6%, особисті підсобні господарства робітників і службовців — 6%, на індивідуальні господарства фермерського типу — 1,2%. Крім того, 3% угідь перебувало у власності органів місцевого самоврядування. Однією з принципових особливостей структури виробництва було те, що потужні агроструктури з високим ступенем самостійності — майже 1500 держгоспів і кооперативів із середньою площею до 4,5 тис. га — тісно інтегрувалися майже з 1,4 млн особистих підсобних господарств громадян (середня площа господарства 0,5 га). Така взаємодія забезпечила в угорських умовах досить високу ефективність АПК.

На початку 1990-х головними проблемами в розвитку сільського господарства в Угорщині, як і в інших східноєвропейських країнах стали приватизація земель і проведення земельної реформи з орієнтацією на поступовий перехід до фермерської моделі сільського господарства.

Концепцією земельної реформи було передбачено компромісний варіант компенсації колишнім власникам їх збитків за раніше втрачені ділянки. Процес супроводжувався видачею компенсаційних цінних паперів (чеків) замість виділення земельних паїв на місцевості. Їх розподіляли відповідно до встановленої гнучкої шкали, і розмір наданої таким чином компенсації залежав від масштабів завданих збитків від вилучення землі. Власник компенсаційних чеків міг використати їх для придбання акцій державних підприємств, що приватизуються, муніципальних квартир, а також продати чи обміняти. Протягом перших трьох років після видачі компенсаційних чеків виплачувалися відсотки.

Ці чеки дозволялося використовувати як платіжний засіб для купівлі на аукціонах землі в будь-якій частині країни. Тож на аукціони було ви-

ставлено до мільйона гектарів. Стосовно ділянок, придбаних за компенсаційні чеки, запроваджувалися обмеження з їх використання. Куплену за чеки землю необхідно було не менш як п'ять років обробляти самому, або передати в оренду, але не дозволялося продавати. Такі обмеження були застосовані задля уникнення спекуляції землею.

Членам колишніх кооперативів надавалися паї. При цьому конкретні ділянки не виділялися в натурі, а фіксувалися за прізвищами власників у кадастровій книзі, що дало змогу уникнути черг і судових позовів.

На початку 1992 року у власності 1410 кооперативів Угорщини було 5,6 мільйона гектарів сільгоспугідь. За рахунок приватизації паї отримали 289 тисяч працівників кооперативів, 350 тисяч пенсіонерів — колишніх членів кооперативів, 20 тисяч службовців, а також 484 тисяч колишніх членів кооперативів, які вийшли з них у різний час, та їх спадкоємці. Кожна з цих понад 1,1 мільйона осіб отримала у приватну власність майновий пай вартістю 2400 доларів та 3,4 га землі. Земельні ділянки отримали також організації держгоспів, їх робітники та службовці — майже 80 тисяч осіб. Не підлягали розподілу землі 24 найважливіших спеціалізованих державних підприємств. Приватизація держгоспів відбувалася повільно. Насамперед через складність виділення земель у натурі та передачі її для задоволення компенсаційних вимог. До повного задоволення цих вимог усі держгоспи залишалися в руках державного майнового агентства, яке вирішувало питання приватизації. Самостійно держгоспи могли продавати лише неземельні державні фонди, а землю орендувати у майнового агентства. Звідси — невизначеність і збої в діяльності держгоспів. Друга причина збоїв — велика заборгованість державних господарств, що становила близько половини вартості їх основних фондів. Покупці мали купувати разом із частиною господарств і їх борги. Це зумовило зниження цін на майно. Задля збільшення попиту на землі держава виділила спеціальний кредит для надання допомоги у приватизації.

Законом «Про землю» 1995 року визначені правила продажу землі сільгосптоваровиробникам, згідно з якими перевагу в отриманні землі мали (в порядку пріоритетності): сусідні фермери, фермери того ж району, муніципалітет, держава. Продавати сільгоспугіддя іноземним громадянам або спільним підприємствам за їх участю заборонено — на практиці це робилося через підставних осіб.

До 15 червня 1992 року члени кооперативів мали ухвалити на загальних зборах кооперативу рішення про форму його подальшого існування (на принципово новій основі — як добровільне об'єднання самостійних пайовиків) або припинення функціонування і розділ на приватні господарства. Згодом такі господарства перетворювалися на това-

риства приватних осіб. Виявилося, що 1200 з 1400 кооперативів Угорщини обрали кооперативну форму господарювання. Переважна більшість селян також підтримали ідею збереження кооперативів, але вже з приватним володінням на землю (спільна часткова власність). Площа ріллі у володінні одноосібних господарств становила 50% всього її фонду, сільгосп-підприємств і господарських товариств — 19%, кооперативів — 31%. У приватному секторі спостерігається певна реструктуризація земель на користь фермерських господарств — власники великих господарств дедалі частіше надають свої наділи в оренду фермерам.

У цілому політика держави у галузі земельних відносин зорієнтована на приватні фермерські господарства. У зв'язку з цим передбачається, що через певний період 30-40 тисяч великих фермерських господарств з ділянками до 50 га, об'єднані обслуговуючими кооперативами, можуть стати серйозними конкурентами іншим виробникам агропродукції.



СХІДНА НІМЕЧЧИНА: ГОЛОВНИЙ РЕГУЛЯТОР НАДІЛІВ — ДЕРЖАВА

Після падіння Берлінської стіни Східна Німеччина втратила своє значення як потужний виробник сільгосппродукції, оскільки не витримала конкуренції з високорентабельними західнонімецькими товаровиробниками. Перехід до нових організаційних форм під час земельної реформи у Східній Німеччині вирішувався відносно просто, без серйозних конфліктів, оскільки близько 70 відсотків земель у сільгосппідприємствах і кооперативах формально залишалися приватною власністю селян.

Землі цих підприємств і кооперативів розпайовані та передані сільгоспвиробникам різних форм господарювання. Члени цих об'єднань, заснованих на колективно-приватній власності, вільно розпоряджаються своїми ділянками. Розмір останніх обмежений 20 га. Земельний ринок у Німеччині жорстко регулює держава, яка запровадила чіткий порядок купівлі-продажу гектарів.

Власники землі об'єднуються у виробничі кооперативи. Як наслідок, нові кооперативи, що створюються з правом членів вільно виходити з об'єднання зі своєю ділянкою, стали у 5-6 разів меншими від попередніх державних кооперативів. Зазвичай, сільгоспооперативи обробляють від 800 до 2000 гектарів сільгоспугідь.



ЧЕХІЯ НЕ ПІШЛА ШЛЯХОМ РОЗПАЮВАННЯ

У цій країні земельна реформа не супроводжувалася розпаюванням земель. Згідно з законодавством, колишні кооперативи трансформувалися в приватні юридичні особи, а державні — в кооперативи приватних власників (2/3 сільськогосподарських угідь де-юре завжди перебували у приватній власності) або комерційні компанії (акціонерні товариства чи товариства з обмеженою відповідальністю). Держава стимулює приватне фермерське господарювання. Підтримується організація менших колективних форм господарювання в межах кожного сільського населеного пункту. Так, на базі колишніх кооперативів і державних господарств створено нові юридичні особи — із середньою площею 1100 га (в 1990 році середня площа земель у кооперативах становила 2460 га, в державних господарствах — 5990 га). Понад 27 тисяч сімейних фермерських господарств з площею понад гектар володіють 23 відсотками всіх сільськогосподарських угідь. Середнє фермерське господарство обробляє 36 га. Як правило, фермерська сім'я використовує більше землі, ніж має у власності. Передбачається, що три чверті сільськогосподарської продукції вироблятиметься приватними юридичними особами та чверть — сімейними фермами.

СУХИЙ ЗАЛИШОК: СОТКИ ПРАГНУТЬ СТАТИ ЛАТИФУНДІЯМИ

У країнах Східної Європи, де внаслідок приватизації утворилося багато дрібних землевласників, актуальним є укрупнення землеволодіння та землекористування. Найпоширенішою формою колективного господарювання залишаються сільськогосподарські кооперативи, організація яких ґрунтується на приватній власності їх членів на землю та майно. Переважання такої форми викликане не тим, що вона є найефективнішою, а тим, що це був найлегший шлях продовжувати виробничу діяльність після приватизації землі та майна.

У більшості країн Східної Європи чинне законодавство передбачає створення вільного ринку сільськогосподарських земель. Водночас, в окремих країнах існують значні обмеження на розпорядження отриманої у власність ділянки, зокрема, обов'язкова сільськогосподарська спрямованість використання землі протягом кількох років.

Галина КВІТКА, Київ

НА ЗАПИТАННЯ ВІДПОВІДАЄ

Оксана СКОРОХОД,

генеральний директор
ТзОВ «Укрзем-консалтинг»,
адвокат

У ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ОРГАНУ ДЕРЖКОМЗЕМУ ОТРИМАЙТЕ ЛИШЕ ВИСНОВОК ПРО НАЯВНІ ОБМЕЖЕННЯ ТА ОБТЯЖЕННЯ НА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Прошу пояснити — скільки треба брати висновків районного відділу Держкомзему при виготовленні технічної документації на право власності на земельну ділянку для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд?

Юрій ЛОЗА

При виготовленні технічної документації щодо виготовлення державного акту на право власності на земельну ділянку для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (а також при приватизації земельних ділянок, які є у користуванні громадян для інших потреб, визначених земельним законодавством) потрібно отримати від територіального органу Держкомзему висновок про наявні обмеження та обтяження на використання земельної ділянки.

БЕЗОПЛАТНА ПРИВАТИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЯКА НАЛЕЖАЛА БАТЬКОВІ, МОЖЛИВА ЛИШЕ ЗА ПЕВНИХ УМОВ

Роком раніше я використав право на безоплатну приватизацію земельної ділянки у сільській місцевості для забудови житла та його обслуговування (присадибна ділянка). Нещодавно у спадок від батька дістався будинок з господарськими будівлями в селі. Є свідоцтво про право на спадщину за законом.

