

РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

Антон ТРЕТЯК (голова колегії),
член-кор. УААН, д-р екон. наук
Дмитро БАВМІНДРА, д-р екон. наук
Ігор БИСТРЯКОВ, д-р екон. наук
Степан ВОЙТЕНКО, д-р техн. наук
Станіслав ГОРБАТОВИЧ
Григорій ГУЦУЛЯК, член-кор. УААН,
д-р екон. наук
Дмитро ДОБРЯК, член-кор. УААН,
д-р екон. наук
Йосип ДОРОШ, канд. екон. наук
Людмила ЗІНКОВСЬКА
Валентин КІЛОЧКО, канд. екон. наук
Володимир КУЛІНІЧ, канд. екон. наук
Володимир КУРИЛО, канд. юрид. наук
Сергій МОГИЛЬНИЙ, д-р техн. наук
Леонід НОВАКОВСЬКИЙ, академік УААН,
д-р екон. наук
Олександр ПАНЧУК, канд. екон. наук
Лев ПЕРОВИЧ, д-р техн. наук
Віктор ПЕТРУК
Наталя СІПІТОВА
Ігор СЛАВІН, канд. техн. наук
Михайло СТУПЕНЬ, д-р екон. наук
Ігор ТРЕВОГО, д-р техн. наук
Микола ФЕДОРОВ, д-р екон. наук
Михайло ХВЕСИК, член-кор. УААН,
д-р екон. наук
Сергій ЧЕРНОШТАН
Петро ЧЕРНЯГА, д-р техн. наук

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-технічної 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

4 АКТУАЛЬНО

Людмила МИКОЛАЙЧУК

РОЗВИТОК СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ:
ЯКИМ ШЛЯХОМ ІТИ?

7 Із презентації

Євген БЕРДНІКОВ

«Електронні схеми землеустрою —
геоінформаційно-аналітична основа
підвищення ефективності використання
та охорони земель»

12 ЄВРОПЕЙСЬКІ ОРІЄНТИРИ

РЕГІОНАЛЬНЕ ПЛАНУВАННЯ РОЗВИТКУ
ТЕРИТОРІЙ У НІМЕЧЧИНІ

13 Антон ТРЕТЯК

«Зонування земель повинно здійснюватися
на території ради»

14 Герхард ЛЮДДЕН

«План забудови встановлює право забудови»

21 Ігор БИСТРЯКОВ

«Ми повинні прочитати Конституцію
із сучасною європейською уявою і побачити
там людину»

22 Йосип ДОРОШ

«Уже маємо проблеми від того,
що зонуванням зайнялися невчасно»

24 ЗАСТЕРЕЖЕННЯ ВЧЕНОГО

Ростислав ПАНАС

ДЕГРАДАЦІЯ ҐРУНТІВ:
ПРИЧИНИ ВИНИКНЕННЯ, ЕКОЛОГІЧНІ
ПРОБЛЕМИ ТА МОЖЛИВОСТІ
ЇХ УСУНЕННЯ

28 ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

На запитання відповідає

Оксана СКОРОХОД

30 КОМПЕТЕНТНЕ ДОСЛІДЖЕННЯ

Дмитро БАВМІНДРА,
Тетяна ЄЛЕФТЕРІАДІ

ПРІОРИТЕТНІ ЗЕМЛІ: СИТУАЦІЯ ТРИВОЖНА.
ЧИ УСВІДОМЛЯТЬ ЦЕ МІСЦЕВІ РАДИ?

34 ТЕХНОЛОГІЇ ПРИЙДЕШЬОГО

Юрій ГУЦУЛЯК

ОПТИМІЗАЦІЯ ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА:
її критерії, проблеми та напрями
їх вирішення

40 АСПЕКТИ ЦІНОУТВОРЕННЯ

Наталія КРУЧОК

ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА
ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ
методом визначення грошового еквівалента
рентного бала

44 ДЕРЖКОМЗЕМ РОЗ'ЯСНЮЄ

47 ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

- 47 ЗАКОН УКРАЇНИ
№ 1509-VI від 11.06.2009
Про внесення змін до деяких законодавчих
актів України
- 47 ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ
УКРАЇНИ від 21 травня 2009 р. № 498
Про внесення змін до постанови
Кабінету Міністрів України
від 29 листопада 2000 р. № 1755
- 48 ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ
УКРАЇНИ від 17 червня 2009 р. № 608
Про затвердження Порядку надання
у 2009 році спеціальних дозволів
на користування надрами
- 54 ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ
УКРАЇНИ від 17 червня 2009 р. № 609
Про затвердження Порядку проведення
у 2009 році аукціонів з продажу спеціальних
дозволів на користування надрами
- 58 РОЗПОРЯДЖЕННЯ КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ
УКРАЇНИ від 17 червня 2009 р. № 743-р
Про схвалення Концепції Державної
цільової програми розвитку земельних
відносин в Україні на період до 2020 року
- 60 ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ
УКРАЇНИ від 8 липня 2009 р. № 689
Про затвердження Порядку продажу
об'єктів, що підлягають приватизації,
разом із земельними ділянками державної
власності
- 64 ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ
УКРАЇНИ від 17 липня 2009 р. № 747
Про внесення зміни до пункту 3
Порядку здійснення розрахунків
з розстроченням платежу за придбання
земельної ділянки державної та комунальної
власності
- 64 ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ
УКРАЇНИ від 17 липня 2009 р. № 748
Про внесення зміни до пункту 3
постанови Кабінету Міністрів України
від 17 липня 2003 р. № 1088

Комітет Верховної Ради з питань аграрної політики та земельних відносин рекомендував

парламенту направити на доопрацювання проект Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо регулювання земельних відносин», розроблений Держкомземом. Законопроектом (реєстр. № 4560) пропонується внести зміни до Земельного кодексу України, Законів України «Про землеустрій», «Про оренду землі», «Про фермерське господарство» з метою вдосконалення правового врегулювання окремих аспектів набуття прав на землю.

Комітет Верховної Ради з питань екологічної політики, природо-користування та ліквідації наслідків Чорнобильської катастрофи підтримав

проект Закону про доповнення до Закону України «Про охорону земель» (щодо видачі та анулювання спеціальних дозволів на зняття та перенесення ґрунтового покриву), розроблений Держкомземом. Законопроектом (реєстраційний № 4528) пропонується законодавчо вдосконалити відносини, що виникають у зв'язку з використанням спеціальних дозволів під час здійснення діяльності, пов'язаної зі зняттям та перенесенням ґрунтового покриву.

Держкомзем спільно

з Торгово-промисловою палатою України та Всеукраїнською громадською організацією «Ліга оцінювачів земель» провели науково-практичну конференцію на тему: «Правові та організаційні аспекти оцінки і продажу земельних ділянок в Україні». Її учасники прийняли резолюцію, у якій, серед іншого, запропонували підготувати зміни до національних стандартів оцінки № 1, 2, 3 з метою вдосконалення землеоціночної діяльності у сфері оцінки земель за напрямками: економічна оцінка земель, бонітування земель, грошова оцінка земель (сільськогосподарських угідь, лісових угідь, водних угідь, рекреаційних та оздоровчих, промислових, транспортних земель та забруднених територій); внести пропозицію щодо створення єдиного громадського реєстру контролю якості надання послуг землеоціночних та землевлпорядних робіт.

У Держкомземі відбулися засідання

Науково-технічної ради за участю начальників структурних підрозділів Комітету, представників громадськості, науковців. Головував на засіданні заступник голови Ради Антон ТРЕТЯК. Обговорено методичні рекомендації щодо визначення розміру шкоди заподіяної порушенням земельного законодавства на сільсько-господарських землях; проект землеустрою щодо розмежування земель державної та комунальної власності територіальної громади с. Бабин Кальменецького району Чернівецької області (за межами населеного пункту); експериментальний план земельно-господарського устрою с. Іспас Вижицького району Чернівецької області; вимоги до виконання аерофотознімальних робіт у рамках Проекту «Видача державних актів на право власності на землю у сільській місцевості та розвиток системи кадастру».

прес-клубу, присвячене розвитку сільських територій. Співрозмовниками журналістів були Антон ТРЕТЯК — заступник Голови Держкомзему та Євген БЕРДНІКОВ — заступник начальника Головного управління Держкомзему в Одеській області. Журналістів було ознайомлено з електронними схемами землеустрою і техніко-економічним обґрунтуванням використання та охорони земель адміністративних районів в розрізі територій місцевих рад. Конкретніше про це на 4 сторінці.

У Держкомземі відбулася зустріч

з представником голландської делегації — старшим експертом Агентства управління земельними та водними ресурсами Міністерства сільського господарства, природи та якості харчових продуктів Королівства Нідерланди Хенком Муном, яку провів

заступник Голови Держкомзему Антон ТРЕТЯК. Під час зустрічі обговорено пропозиції Держкомзему щодо змісту проектної документації для реалізації проекту «Стратегія консолідації земельних ресурсів в Україні» у рамках програми «Уряд — Уряду», в якому партнерами будуть Держкомзем та голландське Агентство. Також на прохання Хенка Муна коротко обговорено актуальні питання розвитку сільських територій. Саме цю проблему винесено на засідання «круглого столу», який відбувся 9-10 липня у Національному університеті біоресурсів та природокористування.

За підтримки Держкомзему,

Фонду державного майна, Українського товариства оцінювачів та Асоціації фахівців оцінки у Міжнародному інституті бізнесу відбулася науково-практична конференція на тему: «Законодавче регулювання оціночної діяльності в Україні. Сучасний стан та перспективи розвитку». Перед науковцями, практиками, представниками громадськості виступили відомі вчені та фахівці у сфері оціночної діяльності.

Держкомзем організував засідання «круглого столу»

на тему: «Охорона земель: досвід Донецької області» у рамках інформаційної кампанії проекту Світового банку «Видача державних актів на право власності на землю в сільській місцевості і розвиток системи кадастру». Захід відбувся в Донецькій обласній раді за участю заступника голови обласної ради Володимира ІШКОВА, заступника голови облдержадміністрації Кіма БЕРЕСТОВОГО, заступника Голови Держкомзему Володимира КУЛІНІЧА. Учасники «круглого столу», взявши за основу досвід Донецької області, розробили рекомендації для інших регіонів країни.

Держкомзем затвердив галузеві стандарти

СОУ 00032632-004:2009 Землеустроїв. Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій історико-культурного призначення. Правила розроблення;

СОУ 00032632-005:2009 Землеустроїв. Проекти землеустрою щодо створення водоохоронних зон. Правила розроблення.

Зазначені стандарти набудуть чинності з 1 жовтня 2009 року.

Представники Держкомзему взяли участь

у засіданні «круглого столу», що проводив Державний департамент юстиції США згідно плану реалізації проекту по створенню підрозділів внутрішніх розслідувань у центральних органах виконавчої влади України в рамках Третього компоненту Порогової програми «Виклики тисячоліття». Засідання було присвячено створенню та функціонуванню «гарячих» телефонних ліній. Експерти з США представили модель функціонування таких ліній в одному з їхніх відомств. На засіданні «круглого столу» також обговорювалися питання функціонування «телефонів довіри» в структурних підрозділах центральних органів виконавчої влади, представники яких брали участь в заході.

Від Держкомзему працюватиме

у складі Консультативної ради з питань розвитку сільського господарства і сільських територій заступник Голови Віктор ПЕТРУК. Згідно з Положенням, затвердженим Указом Президента України від 8 липня 2009 року № 525, Консультативна рада є консультативно-дорадчим органом при Президенті України. Одним із основних її завдань є вивчення стану реалізації державної політики у сфері розвитку сільського господарства та сільських територій, у тому числі розвитку земельних відносин на таких територіях.



У Держкомземі відбулося чергове засідання прес-клубу, присвячене розвитку сільських територій. Співрозмовниками журналістів були Антон ТРЕТЯК — заступник Голови Держкомзему, доктор економічних наук, професор, член-кореспондент УААН, та Євген БЕРДНІКОВ — заступник начальника Головного управління Держкомзему в Одеській області.

РОЗВИТОК СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ: ЯКИМ ШЛЯХОМ ІТИ?

ДОВІДКОВО

До поняття «сільський розвиток» в ЄС входить: підвищення конкурентноздатності аграрного сектора економіки; поліпшення стану навколишнього середовища і сільських територій; поліпшення якості життя в сільській місцевості.

Міжнародна класифікація сільських територій на рівні округів і областей така: переважно це ті території, де понад 50% населення живе в сільській місцевості і щільність населення менша 50 осіб на 1 кв. км.

Щодо сільських територій нижчого рівня — від 15 до 50% населення живе в сільській місцевості. Міські території — це переважно ті, населення яких — до 15% живе в сільській місцевості.

У червні цього року Урядом схвалена Концепція Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року — перший документ за роки земельної реформи, в якому системно розглядається вдосконалення розвитку земельних відносин у сільській місцевості. 8 липня Указом Президента України затверджено Положення про консультативну раду з питань розвитку сільського господарства та сільських територій. А торік прийнято Державну комплексну програму розвитку українського села, в якій теж частково передбачено питання розвитку сільських територій.

В Україні понад 90 відсотків — це сільська територія. За останні 15 років кількість сільського населення скоротилася на 2 мільйони. Із 29 835 населених пунктів близько 430 практично мають від 10 до 50

жителів. Щорічно з мапи України зникає майже 25 населених пунктів. На 1 червня 2008 року 220 сіл площею 5770,39 тис. га втратили статус сільських населених пунктів. У 12 560 існуючих населених пунктах соціальна інфраструктура знаходиться в незадовільному стані.

За даними проекту Європейського Союзу «Аналіз аграрного сектору України», реформи в сільському господарстві призвели до того, що майже 30% усіх безробітних живе у сільській місцевості. Найвищий рівень безробіття — серед молоді. Для 55% сільського населення ведення сільського господарства на присадибних ділянках є основним джерелом доходу.

З часу набуття Україною незалежності було прийнято більше 150 законів, пов'язаних із сільськогосподарською діяльністю і селом та спрямованих на підвищення рівня життя сільського населення.

— Закони та інші нормативні документи приймали, а зрушень не було. Напевне, проблема в тому, що або пріоритети неправильно були визначені, або не було системного підходу до її розв'язання, — припустив Антон Третяк.

Промовець звернув увагу журналістів на дві тенденції, що спостерігаються в Україні: кількість осіб, які працюють на підприємствах, в установах, організаціях у сільській місцевості щороку помітно зменшується. Усе більше і більше сільського населення працює не за місцем основного проживання, а за межами свого населеного пункту.



— За роки земельної реформи сільське населення в основному відійшло від сільськогосподарської діяльності, бо саме сільськогосподарське виробництво скоротилося, інші види діяльності на селі не розвивалися. Ці негативні тенденції не зупинено, — зауважив виступаючий.

Європейський Союз сьогодні розглядає три основних пріоритети в розвитку сільських територій:

- поліпшення конкурентноздатності сільського і лісового господарства для сільських територій;

- підвищення або посилення управління землею;

- диверсифікація сільської економіки і якості життя в сільській місцевості.

ЄС робить переорієнтацію і більше коштів направляє на розвиток сільської місцевості, а не на сільськогосподарське виробництво.

— Ми теж повинні визначитися, яким шляхом далі йти: виділяти більше коштів на підтримання виробництва чи думати над зміною акцентів, зокрема, щодо підвищення використання природного потенціалу землі, який є у сільській місцевості? — наголосив Антон Третяк.

В основу політики розвитку сільських територій в Україні закладені такі цілі:

- створення для сільського населення міських стандартів;

- підвищення рівня конкурентоспроможності в сільських регіонах;

- охорона природних ресурсів, культурної спадщини в сільських регіонах.

Третій аспект стосується Держкомзему.

Окремо зупинився Антон Третяк на економічних складових сталого розвитку сільських територій.

— Коли ми говоримо за капітал, який є на селі, то, перше, це капітал, який створений людьми — будівлі, інфраструктура... А в останні роки, коли ми почали реформувати колективні сільськогосподарські підприємства, то дуже багато загубили, особливо з того, що було збудовано. По-друге, це людський капітал, який хоч і зменшується, але залишається. І потретє, це земельний капітал, який має дві складові: природну та інтелектуальну щодо організації землекористування. Коли ж ми ведемо мову за природну складову, то Богом дано Україні, що наші земельні ресурси в сільському господарстві є

найбільш продуктивними порівняно з іншими країнами і сприятливими для розвитку різних видів діяльності на селі. А інтелектуальна складова — це те питання, на яке сьогодні в Україні чомусь мало хто звертає увагу. Саме до інтелектуальної складової ми відносимо організацію землекористування, — підсумував Антон Третяк і навів приклад.

Особа отримала земельну ділянку під забудову. І залежно від того, як вона організує використання цієї землі — який будинок спроектує, як облаштує територію — залежатиме вартість цієї ділянки. Це інтелектуальна складова, яка залежить від людини — саме від її інтелекту, праці. Саме таким чином можна підвищити вартість земельного капіталу.

— Коли починали земельну аграрну реформу, багато розмов велося про передачу землі у приватну власність. Багато хто пророкував, що приватна власність змінить усе — підвищить і якість життя селян, і ефективність використання землі. Та відбулося дещо інше. Сформувавши відношення до приватизації, формування приватної власності на селі, ми почали більше формувати правові відносини щодо власності на землю і забули про економічні відносини. Вони в країні сьогодні найменш розвинуті. Земля як капітал не приносить тієї віддачі, яку вона може приносити тим селянам, які мають у власності землю, — зауважив промовець.

У зарубіжних країнах селяни найбільший дохід отримують не від того, що продають землю, а від обороту прав. І найбільший оборот мають права на земельні сервітути. Тому що дуже багато галузей, які облаштовують свою інфраструктуру, повинні обслуговувати її. Потрібно формувати сервітути, які, як правило, платні для тих, хто має у влас-

ності земельну ділянку. У нас цей інститут поки що найслабший і не розвинений.

— Коли ми говоримо за сільську економіку, то повинні говорити насамперед за ті земельні ресурси, які є на селі, і ці земельні ресурси з точки зору економічних відносин права власності на землю повинні працювати на власника. Цього ми, на жаль, не маємо, — підсумував промовець.

Далі йшла мова про основні напрями вирішення проблем розвитку сільських територій на 2010-2020 р.р, передбачені у Державній програмі розвитку земельних відносин, розробку якої завершує Держкомзем:

— На перше місце ми поставили розвиток економічних відносин власності на землю та інші природні ресурси. На друге — збалансування розвитку сільських територій шляхом використання інвестиційного потенціалу землі та інших природних ресурсів, які маємо. На третє — питання зонування земель як одного із шляхів раціонального розвитку сільських регіонів, щоб була прозора картина того, що маємо на селі не тільки для органів самоврядування, а й для інвесторів, підприємців... Звичайно, не обійтись без розвитку інституту цивільного суспільства, де всі будуть задіяні — територіальні громади, органи місцевого самоврядування, громадські організації — до тих процесів, які будуть відбуватися на селі. Ще один напрям — це формування та забезпечення функціонування нової структури сільського землекористування. Ми повинні чітко сказати, яких розмірів і які господарства на селі повинні розвиватися. Серед основних напрямів — охорона природних ресурсів і культурної спадщини села. Ми повинні прагнути, щоб якомога більше інвесторів, пересічних громадян відвідували

сільські території, могли там відпочивати, підвищувати культурний рівень і, таким чином, приносити на сільські території певні кошти для їх розвитку.