Батьку при житті рішенням сільської ради виділили земельну ділянку під будівництво, обслуговування житла та ведення господарства (присадибна ділянка), але державний акт покійний не встиг отримати. Новим рішенням сільської ради зазначену земельну ділянку передано мені для безоплатної приватизації на основі свідоцтва про спадщину. Я звернувся до землеупорядної організації з проханням на підставі вище викладеного оформити безоплатну приватизацію та отримати державний акт (за набуттям спадщини). Але мені відмовили в безоплатній приватизації і сказали, що потрібно робити проєкт землевідводу та пройти всі необхідні інстанції, і коштуватиме це немало.

Чи можу я, як спадкоємець, отримати ще один державний акт на землю по безоплатній приватизації?

Гліб ІВАНОВ

Відповідно до абзацу 2 п. 1 розділу X Земельного кодексу України рішення про передачу громадянам України безоплатно у приватну власність земельних ділянок, прийняті органами місцевого самоврядування відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року «Про приватизацію земельних ділянок» є підставою для виготовлення та видачі цим громадянам або їх спадкоємцям державних актів на право власності на земельну ділянку за технічною документацією щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку.

Отже, якщо місцевою радою було прийнято рішення про передачу земельної ділянки спадкодавцю відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року «Про приватизацію земельних ділянок», то таке рішення є підставою для виготовлення правоустановчих документів спадкоємцю.

Якщо ж таке рішення не приймалося, то спадкоємець не зможе отримати безкоштовно у власність земельну ділянку під успадкованим майном, оскільки вже скористався своїм правом на безоплатну приватизацію земельної ділянки за таким же цільовим призначенням (ст. 116 ЗКУ).

ОРЕНДАРЕМ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ МОЖНА СТАТИ, ВЗЯВШИ УЧАСТЬ У ТОРГАХ АБО УКЛАВШИ УГОДУ З ЇЇ ВЛАСНИКОМ

? Чи можу я одержати в оренду земельну ділянку для ведення фермерського господарства площею 40 га без проведення земельних торгів? Роз'ясніть порядок передачі в оренду земельних ділянок для ведення фермерського господарства.

О. ПРИХОДЬКО,
Любешівський район
Волинської області

Відповідно до ст. 123 Земельного кодексу України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки і орендарем. Підставою для укладення договору оренди може бути цивільно-правовий договір про відчуження права оренди.

Отже, набути в оренду земельну ділянку для ведення фермерського господарства із державної чи комунальної власності ви можете за результатами земельних торгів або шляхом укладення договору оренди з власником землі — фізичною чи юридичною особою.

РОЗМІР ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ МОЖЕ БУТИ БІЛЬШИМ ЗА ВСТАНОВЛЕНИЙ ЗАКОНОМ, ЯКЩО ОРЕНДАР ВИЗНАЧАВСЯ НА КОНКУРЕНТНИХ ЗАСАДАХ

? Яка мінімальна орендна плата може бути встановлена за використання на умовах оренди (для рибогосподарських потреб) земельної ділянки водного фонду площею 48,35 га? Ця земельна ділянка знаходиться в межах населеного пункту.

Григорій КУШНІР,
землевпорядник Клебанської сільської ради,
Тулчинський район Вінницької області

Відповідно до ст. 21 Закону України «Про оренду землі» річна орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності, надходить до відповідних бюджетів, розподіляється і використовується відповідно до закону і не може бути меншою: для земель сільськогосподарського призначення — розміру земельного податку, для інших категорій земель — трикратного розміру земельного податку, що встановлюється Законом України «Про плату за землю».

Також необхідно зазначити, що згідно зі ст. 21 Закону України «Про оренду землі» річна орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності, не може перевищувати 12 відсотків їх нормативної грошової оцінки. При цьому у разі визначення орендаря на конкурентних засадах може бути встановлений більший розмір орендної плати, ніж зазначений у цій статті.

ЗАЯВА ПРО ВИЗНАННЯ СПАДЩИНИ ВІДУМЕРЛОЮ ПОДАЄТЬСЯ ПІСЛЯ СПЛИВУ ОДНОГО РОКУ З ЧАСУ ВІДКРИТТЯ СПАДЩИНИ

? На території Білозірської сільської ради є земельні паї, власники яких померли 10 років тому, а спадкоємців немає. Згідно статей 274-278 Цивільного кодексу України, якщо на земельні частки (паї), які належали громадянам, що померли більше одного року тому, не заявлено права за заповітом або за законом, то така спадщина в судовому порядку може бути визнана відумерлою. Білозірська сільська рада підготувала належні документи для подання їх у суд. Допоможіть скласти юридично вірно позовну заяву про визнання спадщини.

Р. ЮЗЬВАК, голова
Білозірської сільської ради
Л. ТАНАСЕВИЧ, землевпорядник
Білозірської сільської ради,
Лановецький район
Тернопільської області

У випадку смерті власника земельної ділянки, земельної частки (паю) його права та обов'язки переходять до спадкоємців (як, власне, і будь-яке інше майно). Для прийняття спадщини Цивільним кодексом України встановлено строк у шість місяців. Перебіг строку починається з часу відкриття спадщини, тобто з дня смерті спадкодавця.

У разі відсутності спадкоємців, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття суд визнає

спадщину відумерлою за заявою відповідного органу місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини відповідно до ч. 1 ст. 1277 Цивільного кодексу України.

Заява про визнання спадщини відумерлою подається після спливу одного року з часу відкриття спадщини.

Відповідно до ст. 275 Цивільно-процесуального кодексу України у заяві про визнання спадщини відумерлою повинно бути наведено відомості про час і місце відкриття спадщини, про майно, що становить спадщину, а також докази, які свідчать про належність цього майна спадкодавцю, про відсутність спадкоємців за заповітом і за законом, або про усунення їх від права на спадкування, або про неприйняття ними спадщини, або про відмову від її прийняття.

Суд відмовляє у прийнятті заяви про визнання спадщини відумерлою, якщо орган місцевого самоврядування подасть заяву до закінчення одного року з часу відкриття спадщини.

Справа про визнання спадщини відумерлою розглядається судом з обов'язковою участю заявника та з обов'язковим повідомленням усіх зацікавлених осіб (згідно зі ст. 277 Цивільно-процесуального кодексу України). Установивши, що спадкоємці за заповітом і за законом відсутні, або спадкоємці усунені від права на спадкування, або спадкоємці не прийняли спадщину чи відмовилися від її прийняття, суд ухвалює рішення про визнання спадщини відумерлою та про передачу її територіальній громаді за місцем відкриття спадщини.

ЗРАЗОК

Заяви про визнання спадщини відумерлою

До

(найменування місцевого суду)

Заявник:

(найменування органу місцевого самоврядування)
що знаходиться за адресою:

Номер засобу зв'язку:

Заінтересована особа:

(якщо є) П.І.Б.
що знаходиться за адресою:

Номер засобу зв'язку:

Заява про визнання спадщини відумерлою

_____ року помер громадянин України _____, який проживав за адресою _____.

_____ року відкрилася спадщина, яка складається з (перелік майна), а також земельної ділянки (частки (паю)), загальною площею _____, що знаходиться _____.

З часу відкриття спадщини минуло _____ (не менше року), спадкоємці за заповітом і за законом відсутні (спадкоємці усунені від права на спадкування, або спадкоємці не прийняли спадщину чи відмовилися від її прийняття).

Зазначені обставини підтверджуються доданими до заяви доказами, а саме: _____ (перелік).

На підставі викладеного, керуючись сттею 1277 Цивільного кодексу України, статтями 274-278 Цивільного процесуального кодексу України,

прошу:

1. Визнати спадщину громадянина _____ відумерлою.
2. Передати спадщину громадянина _____, що складається з (перелік майна) у власність територіальній громаді в особі (назва органу місцевого самоврядування).

Додатки:

1. Документ, що підтверджує смерть громадянина (копія свідоцтва, виписки із книги РАЦС);
2. Перелік спадкового майна і право установчі документи на нього (якщо є).
3. Докази того, що спадкоємці за заповітом і за законом відсутні (чи усунені від права на спадкування, або спадкоємці не прийняли спадщину чи відмовилися від її прийняття).

Дата _____
(печатка)

Підпис _____



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до деяких законів України щодо підвищення ефективності використання меліорованих земель

Верховна Рада України постановляє:

1. Внести зміни до таких законів України:

1) частину другу статті 3 Закону України «Про концесії» (Відомості Верховної Ради України, 1999 р., № 41, ст. 372; 2002 р., № 48, ст. 362; 2005 р., № 26, ст. 349, № 51, ст. 554; із змінами, внесеними Законом України від 15 січня 2009 року № 891-VI) доповнити абзацом двадцять другим такого змісту:

«будівництво, реконструкція та експлуатація внутрішньо-господарських меліоративних систем та окремих об'єктів їх інженерної інфраструктури»;

2) у Законі України «Про меліорацію земель» (Відомості Верховної Ради України, 2000 р., № 11, ст. 90):

статтю 28 після слів «місцевих бюджетів» доповнити словами «крім витрат на проектування, будівництво (реконструкцію) і експлуатацію меліоративних систем та окремих об'єктів інженерної інфраструктури, які надані у концесію»;

статтю 29 доповнити частиною четвертою такого змісту: «Дія цієї статті не поширюється на фінансування витрат на проектування, будівництво (реконструкцію), капітальний ремонт і експлуатацію меліоративних систем, окремих об'єктів інженерної інфраструктури, які надані у концесію»;

3) абзац другий пункту 1 статті 1 Закону України «Про стимулювання розвитку вітчизняного машинобудування для агропромислового комплексу» (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 24, ст. 167) після слів «та кормовиробництва» доповнити словами «зрошувальна та поливна техніка для сільськогосподарського виробництва».

2. Цей Закон набирає чинності з 1 січня 2010 року.

Президент України
м. Київ, 4 червня 2009 року
№ 1444-VI

В.ЮЩЕНКО

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 27 травня 2009 р. № 774

Київ

Питання видачі державних актів на право власності на земельну ділянку

Кабінет Міністрів України постановляє:

1. Погодитися з пропозицією Міністерства юстиції щодо продовження строку видачі державних актів на право власності на земельну ділянку за формою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України 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» (Офіційний вісник України, 2002 р., № 14, ст. 753; 2008 р., № 90, ст. 3008), до повного використання виготовлених бланків таких актів з урахуванням внесених до форми змін.

2. Установити, що державні акти на право власності на земельну ділянку, видані після набрання чинності постановою Кабінету Міністрів України від 12 листопада 2008 р. № 1019 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 р. № 449» (Офіційний вісник України, 2008 р., № 90, ст. 3008) за формою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 р. № 449, є чинними.

Прем'єр-міністр України

Ю.ТИМОШЕНКО

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 5 серпня 2009 р. № 844

Київ

Деякі питання реалізації права власності на землю громадянами України у 2009 році

З метою захисту конституційних прав громадян України на землю Кабінет Міністрів України постановляє:

1. Затвердити такі, що додаються:

Порядок безоплатних оформлення та видачі громадянам України у 2009 році державних актів на право власності на земельні ділянки;

Порядок використання у 2009 році коштів Стабілізаційного фонду для здійснення заходів з безоплатних оформлення та видачі громадянам України державних актів на право власності на земельні ділянки.

2. Заборонити стягнення з громадян України плати за оформлення та видачу відповідно до затвердженого цією постановою Порядку безоплатних оформлення та видачі громадянам України у 2009 році державних актів на право власності на земельні ділянки таких актів та надання додаткових і супутніх послуг з розроблення документації із землеустрою, а також будь-яких інших платежів, зокрема внесків до благодійних та інших фондів.

3. Виділити за рахунок нерозподілених коштів Стабілізаційного фонду на безповоротній основі 5 953 800,6 тис. гривень для здійснення заходів з безоплатних оформлення та видачі громадянам України державних актів на право власності на земельні ділянки.

4. Внести до постанов Кабінету Міністрів України зміни, що додаються.

5. Збільшити граничну чисельність працівників Державного комітету із земельних ресурсів до 335 одиниць і підпорядкованих йому територіальних органів до 14374 одиниць з метою забезпечення реалізації державної політики у сфері земельних відносин, зокрема безоплатних оформлення та видачі громадянам державних актів на право власності на земельні ділянки, проведення інвентаризації земель, ведення державного земельного кадастру, розмежування земель державної та комунальної власності.

6. Державному комітету фінансового моніторингу разом з Державним комітетом із земельних ресурсів визначити у десятиденний строк порядок проведення моніторингу інформації про прийняті органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування рішення, надані погодження та видані документи, пов'язані з передачею у власність земельних ділянок, з метою унеможливлення використання схем їх незаконного отримання та відчуження.

7. Рекомендувати сільським, селищним, міським радам сприяти діяльності територіальних органів Державного комітету із земельних ресурсів та державних підприємств, що належать до сфери його управління, пов'язаних з організацією безоплатних оформлення та видачі громадянам України державних актів на право власності на земельні ділянки за місцем їх розташування, зокрема, шляхом залучення до такої діяльності інженерів-землепорядників сільських, селищних і міських рад.

8. Державному комітету із земельних ресурсів подати протягом місяця Кабінетові Міністрів України пропозиції щодо спрощення та удешевлення процедури виготовлення і узгодження документації із землеустрою, необхідної для прийняття органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування рішень про передачу у власність громадянам України земельних ділянок.

9. Міністерству охорони навколишнього природного середовища, Раді міністрів Автономної Республіки Крим, ласним, Київській та Севастопольській міським державним адміністраціям забезпечити інформування щомісяця до 10 числа наступного періоду Кабінету Міністрів України про виконання цієї постанови.

10. Ця постанова набирає чинності з дня опублікування, крім пункту 1, що набирає чинності з 1 вересня 2009 року.

Прем'єр-міністр України

Ю.ТИМОШЕНКО

ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України
від 5 серпня 2009 р. № 844

ПОРЯДОК

**безоплатних оформлення та видачі громадянам України у 2009 році
державних актів на право власності на земельні ділянки**

1. Цей Порядок визначає спрощену процедуру безоплатних оформлення та видачі громадянам України у 2009 році державних актів на право власності на земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель, ведення особистого селянського господарства в межах населених пунктів та садівництва у розмірах, визначених статтею 121 Земельного кодексу України, після прийняття рішення про передачу громадянам безоплатно у приватну власність земельних ділянок:

органами місцевого самоврядування — відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 р. № 15-92 «Про приватизацію земельних ділянок»;
органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади — відповідно до статті 118 Земельного кодексу України.

2. Для одержання державного акта на право власності на земельну ділянку громадянин або уповноважена ним особа звертається із заявою про видачу такого акта до представника територіального органу Держкомзему, який в установлен-

ному Держкомземом порядку забезпечує організацію прийому таких заяв у кожному населеному пункті.

Заява про видачу державного акта на право власності на земельну ділянку подається за місцем розташування земельної ділянки.

До заяви додаються:

копія документа, що посвідчує особу;

засвідчена в установленому порядку копія довіреності — для уповноваженої особи;

копія документа про присвоєння ідентифікаційного номера у Державному реєстрі фізичних осіб — платників податків та інших обов'язкових платежів;

копія рішення органу місцевого самоврядування або районної державної адміністрації щодо передачі земельної ділянки у власність.

Заява про видачу державного акта на право власності на земельну ділянку приймається за актом приймання-передачі.

3. На підставі заяви про видачу державного акта на право власності на земельну ділянку протягом трьох робочих днів з дати її надходження територіальні органи Держкомзему (далі — замовники) укладають:

договори на проведення державної реєстрації державного акта на право власності на земельну ділянку — з державним підприємством «Центр державного земельного кадастру» (далі — Центр кадастру).

До договору на проведення державної реєстрації замовник додає технічну документацію із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку (далі — технічна документація), крім випадків передачі земельних ділянок громадянам у приватну власність відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 р. № 15-92 «Про приватизацію земельних ділянок»;

договори на розроблення технічної документації — з державними підприємствами, в тому числі Центром кадастру, що належать до сфери управління Держкомзему та мають ліцензію на проведення робіт із землеустрою (далі — виконавці), при передачі земельних ділянок громадянам у приватну власність відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 р. № 15-92 «Про приватизацію земельних ділянок».

До договору на розроблення технічної документації замовник додає такі документи:

заяву про видачу державного акта на право власності на земельну ділянку;

довідку про обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки або її частини;

довідку про присвоєння кадастрового номера земельної ділянки;

наявну інформацію про земельну ділянку, яка може бути використана для виготовлення технічної документації.

У разі укладення договору на розроблення технічної документації з виконавцем, крім Центру кадастру, замовник повідомляє регіональний відокремлений структурний підрозділ Центру кадастру (далі — регіональна філія Центру кадастру) про укладення такого договору для підготовки матеріалів чергового кадастрового плану.

4. Виконавець протягом 10 робочих днів з дня укладення договору на розроблення технічної документації:

проводить аналіз документів, що надійшли від замовника;

отримує в регіональній філії Центру кадастру матеріали чергового кадастрового плану в електронному вигляді; виконує необхідні обстежувальні, польові та камеральні роботи;

виготовляє технічну документацію у двох примірниках та подає їх на паперовому та електронному носіях до регіональної філії Центру кадастру і замовникові для погодження.

У разі виявлення недостовірних відомостей у заяві та визначених у пункті 2 цього Порядку документах виконавець повертає замовнику протягом трьох днів з дати їх надходження подані документи з обґрунтуванням причини повернення.

5. Замовник погоджує технічну документацію протягом трьох робочих днів з дати її надходження та подає для заповнення до районного (міського) підрозділу регіональної філії Центру кадастру бланк державного акта на право власності на земельну ділянку або повертає громадянину подані ним заяву та документи з обґрунтуванням причини повернення.

6. Регіональна філія Центру кадастру протягом трьох робочих днів з дня надходження технічної документації на паперовому та електронному носіях перевіряє її зміст, вносить відповідні відомості до бази даних державного земельного кадастру та передає до районного (міського) підрозділу регіональної філії Центру кадастру.

7. Районний (міський) підрозділ регіональної філії Центру кадастру протягом трьох робочих днів з дня отримання бланку державного акта на право власності на земельну ділянку заповнює його та передає замовнику для підписання.

8. Державний акт на право власності на земельну ділянку, підписаний замовником та органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування, який прийняв рішення про безоплатну передачу громадянину земельної ділянки у власність, передається відповідному районному (міському) підрозділу Центру кадастру для державної реєстрації такого акта.

9. Видача державного акта на право власності на земельну ділянку здійснюється представником районного (міського) підрозділу Центру кадастру у строк, що не перевищує 30 днів з моменту подання заяви про його видачу, за місцем розташування земельної ділянки.

Замовник організовує видачу державних актів на право власності на земельну ділянку в кожному населеному пункті.

10. У разі коли до договору на проведення державної реєстрації додається технічна документація, процедура виготовлення та видачі державного акта на право власності на земельну ділянку здійснюється відповідно до пунктів 5—9 цього Порядку.

11. Технічна документація, виготовлена за рахунок коштів державного бюджету, надходить до Державного фонду документації із землеустрою.