Завершуючи свій виступ, заступник Голови Держкомзему розповів учасникам засідання прес-клубу про заходи Держкомзему, спрямовані на поліпшення ситуації у сільській місцевості:

— По-перше, це удосконалення нормативно-правової бази і механізму регулювання земельних відносин; зміни до Земельного кодексу, які вже подані до Верховної Ради щодо вдосконалення земельних відносин і повноважень органів виконавчої влади та місцевого самоврядування; це проекти законів «Про зонування земель» і «Про управління землями державної власності»; це питання, які стосуються вдосконалення системи державного земельного кадастру і особливо реєстрації земельних ділянок; це і один з нових напрямків — удосконалення системи зміни цільового призначення земель, класифікації земельних угідь, їх обліку...

По-друге — це удосконалення системи планування і регулювання функціонування землекористування шляхом землеустрою і оптимізації землекористування.

По-третє — розроблення і прийняття державних регіональних стандартів, нових правил у сфері охорони земель і землеустрою.

Це здійснення оцінки інвестиційної привабливості земельних ресурсів та формування відповідного банку даних для підприємців та інвесторів.

Це формування реєстру обмежень використання земель, щоб зберегти ту цінність, яку ми маємо на сільських територіях.

Це також розроблення цільової програми відновлення використання земель, виключених із реєстру сіл. Адже відомо, що певна кількість сіл за роки реформ виключена з реєстру. Сьогодні з громадськістю опрацьовується програма щодо відновлення використання земель у

цих згасаючих селах, ми хочемо внести зміни до земельного законодавства, щоб зробити тут довічне успадковане володіння. Йдеться про створення родинних садиб, щоб земля залишалася за родиною і вона мала право довічно володіти цією земельною ділянкою, успадковувати, а не продати...

І нарешті — розвиток системи землеустрою, системний підхід до нього. Повинні бути схеми землеустрою, інші проекти. Це питання, без якого рухатися і нормально планувати, розвивати або збільшувати вартість землі як капіталу неможливо. Це питання оптимізації чи, як сьогодні на Заході називають, консолідації земель для створення оптимального землекористування. У зв'язку з цим ми передбачаємо створення спеціального державного фонду земель, який повинен сприяти цьому, щоб земельні ділянки оптимальних розмірів створювалися за рахунок земель резерву, інших земель, як це здійснюється в інших країнах. Це питання інфраструктури ринку земель на селі, земельного іпотечного банку, створення якого передбачалося ще за прийняття Земельного кодексу...



На конкретних проблемах, що притаманні розвитку сільських територій Одещини — однієї з найбільших областей України, площа якої становить більше 3 мільйонів гектарів, зупинився **Євген БЕРДНІКОВ**, заступник начальника Головного управління Держкомзему в Одеській області. Він ознайомив журналістів з електронними схемами землеустрою і техніко-економічним обґрунтуванням використання та охорони земель адміністративних районів в розрізі територій місцевих рад.

— У поточному році плануємо завершити цю роботу, забезпечивши 100-відсоткове покриття територій районів області схемами землеустрою, — сказав Є. Бердніков, знайомлячи присутніх з планами на майбутнє.

Представники засобів масової інформації з цікавістю дізналися, що Одещина на сьогодні є єдиною областю, де складаються схеми землеустрою адміністративних районів у цілому, не обмежуючись територіями окремих місцевих рад. Сучасні інформаційні та технологічні

можливості дозволяють коректно (у межах заданого масштабу) виводити геопросторову інформацію від рівня окремих об'єктів та земельних ділянок на рівень базових адміністративно-територіальних утворень, адміністративних районів та, за необхідності, областей. На переконання Євгена Берднікова, ці схеми, за умов їх професійного застосування та безперервної актуалізації інформаційних шарів, здатні поставити роботу землепорядної служби на принципово новий якісний рівень.

ІЗ ПРЕЗЕНТАЦІЇ

Євген БЕРДНІКОВ:

«ЕЛЕКТРОННІ СХЕМИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ — ГЕОІНФОРМАЦІЙНО-АНАЛІТИЧНА ОСНОВА ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ТА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ»

Історія складання схем землеустрою на Одещині за період земельної реформи не довготривала, але дуже насичена та динамічна.

Відсутність державного фінансування стримувала розвиток передусім фундаментальних наукових досліджень, експериментального проектування та робіт з охорони земель. Щоб займатися справжнім землеустроєм та охороною земель в період економічної кризи 90-х років та у посткризовий період, треба було шукати недержавні джерела фінансування цих робіт і відчувати міцну політичну підтримку центру, його розуміння необхідності та пріоритетності охоронної та екологічної складової у землепорядному процесі.

Лише три роки тому ми, на жаль, відчули тенденцію повернення держави від ситуативного, поверхневого землеустрою «ма-

леньких клаптиків» до класичних комплексних підходів щодо планування раціонального використання та охорони земель. А де правильні професійні підходи, там знаходяться і відповідні джерела фінансування.

Починаючи з 2006 року, на прикладі нашої області було відпрацьовано та впроваджено нову ефективну модель розбудови системи землеохоронних заходів за рахунок коштів місцевих рад, що надходять від сплати втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва. До того часу ці кошти за цільовим призначенням не використовувалися.

22 грудня 2006 року рішенням обласної ради відповідно до вимог статті 209 Земельного кодексу України було затверджено «Регіональну програму використання коштів на освоєння земель для сільськогос-



подарських та лісгосподарських потреб, поліпшення відповідних угідь і охорони земель в Одеській області на 2007–2010 роки».

Одним із основних заходів, профінансованих в рамках реалізації Програми, було складання схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративних районів в розрізі територій місцевих рад. Загальний обсяг фінансування цього заходу становив 8 130 тис. грн, в тому числі у 2007 — 830 тис. грн, 2008 році — 7 300 тис. гривень.

Роботи виконувалися Державним підприємством «Одеський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» у програмному середовищі ГІС-6 при методичній підтримці Головного управління Держкомзему у Одеській області.

Усього з 26 районів області у 2007 році схеми землеустрою складено по 2 районах, у наступному — по 13 районах, ще по двох районах вони складалися за кошти відповідних районних бюджетів. Цього року забезпечимо 100-відсоткове покриття територій районів області схемами землеустрою.

Що являють собою схеми землеустрою і для чого вони потрібні?

Згідно з вимогами Земельного кодексу України, законів України «Про землеустрій» та «Про охорону земель», схеми землеустрою є основними планувальними і передпроектними документами, що регламентують головні питання використання та охорони земель на регіональному рівні. Вони не менш ніж на 10-15 років визначають формування раціональної системи землеволодіння і землекористування; удосконалення співвідношення і розміщення категорій земель та угідь; систему заходів по збереженню і поліпшенню природних ландшафтів, агроєкосистем, територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами, відновленню і підвищенню родючості ґрунтів, рекультивациі порушених земель і землюванню малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, висушення, зсувів, вторинного засолення і заболочення, ущільнення, забруднення промисловими відходами і хімічними речовинами та інших видів деградації; по консервації деградованих і малопродуктивних земель, попередженню інших негативних явищ.

На підставі закладених у схемах землеустрою планувальних і

передпроектних рішень розроблятиметься уся місцева планувальна документація, проекти та робочі проекти із землеустрою та охорони земель, лісовпорядкування, формування екологічної мережі, будівництва.

Це дасть можливість нарешті подолати безсистемність та неефективність у підходах до охорони земель, зміни їх цільового призначення і забудови та консолідувати відповідні зусилля органів виконавчої влади і місцевого самоврядування, органів земельних ресурсів, екології, сільського, лісового, водного господарства, інспектуючих і контролюючих органів та інших зацікавлених сторін.

В основу складання схем землеустрою покладено еколого-ландшафтний та еколого-економічний підходи, враховано кращий досвід колег з інших областей та широко застосовано власні науково-технічні розробки у галузі геоінформаційних технологій. Це вперше дозволило виготовляти схеми землеустрою не тільки на паперових носіях, використовуючи певні програмні засоби лише як інструмент їх створення, але й поєднати сучасні інформаційно-аналітичні можливості ГІС-технологій з традиційними підходами класичного землеустрою. І справа зовсім не у зміні базового носія з листа паперу на електронні носії. У процесі складання електронних схем землеустрою нам довелося змінювати саму ідеологію роботи з інформацією, уявлення про її аналітичні властивості та прикладний потенціал. Відтепер паперова карта вже не сприймається як єдине джерело інформації про землю, а перетворюється на засіб візуалізації електронної геопросторової інформації, базовим рівнем якої є векторний шар, наповнений структурованим масивом семантичних даних (відповідних текстів, растрів, посилань тощо). Аналітична взаємодія таких шарів у сучасному ГІС-середовищі

дозволяє швидко проводити обробку та аналіз будь-якої інформації про земельні ділянки, території, об'єкти, їх охоронні зони, і, головне, принципово змінює сам порядок роботи землевпорядника та управлінця, перетворює схему землеустрою на живу геоінформаційно-аналітичну підоснову усієї системи землевпорядного проектування, включаючи проекти та робочі проекти із землеустрою і охорони земель, грошової оцінки земель. Це дало нам можливість сформувати поняття електронних схем землеустрою.

Щоб скласти уявлення про порядок складання, зміст та практичне застосування електронних схем землеустрою, розглянемо це на прикладі однієї із сільських рад пересічного району Одеської області.

Що було зроблено?

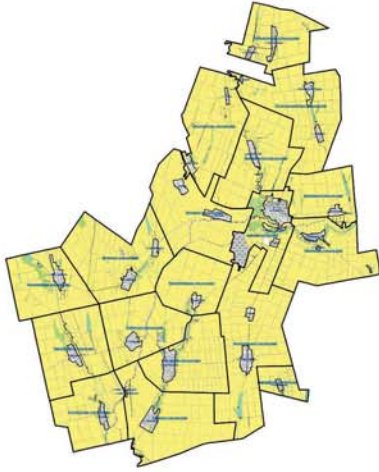
По-перше, були зібрані, відскановані та прив'язані до державної системи координат 1963 року растрова підоснова масштабу 1:10 000; проекти формування територій місцевих рад; документація із встановлення меж населених пунктів; проекти роздержавлення та паювання земель; проекти внутрігосподарського землеустрою; матеріали ґрунтових обстежень; стрімкості схилів; горизонталей рельєфу; генеральні плани населених пунктів, опорні плани, містобудівні обґрунтування та інша містобудівна документація; нереалізовані проекти рекультивациі, землювання, консервації, інша документація з охорони земель; індексні кадастрові плани.

По-друге, векторизовані межі територій місцевих рад, населених пунктів, контури земельних угідь, ареали агровиробничих груп ґрунтів, стрімкості схилів, контури полів, межі кадастрових зон і кварталів.

По-третє, зібрано та нанесено на планову підоснову інформацію про земельні ділянки з

Зведена інформація у єдині електронні шари по Арцизькому району

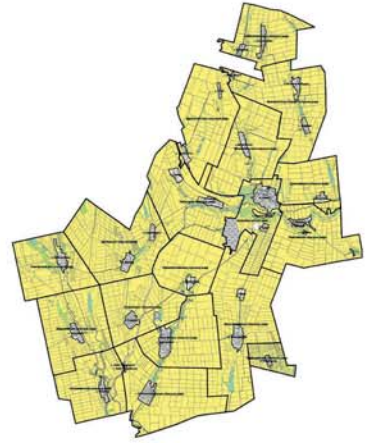
Адміністративно-територіальний устрій



Задokumentовані землевласники та землекористувачі



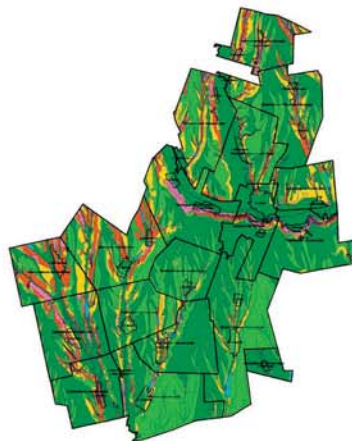
Категорії земель



Агровиробничі групи ґрунтів



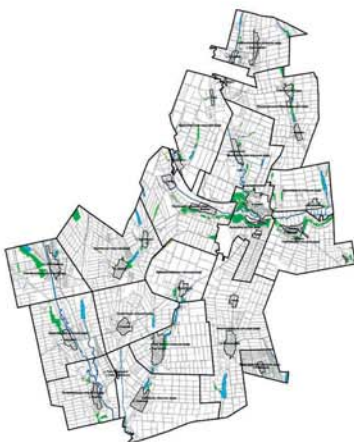
Картограма стрімкості схилів



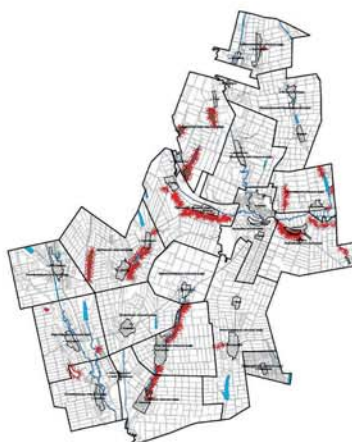
Агротехнологічне групування орних земель, садів та виноградників



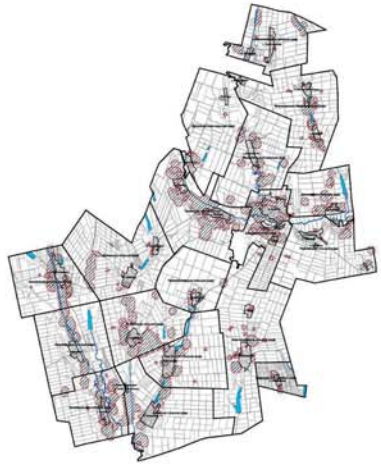
Лісозабезпеченість



Протиерозійні заходи



Охоронні зони та землі з особливим режимом використання



присвоєними кадастровими номерами, а також про земельні ділянки, у яких відсутні кадастрові номери, за архівними даними; визначено контури земель запасу, резерву та фактичних землекористувань; нанесено інформацію про дорожню мережу та залізницю; ЛЕМи високої напруги; водо-, нафто-, газо- та аміакопроводи; об'єкти гідрографії та гідротехнічні споруди; зрошувальні системи та меліоровані землі; об'єкти культурної спадщини; артефакти; кладовища; скотомогильники; сміттєзвалища; кар'єри; об'єкти екологічної мережі, рекреації та охорони здоров'я; господарські двори та інші об'єкти господарювання; агрохімічні паспорти полів; дані про середню врожайність основних культур та історію посівів в розрізі полів за останні 5-7 років; згідно із нормативами визначено межі охоронних, санітарних, санітарно-захисних та інших особливих територій і зон відповідних об'єктів.

По-четверте, зібрано пропозиції місцевих рад, погоджувальних інстанцій, комунальних, транспортних та експлуатуючих організацій, власників інженерних мереж, основних розпорядників природних ресурсів та природокористувачів щодо подальшого розвитку територій та охорони земель.

По-п'яте, на підставі проведеного аналізу зібраних та оброблених даних сформовано науково-обґрунтовані пропозиції щодо вдосконалення структури земельного фонду за категоріями земель, угіддями та землекористуваннями; визначено систему протиерозійних заходів (агротехнічних, лісомеліоративних, гідротехнічних); меліоративних заходів (гідротехнічна, культуротехнічна, хімічна, агротехнічна, агролісотехнічна меліорація); об'єкти консервації (шляхом залуження, заліснення, реабілітації та регенерації); рекультивації; перспектива розширення

рекреаційних, оздоровчих, природоохоронних територій і зон; реконструкції ставків; розміщення нових і трансформацію, розширення, ліквідацію існуючих об'єктів та їх охоронних зон.

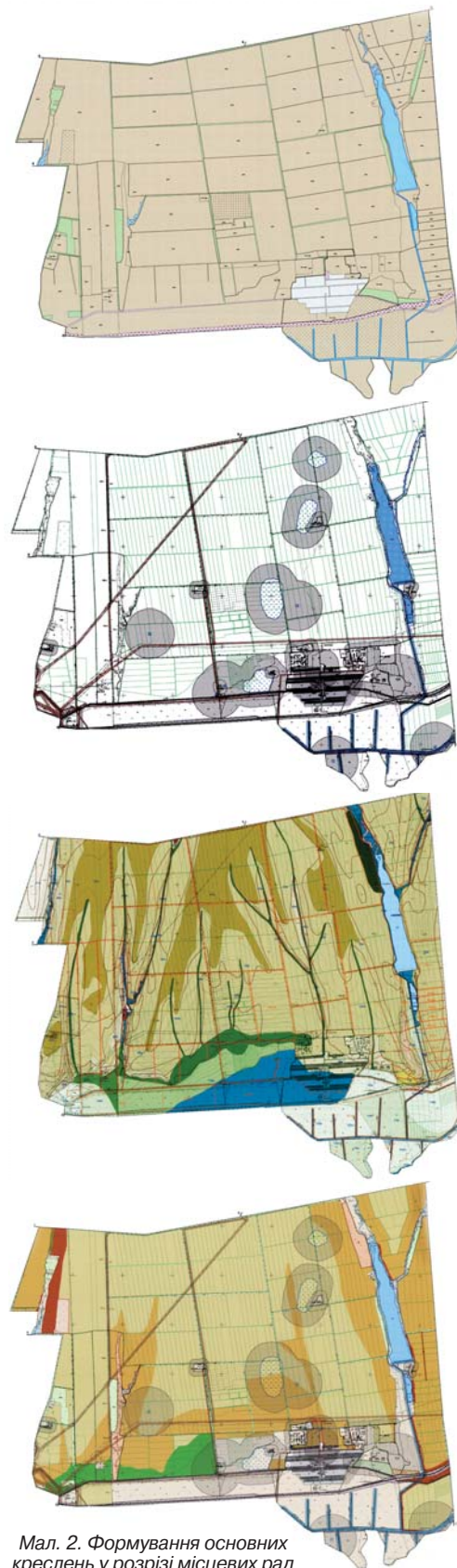
По-шосте, на підставі аналізу рельєфно-ґрунтових характеристик сільськогосподарських угідь, їх польової організації та придатності для вирощування основних сільськогосподарських культур сформовано агротехнологічні групи ґрунтів, що мають стати основою контурно-меліоративної системи організації території та системи організації сівозмін.

По-сьоме, усю електронну інформацію зведено в єдині порайонні шари та упорядковано в організовану систему файлів і папок. Усього в результаті роботи у геоінформаційній системі було сформовано більше 100 електронних шарів, 90% з них — векторні, які дозволяють відображати інформацію як по кожному з об'єктів окремо, так і по видах об'єктів в межах території ради чи району, а також в автоматичному чи напівавтоматичному режимі аналізувати їх співвідношення та виводити результати аналізу у відповідні таблиці за заданим зразком.

Для зручності користування найбільш важливі інформаційні шари були скомбіновані та візуалізовані на паперових носіях у вигляді 4 основних креслень, що містять 100-відсоткове полігональне заповнення території:

- це креслення існуючого стану використання земель в розрізі землеволодінь та землекористувань;
- креслення складу категорій земель в розрізі угідь за формою 6-зем (укрупнено);
- креслення агро виробничих груп ґрунтів та рельєфу;
- креслення перспективного використання та охорони земель.