12. Оплата робіт і послуг, пов'язаних з оформленням та видачею державних актів на право власності на земельну ділянку, здійснюється замовником за рахунок коштів державного бюджету.

ПОРЯДОК
використання у 2009 році коштів Стабілізаційного фонду
для здійснення заходів з безоплатних оформлення та видачі громадянам України
державних актів на право власності на земельні ділянки

1. Цей Порядок визначає механізм використання у 2009 році коштів Стабілізаційного фонду за напрямом «інші витрати», передбаченим пунктом 22 частини першої статті 76 Закону України «Про Державний бюджет України на 2009 рік», для здійснення заходів з безоплатних оформлення та видачі громадянам України державних актів на право власності на земельні ділянки (далі — бюджетні кошти).

2. Головним розпорядником бюджетних коштів є Держкомзем.

Розпорядниками бюджетних коштів нижчого рівня є Республіканський комітет Автономної Республіки Крим із земельних ресурсів, головні управління Держкомзему в областях, мм. Києві та Севастополі.

Одержувачами бюджетних коштів є державне підприємство «Центр державного земельного кадастру», інші державні підприємства, що належать до сфери управління Держкомзему та мають ліцензії на проведення робіт із землеустрою.

3. Бюджетні кошти спрямовуються на:

оплату робіт і послуг з виготовлення бланків державних актів на право власності на земельну ділянку, технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку, та здійснення державної реєстрації державних актів на право власності на земельну ділянку;

збільшення граничної чисельності та поліпшення матеріально-технічного забезпечення працівників Держкомзему і підпорядкованих йому територіальних органів.

4. Використання бюджетних коштів здійснюється відповідно до Порядку обслуговування державного бюджету за видатками та операціями з надання та повернення кре-

дитив, наданих за рахунок коштів державного бюджету, затвердженого Державним казначейством.

5. Закупівля товарів, робіт і послуг проводиться за рахунок бюджетних коштів у встановленому законодавством порядку.

6. Відшкодування витрат на здійснення державної реєстрації державних актів на право власності на земельну ділянку, виконання робіт з виготовлення бланків державних актів на право власності на земельну ділянку та розроблення технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку, здійснюється на підставі укладених договорів, платіжних доручень і підтвердних документів.

7. Розпорядники бюджетних коштів нижчого рівня подають Держкомзему щомісяця до 3 числа наступного періоду звіти про використання бюджетних коштів їх одержувачами та до 12 січня наступного року — річний звіт.

Розпорядники бюджетних коштів нижчого рівня подають Держкомзему щомісяця до 6 числа наступного періоду звіт про використання бюджетних коштів та не пізніше ніж до 16 січня наступного року — річний звіт.

Держкомзем щомісяця до 10 числа наступного періоду подає Мінфіну та Кабінетові Міністрів України звіт про використання бюджетних коштів та не пізніше ніж до 20 січня наступного року — річний звіт.

8. Після закінчення бюджетного періоду залишки бюджетних коштів, що обліковуються на рахунках головного розпорядника бюджетних коштів станом на 1 січня відповідного року, повертаються до Стабілізаційного фонду.

9. Складення та подання фінансової звітності про використання бюджетних коштів, а також контроль за їх цільовим витрачанням здійснюються в установленому законодавством порядку.

ЗМІНИ,
що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України

1. У Положенні про порядок ведення державного земельного кадастру, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 12 січня 1993 р. № 15 (ЗП України, 1993 р., № 3, ст. 55; Офіційний вісник України, 1997 р., число 5, с. 182):

1) абзац перший пункту 4 викласти у такій редакції:

«4. Державний земельний кадастр ведеться Держкомземом та його територіальними органами, які здійснюють його формування, ведення, збереження і забезпечують доступ до відповідної інформації органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування. Адміністратором автоматизованої системи державного земельного кадастру є державне підприємство «Центр державного земельного кадастру.»;

2) у пункті 17 слова «виконавчим комітетам сільських, селищних, міських Рад народних депутатів» замінити словами «територіальним органам Держкомзему за місцезнаходженням земельних ділянок»;

3) пункт 20 виключити.

2. Додати пункт 7 Порядку виконання земельно-кадастрових робіт та надання послуг на платній основі державними органами земельних ресурсів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 1 листопада 2000 р. № 1619 (Офіційний вісник України, 2000 р., № 44, ст. 1896; 2003 р., № 18—19, ст. 830; 2008 р., № 25, ст. 776), після слів «Державного земельного кадастру» словами «, на здійснення заходів, пов'язаних з організацією виконання земельно-кадастрових робіт і наданням платних послуг державними

органами земельних ресурсів і органами Держземінспекції, та заходів з утримання таких органів».

3. У тексті постанови Кабінету Міністрів України від 17 липня 2003 р. № 1088 «Про створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру» (Офіційний вісник України, 2003 р., № 30, ст. 1532; 2009 р., № 54, ст. 1879) слова «Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті із земельних ресурсів», «Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті по земельних ресурсах» в усіх відмінках замінити словами «державне підприємство «Центр державного земельного кадастру» у відповідному відмінку.

4. Абзац четвертий пункту 2 переліку центральних органів виконавчої влади, діяльність яких спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через відповідних міністрів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 лютого 2006 р. № 207 (Офіційний вісник України, 2006 р., № 8, ст. 458), виключити.

5. У Положенні про Державний комітет України із земельних ресурсів, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 19 березня 2008 р. № 224 (Офіційний вісник України, 2008 р., № 23, ст. 698):

1) у пункті 4:

підпункт 1 викласти у такій редакції:

«1) складає та затверджує план заходів щодо реалізації основних напрямів та стратегічних цілей діяльності Держкомзему»;;

у підпункті 2 слова «, а також інші завдання та доручення Міністра охорони навколишнього природного середовища» виключити;

2) абзац другий пункту 8 виключити;

3) у пункті 9:

в абзаці першому слова «відповідно до пропозиції Міністра охорони навколишнього природного середовища» виключити;

в абзаці третьому слова «Міністр охорони навколишнього природного середовища за поданням Голови Держкомзему» замінити словами «Голова Держкомзему»;

4) у пункті 10:

в абзаці третьому слова «за погодженням з Міністром охорони навколишнього природного середовища» виключити;

абзац дев'ятий викласти у такій редакції:

«призначає на посаду та звільняє з посади працівників центрального апарату Держкомзему та керівників його самостійних структурних підрозділів»;;

5) у пункті 11 слова «посадової особи Мінприроди, визначеної Міністром охорони навколишнього природного середовища,» виключити;

6) абзаци другий і третій пункту 13 замінити абзацами такого змісту:

«Структуру Держкомзему затверджує його Голова.

Штатний розпис і кошторис Держкомзему затверджує його Голова за погодженням з Мінфіном.»;

7) у тексті Положення слова «через Міністра охорони навколишнього природного середовища» виключити.

6. У додатку 1 до постанови Кабінету Міністрів України від 22 жовтня 2008 р. № 954 «Про встановлення ліміту легкових автомобілів, що обслуговують органи виконавчої влади, інші державні органи, установи та організації» (Офіційний вісник України, 2008 р., № 84, ст. 2824) у позиції «Держкомзем» цифри «3» і «54» замінити відповідно цифрами «5» і «723».

7. У додатку до постанови Кабінету Міністрів України від 13 травня 2009 р. № 464 «Про затвердження граничної чисельності працівників апарату центральних органів виконавчої влади і підпорядкованих їм територіальних органів та інших державних органів» (Офіційний вісник України, 2009 р., № 36, ст. 1226) у позиції «Держкомзем» цифри «235» і «10374» замінити відповідно цифрами «335» і «14374».

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 26 серпня 2009 р. № 901

Київ

Про додаткові заходи щодо врегулювання земельних відносин

Кабінет Міністрів України постановляє:

1. Внести до постанов Кабінету Міністрів України зміни, що додаються.

2. Визнати такими, що втратили чинність, постанови Кабінету Міністрів України згідно з переліком, що додається.

3. Рекомендувати сільським, селищним та міським радам у разі надходження від громадян, які отримали у користу-

вання земельні ділянки до набрання чинності діючим Земельним кодексом України, але рішення про безоплатну передачу цієї ділянки у власність громадянина прийнято не було, невідкладно приймати відповідні рішення на позачергових сесіях.

Прем'єр-міністр України

Ю.ТИМОШЕНКО

ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України
від 26 серпня 2009 р. № 901

ЗМІНИ, що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України

1. В абзаці другому підпункту 16 пункту 9 Положення про Міністерство охорони навколишнього природного середовища України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 2 листопада 2006 р. № 1524 (Офіційний вісник України, 2006 р., № 44, ст. 2949; 2007 р., № 26, ст. 1056, № 91, ст. 3333; 2008 р., № 16, ст. 416), слова «Держкомлісгоспу та Держкомзему» замінити словами «та Держкомлісгоспу».

2. У пункті 7 Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 25 липня 2007 р. № 963 (Офіційний вісник України, 2007 р., № 55, ст. 2221), слова «та її територіальними органами» замінити словами «Держкомзему та її територіальними підрозділами», а слова «особам, — територіальними органами Державної інспекції з контролю за використанням і охороною земель» — словами «особам, — територіальними підрозділами Державної інспекції з контролю за використанням і охороною земель Держкомзему».

3. У пункті 7 Положення про Державний комітет України із земельних ресурсів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 березня 2008 р. № 224 (Офіційний вісник України, 2008 р., № 23, ст. 698; 2009 р., № 61, ст. 2158):

в абзаці другому слова «та її територіальні органи» виключити;

доповнити пункт абзацом такого змісту:

«Державна інспекція з контролю за використанням і охороною земель є структурним підрозділом центрального апарату Держкомзему та має територіальні підрозділи у складі територіальних органів Держкомзему в Автономній Республіці Крим, областях, мм. Києві та Севастополі».