Іншу графічну, розрахункову, описову та аналітичну інформацію, висновки та пропозиції зосереджено у пояснювальній



Мал. 2. Формування основних креслень у розрізі місцевих рад

записці, до складу якої увійшли й сформовані із ГІС-системи в Excel-форматі таблиці з семантичною інформацією про земельні ділянки, угіддя, кількісні та якісні характеристики земель за заданими шаблонами.

У результаті роботи створено високотехнологічний електронний продукт з унікальними інформаційно-аналітичними та прикладними можливостями, який є основою для розробки робочої документації по кожному із запланованих заходів та їх реалізації на місцевості. Враховуючи високу вартість практичної реалізації природоохоронних заходів, створено інформаційну основу для їх системного вибору за заданим критерієм (чи то заліснення схилів, чи винос в натуру прибережних захисних смуг водних об'єктів, чи трансформація зруйнованих господарських дворів у сільськогосподарські угіддя).

Результатом розрахункової частини роботи є вартісні показники повного еколого-економічного ефекту, що може бути досягнутий в результаті реалізації передбачених схемою заходів. В основу його розрахунку покладені вартість відвернутих втрат родючого шару ґрунту та запланованого збільшення врожаю. Якщо, за підрахунками по Арцизькому району, загальний показник втрат ґрунту на незахищених ґрунтах внаслідок ерозійних процесів на сільськогосподарських угіддях становить близько 330 тис. тон на рік, то при загальній площі сільськогосподарських угідь по району 11567,63 га втрати ґрунту на один гектар сільськогосподарських угідь становлять у середньому 28,65 тон. При цьому недобір врожаю зернових від втрати однієї тони ґрунту становить близько 9 кілограмів. При загальній площі 102 316 га ріллі по району недобір врожаю зернових становить більше 7,5 тис. тон на рік. При ціні пшениці 3 класу 700 грн за тону, загальна

вартість втрат від недобору врожаю зернових становить близько 5 300 тис. грн щорічно. Таким чином, розрахований відповідно до методичних рекомендацій з еколого-економічної оцінки ґрунтозахисних заходів, повний еколого-економічний ефект від впровадження схеми землеустрою по Арцизькому району сягає 9,3 млн. гривень.

Усі розроблені схеми землеустрою, згідно з чинним законодавством, погоджені відповідними районними та обласними службами, місцевими радами, районними державними адміністраціями та затверджені рішеннями відповідних районних рад.

Спеціально для виконання цього виду робіт:

- проведено кілька навчально-практичних семінарів та тренінгів з керівниками та спеціалістами райземвідділів й Одеського інституту землеустрою щодо практичного створення та безперервного оновлення інформаційних шарів і вдосконалення навиків роботи з відповідним програмним забезпеченням;
 - спільно з розробником програмного комплексу ГІС-6 відбувалося його безперервне вдосконалення та адаптація під практичне виконання завдань, пов'язаних зі складанням схем землеустрою;
 - розроблено низку шаблонів та звітних форм, що автоматично формуються з графічних даних схеми землеустрою.
- Відтепер райземвідділи можуть планувати, стежити за ходом виконання, виконувати, збирати та аналізувати результати таких робіт:

- надання усіх передбачених законодавством висновків, витягів, викопіювань, довідок та погоджень;
- ведення чергових планів та баз даних про земельні ділянки;
- встановлення і винос в натуру меж прибережних захисних

смуг та водоохоронних зон водних об'єктів;

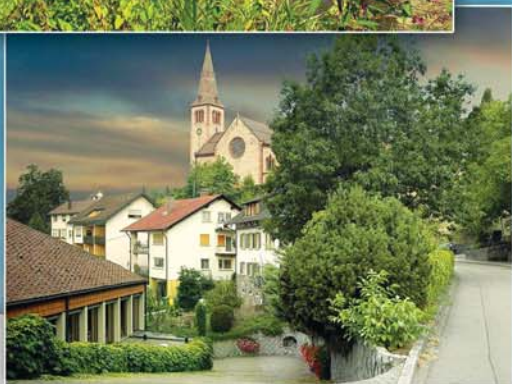
- визначення обмежень та обмежень у використанні земельних ділянок, а також особливих умов використання земель;
- оперативна обробка результатів землепорядних та землеоціночних робіт;
- складання проектно-технічної документації із землеустрою та оцінки земель;
- надання органам виконавчої влади і місцевого самоврядування, громадянам та організаціям достовірної інформації про земельні ресурси;
- компетентне та обґрунтоване прийняття якісних управлінських рішень;
- застосування різних видів растрової та векторної підоснови (в тому числі ортофотопланів та матеріалів космічної зйомки);
- автоматизація рутинних процесів обробки інформації;
- ведення та автоматичне оновлення державних форм статистичної звітності 6-зем, 2-зем та їх прямий зв'язок із електронною картою;
- розбудова геоінформаційної системи шляхом її доповнення додатковими тематичними шарами інформації;
- створення на базі схем землеустрою нових прикладних локальних продуктів (з оцінки земель, моніторингу орендних відносин, охорони земель).

Отже, якісно складені електронні схеми землеустрою, за умов їх професійного застосування та безперервної актуалізації інформаційних шарів, здатні поставити роботу землепорядної служби на принципово новий якісний рівень, що і є нашим головним завданням.

Під час презентації у журналістів виникло чимало запитань. Відповіді на них дали Антон Третяк та Євген Бердніков.

*Підготувала
Людмила МИКОЛАЙЧУК*

РЕГІОНАЛЬНЕ ПЛАНУВАННЯ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЙ



У РАМКАХ ПРОВЕДЕННЯ ЗАХОДІВ ІЗ НАБЛИЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ ДО ВИМОГ СУЧАСНОГО ЄВРОПЕЙСЬКОГО ЗАКОНОДАВСТВА У ПРИМІЩЕННІ ДЕРЖЗЕМІНСПЕКЦІЇ УКРАЇНИ ВІДБУЛОСЯ ЗАСІДАННЯ «КРУГЛОГО СТОЛУ» НА ТЕМУ: «ЗОНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ ТА РЕГІОНАЛЬНЕ ПЛАНУВАННЯ У НІМЕЧЧИНІ».

ВІВ ЙОГО ЗАСТУПНИК ГОЛОВИ ДЕРЖКОМЗЕМУ АНТОН ТРЕТЯК.

ГОЛОВУЮЧИЙ ПРЕДСТАВИВ ПРИСУТНІМ ПРОЕКТ ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ЗОНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ», РОЗРОБЛЕНИЙ ДЕРЖКОМЗЕМОМ І ДООПРАЦЬОВАНИЙ З УРАХУВАННЯМ ЗАУВАЖЕНЬ І ПРОПОЗИЦІЙ, ВИСЛОВЛЕНИХ ПІД ЧАС ЙОГО ОБГОВОРЕННЯ, А ТАКОЖ ОКРЕСЛИВ ДИСКУСІЙНІ ПИТАННЯ ЗАСІДАННЯ «КРУГЛОГО СТОЛУ».

ЗАСТУПНИК ГОЛОВИ ТОВАРИСТВА ПО РЕАЛІЗАЦІЇ ТА УПРАВЛІННЮ ЗЕМЛІ BVVG (ФЕДЕРАТИВНА РЕСПУБЛІКА НІМЕЧЧИНА) ГЕРХАРД ЛЮДДЕН ОЗНАЙОМИВ УЧАСНИКІВ ЗАСІДАННЯ З РЕГІОНАЛЬНИМ ПЛАНУВАННЯМ ТЕРИТОРІЙ ТА ЙОГО ІНСТИТУЦІЙНОЮ Й АДМІНІСТРАТИВНОЮ РЕАЛІЗАЦІЄЮ В НІМЕЧЧИНІ. ВІН, ЗОКРЕМА, ПРЕЗЕНТУВАВ СХЕМУ, ЯКА РОЗКРИВАЄ ВСЮ ПРОЦЕДУРУ РОЗРОБКИ ПЛАНУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ.

ВІДБУЛАСЯ ЖВАВА ДИСКУСІЯ.

УЧАСНИКИ КРУГЛОГО СТОЛУ ОТРИМАЛИ ВИЧЕРПНІ ВІДПОВІДІ НА ЗАПИТАННЯ, ЩО ЇХ ЦІКАВИЛИ.

ПОДАЄМО ФРАГМЕНТИ ІЗ ЗАСІДАННЯ «КРУГЛОГО СТОЛУ».



У НІМЕЧЧИНІ

ІЗ ВСТУПНОГО СЛОВА

Антон ТРЕТЯК:

«ЗОНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ ПОВИННО ЗДІЙСНЮВАТИСЯ НА ТЕРИТОРІЇ РАДИ»

— **Н**а цьому засіданні хотілося б з'ясувати концептуальні положення щодо понятійного апарату, який ми вкладаємо у «зонування земель».

Також хотів би, щоб ми підійшли до питання: чи потрібно проводити зонування земель за їх категоріями в Україні? І чи потрібний відповідний законопроект? Мінрегіонбуд твердить, що проект закону «Про зонування земель» не потрібний, оскільки це питання в Україні врегульовано містобудівними законами.

Наскільки є відмінним питання зонування територій від зонування земель, що передбачено врегулювати зазначеним законопроектом? Наскільки узгоджуються наші пропозиції з європейською практикою стосовно врегулювання тих чи інших

питань, коли йдеться про планування розвитку території, де розглядаються питання використання та охорони земель і планування територіальне, коли йдеться про містобудівну практику, розвиток відповідної інфраструктури на територіях тощо.

Є ще одне питання, яке теж залишається дискусійним, бо поки що у нас, в Україні, не розуміють, що повинно бути первинним: зонування земель, зонування використання й охорони земель чи планування території?

Для нас важлива ця розмова, оскільки нам доведеться супроводжувати зазначений законопроект у Верховній Раді, можливо, навіть виступати у засобах масової інформації, щоб розширити кругозір народних депутатів, політиків, чиновників. Адже мова йде не лише про розвиток територій органів місцевого самоврядування. Дискусію стосовно того, що немає адміністративно-територіальних одиниць сільських і селищних рад ми відкидаємо. У ст. 130 Земельного кодексу є поняття «територія ради», де реалізовується переважне право власників земельних часток (паїв) на свою частку. У нас у державному земельному кадастрі територія ра-

ди залишилася базовою кадастровою одиницею для обліку.

Якщо, наприклад, розглядати Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища» та й багато інших законів, то там компетенція органів місцевого самоврядування виходить за межі населених пунктів. Тому території сільських і селищних рад ми розглядаємо як території спільних інтересів органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування і якраз через призму зонування земель інтереси повинні узгоджуватися на цій території. На нараді, яка відбулася 22 травня цього року за участю голів сільських та селищних рад, Прем'єр-міністра Юлії Тимошенко, саме ці аспекти загострювалися, особливо з приводу того, що в них забрали повноваження з погодження землевпорядної документації за межами населеного пункту і ті процеси, які відбуваються з перерозподілу земель за межами населених пунктів, не узгоджуються із територіальними громадами. А територіальні громади — це місце проживання, місце праці тощо.

Чому ми зупинилися на тому, що зонування земель повинно здійснюватися на території ради? Це пов'язано з тим, що в Україні цинним законодавством упорядковано питання, яке стосується прогностичного чи перспективного планування використання земель на рівні схем землеустрою адміністративно-територіальних утворень. Тому схеми землеустрою на рівні області, району можуть розроблятися. Територія ради у нас сьогодні залишається поза увагою. А саме на території ради відбувається узгодження інтересів територіальних громад і органів виконавчої влади, які мають розпорядчу функцію щодо земель за межами населених пунктів.



ПРЕЗЕНТАЦІЯ СХЕМИ

Герхард ЛЮДДЕН: «ПЛАН ЗАБУДОВИ ВСТАНОВЛЮЄ ПРАВО ЗАБУДОВИ»

— **Н**а схемі (мал. 1) ви бачте, яке місце посідає комунальне планування в системі різних рівнів планувань, які є в Німеччині та й загалом у Європі.

Ліворуч угорі — напис «Європа», праворуч паралельно — європейське положення про планування розвитку території. Далі йде Федеративна Республіка Німеччини і, відповідно, положення про планування територій на федеральному рівні. Потім федеральні зміни з відповідними своїми положеннями. Та найважливішою є права частина — там досить густо показано саме комунальне планування на рівні територіальних громад.

Тут не випадково зроблена жирна рамка, оскільки технічно неможливо було зробити український переклад. Це планування на комунальному рівні. Адже місцеве самоврядування в Німеччині відіграє дуже важливу роль і гарантії його незалежності закріплені в конституції. Зокрема, громади, або комуни, як німці часто їх називають, мають право планувати самостійно — без жодних втручань з боку держави — розвиток своєї території.

У стовпчику ліворуч (мал. 2) — рівень планування і масштаби. Ми бачимо, які вони різні. Якщо ми візьмемо два останні рядки — «регулювання будів-

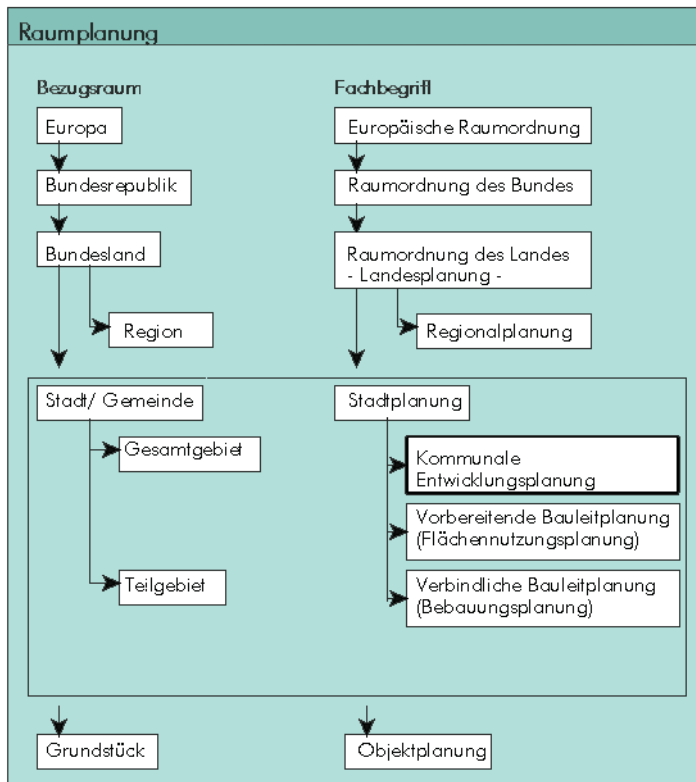


ництва» і «планування будівництва», то це види планування, які відіграють найбільшу роль для населення, для громадян, оскільки торкаються їхніх щоденних інтересів, і з цим плануванням пов'язане зростання чи зменшення вартості самих земельних ділянок.

Головуючий:

— Я хочу пояснити колегам, що коли ми розглядаємо поняття «регулювання будівництва», «план використання земель» — рівень на території громади або кількох сусідніх громад — це наше бачення зонування земель на цьому рівні. Це щоб далі було зрозуміло, про що йдеться, коли на основі проекту плану зонування земель можуть розроблятися містобудівні та землепорядні документи. Тобто на цьому рівні ми вписуємося в європейську практику.

Тут запитували про генеральний план міста. Можливо, пан Людден дасть відповідь. Але ми вивчали досвід Німеччини, яка відійшла від генеральних планів забудови. Вони вважають, що це вчорашній етап. Ринкові умови не дозволяють сьогодні на прак-



Мал. 1. Місце комунального планування в системі різних рівнів планування

Рівні планування, етапи планування, види планів, носії планування		
Рівень / етап планування Масштаби	Вид плану, етап планування Фахові плани	Носії Сфера чинності
Планування системи розселення та землекористування 1:1000000	Федеральна програма розселення та землекористування, Доповіді з розселення та землекористування з Федеральним планом транспортних шляхів	Федерація Територія ФРН
Планування федеральних земель 1:500000, 1:100000	Земельна програма розвитку та земельні плани розвитку з ландшафтною програмою, транспортними шляхами, радіолінійними лініями тощо	Федеральні землі Територія федеральних земель
Регіональне планування 1:500000, 1:100000	Регіональний план з рамковим ландшафтним планом	Регіональне планувальне об'єднання
Планування розвитку міст 1:50000 — 1:20000	Імітаційні моделі, розрахунки, прогнози, тексти, структурні ескізи	Територіальна громада Територія громади та прилягаючі землі
Регулювання будівництва 1:25000 — 1:10000	План використання земель (підготовчий план) з ландшафтним планом, загальним транспортним планом, планами забезпечення та утилізації (каналізації)	Громада або планувальне об'єднання Територія громади або кількох сусідніх громад
Регулювання будівництва 1:1000 — 1:500	План забудови (обов'язковий план) з планом озеленення, планом освоєння та планом оформлення	Громада Як правило, частина території міста
Планування будівництва 1:100, 1:50 — 1:1	Проекти будинків з проектами несучих конструкцій, монтажних робіт та проектами зовнішніх ділянок (освоєння та озеленення)	Забудовник Ділянка під забудову

Мал. 2. Рівні планування у Федеративній Республіці Німеччина

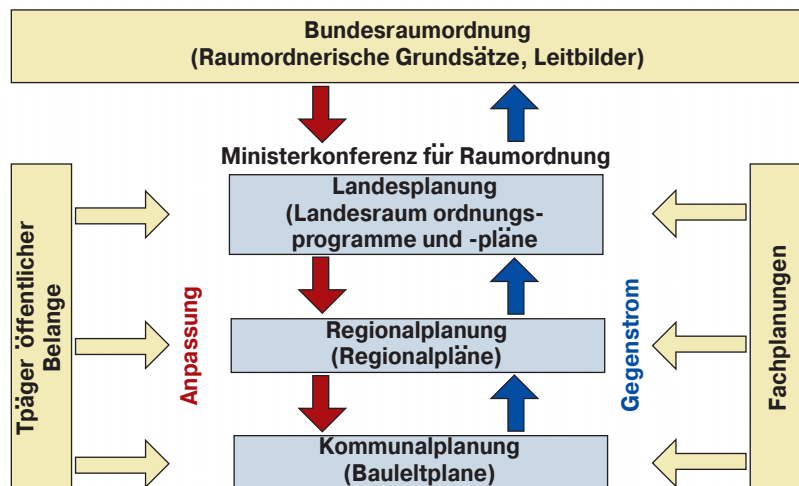
тиці застосовувати всі деталі напрацювання для генерального плану. Тепер вони розробляють генеральний план лише на рівні кварталу або тієї території, де є інвестиції та освоєння, а не на всю територію. Тобто там трохи змінені акценти щодо генеральних планів.

Якраз у цьому питанні у нас найбільша дискусія з Мінрегіонбудом, який постійно відстоює генеральні плани забудови, а ми говоримо, що, навпаки, спочатку повинно бути зонування території.

Герхард ЛЮДДЕН:

— У цьому ж стовпчику двічі повторюється «регулювання будівництва». Перше — це складення плану використання земель, друге — це план забудови. У чому різниця між ними?

Ви бачите, що «регіональне планування» — це той рівень, який значиться вище над рівнем окремих територіальних громад. Це може бути спільне планування кількох громад, які об'єднуються для того, щоб краще виконувати свої завдання.