4. Доповнити пункт 7 Положення про закупівлю товарів, робіт і послуг за державні кошти, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2008 р. № 921 (Офіційний вісник України, 2008 р., № 80, ст. 2692, № 90, ст. 3006; 2009 р., № 1, ст. 17, № 11, ст. 338, № 23, ст. 741, № 55, ст. 1915, № 56, ст. 1955, № 62, ст. 2195), абзацом такого змісту:

«оплата робіт і послуг з виготовлення та відправлення інформаційних повідомлень громадянам України щодо безоплатних оформлення та видачі державних актів на право власності на земельні ділянки».

5. Доповнити абзац перший пункту 3 Порядку здійснення відмітки про перехід права власності на земельну ділянку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 6 травня 2009 р. № 439 «Про деякі питання посвідчення права власності на земельну ділянку» (Офіційний вісник України, 2009 р., № 33, ст. 1153) після слів «із своїх справ» словами «за наявності витягу з державного реєстру земель».

6. У постанові Кабінету Міністрів України від 20 травня 2009 р. № 506 «Про затвердження Порядку проведення ор-

ганами державної контрольно-ревізійної служби державного фінансового аудиту окремих господарських операцій» (Офіційний вісник України, 2009 р., № 39, ст. 1307, № 51, ст. 1753):

1) доповнити постанову пунктом 3 такого змісту:

«3. Установити, що фінансовому аудиту окремих господарських операцій підлягають операції з використання територіальними органами Державного комітету із земельних ресурсів та державними підприємствами, що належать до сфери його управління, у 2009 році коштів Стабілізаційного фонду для здійснення заходів з безоплатних оформлення та видачі громадянам України державних актів на право власності на земельні ділянки.»;

2) доповнити перелік суб'єктів господарювання, щодо яких проводиться державний фінансовий аудит окремих господарських операцій, затверджений зазначеною постановою, розділом такого змісту:

«Держкомзем

43. Державне підприємство

«Центр державного земельного кадастру».

7. У додатках до постанови Кабінету Міністрів України від 21 травня 2009 р. № 526 «Про заходи щодо упорядкування видачі документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності» (Офіційний вісник України, 2009 р., № 40, ст. 1350):

1) у графі «Дозвільні органи, уповноважені видавати документ дозвільного характеру» пункту 11 додатка 1 слова «територіальні органи Державної інспекції України з контролю за використанням та охороною земель» замінити словами «територіальні підрозділи Державної інспекції з контролю за використанням і охороною земель Держкомзему»;

2) підпункт 5 пункту 4 додатка 2 викласти в такій редакції:

«5) Державної інспекції з контролю за використанням і охороною земель Держкомзему».

8. У постанові Кабінету Міністрів України від 5 серпня 2009 р. № 844 «Деякі питання реалізації права власності на землю громадянами України у 2009 році» (Офіційний вісник України, 2009 р., № 61, ст. 2158):

1) у постанові:

доповнити пункт 5 абзацом такого змісту:

«Державному комітету із земельних ресурсів утворити в центральному апараті та в територіальних органах структурні підрозділи на базі Державної інспекції з контролю за використанням і охороною земель та її територіальних органів, що ліквідуються, і забезпечити відповідно до законодавства здійснення заходів, пов'язаних з їх ліквідацією.»;

пункт 7 викласти в такій редакції:

«7. Рекомендувати сільським, селищним, міським радам сприяти діяльності територіальних органів Державного комітету із земельних ресурсів та державних підприємств, що належать до сфери його управління, пов'язаних з організацією безоплатних оформлення та

видачі громадянам України державних актів на право власності на земельні ділянки за місцем їх розташування, зокрема шляхом організованого приймання документів від громадян та передачі їх до зазначених територіальних органів, а також залучення до такої діяльності інженерів-землевпорядників органів місцевого самоврядування.»;

2) у Порядку безоплатних оформлення та видачі громадянам України у 2009 році державних актів на право власності на земельні ділянки, затвердженому зазначеною постановою:

у пункті 2:

в абзаці першому слова «представника територіального органу Держкомзему, який в установленому Держкомземом порядку» замінити словами «сільського, селищного, міського голови або уповноваженої ним особи, який»;

абзац восьмий викласти в такій редакції:

«Територіальні органи Держкомзему за актами приймання-передачі отримують від органів місцевого самоврядування заяви громадян про видачу державного акта на право власності на земельну ділянку.»;

у пункті 5 слова «повертає громадянину подані» замінити словами «повертає органу місцевого самоврядування за актом приймання-передачі надані»;

пункт 9 викласти в такій редакції:

«9. Видача державного акта на право власності на земельну ділянку здійснюється представником районного (міського) підрозділу Центру кадастру у строк, що не перевищує 30 робочих днів після надходження заяви про його видачу, за місцем розташування земельної ділянки.

Замовник разом з органом місцевого самоврядування організовує видачу державних актів на право власності на земельну ділянку в кожному населеному пункті.»;

у пункті 12 слово «Оплата» замінити словом «Фінансування»;

3) пункт 3 Порядку використання у 2009 році коштів Стабілізаційного фонду для здійснення заходів з безоплатних оформлення та видачі громадянам України державних актів на право власності на земельні ділянки, затвердженого зазначеною постановою, викласти в такій редакції:

«3. Бюджетні кошти спрямовуються на:

оплату робіт і послуг з виготовлення бланків державних актів на право власності на земельну ділянку, виготовлення та відправлення повідомлень громадянам України щодо безоплатних оформлення та видачі державних актів на право власності на земельні ділянки;

виготовлення одержувачами бюджетних коштів технічної документації із землеустрою щодо складення документів, що посвідчують право на земельну ділянку, проведення державної реєстрації державних актів на право власності на земельну ділянку, в тому числі заповнення бланків державних актів. Калькуляція вартості робіт з виготовлення технічної документації із землеустрою затверджується Держкомземом;

на утримання та оплату праці збільшеної граничної чисельності працівників Держкомзему і його територіальних органів та поліпшення їх матеріально-технічного забезпечення.».

ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України
від 26 серпня 2009 р. № 901

ПЕРЕЛІК

постанов Кабінету Міністрів України, що втратили чинність

1. Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2002 р. № 1958 «Про утворення Державної інспекції з контролю за використанням і охороною земель» (Офіційний вісник України, 2002 р., № 52, ст. 2378).

2. Постанова Кабінету Міністрів України від 26 листопада 2003 р. № 1829 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України» (Офіційний вісник України, 2003 р., № 48, ст. 2514).

3. Пункт 9 змін, що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 15 грудня 2005 р. № 1197 (Офіційний вісник України, 2005 р., № 50, ст. 3126).

4. Постанова Кабінету Міністрів України від 16 жовтня 2008 р. № 927 «Про внесення змін до Положення про Державну інспекцію з контролю за використанням і охороною земель» (Офіційний вісник України, 2008 р., № 81, ст. 2733).

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

від 22 червня 2009 р. № 862-р

Київ

Про викуп земельних ділянок для суспільних потреб та надання їх у постійне користування

1. Відповідно до статей 20, 122, 146, 149 і 151 Земельного кодексу України викупити для суспільних потреб земельні ділянки за переліком згідно з додатком та надати їх у постійне користування із зміною цільового призначення державному підприємству «Міжнародний аеропорт «Львів» для забезпечення реалізації проекту реконструкції аеродрому, затвердженого розпорядженням Кабінету Міністрів України від 28 січня 2009 р. № 103.

2. Львівській облдержадміністрації викупити до 1 вересня 2009 р. зазначені у пункті 1 цього розпорядження зе-

мельні ділянки та забезпечити їх надання державному підприємству «Міжнародний аеропорт «Львів» у постійне користування з видачею відповідного державного акта.

3. Мінтрансв'язку перерахувати до 15 серпня 2009 р. Львівській облдержадміністрації кошти для викупу земельних ділянок у межах бюджетних призначень на проведення реконструкції аеродрому державного підприємства «Міжнародний аеропорт «Львів».

Прем'єр-міністр України

Ю.ТИМОШЕНКО

ДОДАТОК

до розпорядження Кабінету Міністрів України від 22 червня 2009 р. № 862-р

ПЕРЕЛІК

земельних ділянок, які викупувються для суспільних потреб і надаються у постійне користування державному підприємству «Міжнародний аеропорт «Львів»

Площа земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (рілля), гектарів	Прізвище та ініціали осіб, у яких викупувються земельні ділянки
0,7788	Антонюк І.І.
0,2799	Бакалик Б.М.
0,1226	Баран М.М.
0,35	Боярчук Б.В.
0,6475	Вента С.М.
0,6299	Вишка П.Д.
0,5865	Гарайда С.М.
0,4375	Груба П.І.
0,2712	Грубий І.С.
0,1532	Гуцул С.Й.
0,9189	Зелінська З.Р.
0,6039	Ільо М.Й.
0,7527	Кіт Г.П.
0,9186	Кожушко Н.С.
0,3281	Кошинська М.С.
0,6126	Кшик Л.Г.
0,7175	Луковецький А.Є.
0,9616	Місько Г.О.
0,9187	Ноняк Р.Д.
0,9188	Павлюк М.В.
0,4643	Папайло Г.І.
0,0433	Папайло Л.Я.
0,5162	Петелицький Т.С.
0,9188	Рудавський Й.В.
0,4113	Сподарик М.І.
0,5952	Сушко С.Й.
0,1532	Тарнавчик А.Й.
0,9189	Федевич А.В.
0,8599	Фоменко С.В.
0,4288	Ханас В.А.
Усього 17,2184	

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

від 8 липня 2009 р. № 848-р

Київ

Про доповнення розпорядження Кабінету Міністрів України від 10 квітня 2008 р. № 610

Доповнити абзац другий розпорядження Кабінету Міністрів України від 10 квітня 2008 р. № 610 «Деякі питання розпорядження земельними лісовими ділянками» (Офіційний вісник України, 2008 р., № 31, ст. 1001; 2009 р., № 42, ст. 1417) після слів «загального користування» словами «, для будівництва та обслуговування об'єктів енергетичної інфраструктури (газо-, нафтопроводів, газових та

нафтових терміналів, газових та нафтових свердловин, ліній електропередачі, електростанцій, електропідстанцій, розподільних пунктів) за умови обґрунтування неможливості реалізації альтернативних варіантів їх розміщення».

Прем'єр-міністр України

Ю.ТИМОШЕНКО

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

від 19 серпня 2009 р. № 983-р

Київ

Про утворення Урядової комісії з питань захисту інтересів держави під час розпорядження землями державної власності

1. Утворити Урядову комісію з питань захисту інтересів держави під час розпорядження землями державної власності (далі — Комісія) у складі згідно з додатком.

2. Затвердити Положення про Урядову комісію з питань захисту інтересів держави під час розпорядження землями державної власності, що додається.

3. Комісії у місячний строк провести перевірку законності передачі у власність громадянам земельних ділянок державної власності на підставі розпорядження Обухівської райдержадміністрації Київської області від 28 серпня 2008 р. № 1365, інших рішень місцевих органів ви-

конавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо відчуження таких ділянок у зоні відведення земель для будівництва кільцевої автомобільної дороги навколо м. Києва та подати Кабінетові Міністрів України пропозиції щодо повернення до державної власності незаконно відчужених земельних ділянок.

4. Голові Комісії інформувати щомісяця на засіданні Кабінету Міністрів України про результати проведеної роботи.

Прем'єр-міністр України

Ю.ТИМОШЕНКО

ПОЛОЖЕННЯ
про Урядову комісію з питань захисту інтересів держави
під час розпорядження землями державної власності

1. Урядова комісія з питань захисту інтересів держави під час розпорядження землями державної власності (далі — Комісія) є постійно діючим робочим органом Кабінету Міністрів України.

2. Комісія у своїй діяльності керується Конституцією і законами України, а також указами Президента України та постановами Верховної Ради України, прийнятими відповідно до Конституції і законів України, актами Кабінету Міністрів України та цим Положенням.

3. Основними завданнями Комісії є:

- 1) сприяння забезпеченню координації дій центральних і місцевих органів виконавчої влади щодо проведення перевірок стосовно законності прийняття органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування рішень про розпорядження землями державної власності;
- 2) підготовка і внесення Кабінетові Міністрів України пропозицій та рекомендацій щодо:
 - повернення у державну власність незаконно відчужених земельних ділянок;
 - притягнення осіб, винних у незаконному відчуженні земельних ділянок державної власності, до відповідальності;
 - визначення шляхів, механізмів та способів недопущення незаконного відчуження земельних ділянок державної власності, удосконалення нормативно-правової бази з відповідних питань;
 - підвищення ефективності діяльності центральних і місцевих органів виконавчої влади у відповідній сфері.

4. Комісія відповідно до покладених на неї завдань:

- 1) організовує:
 - проведення перевірок стосовно законності прийняття центральними і місцевими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування рішень про відчуження земельних ділянок державної власності, насамперед на територіях, на яких заплановано розмістити об'єкти загальнодержавного значення;
 - встановлення осіб, винних у незаконному відчуженні земельних ділянок державної власності;
 - роботу, пов'язану з розглядом звернень фізичних та юридичних осіб, зокрема громадських організацій;
- 2) інформує Кабінет Міністрів України про виявлені факти незаконного відчуження земельних ділянок державної власності та подає пропозиції щодо можливих шляхів їх повернення у державну власність і притягнення винних осіб до відповідальності, а також інші розроблені за результатами своєї роботи рекомендації та пропозиції;
- 3) вживає заходів до запобігання прийняттю центральними і місцевими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування рішень про відчуження земельних ділянок державної власності, внаслідок чого можуть бути порушені державні інтереси;
- 4) проводить аналіз причин порушення земельного законодавства;

5) бере участь у розробленні проектів нормативно-правових актів з питань, що належать до її компетенції.

5. Комісія має право:

- 1) отримувати в установленому порядку від центральних і місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, правоохоронних органів, юридичних та фізичних осіб інформацію, необхідну для виконання покладених на неї завдань;
- 2) залучати до роботи представників центральних і місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, громадських організацій та інших юридичних осіб (за погодженням з їх керівниками), а також незалежних експертів (за їх згодою);
- 3) утворювати у разі потреби для виконання покладених на неї завдань постійні або тимчасові робочі групи;
- 4) організовувати проведення конференцій, семінарів, нарад та інших заходів.

6. Комісія під час виконання покладених на неї завдань взаємодіє з органами виконавчої влади, правоохоронними органами, органами місцевого самоврядування, громадськими організаціями та іншими юридичними особами.

7. Персональний склад Комісії затверджується Кабінетом Міністрів України.

Голова Комісії має право вносити у разі потреби зміни до її персонального складу.

8. Формою роботи Комісії є засідання, що проводяться за рішенням її голови.

Засідання Комісії веде голова, а за його відсутності — заступник голови.

Засідання Комісії вважається правоможним, якщо на ньому присутні більш як половина її членів.

9. На своїх засіданнях Комісія розробляє пропозиції та рекомендації з питань, що належать до її компетенції.

Пропозиції та рекомендації вважаються схваленими, якщо за них проголосувало більш як половина присутніх на засіданні членів Комісії.

У разі рівного розподілу голосів вирішальним є голос головуючого на засіданні.

Пропозиції та рекомендації фіксуються у протоколі засідання, який підписується головуючим на засіданні і надсилається всім членам Комісії та Кабінетові Міністрів України.

Член Комісії, який не підтримує пропозиції (рекомендації), може викласти у письмовій формі свою окрему думку, що додається до протоколу засідання.

10. Пропозиції та рекомендації Комісії можуть бути реалізовані шляхом прийняття Кабінетом Міністрів України рішення, проект якого вносить орган виконавчої влади відповідно до своїх повноважень.

У випадках, передбачених законодавством, Комісія може приймати рішення, обов'язкові для виконання органами виконавчої влади.

11. Організаційне, інформаційне, матеріально-технічне забезпечення діяльності Комісії здійснюють Держкомзем та Секретаріат Кабінету Міністрів України.

Додаток до розпорядження
Кабінету Міністрів України
від 19 серпня 2009 р. № 983-р

СКЛАД
Урядової комісії з питань захисту інтересів держави
під час розпорядження землями державної власності

ТУРЧИНОВ Олександр Валентинович	—	Перший віце-прем'єр-міністр України, голова Комісії
БЕДРИКІВСЬКИЙ Володимир Володимирович	—	перший заступник Міністра внутрішніх справ — начальник Головного управління по боротьбі з організованою злочинністю, заступник голови Комісії
КОБРИНСЬКИЙ Андрій Юрійович	—	перший заступник Голови Держводгоспу
КОЗИРСЬКИЙ Павло Генріхович	—	голова Асоціації малих міст України, Український міський голова (за згодою)
КОРНІЙЧУК Євген Володимирович	—	перший заступник Міністра юстиції
КУЛІНІЧ Олег Миколайович	—	Голова Держкомзему
ЛЯШКО Олег Валерійович	—	народний депутат України (за згодою)
МІЩЕНКО Сергій Григорович	—	народний депутат України (за згодою)
НЕГОДА В'ячеслав Андронович	—	заступник Міністра регіонального розвитку та будівництва
ПІТЦІК Мирослав Васильович	—	віце-президент Асоціації міст України та громад (за згодою)
СУХОВ Юрій Миколайович	—	Урядовий уповноважений з питань антикорупційної політики
ТОМАХІН Михайло Лоранович	—	заступник начальника Управління координації здійснення аграрної політики, завідуючий сектором з питань реформування земельних і майнових відносин Секретаріату Кабінету Міністрів України
ЧЕБОТАР Сергій Іванович	—	заступник Міністра Кабінету Міністрів України — начальник Управління з питань діяльності органів юстиції та правоохоронних органів Секретаріату Кабінету Міністрів України
ЧЕРВОНІЙ Віктор Олександрович	—	заступник Голови Держкомлісгоспу
ЯЦИШИНА Галина Миколаївна	—	заступник Голови Держкомпідприємництва

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Державного комітету
України із земельних ресурсів
22.06.2009 № 325

Зареєстровано в Міністерстві юстиції України
06.08.2009 р. за № 735/16751

Інструкція
про заповнення бланків державних актів на право власності на земельну ділянку
і на право постійного користування земельною ділянкою

1. Загальні положення

1.1. Ця Інструкція визначає порядок заповнення бланків державних актів на право власності на земельну ділянку і на право постійного користування земельною ділянкою, форми яких затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 року № 449 «Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою» (із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 12 листопада 2008 року № 1019).

1.2. Бланки державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою (далі — бланки) є бланками документів суворого обліку.

1.3. Заповнення бланків здійснюється державною мовою з використанням комп'ютерної техніки.

1.4. Для заповнення бланків використовується шрифт «Times New Roman звичайний».

1.5. Державні акти на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою (далі — державні акти) заповнюються у двох примірниках, один з яких видається землевласнику або землекористувачу, а інший, з нанесеною у лівому верхньому кутку першої сторінки відміткою «архівний» та відповідною документацією із землеустрою, залишається на зберіганні відповідно у Головному управлінні Держкомзему у місті Києві, місті Севастополі, управлінні (відділі) Держкомзему у районі (місті), міжрайонному, міжміському, міськрайонному управлінні (відділі) Держкомзему (далі — територіальні органи Держкомзему).