Мал. 3. Рівні планування: координація та узгодження

Можна навести актуальний приклад: територіальна громада міста Берлін, яка є водночас громадою і федеральною землею. Так ось місто Берлін утворило спільне регіональне об'єднання з територіальною громадою, на землях якої завершується будівництво нового міжнародного аеропорту (Берлін-Шьонефельд). Ці дві громади спільно реалізують цей проект.

І нарешті те, що ми бачимо вгорі — «планування федераль-

них земель» і «планування системи розселення та землекористування». Це вже федеральний рівень. Тут не йдеться про забудову на території окремих громад. Тут йдеться про реалізацію проектів земельного або федерального значення. Це може бути сполучення транспортних шляхів, автобанів, магістралей, будівництво аеропортів тощо.

На наступній схемі (мал. 3) ми фактично бачимо ту ж ієрархію в іншому вигляді. Угорі — це планування на федеральному рівні розвитку території розселення. Нижче ліворуч — носії і виконавці публічних та громадських потреб, а праворуч — фахове планування. Хто займається фаховим плануванням? Це спеціалізовані установи і відомства, наприклад, з охорони довкілля, охорони водних ресурсів тощо.

«Виконавці громадських та публічних потреб» — у Німеччині дуже розпливчате поняття. Йдеться про організації, підприємства, які задовольняють потреби суспільства. Це можуть бути підприємства з водопостачання, залізниця та ін. Вони теж мають свої інтереси, які обов'язково враховуються при плануванні. Як видно зі схеми, з обох боків на процес планування здійснюються певні впливи.

Наступне (мал. 4). Тут співставленні між собою різні форми регулювання планування. Ліворуч — це власне і є план використання земель, а праворуч — більш деталізований та конкретний план забудови.

План використання земель (ліворуч) укладається і затверджується виборним органом територіальної громади. На обох планах наведено масштаби. План використання земель — масштаб 1:10 000 і 1:25 000. І тут визначається, встановлюється лише загальний спосіб будівельного чи іншого використання земель.

У плані використання земель не враховуються межі окремих земельних ділянок, оскільки вони занесені до земельного кадастру. Тут здійснюється більш загальне планування.

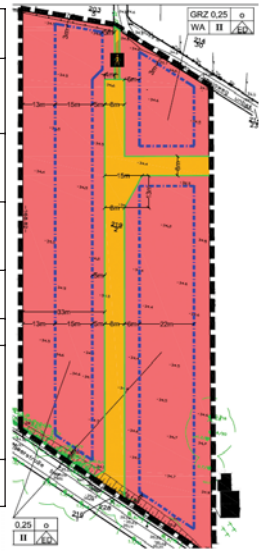
Ще одна особливість плану використання земель. Він не має обов'язкової сили для окремих громадян. Він обов'язковий до виконання та дотримання відомствами, управліннями на місцевому рівні. З цієї причини окремі громадяни не можуть звернутися до суду, щоб оскаржити цей план, оскільки він безпосередньо не зачіпає їхніх інтересів.

Проте зовсім інша картина з планом забудови. Він завжди розробляється для спеціальних зон планування. Масштаб тут значно менший і, на відміну від плану використання земель, встановлюється особливий характер, спосіб, міра будівельного та іншого використання. У цьому плані встановлюються певні рішення і наводяться обґрунтування. Він складається по окремих ділянках, виходячи з даних земельного кадастру. План забудови ухвалюється спеціальним рішенням органу місцевої влади і становить основу для видачі дозволу на будівництво. Цей план

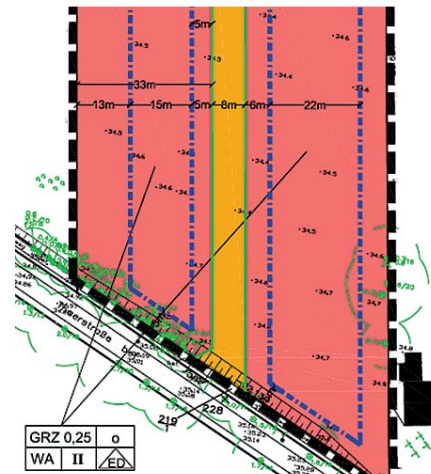
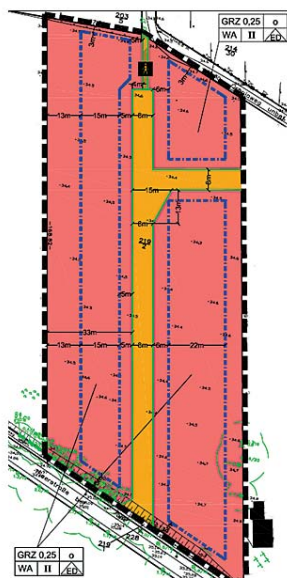


План використання земель (ПВЗ)
Розроблений для всієї території громади
Масштаби 1: 10.000 до 1: 25.000
Загальний спосіб будівельного та іншого використання
Зображення Обґрунтування
Не по окремих ділянках
Немає правових норм, тільки власний розсуд громади та носія публічних інтересів
Обов'язковий для органів управління, не може бути оскаржений

План забудови (ПЗ) на основі ПВЗ
Розроблений для спеціальної зони планування
Масштаби 1: 500 до 1: 1.000
Особливий спосіб та міра будівельного та іншого використання
Рішення Обґрунтування
По окремих ділянках
Рішення ради, місцевий закон створює право забудови → основа для видання дозволу на будівництво
Обов'язковий для всіх, може бути оскаржений



Мал. 4. План використання земель та план забудови



Мал. 5. План забудови (ПЗ)

забудови є обов'язковим для всіх і кожний громадянин має право оскаржити його в суді.

Ліворуч на малюнку зеленим кольором, наприклад, показано зелені зони, насадження, парки, червоним — житлову забудову. У Німеччині є кілька ступенів різної забудови, скажімо, житлова забудова загального характеру, змішана житлова забудова, тобто поруч з житловими будин-

ками можуть розташовуватися об'єкти соціальної інфраструктури, промислові об'єкти, і суто промислова забудова.

Праворуч на малюнку — у збільшеному вигляді — план забудови. Розплановані окремі ділянки і виділені місця, які відводяться під будівництво. Рожевим кольором позначено зони під забудову. По них проходить блакитна пунктирна лінія. Лише

в середині цієї лінії дозволяється будівництво. Зеленим кольором зображено шляхи і дороги.

Плани забудови можуть складатися з різним рівнем точності. Тут ви бачите досить високий рівень: чітко виділені зони забудови, шляхи тощо, хоча це не завжди обов'язково. В цьому випадку блакитні лінії означають, що жоден забудовник не може звести будинок ближче до дороги, ніж це показано на плані. Таким чином, забезпечується рівність фасадів.

Головуючий:

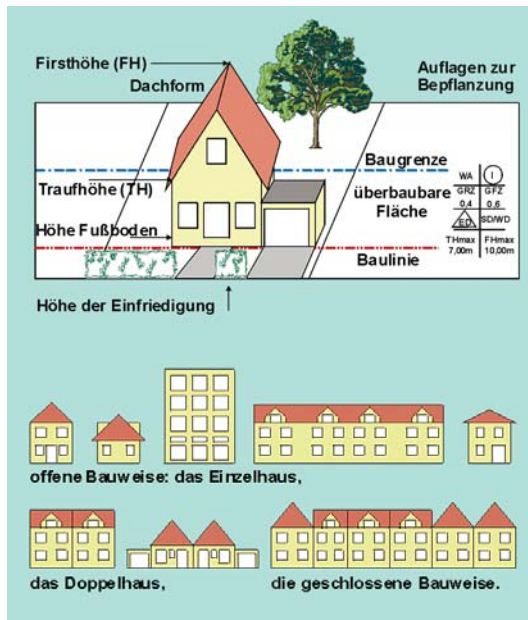
— У нас називаються «червоні лінії», за межі яких не мають виходити забудови...

Герхард ЛЮДДЕН:

— Можна навести приклад плану забудови, точність яких така висока, що в них зазначається кожне окреме дерево. На практиці це означає: якщо власник земельної ділянки хоче зрубати дерево, яке росте на його ділянці, то він повинен отримати дозвіл від відповідного муніципального органу.

На мал. 5 ви бачите типово німецький вислів, який у перекладі звучить так: «План забудови встановлює право забудови». На практиці це означає: якщо ухвалено план забудови, якщо там передбачено спосіб користування тією чи іншою ділянкою, то власник цієї ділянки може використувати її відповідно до плану, і йому жодна установа не може заборонити це робити. Тобто йому, якщо це записано в плані, зобов'язані дати дозвіл на відповідне будівництво.

Чому це так важливо? По-перше, це основа для наступного будівництва, а по-друге, власник земельної ділянки здійснює певні інвестиції, бо він довіряє цьому плану. І якщо згодом спосіб користування в плані буде змінено, то ця особа має право



Мал. 6, 7

вимагати від держави компенсації за те, що зменшила вартість ділянки. Коли ухвалюється цей план і передбачається певна забудова, то вартість ділянок під забудову, звичайно, дуже зростає.

У детальному плані забудови окремої ділянки спеціальними позначками зазначається: скільки поверхів можна будувати, яке співвідношення площі будинку до площі ділянки, яке співвідношення площі всіх поверхів до площі ділянки, яка форма даху, яка максимальна висота до горища, яка висота виступу і гребеня та інше.

На мал. 6 і 7 наведені різні способи будівництва. Перший — це відкритий спосіб будівництва, тобто кожен бу-

	Робочі кроки	Правова основа у Будівельному кодексі
1.	Попередня фаза: встановлення необхідності	§ 1 Abs. 3
2.	З'ясування цілей планування розвитку території	§ 1 Abs. 4
3.	Рішення про розробку Нормальний випадок: початок екологічної експертизи Виключення: спрощена процедура та ПЗ внутрішнього розвитку	§ 2 Abs. 1 § 2 Abs. 4 §§ 13, 13a
4.	Інформування органів управління та інших носіїв публічних інтересів з проханням висловитись щодо обсягу та рівня деталізації екологічної експертизи	§ 4 Abs. 1
5.	Встановлення обсягу та рівня деталізації екологічної експертизи (термін для визначення масштабів?)	§ 2 Abs. 4
6.	Залучення громадськості для участі на ранньому етапі	§ 3 Abs. 1
7.	Попередній проект → активна участь органів управління та інших носіїв публічних інтересів та сусідніх громад	§ 4 Abs. 2 § 2 Abs. 2, 4a, 4b
8.	Проект — попереднє зважування: публічні та приватні інтереси слід справедливо зважити між собою. Рішення про викладання ←	§ 1 Abs. 6 § 1 Abs. 7, 1a
9.	Публічне викладання	§ 3 Abs. 2
10.	Остаточне зважування — можливе повторне викладання	§ 4a Abs. 3
11.	Рішення місцевої ради про кінцеву редакцію (щодо ПЗ: установче рішення)	§ 10 Abs. 1 § 6
12.	У випадку ПВЗ та планів забудови, які були розроблені не на основі ПВЗ: дозвіл більш високого органу управління	§ 6, 10
13.	Оформлення документу, оголошення дозволу або рішення місцевої ради	§ 6 Abs. 5 § 10 Abs. 3
14.	Набрання чинності планом	§ 6, 10

Мал. 8. Процедура планування будівельних робіт

диночок стоїть окремо. Або замкнений спосіб, де декілька будинків прибудовані один до іншого.

Багато залежить від територіальної громади, від звичаїв, традицій. Є громади, які визначають якого кольору повинні бути дахи, черепиця. І часто буває, що все місто червоне, оскільки всі дахи червоні.

Звичайно, навколо всіх цих питань на сесіях рад відбуваються дуже запальні дискусії. Планування будівельних робіт в Німеччині може тривати дуже довго, навіть протягом кількох років.

На мал. 8 праворуч — параграфи, статті Будівельного кодексу, а ліворуч — кроки, які необхідно зробити в процесі планування.

Звичайно, попередньо йде початкова фаза, де визначають необхідність того чи іншого призначення земельних ділянок. Чому? Тому що після об'єднання Німеччини в східній частині багато громад вирішили в планах забудови, які вони приймали, показувати дуже багато чого і щедро відводити землі під промислову забудову, а потім виявилось, що немає бажаючих користуватися цими землями, і тому тепер вимагається, щоб чітко визначати необхідність того чи іншого цільового призначення.

На цьому етапі громада повинна також узгодити свої дії з «вищими» планами розвитку території, розселення, тобто, що планується на земельному і федеральному рівні тощо.

Якщо, наприклад, на федеральному рівні заплановано на цій території проходження автобана, то громада не може у своєму плані показати житлову забудову на цьому місці, «вищий» план у цьому випадку має переваги.

Коли всі питання з'ясовані, місцева рада ухвалює рішення про розробку плану забудови і починаються інші етапи, відповідними службами прово-

диться екологічна експертиза. Інформуються інші управління, інші носії публічних інтересів, тобто служби, які займаються енергопостачанням, водозабезпеченням тощо. Їм пропонують також висловити свою думку. Залучається ще й громадськість, причому на досить ранньому етапі, коли ще тільки прийнято рішення про розробку плану, коли плану ще немає, але громадськість уже може висловити свою думку, побажання.

Нарешті створюється вже проєкт (мал. 8).

Оце слово «рішення про викладання» означає, що кожен громадянин має можливість побачити проєкт. Тобто його викладають десь в приміщенні місцевої ради і кожен бажаючий може з ним ознайомитися, там же до нього додаються карти, схеми, креслення.

І нарешті місцева рада ухвалює рішення про кінцеву редакцію по плану забудови, а щодо плану використання території, то там, так звані, установчі рішення, тому що ці рішення мають різні правові наслідки.

Після того, як місцева рада ухвалила відповідне рішення, необхідно ще отримати дозвіл чи схвалення. Є такі наглядові державні органи, які здійснюють правовий нагляд над органами місцевого самоврядування, і цей орган може відмовити в схваленні лише в тому випадку, якщо цей план порушує якісь плани вищого рівня, або просто містить порушення закону.

Більш масштабні плани використання земель завжди потребують схвалення вищого органу, а план забудови, якщо він складений повністю на основі затвердженого плану використання земель, такого схвалення не потребує.

Головуючий:

— *Розкажіть, будь ласка, детальніше про функцію цього наглядового органу...*

Герхард ЛЮДДЕН:

— У різних федеральних землях різна система. У принципі це орган, який здійснює тільки правовий нагляд за діяльністю територіальних громад на різних рівнях. У Німеччині найнижчий рівень місцевого самоврядування — це громада, далі йде район, невеликі громади входять до його складу, і є районне управління, яке відає справами цих громад і може виступати в ролі наглядової установи. У деяких великих за площею землях є округи. Це наступний рівень самоврядування і державного контролю. А якщо в землях немає округів, то наглядовим органом виступає один з органів земельного уряду. І ці органи здійснюють тільки правовий нагляд, стежать за тим, щоб рішення місцевих рад не суперечили закону і затверджують місцеві бюджети, коли їх приймають місцеві ради з тим, щоб ті не порушували встановлених правил, не брали більші кредити, ніж можуть повернути. Тобто, цей наглядовий орган не втручається у справи громад, які вирішують усе цілком самостійно, а починає діяти лише тоді, коли порушується законодавство.

Далі відбувається оприлюднення цього документа, як правило, в офіційному виданні місцевої ради. Публікується не тільки рішення, текстова частина відповідного плану, а й всі інші матеріали, які до нього входять.

Нині практично всі органи місцевого самоврядування мають свої сторінки в Інтернеті і вони викладають, зазвичай, такі матеріали там, але здебільшого мають і друковані видання. План набирає чинності тільки після оприлюднення.

Це схема практично всієї процедури розробки плану використання земель або плану забудови. З неї дуже добре видно, скільки різних вимог і обставин необхідно враховувати і узгоджувати.

При здійсненні багатьох інфраструктурних заходів, наприклад, при будівництві доріг, залізниць, аеропортів, ліній чи трубопроводів для енергопостачання, а також при містобудівному плануванні для реалізації заходу потрібні приватні земельні ділянки.

Якщо не вдається досягти домовленості щодо придбання необхідних земель та якщо здійснення запланованого заходу неможливе без потрібних земель, виконавець заходу може подати до органу з відчуження заяву про відчуження.

Орган з відчуження безсторонній та розуміє себе як посередник та модератор між протилежними інтересами учасників процедури.

Орган з відчуження працює подібно до суду та

- у своїх рішеннях зв'язаний лише правом та законом,
- завжди має дотримуватись нейтралітету,
- зобов'язаний на кожній фазі процедури намагатись досягти домовленості між сторонами,
- підлягає судовій перевірці своїх рішень.

Мал. 9. Відчуження (націоналізація)
Завдання та функція органу з відчуження

Право на власність захищається статтею 14, абзац 1 Основного Закону (ОЗ) на рівні конституційного права. Разом з цим, у статті 14, абзац 2 ОЗ на власність покладається соціальний обов'язок, там записано: «Власність зобов'язує. Її використання водночас повинне слугувати блага спільноти». Нарешті, стаття 14, абзац 3 за певних умов допускає втручання у право власності:

- відчуження допускається лише для блага спільноти;
- воно може здійснюватись лише за адекватну компенсацію;
- відчуження має бути допущене законом, в якому також мають бути врегульовані спосіб та розмір відшкодування.

Найважливіші закони, які допускають відчуження:
Будівельний кодекс — БудК
Закон про автомагістралі федерального значення — ЗАФЗ
Закон про дороги та шляхи — ЗДШ
Закон про енергетичне господарство — ЗЕГ
Загальний закон про залізницю — ЗЗЗ
Закон про повітряний транспорт — ЗПТ
Федеральний закон про водні шляхи — ФЗВШ

Мал. 10. Відчуження. Передумови

Сьогодні дедалі більшу роль набувають вимоги європейського рівня, вимоги Європейського Союзу. Протягом останніх 10 років вони постійно зростають. Раніше можна було враховувати тільки вимоги національного екологічного законодавства, а зараз є чимало директив Європейського Союзу щодо захисту окремих видів флори, фауни, води тощо.

Тут можна навести приклад, характерний для Європи, зокре-

ма, Німеччини, країни з високою щільністю населення. Ми з дитинства знаємо, що хом'яки — це шкідники (їдять зерно), але нині вони знаходяться під охороною. Я знаю, наприклад, один план, який був ухвалений з метою захисту інтересів хом'яків. Там зобов'язали владу передбачити в плані спеціальну землю, на якій би вирощувалося і залишалося збіжжя для того, щоб хом'яки могли нормально існувати. Це захист видів тварин. Щоправда, селяни і в Німеччині не дуже розуміють такий підхід.

Тема планування забудови, проблема розвитку територій пов'язана певним чином з проблемами відчуження, або націоналізацією, як у цьому випадку.

Буває, що власник земельної ділянки не хоче продавати її тому, хто планує якесь будівництво. Хоч і не часто, але трапляються випадки, коли будується чи автобан, чи інша якась дорога — сотні ділянок треба скуповувати. І не всі можуть бути цим задоволені.

Звичайно, в таких випадках доводиться вдаватися до певних заходів, оскільки часто йдеться навіть не про ціну, а просто людина не хоче продавати землю. Фермер, наприклад, каже, що він ніколи не допустить, щоб поруч з його садибою проходив автобан. У таких випадках суб'єкт планування може звернутися до відповідного органу з відчуження, який розташований не в місцевих чи муніципальних ор-

ганах, а в тому органі, який здійснює правовий нагляд. На мал. 9 ви бачите завдання та функції цього органу. Він зобов'язаний завжди намагатись досягти домовленості мирним шляхом. Важливо, що цей орган виступає не як остання інстанція і його рішення щодо націоналізації може бути оскаржене в суді.

На мал. 10 — положення німецької Конституції, яка захищає власність. Але там є дуже важливе положення: «Власність зобов'язує. Її використання водночас повинно слугувати блага спільноти».

Втручання у право власності допускається за таких умов: лише для блага спільноти (мають будуватися об'єкти, які слугують усьому суспільству, а не окремим людям, наприклад, відчуження, націоналізація не допускається заради житлового будівництва), має бути виплачена адекватна компенсація (йдеться про ринкову вартість земельної ділянки, а не про нормативну чи якусь іншу). І, нарешті, поряд із загальними положеннями Конституції по кожному випадку повинен бути Закон, ухвалений простою більшістю у Парламенті. На малюнку перераховано найважливіші з цих законів.

Бували випадки, коли власники зверталися до суду, мовляв, вони не задоволені компенсацією, що вони розраховували на те, що через 10 років ця ділянка буде коштувати більше, але суди такі позови відхиляють.

Коли проєктант і власник не можуть досягти домовленості щодо ціни, то може бути укладений договір з мінімальним відшкодуванням. Власник може в подальшому звернутися до наглядового органу з тим, щоб визначити реальну ринкову ціну. Це робиться для того, щоб проєктувальник міг швидше продовжувати свою роботу.

Це допомагає дещо скоротити всі процедури, оскільки приватна особа, яка не задоволена ком-

пенсацією, може судитися дуже довго, поки пройде всі інстанції. Це може тривати кілька років.

Якщо проект повинен бути здійснений дуже швидко, то перед переходом права власності забудовник може отримати право володіння земельною ділянкою і розпочати будівництво. Власник теж може звернутися до суду, але якщо справа справді нагальна, то і суди такі справи розглядають у прискореному провадженні. Звичайно, не завжди можна з'ясувати наскільки нагальна реалізація проекту.

На мал. 11 зеленим показано, що раніше дорога проходила через центр містечка, червоним показано об'їзну дорогу, а там, де синія стрілочка, власник дуже довго відмовлявся і в нього довелося відчужувати земельну ділянку. Ця громада розташована поруч з Берліном.

Наступний приклад (мал. 12). Прямому проходженню дороги заважав будинок, потрібно було будувати якийсь об'їзд. Вирішили, що вигідніше буде знести цей будинок після відчуження. З огляду на містобудівельні заходи це було абсолютно доцільно зробити.

Як відбувається процедура відчуження для реалізації планів забудови, для закриття будівельних прогалин? Спочатку встановлюються обставини справи, робиться експертний висновок про обігову вартість ділянки. Далі викликають сторони і про це оголошується. Тут важливо, що одночасно з оприлюдненням інформації про намір відчуження відповідна інформація надсилається до відомства Поземельної книги, до якої має бути здійснено запис про заплановане відчуження і, таким чином, власник вже не зможе цю ділянку продати. Далі проводиться усний розгляд справи в контрольній установі, після чого ухвалюється рішення про націоналізацію чи відмову. Рішення може бути оскаржене у судовому порядку.

Ще одна своєрідна процедура — це процедура затвердження проекту (коли йдеться про якісь великі інфраструктурні проекти).

Ця процедура набагато вищого рівня, ніж затвердження плану забудови. Вона здійснюється тоді, коли проект зачіпає багато різноманітних публічних та приватних інтересів. У цій процедурі необхідно ретельно зважувати всі інтереси та потреби. Особлива ознака



Мал. 11.



Мал. 12.

цієї процедури — так звана концентраційна дія. Якщо якийсь проект здійснюється, то необхідно отримати дозволи від різних установ та відомств. Якщо в Німеччині хочеш побудувати будинок для однієї родини, то, крім дозволу на будівництво, потрібно отримати ще кілька дозволів. Рішення про затвердження проекту замінює всі інші необхідні дозволи. Звичайно, ця процедура тривала і дорога. Якщо йдеться про аеропорт, то близько 2-3 років.

Усі громадяни мають можливість висловити свою думку з приводу того чи іншого проекту. Раніше, коли обговорювалися особливо великі проекти, напри-

клад, будівництво аеропортів, атомних електростанцій, довелося орендувати величезні приміщення, щоб провести публічне обговорення, на яке збиралося сотні людей.

Громадяни можуть подавати свої заперечення до того відомства, яке виступає планувальником проекту. Після ухвалення рішення про затвердження проекту, воно може оскаржуватися в судовому порядку, зокрема, в адміністративному суді. На попередньому етапі всі заперечення подаються безкоштовно, а звернення до суду вже можуть дорого обійтися, бо якщо громадянин справу програє, то він понесе всі судові витрати.

Ігор БИСТРЯКОВ,

завідувач Відділу просторового розвитку та земельних відносин
Ради по вивченню продуктивних сил НАН України, доктор економічних наук:

«МИ ПОВИННІ ПРОЧИТАТИ КОНСТИТУЦІЮ ІЗ СУЧАСНОЮ ЄВРОПЕЙСЬКОЮ УЯВОЮ І ПОБАЧИТИ ТАМ ЛЮДИНУ...»

—Висловлю деякі зауваження системного характеру. При цьому хочу сказати, що за першою освітою я містобудівник і кандидат наук за спеціальністю «містобудування», а за другою — економіст. У доповіді пана Людена відображено європейський принцип організації суспільства. Оскільки ми туди прагнемо, то повинні уважно до них придивлятися. Такий підхід відображається і на принципах організації землеустрою і містобудування. А принциповим тут є те, що в Європі, якщо брати документи, пов'язані із землекористуванням, людина поставлена в основу, а у нас — держава. Цей принцип іде від Радянського Союзу і це пов'язано з тим, що надзвичайно сильною була вертикальна влада. Тому ті рішення, які давалися «згори», приймалися до виконання. Сьогодні ж ми йдемо до демократичної спільноти, де повинні враховуватися передусім інтереси людей. Тому перед нами стоїть завдання йти до вирішення питань раціонального землекористування від узгодження інтересів влади, бізнесу і суспільства. Ось ці питання у справжній містобудівній документації не вирішуються і там немає відповідних спеціалістів. А вони повинні вирішуватися, тому

що земля зараз у нас не безкоштовна, як ми бачимо. Вона набуває властивості капіталу, стає джерелом ренти, а ще є джерелом формування певних стосунків в середині спільноти між окремими людьми.

Ми уже бачимо: якщо не вирішимо ось ці інтереси, то не зможемо нормально відобразити це на територіальному просторі. Звичайно, цей шлях дуже довгий і дуже складний, тому що зачіпає і конституційний аспект. Я не хочу сказати, що ми повинні змінювати Конституцію, але ми повинні її прочитати із сучасною європейською уявою і побачити там людину... Так, ми про людину піклуємося, так, держава повинна всіляко сприяти її всебічному розвитку. Все це є. Але треба йти далі. Тобто повинна бути проведена глибока системна робота з упорядкування відносин і укладення їх у певне правове поле.

Якщо нам пропонують для осмислення проект закону «Про зонування земель», то зауважу, що в рамках подібних законів ось ці аспекти можуть бути, звичайно ж, розглянуті і їх необхідно виносити на обговорення, насамперед, у Верховну Раду. Тому що звідти й починається зміна правового порядку. І лише коли там



на правовому рівні вирішиться принципова стратегія відношення до земельних ресурсів, можна сподіватися на те, що не залишаться поза увагою окремі громади. Це, звісно ж, вимагатиме змін функцій міністерств, відомств, комітетів тощо. Це обов'язково торкнеться освітніх питань, тому що необхідні спеціалісти, які б чітко відчували проблему, пов'язану з правовим забезпеченням інтересів зацікавлених суб'єктів господарювання.

Тому, зі свого боку, хочу схвалити дії Держкомзему, який сприяє тому, що європейські спеціалісти приїжджають до нас і діляться своїм досвідом. Ми вже зустрічалися із французькими спеціалістами... Але мені інтуїтивно ближче саме німецька форма правової організації землекористування. Вважаю, на цьому варто зосередити увагу. Звичайно, копіювати все не варто. Цей досвід необхідно пропустити, як кажуть, через себе. Тоді інформація, яку ми отримуємо, перетворюється у наші власні знання, на основі яких можна приймати достатньо зкоординовані, раціональні рішення із землекористування.



Йосип ДОРОШ,

директор Держаного підприємства
«Київський науково-дослідний інститут землеустрою»:

«УЖЕ МАЄМО ПРОБЛЕМИ ВІД ТОГО, ЩО ЗОНУВАННЯМ ЗАЙНЯЛИСЯ ЗАПІЗНО»

шені, що там рекреація, особливо цінні землі, то вони відповіли, що вони цього не знають. Мовляв, дайте нам таку інформацію і ми будемо враховувати. Саме життя змушує нас перед тим, як робити якісь планувальні роботи, позонувати ці землі і встановити, що це зона земель сільськогосподарського призначення, оскільки це особливо цінні землі, а це — землі рекреації, а це — для розвитку розбудови населених пунктів чи промисловості тощо. З практичної точки зору ми дійшли висновку, що це необхідно робити. Не можна сказати, що ніколи такого не робилося. Були у нас схеми розміщення автозаправних станцій тощо. А потім бізнес витіснив усі ці положення і зараз у нас заправки через кілометр. Хоча в тій же Німеччині — через 30 км, оскільки є схема планування.

Свіжий приклад. Ми приступили до окружної дороги навколо Києва. І зупинилися на рівні матеріалів погодження розташування... Оскільки не було розроб-

лено схеми цієї дороги, то, звісно, як можна було щось врахувати при розпаюванні, розподілі земель. Зараз маємо купу проблем. Потрібно готувати ще мінімум два закони, щоб вирішити проблеми, з якими зіткнулися. А якби свого часу відзонували ці землі, ми б заздалегідь передбачили і врахували спірні моменти, наявні потреби тощо. Якби у нас була схема розвитку транспортних доріг раніше — нині не боліла б голова.

Треба визнати, що у нас 64 відсотки — це землі сільськогосподарського призначення. Тільки 5 відсотків — землі забудови. Ми аграрна країна і, скажімо, за останніх 20 років забули про екологію. Нам навіть варто відзонувати землі сільськогосподарського призначення, тоді держава зможе шляхом оподаткування чи інших пільг регулювати їх використання. А сьогодні ми не можемо робити цього. Це дуже актуально. Це треба запроваджувати. У нас є пропозиції.

— З досвіду роботи на регіональному рівні скажу, що нинішня тема обговорення надзвичайно актуальна. Ми почали розробляти кілька схем землеустрою на території сільської ради і зіткнулися із заздалегідь нами передбаченими проблемами. Річ у тому, що облік земель у нас ведеться по категоріях земель. Прийнята радянська система обліку земель. Нам потрібно змінити її — цього вимагає нинішній стан землекористування. Тоді облік землекористування вівся по землекористувачах угідь, з цього ми виходили, які це категорії земель. Оскільки економіка розвивається, а з нею змінилися й форми власності, то виникло питання щодо запровадження типу землекористування.

Ми почали тісно спілкуватися з містобудівниками, оскільки в них є теж схема планування території сільської ради. У них теж залишився радянський принцип підходу до планування території. Вони дивляться на територію, так би мовити, як художник на картину. Коли я поцікавився, чи враховували вони, що це землі зрошені, осу-



ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЗМІНЮЄ ГРОМАДА РІШЕННЯМ СВОЄЇ РАДИ

— Скажіть, будь ласка, якщо громада стає чисельнішою, треба розширювати територію і потрібно брати сільськогосподарські землі, яким чином здійснюється переведення сільськогосподарських категорій у житлові?

Герхард ЛЮДДЕН:

— Громада рішенням своєї ради може змінювати цільове призначення землі. Тобто спочатку в плані використання земель ті землі, які раніше були показані як сільськогосподарські угіддя, мають бути перефункціоновані, і повинно бути затверджено, що вони віддаються під забудову. Цей план не є обов'язковим для громадян. І коли на його основі складається і затверджується вже конкретний план забудови, де певні ділянки віддаються під житлову чи промислову забудову, цей план стає, так би мовити, законом на місцевому рівні і, звичайно, призводить до

помітного зростання вартості цих земель.

Хоча це не завжди спрацьовує і треба було б регулювати ситуацію на місцевому рівні, щоб селяни, фермери, які володіють цими землями, після зміни їх цільового призначення могли відразу їх продати тим, хто зацікавлений у забудові. Та в цих випадках селяни не хочуть

одразу продавати, а чекають поки ще більше зросте в ціні земля, що становить перешкоду для забудови. Тому в деяких громадах робиться інакше: сільськогосподарські угіддя купує сама громада, після чого вона вже змінює цільове призначення. Тобто вона не допускає спекуляції, а потім сама вже відводить ці землі, продає під забудову.



ВСЕ ЗАЛЕЖИТЬ ВІД ГРОМАДИ. ВОНА МОЖЕ ЗАПРОПОНУВАТИ НАВІТЬ ДИФЕРЕНЦІЙОВАНИЙ ПІДХІД

— А землі комунальної власності?

Герхард ЛЮДДЕН:

— Найчастіше це робиться так. Громадою створюється девелоперська компанія, яка і придбає оці землі. Потім, коли вже змінюється цільове призначення, вона може укласти договір з місцевою радою чи за домовленістю використати якісь інші засади співпраці. Вона здійснює комплексну забудову цього району, виконуючи інші зобов'язан-

ня, які на неї покладаються, скажімо, прокласти шляхи, здійснити так зване освоєння території. Бо коли перед нами гектари ріллі, де нічого немає, а там же потрібно прокласти всі комунікації, це все здійснює зазначена компанія, після чого, як то кажуть, під ключ здійснює забудову і потім продає квартири чи будинки. А різниця в ціні дозволяє здійснити фінансування усього процесу освоєння території (побудови доріг, встановлення освітлення тощо).

Тут може бути й інший підхід, коли громада за власний рахунок здійснює освоєння ще приватних ділянок, певний масив, декілька ділянок. Туди громада відводить каналізацію, підводить електроенергію тощо, а витрати розподіляє між власниками окремих ділянок (так як це завжди робиться в Німеччині).

*Матеріали
«круглого столу» підготували
Марина ГОЛОВАТЮК
Людмила МИКОЛАЙЧУК*

ДЕГРАДАЦІЯ ҐРУНТІВ:

УДК 632.125

ПРИЧИНИ ВИНИКНЕННЯ, ЕКОЛОГІЧНІ ПРОБЛЕМИ ТА МОЖЛИВОСТІ ЇХ УСУНЕННЯ



Ростислав ПАНАС,

професор кафедри кадастру територій
Національного університету «Львівська
політехніка»,
академік АН ВО України

Деградація ґрунтів — чи не найбільша проблема сьогодення. Головною з причин деградації ґрунтів є людська діяльність, яка у науковій термінології трактується як антропогенне втручання. Ця проблема є не випадковою. Адже людство при сучасній чисельності 5 млрд чоловік із щорічним приростом 80–85 млн, оволодівши різними технологіями для забезпечення благ і життєвого комфорту, змінює природу планети вже в глобальних масштабах.

У світі панує думка, що нація, яка втратила ґрунт, приречена на загибель. Проте, на жаль, досить часто нації починають усвідомлювати це, коли ґрунти вже істотно зруйновано чинниками деградації, і тоді на їх відновлення доводиться витрачати колосальні матеріальні ре-

сурси і зусилля. Отож, треба задуматись над тим, як попередити деградацію ґрунтів профілактичними заходами, що на два порядки дешевше, ніж відновлювати вже зруйновані ґрунти. Проте, щоб це зробити, треба добре знати властивості ґрунтів, закономірності їх виникнення і розвитку, чинники їх деградації та способи їх усунення. Враховуючи це, зупинимось на цих питаннях детальніше.

Почнемо із суті деградації, під якою розуміють погіршення пластичності, родючості та якості ґрунтів, яке обумовлене зміною умов ґрунтоутворення внаслідок впливу природних або антропогенних чинників. Деградація ґрунту охоплює як погіршення основних якісних показників його родючості без помітних ознак

руйнування або зниження генетичних особливостей ґрунтів, так і фізичне руйнування ґрунтових горизонтів аж до втрати ґрунтом не лише своїх функцій як середовища існування, а й повного фізичного знищення як біокосного природно-історичного тіла.

Деградація ґрунтів, а іноді їх повне виключення із сільськогосподарського використання, відбувається внаслідок процесів водної та вітрової ерозії, дегуміфікації, декальцинації, переущільнення сільськогосподарською технікою, нераціональною експлуатацією зрошувальних систем, яка призводить до надтоплення і заболочення, вторинного засолення й осолонцювання ґрунтів, а також через порушення агротехніки, заростання полів бур'янами і чагарниками, незбалансованого застосування мінеральних добрив і пестицидів, забруднення ґрунту токсичними речовинами, радіонуклідами тощо. З часом у ґрунті нагромаджуються шкідливі хімічні сполуки, які згодом потрапляють у культурні рослини, через харчові ланцюги у тканини комах, тварин, часто у дуже значних концентраціях



досягають організму людини, збільшуючи захворюваність і смертність.

Значно деградує ґрунти під час відкритих і підземних розробок корисних копалин. Досить часто все починається із геологорозвідувальних робіт. Зокрема, залежно від умов і обсягу геологорозвідувальних робіт використовують такі основні способи проходки відкритих розвідувальних виробок: машинний (навантажувачами, бульдозерами, колісними та канатними скреперами), з використанням вибухових речовин і вручну. Ці способи по-різному характеризуються з екологічного погляду. Наприклад, проходка розвідувальних каналів навантажувачем і вручну супроводжується найменшими порушеннями поверхні. В той же час застосування бульдозера призводить у багатьох випадках до невиправданого збільшення ширини виробок і створення відвалів, ліквідація яких вимагає додаткових витрат. Нарешті, найбільшими негативними екологічними наслідками характеризується проходка розвідувальних каналів вибухом, при якому ширина каналів перевищує їх глибину у 2–4 рази, а розкидані породи по поверхні вимірюються десятками метрів у кожному бік виробки.

Відкритий спосіб розробок корисних копалин вважається найбільш прогресивним, оскільки забезпечує високу продуктивність гірничо-видобувних робіт, проте для відкритих роз-

робок приходится використовувати значну територію, на якій розташовуються кар'єри, відвали залізниці, автомобільні дороги та різноманітні промислові споруди. Наприклад, у разі добування корисних копалин відкритим способом повністю знищується ґрунтовий покрив, культурна і природна рослинність, а на зміну їм приходять «місячний ландшафт» — конусоподібні відвали розкритих порід, нерідко токсичні, на яких нічого не росте. З цих конусів вітер здіймає хмари пилу, забруднюючи довкілля, населені пункти, промислові підприємства тощо.

Кожну людину повинно турбувати те, що лише на Україні загальна площа порушених земель становить понад 265 тис. га, при тому, що щороку для потреб гірничовидобувної промисловості відводиться в середньому 7 тис. га земель, які донедавна належали сільському або лісовому господарству.