2. Заповнення бланків державних актів на право власності на земельну ділянку

2.1. У рядку «*Державний акт на право власності на земельну ділянку видано*» зазначаються послідовно прізвище, ім'я та по батькові громадянина України, іноземця, особи без громадянства чи особи, уповноваженої співвласниками земельної ділянки; повне найменування юридичної особи (згідно з її установчими документами), що набуває право власності на земельну ділянку (у давальному відмінку).

2.2. У рядку «*який (яка) проживає (розміщується)*» зазначається місце проживання фізичної особи або місцезнаходження юридичної особи.

У разі проживання (знаходження) особи:

у м. Києві, чи м. Севастополі, чи у місті-обласному центрі України — вказуються назва міста, назва вулиці (площі, бульвару, проспекту тощо), номер будинку та, у разі наявності, номер корпусу, квартири (офісу);

в іншому населеному пункті — вказуються назва області, району, міста (села, селища) та, за наявності, назва вулиці (площі, бульвару, проспекту тощо), номер будинку, корпусу, квартири (офісу);

за межами України — вказуються назва країни, адміністративної одиниці, населеного пункту, вулиці (площі, бульвару, проспекту тощо), номер будинку та, за наявності, номер корпусу, квартири (офісу).

Під час внесення даних до зазначеного рядка використовуються скорочення, наведені в додатку.

2.3. У рядку «*і на підставі*» вказуються назва, дата і номер документа, який є підставою набуття права на земельну ділянку; найменування органу, яким прийнято цей документ (рішення органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади, рішення суду, договір купівлі-продажу, договір дарування, свідоцтво про право на спадщину, рішення про внесення земельної ділянки до статутного фонду, інші цивільно-правові угоди).

При поділі чи об'єднанні земельних ділянок зазначаються номер та дата попереднього документа, який був підставою набуття права на земельну ділянку, а також рішення про затвердження технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку при поділі чи об'єднанні земельних ділянок, або заява власника земельної ділянки (власників земельних ділянок) про розроблення технічної документації із землеустрою щодо складання документів, які посвідчують право власності на земельну ділянку при поділі чи об'єднанні земельних ділянок.

2.4. У рядку «*є власником земельної ділянки*» площа земельної ділянки прописується із значенням до 0,0001 га.

2.5. У полі державного акта, де зазначається ідентифікаційний номер відповідно до Державного реєстру фізичних осіб — платників податків та інших обов'язкових платежів або ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ, у кожному стовпці таблиці прописується цифра ідентифікаційного номера відповідно до Державного реєстру фізичних осіб — платників податків та інших обов'язкових платежів або цифра ідентифікаційного коду згідно з ЄДРПОУ. Якщо ідентифікаційний номер фізичній особі не присвоєний у зв'язку з релігійними або іншими переконаннями, за наявності відповідної відмітки у паспорті у стовпцях таблиці цього поля проставляється символ «—».

2.6. У рядку «*Земельна ділянка розташована*» вказується місцезнаходження земельної ділянки:

у м. Києві, м. Севастополі чи у місті — обласному центрі — вказуються назва міста, назва вулиці (площі, бульвару, проспекту тощо) та, у разі наявності, номер домоволодіння (будинку);

у межах міста, селища або села — вказуються назва області, назва району, назва міста, селища або села, назва вулиці (площі, бульвару, проспекту тощо) та, у разі наявності, номер будинку (домоволодіння);

за межами населеного пункту — вказуються назва області, назва району, назва сільської, селищної чи міської ради, у межах якої знаходиться земельна ділянка, а також робиться запис: «За межами населеного пункту».

2.7. У рядку «*Цільове призначення земельної ділянки*» вказується цільове призначення земельної ділянки, що зазначене у документації із землеустрою і відповідає Земельному кодексу України та іншим нормативно-правовим актам.

2.8. У плані меж земельної ділянки у рядку «*Кадастровий номер земельної ділянки* _____» зазначається кадастровий номер земельної ділянки.

Присвоєння кадастрового номера земельній ділянці здійснюється відповідно до вимог законодавства.

2.9. У рядку «*Опис меж*» зазначаються найменування суміжних землевласників і землекористувачів. Опис меж може бути продовжено у разі, якщо кількість суміжних землевласників та землекористувачів більше чотирьох.

У разі якщо суміжні землі є землями державної або комунальної власності, вказуються відомості, що ідентифікують ці землі (землі запасу, землі загального користування тощо).

2.10. План зовнішніх меж земельної ділянки у бланку складається в масштабі, який забезпечує чітке зображення усіх елементів і написів.

План меж відображається з використанням комп'ютерної техніки.

При нестачі місця для написання даних допускається винесення нумерації поворотних точок меж земельної ділянки та довжини ліній на вільне місце.

2.11. На план наносяться:

зовнішні межі земельної ділянки із позначенням меж суміжних землевласників і землекористувачів (суцільна чорна лінія);

усі поворотні точки меж земельної ділянки (коло з контурною лінією чорного кольору);

лінійні проміри між точками по межах земельної ділянки (прописуються цифрами із значенням до 0,01 метра);

межі вкраплених земельних ділянок сторонніх землевласників і землекористувачів (штрих-пунктирна чорна лінія);

зони обмежень (обтяжень) щодо використання земельної ділянки (чорна пунктирна лінія) та їх порядкові номери.

2.12. У рядку «*Масштаб 1: _____*» зазначається масштаб, у якому складено план меж земельної ділянки.

2.13. У полі «*Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки або її частини*» зазначаються відомості про наявні обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки або її частини, визначені на підставі документації із землеустрою відповідно до законодавства.

2.14. У рядку «*Державний акт складено у двох примірниках, один з яких передано власникові земельної ділянки, другий зберігається в*» зазначається назва територіального органу Держкомзему, до якого передається на зберігання один із примірників державного акта.

2.15. У рядку «Акт зареєстровано в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі за № _____» зазначається реєстраційний номер, присвоєний у встановленому законодавством порядку та відображений у Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі.

Реєстраційний номер зазначається за допомогою набірних штампів або кульковою ручкою синього чи фіолетового кольору.

2.16. У рядку «МП Голова (керівник)» зазначаються відповідно найменування органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади, ініціали і прізвище голови (керівника), який має право підписувати державні акти від імені цього органу, та ставиться його підпис і печатка. Ініціали і прізвище голови (керівника) органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади зазначаються кульковою ручкою синього чи фіолетового кольору.

У разі набуття права власності на підставі рішення суду, договору купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, інших цивільно-правових угод, а також в інших випадках, передбачених законодавством, державний акт на право власності на земельну ділянку підписується відповідним начальником територіального органу Держкомзему та органом виконавчої влади у разі, якщо така земельна ділянка знаходиться за межами населеного пункту, і начальником територіального органу Держкомзему та органом місцевого самоврядування, якщо така земельна ділянка знаходиться в межах населеного пункту.

2.17. У рядку «МП Начальник» зазначаються найменування відповідного територіального органу Держкомзему, а також ініціали і прізвище начальника (у разі відсутності начальника — ініціали і прізвище особи, яка виконує його обов'язки), ставиться його підпис, який засвідчується печаткою відповідного територіального органу Держкомзему. Ініціали і прізвище начальника (уповноваженої особи) зазначаються кульковою ручкою синього чи фіолетового кольору.

2.18. У рядку «найменування посади особи, що здійснила реєстрацію акта» зазначаються найменування посади особи, яка здійснила реєстрацію державного акта, її ініціали та прізвище. Ініціали і прізвище цієї посадової особи зазначаються кульковою ручкою синього чи фіолетового кольору.

2.19. Якщо земельна ділянка знаходиться у спільній сумісній чи спільній частковій власності, разом з бланком державного акта на право власності на земельну ділянку заповнюється додаток до нього.

2.20. У полі «Додаток до державного акта на право власності на земельну ділянку. Серія № ____» зазначаються серія та номер бланка державного акта на право власності на земельну ділянку, до якого додається список співвласників земельної ділянки.

2.21. У полі «список співвласників земельної ділянки» зазначаються дані про усіх співвласників земельної ділянки.

Якщо для складання списку співвласників земельної ділянки не вистачає одного додатка до державного акта на право власності на земельну ділянку, використовуються інші бланки додатків у кількості, необхідній для визначення усього списку співвласників земельної ділянки. При цьому нумерація записів у списку співвласників земельної ділянки у кожному наступному додатку до державного акта на право власності на земельну ділянку по-

чинається з номера, наступного після останнього номера запису в попередньому додатку.

2.22. У рядку «МП Начальник» зазначається найменування відповідного територіального органу Держкомзему, а також ініціали і прізвище начальника (у разі відсутності начальника — ініціали і прізвище особи, яка виконує його обов'язки), ставиться його підпис, який засвідчується печаткою відповідного територіального органу Держкомзему. Ініціали і прізвище начальника (уповноваженої особи) зазначаються кульковою ручкою синього чи фіолетового кольору.

2.23. Про складання додатків та їх кількість робиться відмітка друкарським способом, яка зазначається в лівому верхньому куті першої сторінки державного акта, такого змісту: «До державного акта додається ____ додатків».

3. Заповнення бланків державних актів на право постійного користування земельною ділянкою

3.1. У рядку «Державний акт на право постійного користування земельною ділянкою видано» зазначається повне найменування юридичної особи (згідно з її установчими документами), що набуває право постійного користування земельною ділянкою (у давальному відмінку), а також вказується її місцезнаходження згідно з пунктом 2.2 цієї Інструкції.

3.2. У рядку «і на підставі рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування» вказуються назва, дата і номер документа, який є підставою набуття права користування земельною ділянкою, найменування органу, яким прийнято цей документ, на підставі якого особа набуває право користування земельною ділянкою (рішення органу місцевого самоврядування або виконавчої влади, суду).

3.3. У рядку «є постійним користувачем земельної ділянки площею» площа земельної ділянки прописується із значенням до 0,0001 га.