Цілком зрозуміло, що не можна призупинити техногенний процес, не можна призупинити видобуток корисних копалин, будівництво в населених пунктах, заводів, фабрик, через що зменшується земельний фонд і порушується навколишнє середовище. Тому, вже сьогодні перед людством взагалі та українським народом зокрема, постає першочергове завдання — знайти шляхи врятування землі як середовища нашого існування.

Одним із найважливіших чинників деградації ґрунтів є їх ерозія. Вона буває декількох видів — водна, вітрова, іригаційна, пасивна, технічна тощо. Наприклад, причинами виникнення водної та вітрової ерозії можуть бути природні та антропогенні чинники. До природних чинників належить: рельєф місцевості, форма поверхні схилів, експозиція схилів, крутість схилів, протієрозійна стійкість ґрунтів, розміри природних водозаборів, зливовий характер опадів, товщина снігу та швидкість його весняного танення тощо.

Серед природних чинників у розвитку ерозії найбільшу роль відіграє крутість і експозиція схилів. Так, стрімкість схилів не лише обумовлює площинний змив, а й сприяє утворенню великих промивин, непрохідних для сільськогосподарських машин і знарядь, а також є причиною для утворення і розвитку ярів. Вплив експозиції схилів на розвиток ерозійних процесів обумовлений перерозподілом тепла та опадів, які у свою чергу впливають на ґрунтозахисну ефективність рослинності. Зокрема, схили південної експозиції прогріваються сильніше і на них швидше тоне сніг, що підсилює водну ерозію.

До антропогенних чинників належать: довжина поля вздовж схилу, неправильне розміщення елементів організації території, неправильний напрямок обробітку ґрунту тощо.



Серед антропогенних чинників найбільше впливає на розвиток ерозії обробіток ґрунту. Насамперед, це стосується його напрямку і способу виконання. Так, доведено, що обробіток ґрунту вздовж схилу в 3–4 рази перевищує інтенсивність ерозійних процесів порівняно з обробітком упоперек схилу. Що стосується способів обробітку, то слід подумати про доцільність у багатьох випадках заміни обробітку ґрунту з обертанням скиби на так званий безполічний, який також зменшує змив ґрунту в 2–4 рази.

Основними причинами, які зумовлюють сучасний стан ерозійної небезпеки ґрунтів, насамперед, є високий рівень розораності сільськогосподарських угідь (понад 80%), стихійне формування нових типів землекористувань, відсутність державних, регіональних і місцевих програм охорони ґрунтів і низький рівень фінансового забезпечення заходів з охорони ґрунтів від ерозії.

Посилення процесів ерозії ґрунтового покриву обумовлене також порушенням організації території, занепадом лісомеліорації, погіршенням стану полезахисних лісосмуг, нехтуванням основними правилами ерозійно небезпечних землекористувань та недостатнє використання в системі землеробства ефективних контурно-меліоративних протиерозійних заходів.

Дослідження показують, що водна ерозія проявляється в усіх зонах України на схилах понад 0,5°. У середньому з 1 га схилових земель змивається до 15 т родючого ґрунту, а у Вінницькій, Закарпатській, Івано-Франківській, Львівській, Тернопільській, Харківській областях — 23–27 т. На посівах просапних культур, розміщених на схилах понад 3°, змив ґрунту зростає до 30–50 т/га.

Крайнім ступенем деградації ґрунтів і ландшафтів є ярусна ерозія, внаслідок якої великих збитків зазнає сільське господарство та катастрофічно порушується екологічний стан земельних ресурсів. Орні землі на ділянках прогресуючого розвитку ярів нерідко стають повністю непридатними для сільськогосподарського виробництва.

Інтенсивної вітрової ерозії насамперед зазнають рівнинні території, не захищені полезахисними лісосмугами, ґрунтозахисною агротехнікою, а також віброударні схили. Найбільше ґрунту видувається на полях, не захищених рослинністю та її відмерлими рештками, а також на полях, де тільки-що проведено оранка. Влітку вітрова ерозія може проявлятися на парових полях або просапних культурах.

Вітрова ерозія небезпечна не тільки для ґрунтів, а й для посівів. Зокрема, посіви пошкоджуються і гинуть внаслідок здування ґрунту та оголення вузлів кушніння та кореневих систем, найнебезпечнішими від видування є посіви на повітряних віброударних схилах і вузьких водорозділах.

Причиною вітрової ерозії, крім кліматичних умов, є руйнування зернистої структури ґрунту внаслідок неправильного обробітку та відсутності надійного його захисту. Спричинити вітрову ерозію може й надмірне випасання худоби у посушливих степах за рахунок знищення дернини.

Залежно від інтенсивності вітер видуває різної величини дрібнозем III (іноді до 1 мм) і переносить його на значну відстань. При інтенсивній вітровій ерозії виникають так звані чорні бурі, під час яких у повітря підіймається мільйони тонн ґрунту.

Багаторазові прояви вітрової ерозії знижують родючість ґрунтів, а при їх легкому гранулометричному складі призводять до повного знищення родю-

чого шару і утворення малопродуктивних сильноеродованих земель.

Переважно піддаються дефляції розпорошені та безструктурні ґрунти. Так, доведено, що ґрунт є дефляційно стійким, якщо в його верхньому шарі (0–5 м) міститься понад 60% агрегатів розміром 1 мм. При вмісті таких агрегатів 50% поверхня ґрунту вважається помірно стійкою до дефляції, оскільки навіть при сильних вітрах (понад 7–20 м/с) з неї відчужується до 4–6 т/га ґрунту.

В Україні найнебезпечнішими щодо виникнення вітрової ерозії є степові та деякі лісостепові райони. Ерозійні процеси пов'язані не тільки з несприятливими природними умовами. Причин цьому багато — зменшення ґрунтозакріплювальної рослинності і загальної лісистості, руйнування структури ґрунту обробними знаряддями, запровадження чистих парів. В Україні щорічно від ерозії втрачається від 300–400 до 500–600 млн тонн ґрунту. Із продуктами ерозії виноситься до 10–15 млн тонн гумусу, 0,3–0,9 млн тонн азоту, 700–900 тонн фосфору, 6–12 млн тонн калію, що значно більше, ніж вноситься з добривами.

Урожайність сільськогосподарських культур на еродованих землях на 20–60% нижча, ніж на нееродованих. Втрати продукції землеробства від ерозії, за експертними оцінками, перевищують 9–12 млн тонн зернових одиниць, а еколого-економічні збитки щороку перевищують 10 млн доларів США.

Площа сільськогосподарських угідь, які зазнають згубного впливу водної ерозії, в Україні становлять 13,3 млн га (32% загальної площі), в т.ч. орних земель у складі еродованих земель налічується 4,5 млн га із сильно- та середньозмитими ґрунтами, а 6,8 тис. га повністю втратили гумусовий горизонт. Вітрової ерозії систематично піддається понад 6 млн га, а в роки з пиловим

ми бурями до 20 млн га. Так, наприклад, пиловою бурею 2007 року було охоплено 125 тис. кв. км, що становить майже 20% площі України, або 50% площі всієї степової зони.

Останнім часом у деяких степових районах проводиться зрошення, при чому спостерігається так звана іригаційна ерозія. Основною причиною її виникнення є зрошення ґрунту напуском води й, зокрема, дощуванням. Таке зрошення може призвести до вторинного засолення ґрунтів, яке виникає в тому випадку, коли ґрунтові води піднімаються за рахунок зрошення до поверхні, а з ними й легкокорозійні солі.

Для зменшення іригаційної ерозії зрошування необхідно проводити по адаптивно-ландшафтній екологічно-безпечній (компенсаційній) системі землеробства, що максимально враховує особливості природних ландшафтів, еколого-меліоративний стан зрошуваних земель, спрямованість ґрунтових процесів і режимів. При цьому важливо знати швидкість його інфільтрації, інтенсивність дощування і його тривалість.

Наприклад, інтенсивність водопроникності можна розрахувати за формулою М.Е. Кузнецова (1990):

$$P_t = P_y + (P_n - P_y) e^{-kt}, \quad (1)$$

де

P_t — інтенсивність водопроникності в момент часу t , м/с;

P_y — рівноважна (що встановлюється) інтенсивність вбирання води ґрунтом, м/с;

P_n — початкова інтенсивність вбирання води ґрунтом, м/с;

k — емпіричний коефіцієнт;

t — тривалість дощу, с.

Окремим різновидом деградації ґрунтів є так звана пасовищна ерозія. Вона полягає в тому, що під час випасання худоби на схилових землях тварини

розбивають дернину і зміщують частину ґрунту вниз по схилу. Внаслідок цього на схилах утворюються прогінні стежки, мікротераси, позбавлені рослинності.

Протиерозійна стійкість ґрунтів визначається їх гранулометричним і хімічним складом, фізико-хімічними властивостями і фізичним станом ґрунтів. Зокрема, чим важчий ґрунт за гранулометричним складом, тим нижча водопроникність, а це зумовлює накопичення на схилах значної маси води і при її стіканні збільшується ерозійний процес. Ерозійна стійкість значною мірою обумовлена складом ґрунту, особливо вмістом в ньому гумусу, за рахунок чого створюються кращі умови для утворення водотривких структурних агрегатів. Тому не випадково встановлено, що найбільшу протиерозійну стійкість мають чорноземні ґрунти, значно меншу — сірі лісові, а найменшу — дерново-підзолисті ґрунти.

У передгір'ї Карпат найбільшими проявами деградації ґрунтів є селеві потоки, майже завжди причинами яких є сильні зливи, інтенсивне танення снігу та льоду, промив гребель водойм, а також землетруси і виверження вулканів. Їх виникненню також сприяють й антропогенні фактори: вирубування лісів і деградація ґрунтів на гірських схилах, вибухи гірських порід при прокладанні доріг, роботи у кар'єрах, неправильна організація обвалів та підвищення загазованості повітря, що згубно діє на ґрунтово-рослинний покрив. Інтенсивність зародження селів залежить від складу та будови гірських порід, їх здатності до вивітрювання, рівня антропогенної дії на район та ступінь його екологічної деградації. Для зменшення шкідливої дії селевих потоків можна використовувати такі заходи:

- регулювання поверхневого стоку на водозаборах шляхом задержування, створення системи терас з їх подальшим залісненням;
- затримання уламкового матеріалу обладнанням гребель по руслах соленосних рік, струмків, ярів і балок;
- скидання наслідків стоку зливових вод з балок у русло річок за допомогою обвалування каналів;
- обладнання підпірних стінок у межах можливих обсівів і зсувів;
- вирівнювання ложа рік;
- застосування захисних лісонасаджень у прирусловій частині річкової яружно-балкової мережі.

У західних областях України одним із небезпечних і дуже поширених природних явищ є зсуви. Вони можуть бути викликані як природними, так і штучними (антропогенними) чинниками. До природних чинників відносяться збільшення крутизни схилів, підмивання річковою водою, сейсмічні поштовхи тощо. Штучними причинами виникнення зсувів є руйнування схилів, вирубування лісів, неправильний обробіток силових земель.

Своєрідної деградації зазнали меліоровані землі України. Загалом сучасний стан використання меліорованих земель може бути охарактеризованим як кризовий. Варто лише наголосити, що із наявних станом на 1 січня 2005 року 2,25 млн га зрошуваних земель поливи здійснюються лише на площі близько 22%, а фактична площа водорегулювання із майже 3,3 млн га осушених земель за експертними оцінками не перевищує 50%. На нашу думку, у нинішніх умовах необхідно говорити не про подальше розширення меліорованих земель, а про здійснення протягом найближчих 5–10 років заходів щодо відновлення високоефективного використання меліорованих

земель на загальній площі 3,3–3,8 млн га, у тому числі зрошуваних на площі 1,5–1,6 млн га та осушених на площі 1,8–2,0 млн га.

Останнім часом з розвитком промисловості, насамперед такої, що виробляє різні види енергії, ґрунти України почали інтенсивно забруднюватись різними видами хімічних сполук, радіонуклідів, а також за рахунок внесення необґрунтованої кількості мінеральних добрив і пестицидів тощо. Так, при внесенні 170 тис. т пестицидів і 150 тис. т мінеральних добрив на початку 90-х років, в ґрунті виявилось 1800 т свинцю, 400 т кадмію, 2200 т цинку, 200 т міді. До цього часу вони знаходяться в ґрунті як полютанти, яких не так легко позбутися.

ВИСНОВКИ

Враховуючи кризову ситуацію щодо деградації ґрунтового покриву, у найближчі 2011–2015 рр. в Україні необхідно:

- стабілізувати процеси відтворення родючості ґрунтів та досягнути бездефіцитного балансу гумусу;
- створити сучасні системи адаптивно-ландшафтного землеробства з елементами біологізації;
- розгорнути роботи з моніторингу і комплексної оцінки малопродуктивних і техногенно порушених земель в результаті відкритих розробок корисних копалин, гідрологічних катастроф тощо.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Гродзинський М.Д. Стійкість геосистем до антропогенних навантажень. — К.: Лікей, 1995. — 223 с.
2. Деградація і охорона почв / Под общ. ред. акад. РАН Г.В.Добровольского. — М.: Изд-ние Моск. ун-та, 2002. — 654 с.
3. Добряк Д.С., Черніцький О.З. Модернізація еколого-економічних механізмів захисту земельних ресурсів від деградаційних процесів. — В кн.: Управління земельними ресурсами в контексті стратегії сталого розвитку. — К., 2005. — с. 169–170.
4. Земельний кодекс України. Офіційний текст зі змінами і доповненнями станом на 27 січня 2004 р. — К.: Форум, 2004. — 105 с.
5. Канах О.Д., Кофман І.Я. Консервація деградованих і малородючих земель як система заходів ренатуралізації довкілля // *Агрохімія та ґрунтознавство*. — К., 1999. — Спец. Випуск. — с. 156–159.
6. Кузнецов М.С., Григорьев В.Я., Хан К.Ю. Ирригационная эрозия почв и ее предупреждение при поливах дождеванием. — М.: Наука, 1990. — 120 с.
7. Леоніць В.О. Екологічні наслідки сучасної деградації природних і антропогенних ландшафтів та сучасні напрями охорони земель // *Землевпорядний вісник*, 1998. — № 3. — с. 26–30
8. Новаковський Л.Я., Канах О.П., Леоніць В.С. Консервація деградованих малопродуктивних орних земель України // *Вісник аграрної науки*. — 2000, № 11. — с. 18–24.
9. Охорона ґрунтів: Навчальний посібник / М.К. Шукла, О.Ф. Гнатченко, Л.Р. Петренко, М.В. Капштик. — К.: Т-во «Знання», КОО, 2001. — 398 с.
10. Сапожников П.М. Деградація фізических свойств почв при антропогенных воздействиях // *Почвоведение*, 1994. — № 11. — с. 60–66.
11. Панас Р.М. Раціональне використання та охорона земель: Навчальний посібник. — Львів, «Новий світ — 2000», 2008. — 352 с.

ЯКЩО ПІДПРИЄМЦІ ЗУМИСНЕ ПОРУШУЮТЬ ЗЕМЕЛЬНЕ ЗАКОНОДАВСТВО, ЗВЕРНІТЬСЯ ДО ДЕРЖЗЕМІНСПЕКЦІЇ

Декілька приміщень магазинів Петрівського райспоживтовариства були продані приватним підприємцям. Нові власники декілька років зволікають з оформленням землевпорядної документації на земельні ділянки, на яких розміщена їхня нерухомість. Договори оренди не укладено. Селищний бюджет недоотримує кошти.

Микола ГУЦАЛЕНКО,
голова Петрівської
селищної ради
Кіровоградської області

Згідно зі статтею 124 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 шляхом укладення договору оренди земельної ділянки. В статті 125 цього ж кодексу зазначається, що право на оренду земельної ділянки виникає після укладення договору оренди і його державної реєстрації. Нові власники будівель без укладення договору оренди приступили до використання земельних ділянок, такі дії є використанням земельної ділянки без правовстановлюючих документів.

Відповідно до статей 6, 9, 10 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» до повноважень спеціально уповноваженого органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у сфері державного контролю за використанням та охороною земель (таким органом є Держземінспекція) належить

НА ЗАПИТАННЯ ВІДПОВІДАЄ

Оксана СКОРОХОД,

генеральний директор ТзОВ «Укрзем-консалтинг», адвокат

вжиття відповідно до закону заходів щодо усунення порушень земельного законодавства.

Отже, Вам слід звернутися до територіального органу Держземінспекції про проведення перевірки законності використання земельних ділянок, на яких розміщені об'єкти нерухомості. За результатами таких перевірок порушникам будуть видані відповідні приписи про усунення порушень у землекористуванні, а у разі невиконання таких приписів їх буде притягнуто до адміністративної відповідальності.

ЮРИДИЧНА ОСОБА МОЖЕ ОТРИМАТИ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ДЛЯ ВСІХ ПОТРЕБ ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ АУКЦІОНУ

? Чи можуть обслуговуючі кооперативи і товариства індивідуальних забудовників, які є юридичними особами, набувати право на земельні ділянки відповідно до статей 116, 118, 121 Земельного кодексу України для розміщення кварталів індивідуальних житлових будинків?

Наталія ГАЙДУК,

читач журналу «Землевпорядний вісник»

Відповідно до статті 116 Земельного кодексу України громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом або за результатами аукціону.

Статтями 118, 121 Земельного кодексу України встановлено порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами та норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам.

Враховуючи наведене вище, на юридичних осіб не розповсюджується дія статей 118 та 121 — вони стосуються виключно прав громадян. Разом з тим відповідно до статті 116 юридична особа може отримати земельну ділянку для всіх потреб за результатами аукціону.

Крім того, відповідно до статті 41 Земельного кодексу України, житлово-будівельним (житловим) та гаражно-будівельним кооперативам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцево-

го самоврядування земельні ділянки для житлового і гаражного будівництва передаються безоплатно у власність або надаються в оренду у розмірі, який встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації.

ГРОМАДЯНИ, ЯКИМ ВИДІЛЕНІ ДІЛЯНКИ У 1994 РОЦІ ЗГІДНО ІЗ ДЕКРЕТОМ КАБМІНУ, МАЮТЬ ПРАВО ОТРИМАТИ НА НИХ ДЕРЖАВНІ АКТИ НА ПРАВО ВЛАСНОСТІ

? У 1994 році рішенням сільської ради, згідно Декрету Кабінету Міністрів №15-92 від 26.12.1992 р. та Земельного Кодексу України в редакції 1992 року, мені була надана в приватну власність земельна ділянка в садовому товаристві і паспорт на її забудову.

Чи маю я право на отримання Державного акта на право приватної власності на цю земельну ділянку?

Які потрібні документи для отримання державного акта і кому їх потрібно надавати?

Марія СТЕЛЬМАХ,

село Любопіль Комінтернівського району
Одеської обл асти

Відповідно до пункту 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» № 15-92, 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.

Для того, щоб отримати державний акт Вам слід звернутися до землевпорядної організації, яка відповідно до статті 26 Закону України «Про землеустрій» має право на проведення землевпорядних робіт, та укласти договір на виготовлення технічної документації по складанню державного акта на право власності на земельну ділянку, на підставі якої Ви зможете отримати державний акт.

ВІДПОВІДНО ДО ОСНОВНОГО ЗАКОНУ — КОНСТИТУЦІЇ УКРАЇНИ ЗЕМЛЯ — В НАШІЙ КРАЇНІ Є ОСНОВНИМ НАЦІОНАЛЬНИМ БАГАТСТВОМ, ЩО ПЕРЕБУВАЄ ПІД ОСОБЛИВОЮ ОХОРОНОЮ ДЕРЖАВИ (СТ.14). ПРИ ЦЬОМУ ПЕРШОЧЕРГОВОЇ УВАГИ ТА ВСЕБІЧНОЇ ОХОРОНИ ПОТРЕБУЄ НАЙЦІННІША ЇЇ ЧАСТИНА — ЗЕМЛІ З НАЙПРОДУКТИВНІШИМИ ҐРУНТАМИ, А ТАКОЖ НАДЗВИЧАЙНО ПРІОРИТЕТНІ ЗЕМЛІ ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНОГО, ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО, ОЗДОРОВЧОГО, РЕКРЕАЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ, ЛІСОВОГО ТА ВОДНОГО ФОНДУ.

НА ЕТАПІ СТАНОВЛЕННЯ РИНКОВИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН НАЙГОЛОВНІШЕ НЕ ВТРАТИТИ, НЕ РОЗПОРОШИТИ ЦЕЙ СКАРБ, ЗАБЕЗПЕЧИТИ РОЗУМНЕ, РАЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ЦИХ ЗЕМЕЛЬ, СТВОРИТИ УМОВИ ДЛЯ ЇХ ВСЕБІЧНОЇ ОХОРОНИ ТА ВІДТВОРЕННЯ.

ПРІОРИТЕТНІ ЗЕМЛІ:

ситуація тривожна.
Чи усвідомлять це місцеві ради?

УДК 332



Дмитро БАБМІНДРА,
начальник Головного управління
Держкомзему у Запорізькій області,
доктор економічних наук, професор



Тетяна СЛЕФТЕРІАДІ,
завідуюча сектором інформаційного
забезпечення Головного управління
Держкомзему у Запорізькій області

ЯК ЗАХИСТИТИ ТА ЗБЕРЕГТИ ОСОБЛИВО ЦІННІ ТА ПРІОРИТЕТНІ ЗЕМЛІ?

У межах Запорізької області налічується 2,72 млн га землі, з яких 84,8% — землі сільськогосподарського призначення. Частка ріллі в них дорівнює 82,7% і лише 14,8% приходить на сіножаті, пасовища та багаторічні насадження.

Така надмірна сільськогосподарська освоєність і розораність території області, порушення екологічно допустимого спів-

відношення площ ріллі, природних кормових, лісових і водних угідь є результатом тривалого екстенсивного ведення сільськогосподарського виробництва та основним чинником розвитку ерозійних процесів. На сьогодні в області налічується 1212,7 тис. га (58,1%) еродованих сільськогосподарських угідь, з яких рілля становить 1025,4 тис. га, або 57,2% їх загальної площі.

Сучасний рівень родючості земель сільськогосподарського призначення області катастрофічно низький. З 1906,1 тис. га орних земель лише 765 тис. га відповідають допустимим нормам родючості. Тільки 1,3 тис. га мають вміст гумусу більше 5,0%, 83,0 — від 4,1 до 5,0%; 520,0 — від 3,1 до 4,0%; 771,4 — від 2,1 до 3,0% і менше 2% гумусу (поверхневий шар практично представлений ґрунтоутворюючою породою) мають 169,8 тис. га.

Родючі (нееродовані) чорноземні ґрунти, що входять до складу особливо цінних земель, складають лише 29,1% від площі сільськогосподарських угідь області.

Катастрофічна ситуація в сучасному землекористуванні області ще більш ускладнюється через порушення майже усіх сівозмін, що існували раніше та недотриманням сучасними орендарями (використовують більш як 80% всієї ріллі області) агро-технічних технологій вирощування певних видів сільськогосподарських культур, вимог щодо обробітку родючого шару ґрунту та невжиттям заходів щодо збереження та відтворення родючості ґрунтів.

Через таку складну ситуацію в сучасному землекористуванні та необхідність вжиття дієвих заходів для її стабілізації, а також занадто обмежену кількість особливо цінних чорноземних ґрунтів, питання їх збереження та відтворення родючості сільськогосподарських угідь набуває нині першочергового значення.

Не меншої уваги потребують питання забезпечення охорони особливо цінних земель природно-заповідного фонду, історико-культурного призначення, а також надзвичайно пріоритетних земель оздоровчого, рекреаційного призначення, лісового та водного фонду.

На території Запорізької області обліковується 304 об'єкти природно-заповідного фонду за-

гальною площею 69,9 тис. га. Із загального числа цих об'єктів 20, площею 55,4 тис. га, мають статус об'єктів природно-заповідного фонду загальнодержавного значення. Ще 284 об'єкти площею 14,5 тис. га. належать до природно-заповідного фонду місцевого значення.

Необхідно звернути увагу на характерну досить цікаву закономірність, притаманну лише цим унікальним землям: свого часу прийняття управлінських рішень про оголошення відповідних територій об'єктами природно-заповідного фонду здійснювалось без попереднього розроблення технічної документації із землеустрою, встановлення меж цих територій в натурі (на місцевості) та виготовлення правовстановлюючих документів на землю, як того вимагає земельне законодавство. Тож на папері — вони є, а от їх меж в натурі (на місцевості) та відповідних правовстановлюючих документів на землю — майже немає. Причому така ситуація простежується по всій території України.

Нині у Запорізькій області межі земель природно-заповідного фонду загальнодержавного значення встановлені на 50,0% від їх загальної площі, правовстановлюючі документи на землю мають 8 об'єктів, або 40%. Значно гірша ситуація із встановленням меж об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення. Їх межі встановлено

лише на 20,4% від загальної кількості об'єктів. Правовстановлюючі документи на землю мають 12 об'єктів, або 4,2%.

Такий стан справ породжує безліч проблем. Насамперед, в таких умовах виникають значні труднощі із забезпеченням належного правового режиму використання та охорони унікальних природних комплексів та ландшафтів, окремих видів флори і фауни на природно-заповідних територіях. Неухильно зростає кількість порушень діючого земельного законодавства та спорів з приводу суміжного землекористування. До того ж, невизначеність чітких меж створює всі умови для деривану цих пріоритетних земель. Причому особливою загострення ці проблеми набувають саме зараз, в період становлення в країні ринкових земельних відносин і явної недосконалості діючого законодавства.

У межах області налічується також 1138 га земель історико-культурного призначення, 955,5 га земель оздоровчого, 1068,6 га земель рекреаційного призначення, 117 тис. га лісового та 171 тис. га земель водного фонду.

Внаслідок відсутності в повному обсязі правовстановлюючих документів та чітко визначених меж цих пріоритетних категорій земель на місцевості їх використання пов'язано з наявністю проблем, що аналогічні зазначеним вище.

КОШТИ Є. ЧОМУ НЕ ВИРІШУЮТЬСЯ ПРОБЛЕМИ?

Тривалий час питання з впровадження дієвих заходів щодо збереження, охорони, відтворення та раціонального використання земель області вирішувати було неможливо через відсутність необхідних коштів.

Активне розв'язання цих проблем розпочалося з прийняттям Програми з впровадження заходів щодо збереження, охорони, відтворення та раціонального використання земельних ресурсів у Запорізькій області на 2007 рік, яка передбачала скла-

дання Схем землеустрою з впровадження заходів щодо збереження, охорони, відтворення та раціонального використання земель у Запорізькому та Вільнянському районах.

Фінансовим джерелом виконання Програми стали накопичення коштів на спецрахунок обласного бюджету від відшкодування втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, що згідно з вимогами ст. 209 Земельного кодексу України мають використовуватись на освоєння земель для сільськогосподарських і лісгосподарських потреб, поліпшення відповідних угідь, охорону земель відповідно до розроблених програм та проектів землеустрою. Скористатися цим капіталом в будь-яких інших цілях, окрім тих, що визначені у ст. 209 ЗКУ неможливо — це заборонено діючим законодавством України.

Виконання робіт по складанню цих Схем землеустрою здійснювалось державним підприємством «Запорізький науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» у три послідовні етапи:

1. Складання Схем сучасного використання земель, які відображають нинішній стан використання земельних ресурсів, наявну наземну та підземну інфраструктуру, розташування санітарно-захисних зон, перспективи розвитку населених пунктів та інше;
2. Складання Схем протиерозійних заходів, які на базі ґрунтових обстежень та загального стану земель визначають необхідність вжиття тих чи інших заходів боротьби з ерозією земель.
3. Складання Схем перспективного використання земель, за допомогою яких визначаються подальші перспективи використання земель з погляду раціонального, ефективного використання та охорони зе-

мель конкретних територій (місцезнаходження особливо цінних земель, необхідність віднесення деяких площ земель до земель рекреаційного призначення, виокремлення орних земель гіршої якості, непридатних для сільськогосподарського призначення, але які можуть використовуватись для іншого призначення з врахуванням їх інвестиційної привабливості і т. д.).

У результаті за допомогою виготовленої проектної документації була сформована базова основа для грамотного перерозподілу земель шляхом їх відведення, продажу, оренди чи інших трансакцій в розрізі сільських, селищних, міських рад. Вона є також основою для планування розвитку територій, проведення еколого-економічного обґрунтування сівозмін і впорядкування угідь, здійснення інших заходів з охорони, відтворення та раціонального використання земель різних категорій. Крім цього, ці напрацювання слугують практичним підґрунтям для розроблення проектів землеустрою щодо розмежування земель державної і комунальної власності.

Вирішення такого широкого спектра наболілих проблемних питань потребує обов'язкової наявності такої проектної документації в кожній сільській, селищній, міській раді по всій території України.

Підраховано, що складання пілотних Схем землеустрою в межах нашої області дозволить одержати економічний ефект у 132,9 млн грн. Крім того, завдяки розробленим заходам землеустрою буде створена економічно збалансована агроєкосистема, яка в подальшому сприятиме підвищенню родючості ґрунтового покриву і забезпечить високу економічну ефективність вкладених ресурсів.

Пілотні Схеми землеустрою за рахунок обласного бюджету нині

виготовлені для сільських, селищних, міських рад Запорізького, Вільнянського, Приазовського та Якимівського районів області. За рахунок місцевих бюджетів Схеми землеустрою з впровадження заходів щодо збереження, охорони, відтворення та раціонального використання земель були розроблені в Куйбишевському районі та Тимошівській сільській раді Михайлівського району. У поточному році за рахунок місцевих бюджетів передбачається виготовлення таких Схем землеустрою по 14 радах Новомиkolaївського, 1 раді Михайлівського та 2 — Бердянського і Василівського районів.

Нині за районами, де вже виготовлено такі Схеми землеустрою — виконання заходів, передбачених цими Схемами. Джерелом для їх виконання є спецрахунки цих рад, на які надходять кошти від втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва.

З метою прискорення вирішення наболілих проблем із збереження та забезпечення належного режиму використання територій природно-заповідного фонду, земель оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, водного фонду, фахівцями Головного управління Держкомзему у Запорізькій області цього року розроблено проект типової Програми охорони територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, прибережних захисних смуг на 2009-2013 роки.

Відповідно до цієї Програми вирішити проблемні питання передбачається шляхом розроблення проектів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій вищезазначених земель. Програма призначена для застосування сільськими, селищними, районними радами, які за її допомогою мають змогу скорис-

татися рекомендаціями Головного управління при прийнятті на сесіях рад аналогічних Програм.

Фінансувати Програму передбачено за рахунок коштів, які надходять на спецрахунки рад за відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва.

Надзвичайно важливо, щоб розробка Програм з охорони земель та вжиття відповідних заходів, передбачених ними, здійснювалось в усіх, без винятку, сільських, селищних, міських радах області. Адже у вирішенні питань з охорони земель та відтворення родючості ґрунтів надзвичайно важливе значення має комплексний підхід. Для вирішення цих питань кожна місцева рада має можливість скористатися коштами від втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва.

Сьогодні ми маємо всі підстави для виконання запланованих заходів. Адже накопичені в області кошти від втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва складають понад 12 млн грн, у тому числі у місцевих бюджетах зосереджено 10,2 млн грн, в районних — 1,4 млн грн, в обласному бюджеті — 610 тис. грн.

Втім, на жаль, далеко не в кожній раді розуміють важливість використання цих коштів за їх прямим цільовим призначенням. Так, вже досить тривалий час не використовуються за цільовим призначенням накопичені надходження від втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва у районах — Запорізькому — 3,3 млн грн, Куйбишевському — 2,2 млн грн, Якимівському — 1,9 млн грн, Мелітопольському — 150,9 тис. грн, Приазовському — 126,9 тис. грн, а також Запоріжжі — 2,8 млн грн, Енергодарі — 127,1 тис. грн.

Доки ж надходження від втрат сільськогосподарського та

лісгосподарського виробництва продовжують виснути «мертвим капіталом» на спецрахунках, в більшості сільських, селищних, міських рад цих районів відсутні необхідні сучасні планово-картографічні матеріали, які б надавали можливість здійснювати грамотний перерозподіл земель на науковій, плановій основі, врахувавши всі особливості, сучасний стан та перспективи використання земель певних територій, не застосовуються належні заходи з охорони та відтворення родючості ґрунтів. Залишаються й надалі не встановленими на місцевості межі територій природно-заповідного фонду, земель оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, а також прибережні захисні смуги навколо водних об'єктів, що не дає можливості забезпечити належну охорону та раціональне використання цих земель.

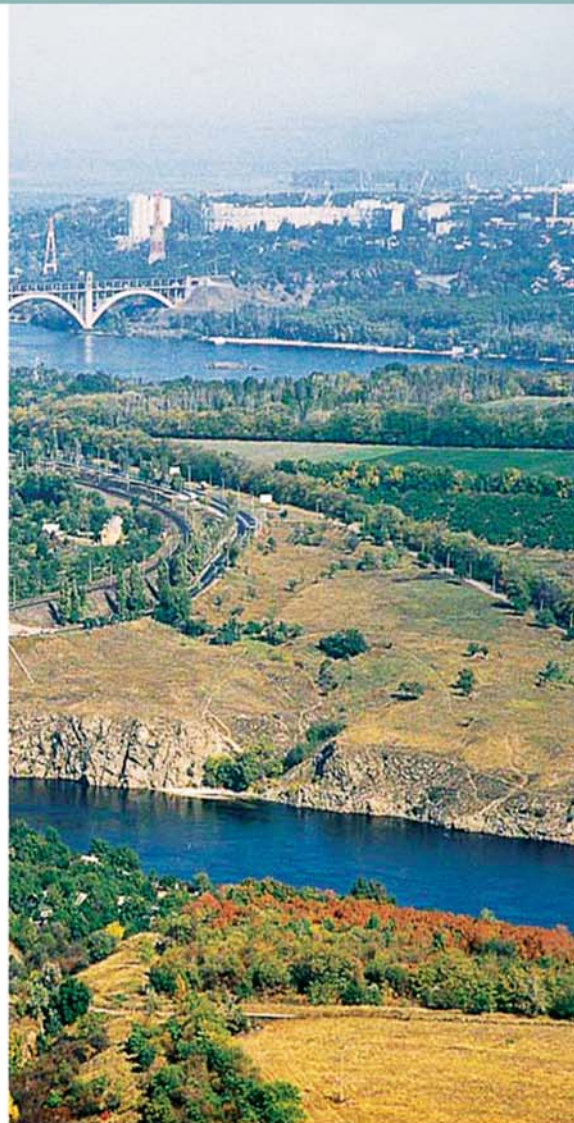
До речі, саме така бездіяльність створює всі умови для ще більшого розгулу корупції та дербану пріоритетних категорій земель.

ВИСНОВКИ

Вирішення низки вищезазначених проблемних питань цілком можливе і залежить, головним чином, від розуміння важливості поставлених завдань керівниками та депутатами сільських, селищних, міських, районних та обласної рад. Адже осмислення проблеми та її наслідків — перший крок на шляху до її вирішення.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР // Відомості Верховної Ради України від 23.07.1996 — 1996р., № 30.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3-4 — Ст.27.
3. Програма з впровадження заходів щодо збереження, охорони, відтворення та раціонального використання земельних ресурсів у Запорізькій області на 2007 рік, затверджена рішенням Запорізької обласної ради від 30.03.2007 № 11.
4. Програма з впровадження заходів щодо збереження, охорони, відтворення та раціонального використання земельних ресурсів у Запорізькій області на 2008 рік, затверджена рішенням Запорізької обласної ради від 20.03.2008 № 8.
5. Проект типової Програми охорони територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, прибережних захисних смуг на 2009-2013 роки.
6. Оперативна інформація про надходження, використання та залишки коштів від втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва по Запорізькій області.



Юрій ГУЦУЛЯК,

кандидат економічних наук,
завідувач Косівським відділом проблем гірського
землекористування,
Івано-Франківський інститут АПВ УААН

ОПТИМІЗАЦІЯ ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА: її критерії, проблеми та напрями їх вирішення

Питання оптимізації природного середовища надзвичайно складне. Розглядаючи його, доводиться виходити з визнання двох реальностей: 1) природа повинна бути збережена в ім'я існування людства, але 2) прогрес і процвітання людства неможливі без інтенсивної експлуатації природного середовища. Для людства нарощування темпів розвитку виробництва шляхом стихійного прогресуючого розграбування природних ресурсів рівнозначно самогубству. Нерозв'язність цієї суперечності, що, здається, ставить у безвихідь деяких теоретиків, породжує «екологічний песимізм» і «екологічний фаталізм».

Рационально регульований обмін між суспільством і природою, зрозуміло, допускає і експлуатацію природних ресурсів, і

охорону природи, проте все це повинно здійснюватися на принципово нових засадах. Крім того, тут необхідний третій і чи не найважливіший елемент — активне втручання в природні процеси з метою поліпшення й збагачення природного середовища. Зупинимось докладніше на цій триєдиній схемі.

Природне середовище є матеріальною системою, що перебуває в динамічній рівновазі, досягнутій завдяки тісним взаємозв'язкам і взаємодіям процесів та явищ протягом тривалої історії розвитку Землі.



У динамічній рівновазі, яка визначається як певний стан, що формується у природних ландшафтах під впливом зовнішніх чинників, з одного боку, і процесів самоорганізації, саморегулювання — з іншого, у антропогенних ландшафтах — під впливом факторів (природних або зовнішніх антропогенних), з одного боку, і поєднання процесів саморегулювання та управління — з іншого; також існують і природні комплекси.

Природні та природно-технічні комплекси через свою багатокомпонентність і складнощі характеризуються великою різноманітністю врівноважених станів. Розрізняють рівноваги будь-якого динамічного стану, рівновагу розвитку і рівновагу функціонування. Рівновагу забезпечує функціонування та розвиток природних комплексів в умовах, що постійно змінюються. Вона підтримується взаємодією між компонентами, що здійснюються через систему процесів. Рівновага є природною, нормальним станом природно-територіальних комплексів. Динамічна рівновага будь-якої природної системи забезпечує її здатність до гомеостазу і самоорганізації.

Рівновага природного середовища відносна. Вона може бути порушена природними або — найчастіше — антропогенними процесами. Чим інтенсивніші процеси, тим сильніше вони розхиляють рівновагу. Особливо швидко це відбувається тоді, коли виникають екстремальні ситуації або інтерференція дій декількох процесів і явищ. Сучасні процеси і явища за походженням поділяють на три класи:

- 1) природні,
- 2) антропогенні,
- 3) природно-антропогенні.