3.4. У рядку «Земельна ділянка розташована» вказується місцезнаходження земельної ділянки згідно з пунктом 2.6 цієї Інструкції.

3.5. У рядку «Цільове призначення (використання) земельної ділянки» вказується цільове призначення земельної ділянки, що зазначене у документації із землеустрою і відповідає Земельному кодексу України та іншим нормативно-правовим актам.

3.6. У рядку «Державний акт складено у двох примірниках, перший з яких передано постійному користувачу земельної ділянки, другий зберігається у» зазначається найменування територіального органу Держкомзему, до якого передається на зберігання один із примірників державного акта.

3.7. У рядку «Акт зареєстровано в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі за № _____» зазначається реєстраційний номер, присвоєний земельній ділянці у встановленому законодавством порядку та відображений у Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі.

Реєстраційний номер зазначається за допомогою набірних штампів або кульковою ручкою синього чи фіолетового кольору.

3.8. У рядку «Голова» зазначаються найменування відповідного органу виконавчої влади або органу місцево-

го самоврядування, ініціали і прізвище його голови та ставиться його підпис, який засвідчується печаткою. Ініціали і прізвище голови зазначаються кульковою ручкою синього чи фіолетового кольору.

3.9. У рядку «Начальник» зазначаються найменування відповідного територіального органу Держкомзему, а також ініціали і прізвище начальника (у разі відсутності начальника — ініціали і прізвище уповноваженої особи, яка виконує його обов'язки), ставиться його підпис, який засвідчується печаткою відповідного територіального органу Держкомзему. Ініціали і прізвище начальника (уповноваженої особи) зазначаються кульковою ручкою синього чи фіолетового кольору.

3.10. У плані меж земельної ділянки у рядку «Кадастровий номер земельної ділянки _____» зазначається кадастровий номер земельної ділянки.

Присвоєння кадастрового номера земельній ділянці здійснюється відповідно до вимог законодавства.

3.11. У полі «Опис меж» зазначаються найменування (або прізвища та ініціали) суміжних землевласників і землекористувачів. Опис меж може бути продовжено у разі, якщо кількість суміжних землевласників та землекористувачів більше чотирьох.

У разі якщо суміжні землі є землями державної або комунальної власності, вказуються відомості, що ідентифікують ці землі (землі запасу, землі загального користування тощо).

3.12. План меж земельної ділянки у бланку складається в масштабі, який забезпечує чітке зображення усіх елементів і написів.

План меж відображається з використанням комп'ютерної техніки.

При нестачі місця для написання даних допускається винесення нумерації поворотних точок меж земельної ділянки та довжини ліній на вільне місце.

3.13. На план наносяться: зовнішні межі земельної ділянки із позначенням меж суміжних землевласників і землекористувачів (суцільна чорна лінія); усі поворотні точки меж земельної ділянки (коло з контурною лінією чорного кольору); лінійні проміри між точками по межах земельної ділянки (прописуються цифрами із значенням до 0,01 метра); межі вкраплених земельних ділянок сторонніх землевласників і землекористувачів (суцільна чорна лінія); зони обмежень (обтяжень) щодо використання земельної ділянки (чорна пунктирна лінія) та їх порядкові номери.

3.14. У випадках оформлення права постійного користування земельною ділянкою під будівництво та обслуговування лінійних об'єктів (доріг, трубопроводів, ліній електропередачі та зв'язку), інших об'єктів транспортної та енергетичної інфраструктури, що знаходяться в межах однієї адміністративно-територіальної одиниці, оформляється один державний акт з відображенням на плані меж усіх земельних ділянок.

3.15. У рядку «Масштаб 1: _____» зазначається масштаб, у якому складено план меж земельної ділянки.

4. Заповнення бланків державних актів при псуванні, втраті та пошкодженні державних актів

4.1. Виправлення орфографічних або технічних помилок у бланку та державному акті не допускається.

4.2. У разі виявлення орфографічних або технічних помилок на стадії заповнення, підписання та реєстрації бланка такий комплект бланків вважається зіпсованим.

Зіпсований комплект бланків протягом 5 робочих днів за актом приймання-передавання та з відповідним супровідним листом (із зазначенням суті допущених орфографічних або технічних помилок) із дотриманням норм законодавства у сфері бухгалтерського обліку та обігу документів суворого обліку повертається до відповідного територіального органу Держкомзему.

4.3. Вартість зіпсованих або втрачених бланків відшкодовується у порядку, встановленому постановою Кабінету Міністрів України від 22 січня 1996 року № 116 «Про затвердження порядку визначення розміру збитків від розкрадання, нестачі, знищення (псування) матеріальних цінностей» (із змінами).

4.4. У разі виявлення у виданому державному акті орфографічних або технічних помилок землевласником (землекористувачем) такий землевласник (землекористувач) звертається до відповідного територіального органу Держкомзему із заявою (клопотанням) про видачу нового державного акта.

У заяві (клопотанні) відображається суть виявлених помилок.

До заяви (клопотання) додаються: копія такого державного акта, копія акта приймання-передавання межових знаків на зберігання; копія акта перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності; копія документа, на підставі якого набуто право на землю.

4.5. Новий державний акт видається протягом 15 робочих днів з дати надходження вищезазначених документів до територіального органу Держкомзему за рахунок органу, який здійснив реєстрацію такого державного акта.

4.6. При видачі нового державного акта державний акт, у якому було допущено помилку, повертається до відповідного територіального органу Держкомзему і вважається зіпсованим.

4.7. При втраті (пошкодженні) державного акта землевласнику (землекористувачу) видається новий державний акт.

4.8. Для отримання нового державного акта землевласнику (землекористувачу) необхідно письмово звернутися до відповідного територіального органу Держкомзему. У заяві (клопотанні) зазначається: де, коли і за яких обставин втрачено (пошкоджено) державний акт.

До заяви (клопотання) додаються: копія акта приймання-передавання межових знаків на зберігання; копія акта перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності; копія документа, на підставі якого набуто право на землю.

При втраті державного акта землевласник (землекористувач) розміщує відповідне повідомлення в місцевих друкованих засобах масової інформації. Якщо протягом місяця з дня публікації ніяких повідомлень щодо втраченого державного акта не надійшло, землевласнику (землекористувачу) видається новий державний акт.

4.9. Видача державних актів замість втрачених (пошкоджених) здійснюється протягом 15 робочих днів з дня отримання матеріалів, зазначених у пункті 4.8 цієї Інструкції.

4.10. Видача державних актів замість втрачених (пошкоджених) здійснюється на платній основі відповідно до законодавства.

4.11. На останній сторінці примірника державного акта, який залишається на зберіганні у територіальному органі Держкомзему, робиться відмітка: «У зв'язку із псуванням, втратою (пошкодженням) державний акт видано замість державного акта серія № _____».

4.12. Зіпсовані при оформленні бланки та зіпсовані, а також пошкоджені державні акти підлягають списанню і знищенню територіальними органами Держкомзему в порядку, встановленому Держкомземом відповідно до законодавства у сфері бухгалтерського обліку та обігу документів суворого обліку.

4.13. Землевласники (землекористувачі) за власним бажанням мають право замінити наявний державний акт на право власності на земельну ділянку (на право постійного користування земельною ділянкою) на державний акт на право власності на земельну ділянку (на право постійного користування земельною ділянкою), форми яких затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 року № 449 «Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою» (із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 12 листопада 2008 року № 1019).

4.14. Для отримання нового державного акта земле-власнику (землекористувачу) необхідно написати заяву (клопотання) до відповідного територіального органу Держкомзему.

До заяви (клопотання) додаються: копія державного акта, копія акта приймання-передавання межових знаків на зберігання; копія акта перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності; копія документа, на підставі якого набуто право на землю.

4.15. Новий державний акт видається протягом 15 робочих днів з дати надходження вищезазначених документів до територіального органу Держкомзему.

4.16. При видачі нового державного акта державний акт старого зразка повертається до відповідного територіального органу Держкомзему на зберігання.

4.17. У випадку припинення права власності (права користування) земельною ділянкою, добровільної заміни державного акта або поділу чи об'єднання земельної ділянки землевласник (землекористувач) повертає свій примірник державного акта до територіального органу Держкомзему, де зберігається інший примірник державного акта, після чого на них робляться відмітки «скасовано». Такі акти залишаються на зберіганні в архіві територіального органу Держкомзему.

Заступник начальника Управління
нормативного та організаційного
забезпечення землеустрою
та охорони земель

О.В. Краснолуцький

Додаток
до Інструкції про заповнення бланків
державних актів на право власності
на земельну ділянку і на право постійного
користування земельною ділянкою

Скорочення, які вживаються при заповненні державних актів на право власності на земельну ділянку та на право користування земельною ділянкою

буд.	будинок	м.	місто
бульв.	бульвар	обл.	область
в.м.	військове містечко	оф.	офіс
в/ч	військова частина	пл.	площа
вул.	вулиця	просп.	проспект
кв.	квартира	с.	село
к.м.	котеджне містечко	с-ще	селище
корп.	корпус	сmt	селище міського типу

ЖУРНАЛ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» видається з 1997 року

Свідцтво про державну реєстрацію серії KB № 2759 видане 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 (Бюлетень 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 передруку посилання на «Землевпорядний вісник» обов'язкове. Відповідальність за достовірність інформації несуть автори.

© «Землевпорядний вісник», 2009

ЗАСНОВНИК

Державний комітет України із земельних ресурсів

ВИДАВЕЦЬ

Редакція журналу «Землевпорядний вісник»

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

АДРЕСА РЕДАКЦІЇ:

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

Формат 60x84/8. Друк офсетний. Зам. 9081540674. Наклад 6450 прим. Підписано до друку 26.08.2009 р.
Віддруковано в ДП ВПЦ «Такі Справи». Адреса: м. Київ, вул. Виборзька, 84.