Природно-антропогенні процеси — це, по суті, природні процеси, видозмінені промисловою та сільськогосподарською діяльністю [2]. Від природних процесів вони, як правило, відрізня-

ються вищою інтенсивністю, швидкістю і глибиною дії на природне середовище. Цей клас процесів розвивається в результаті нераціональної виробничої діяльності людини (наприклад, неправильної оранки крутих ерозійно небезпечних схилів, забору піску на березі моря, підрізання схилів, надмірного поливу полів і т. п.). Природно-антропогенні процеси зустрічаються у всіх природно-географічних зонах. Деякі з них спрямовані на збереження екологічної рівноваги природного середовища.

Несприятливі процеси природно-антропогенного характеру, як правило, викликають погіршення якості водних ресурсів, падіння природної родючості ґрунтів, забруднення повітряного і водного середовища, зміну кругообігу речовини та енергії, збідніння рослинного і тваринного світу; знижують здатність природного середовища до саморегулювання, самовідновлення; знижують природний ресурсний потенціал; негативно впливають на виробничу діяльність і здоров'я людей. Тому вчені [1, 2] роблять висновок про те, що виникнення, розвиток і прояв сучасних процесів та явищ підпорядковані таким же загальним закономірностям, як розвиток географічної оболонки у минулому і тепер. До них відносяться: повсюдність, спадковість ряду природних процесів, спрямованість і безповоротність, безперервно-переривистий характер розвитку; динамічність, що виражається в ритмічності; поверховість, географічна зональність і поясна висотність, синхронність.

Сучасний етап природоко-ристування характеризується антропогенною дією на природне середовище, що постійно посилюється. Вона не тільки створює сприятливі умови для розвитку суспільного виробництва, але й приводить до

посилення несприятливих процесів та явищ, що викликають негативні зміни в природі, аж до незворотних.

Для усунення невідповідності між розвитком економіки і природокористуванням потрібне вжиття активних профілактичних заходів. Захист природного середовища від несприятливих процесів та явищ повинен бути достатньо ефективним і науково обґрунтованим. Необхідна комплексна оптимізація природного середовища, яка, на думку В.І. Галицького, включає **ресурсний і екологічний аспекти**. Перший передбачає організацію раціонального природокористування, що забезпечує всебічне дослідження і використання природних ресурсів, він виключає погіршення природного середовища. Для цього необхідно знати властивості природних комплексів, їх ресурсний потенціал, стійкість до зовнішніх, у т. ч. техногенних дій. Екологічний аспект допускає встановлення обмежень для кожного виду виробничого використання ресурсів середовища, необхідність розробки заходів щодо запобігання несприятливим наслідкам і підвищенню цінності природного комплексу для певного виду використання. Крім того, у вирішенні проблем оптимізації природного середовища важливу роль відіграє динамічний аспект. Суть його полягає в теоретичному і практичному дослідженнях природного середовища в цілому та його складових елементів — природно-територіальних комплексів всіх рангів. Динамічний аспект передбачає обов'язкове всебічне вивчення процесів та явищ будь-якого походження (що виникають як у результаті спонтанного розвитку природного середовища, так і пов'язаних з виробничою і побутовою діяльністю суспільства) та їх картографування [1, 2].

Раціональне використання всіх ресурсів означає, крім того,

дбайливе, економне ставлення до них, воно вимагає істотної перебудови технології видобутку, переробки, транспортування, зберігання природних матеріалів, наукової розробки заходів, спрямованих на розширення відтворення відновлюваних ресурсів, вивчення та вирішення багатьох інших проблем.

Що стосується охорони природи, то це поняття не можна зводити, як це нерідко робиться, до заходів щодо збереження окремих природних об'єктів (пам'яток природи) і вибіркової консервації тих або інших ділянок, вилучення їх з господарського використання. Слід усвідомити те, що неможливо перетворити на заповідник усю земну поверхню або хоча б значну її частину. Роль заповідників у справі оптимізації природного середовища безперечно велика. Вони повинні служити еталонами природного середовища і центрами комплексних наукових досліджень території. Заповідники зберігають генофонд органічного світу й служать ділянками розселення корисних рослин і тварин. Вони зберігають чисте повітря і відіграють водозахисну роль. Але в умовах зростаючої потреби суспільства в землях для сільського господарства, будівництва, лісоексплуатації і т. п. людство навряд чи зможе собі дозволити вилучити з господарського використання більш ніж декілька відсотків від усієї

площі суші. Отже, створенням заповідників неможливо вирішити проблему охорони природи в цілому, в її повному обсязі, на всій земній поверхні.

Слід пояснити, що маємо на увазі під поліпшенням і збагаченням природи. Поняття «краще» і «гірше» в природі не існують. Вони мають відносний характер, тобто виражають ставлення, точку зору людини.

Природа сама себе оптимізує згідно з природними законами, що діють у ній. Тому вона завжди «краща» або «оптимальна» відносно цих законів. Інша справа — якість такого природного стану з погляду людини. Нас далеко не завжди задовольняє «оптимум», що склався під час закономірного природного ходу природних процесів. Звідси і виникає прагнення поліпшити природні умови. Сенс такого поліпшення полягає в тому, щоб підвищити екологічний і виробничий (економічний) потенціал природного комплексу, наскільки це в наших можливос-

тях, а можливості такі є, хоча вони не безмежні.

Резерви земель, що представляють фонд для активного втручання, з тим щоб підвищити їх потенціал, в Україні обмежені. Правда, деякі площі використовуються неефективно або зовсім не використовуються через різні природні обмеження: надмірну сухість або перезволоження, недостаток тепла або сильно розчленований рельєф і т. п. До цього треба додати площі, «зіпсовані» безрозсудним попереднім господарюванням: зриті ярами або кар'єрами, засолені і заболочені, перетворені на піски або в покинуті пустки. Зрозуміло, «консервувати» їх і перетворювати на заповідники не завжди доцільно, а раціонально використовувати у сучасному стані буває неможливо. Залишається єдиний вихід — меліорація, тобто поліпшення в широкому сенсі слова, якщо мова йде про природні умови, і рекультивація — на землях, що піддалися раніше нераціональній дії.

ОТЖЕ, ОПТИМІЗАЦІЯ ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА ВКЛЮЧАЄ РАЦІОНАЛЬНЕ, НАУКОВО ОБҐРУНТОВАНЕ І ТЕХНОЛОГІЧНО ДОСКОНАЛЕ ВИКОРИСТАННЯ ПРИРОДНИХ РЕСУРСІВ; ОХОРОНУ ПРИРОДНИХ КОМПЛЕКСІВ, ТОБТО ЇХ ЗАХИСТ ВІД ТЕХНОГЕННИХ НАВАНТАЖЕНЬ У РІЗНИХ ФОРМАХ, І АКТИВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПРИРОДНИХ ПРОЦЕСІВ НА СУВОРО НАУКОВІЙ ОСНОВІ, АБО МЕЛІОРАЦІЮ. У ПЕВНОМУ СЕНСІ МЕТА ОПТИМІЗАЦІЇ ЗВОДИТЬСЯ ДО ЗНАХОДЖЕННЯ ЗБАЛАНСОВАНОГО ВІДНОШЕННЯ МІЖ ЕКСПЛУАТАЦІЄЮ, КОНСЕРВАЦІЄЮ ТА МЕЛІОРАЦІЄЮ ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА. ЗРОЗУМІЛО, В ЦІЙ СПРАВІ НЕ МОЖЕ БУТИ ШАБЛОНУ: ПІДХІД ПОВИНЕН БУТИ СУВОРО ГЕОГРАФІЧНО ДИФЕРЕНЦІЙОВАНИМ В ЗАЛЕЖНОСТІ ПЕРШ ЗА ВСЕ ВІД СПЕЦИФІКИ САМИХ ГЕОГРАФІЧНИХ УМОВ, ВІД РІЗНОМАНІТНОСТІ ЇХ ПОЄДНАНЬ. І, ЗВИЧАЙНО, РОЗРОБКА ПРИНЦИПІВ І МЕТОДІВ ОПТИМІЗАЦІЇ СЕРЕДОВИЩА НЕ МАЄ НІЧОГО СПІЛЬНОГО З ПАФОСОМ «ПІДКОРЕННЯ ПРИРОДИ».

Наукова теорія оптимізації природного середовища повинна виходити перш за все з уявлення про саме середовище не як випадкового набору різноманітних предметів та явищ, а як організованого цілого, тобто ця теорія неминуче повинна бути організаційною.

Всі заходи щодо оптимізації природного середовища можна заздалегідь поділити на дві групи.

До першої відносяться ті, що вже зараз є достатньо ясними, не вимагають ґрунтовних наукових розробок або принципово нових технічних рішень.

Друга група включає ті заходи, які вимагають серйозного науково-технічного обґрунтування, тобто відносяться до пошукових, здійснення яких слід планувати на найближчі 10-20 років, а можливо, і на більш віддалені терміни.

Багато форм сучасного «природокористування» суперечить здоровому глузду: розорання схилів перпендикулярно горизонталям, хижацький вилов риби, «переруб» деревини тощо; значні втрати сировини і продовольства. Відомо, що великі втрати мінеральних ресурсів виникають від неповного видобутку їх з родовищ: до половини, а іноді й більше запасів вугілля,

нафти, кольорових металів залишається в надрах. Три чверті деревини, що видобувається в світі, втрачається у вигляді неживаних відходів.

Проте очевидно, що для здійснення таких, здавалося б, розумних цілей недостатньо лише здорового глузду. Не можна не прийти до висновку, що оптимізація природного середови-

ща — це, перш за все, проблема соціальна, політична і, головне, інформаційна. Крім того, вона

вимагає для свого вирішення чималих грошей, технічних засобів, людської праці.

«ПРИРОДА» — НАЙЗАГАЛЬНІШЕ НАУКОВЕ І ФІЛОСОФСЬКЕ ПОНЯТТЯ, НЕ ОБМЕЖЕНЕ ЯКИМИСЬ ПРОСТОРОВИМИ АБО ТИМЧАСОВИМИ РАМКАМИ, ЯКЕ ОХОПЛЮЄ ВЕСЬ СВІТ У ВСЬОМУ РІЗНОМАНІТТІ ЙОГО ФОРМ. НАВРЯД ЧИ МОВА МОЖЕ ЙТИ ПРО ОХОРОНУ ТА ОПТИМІЗАЦІЮ ПРИРОДИ В ЦЬОМУ НАЙБІЛЬШ ЗАГАЛЬНОПРИЙНЯТОМУ І НАЙШИРШОМУ ЇЇ РОЗУМІННІ. ПРАВДА, Є ВУЖЧЕ ТЛУМАЧЕННЯ ПРИРОДИ — ЯК ЗАГАЛЬНОГО ОБ'ЄКТА ВСІХ ПРИРОДНИХ НАУК. АЛЕ І В ЦЬОМУ ВИПАДКУ ВОНО ТЕЖ ДОСТАТНЬО ШИРОКЕ ДЛЯ ТОГО, ЩОБ ОТOTOЖНЮВАТИСЯ З ОБ'ЄКТОМ ОПТИМІЗАЦІЇ.

Що стосується виразу «на-вколишнє середовище», що потрапив до нас із російської мови в результаті не дуже вдалого перекладу англійського слова environment або французького environnement, то це не що інше як тавтологія на зразок «масла масляного». «Середовище» — це саме те, що оточує; «оточення» — синонім «середовища», тому немає ніякої потреби двічі оточувати людину — середовищем, та ще тим, що оточує!

У філософській і географічній літературі широко використовується уявлення про географічне середовище як постійну і необхідну умову життя суспільства й сферу взаємодії природи і суспільства. «Географічне середовище» — найбільш вдалий еквівалент «природного середовища», в усякому разі в тій його частині, яка відноситься до земного оточення людини. Географи та філософи ще сперечатимуться з приводу уточнення складу географічного середовища та його меж, але зараз важливо підкреслити дві обставини.

1. Географічне середовище охоплює не тільки елементи «природної» (спонтанної) природи, що виникли незалежно від людини (материки та океани, гори і рівнини, річки, озера, природні рослини і тваринні спільноти і т. п.), але й усі ті природні елементи, які змінені та перетворені людиною (штучні форми рельєфу, водосховища, канали, посіви, плантації, лісопосадки і т. ін.); слід підкреслити, що останні підпорядковані дії тих же природних законів, що й «природні» елементи, і, по суті, є їх аналогами.

2. Географічне середовище, які б не були його межі (існує точка зору, що ці межі розширюються в міру залучення у виробництво все нових природних ресурсів і проникнення людини в глиб планети), не є випадковий і безладний набір тих або інших природних об'єктів; окремі предмети та явища географічного середовища тісно взаємопов'язані та організовані в складні матеріальні системи особливого роду, що на-

зиваються природними географічними комплексами, або геосистемами. З погляду географа, останні і є основними об'єктами оптимізації.

Давно народилася ідея створення синтетичних карт, на яких природні комплекси відображалися б як цілісна єдність. Уперше цю ідею висловив у 1904 р. відомий представник ґрунтознавчої школи Г.Висоцький. Згодом такі карти отримали назву ландшафтних. Кожен умовний знак ландшафтною карти відноситься одночасно до рельєфу, гірської породи, водного режиму, ґрунту, рослинності, так що в одному контурі поєднується зображення відразу багатьох компонентів природного територіального комплексу.

У міру того як поглиблювалося вивчення природних комплексів, почала виявлятися і тісна взаємообумовленість їх компонентів у часі. Інакше кажучи, компоненти розвиваються взаємопов'язано. Зміни клімату, наприклад, обов'язково знайдуть своє віддзеркалення у тваринному світі, рослинності, ґрунтах і навіть рельєфі, хоча перебудова компонентів вимагає часу і кожен з них перебудовується з певним відставанням. Причини змін можуть бути різними, але у будь-якому випадку компоненти прагнуть відповідати один одному, і у всій системі існує тенденція до відновлення порушеної рівноваги.

ОТЖЕ, ПРИРОДНИЙ ГЕОГРАФІЧНИЙ КОМПЛЕКС, АБО ГЕОСИСТЕМА [3], Є ОСОБЛИВОГО РОДУ МАТЕРІАЛЬНА СИСТЕМА. СКЛАДАЄТЬСЯ ВОНА З ВЗАЄМООБУМОВЛЕНИХ ГЕОГРАФІЧНИХ КОМПОНЕНТІВ, ЩО ВЗАЄМОПОВ'ЯЗАНІ У РОЗМІЩЕННІ І РОЗВИВАЮТЬСЯ В ЧАСІ ЯК ЧАСТИНИ ЦІЛОГО. СТОСОВНО ЗАВДАНЬ ОПТИМІЗАЦІЇ ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА, ТО ДУЖЕ ВАЖЛИВО РОЗРІЗНЯТИ ГЕОСИСТЕМИ РІЗНИХ РАНГІВ, ЩО ПЕРЕБУВАЮТЬ МІЖ СОБОЮ В ПЕВНИХ ІЄРАРХІЧНИХ ВІДНОСИНАХ. ІСНУЮТЬ РІЗНІ РІВНІ ОРГАНІЗАЦІЇ ГЕОСИСТЕМ. ТАК, ПРИКЛАДОМ СИСТЕМИ ВІДНОСНО ВИСОКОГО РІВНЯ МОЖЕ СЛУЖИТИ ГІРСЬКА ЗОНА. У СВОЮ ЧЕРГУ ЦЯ ГЕОСИСТЕМА СКЛАДАЄТЬСЯ З ПІДЛЕГЛИХ ЇЇ СИСТЕМ НИЖЧИХ РАНГІВ: ДУЖЕ ГОРИСТИХ І РІВНИННИХ, ЛІСОВИХ І БОЛОТЯНИХ ТОЩО.

Планетарний, або глобальний, рівень, представлений на нашій планеті в однині: це комплексна зовнішня сфера Землі, що отримала найменування географічної (ландшафтної) оболонки. Регіональні геосистеми — крупні структурні частини географічної оболонки: фізико-географічні (ландшафтні) зони, країни, провінції, власне ландшафти. Нарешті, геосистеми локального рівня — наприклад, верховий болотяний масив, і фації — граничні одиниці ландшафтно-географічної диференціації, які характеризуються ознакою неподільності по всіх основних компонентах у конкретній науці.

Синтетичним вивченням геосистем займається фізична географія, при цьому дослідження загальних рис будови географічної оболонки служить предметом загального розділу фізичної географії, не зовсім точно названого (за традицією) загальним землезнавством, регіональні і локальні комплекси вивчаються ландшафтознавством.

Відзначимо, що деякі найважливіші загальні властивості притаманні всім геосистемам незалежно від їх рангу. Найважливіша з цих властивостей — цілісність. Геосистему не можна звести до простої суми її частин — компонентів. Із взаємодії цих частин виникає щось принципово нове, чого не могло б бути в їх механічній сумі (рельєф + гірська порода + вода і так далі). Своєрідним «продуктом» географічного комплексу і яскравим свідченням його реальності може служити ґрунт. Якби сонячне тепло, вода, материнська порода та організми лише «співіснували» на одному місці, але не взаємодіяли між собою, не функціонували як частини єдиної матеріальної системи, ніякого ґрунту не могло б бути. Особливо важливою «емерджентною» (якісно новою, похідною) ознакою геосистеми є

її здатність продукувати біомасу. Біологічна продуктивність — це результат «роботи» особливого природного механізму, в якому обов'язково повинні брати участь сонячна енергія, мінеральна речовина земної кори, гази атмосфери, води гідросфери. Кількість і якість біологічної продукції строго відповідає характеру географічного комплексу. Вони неоднакові в різних ландшафтних зонах і провінціях, на різних формах рельєфу і гірських породах, на ділянках з різним природним зволоженням, дренажем і мікрокліматом.

Компоненти геосистеми пов'язані між собою обміном речовин і енергії. Від одного компонента до іншого безперервно поступають речовина та енергія, які при цьому піддаються перетворенням (трансформації). Промениста енергія Сонця — основне джерело енергії природних процесів в геосистемах — перетворюється компонентами геосистеми в інші види енергії: теплову, механічну, біохімічну та ін.

Сукупність процесів обміну і трансформації енергії і речовини в географічному комплексі можна назвати його функціонуванням. У геосистеми свої специфічні функції, свої особливі механізми передачі і перетворення матерії та енергії, на зразок того, як і у живого організму або будь-якої іншої матеріальної системи. Основні «функції» геосистем: трансформація сонячної енергії, механічне переміщення твердої речовини під дією сили тяжіння, циркуляція повітря, водообмін (його іноді порівнюють з кровоносною системою організму) і біогенний кругообіг речовин.

З функціонуванням пов'язано поняття про структуру геосистеми. Це складне поняття в найзагальнішій формі можна визначити як взаємне розташування частин системи та способи їх з'єднання або як просторово-

часову організацію системи. Структура географічного комплексу багатопланова.

З одного боку, її необхідно розглядати ніби по вертикалі. Основні структурні частини геосистеми — компоненти — розташовуються у вигляді ярусів: фундамент утворює найбільш важка речовина літосфери, над ним розташовуються поверхневі води і атмосфера; на контактах між цими ярусами утворюються найбільш активні «плівки» системи, насичені життям. Взаємозв'язки між структурними ярусами здійснюються вертикальними потоками речовини та енергії. Під дією сили тяжіння атмосферні опади випадають на поверхню, просочуються в ґрунт і ґрунтові води, з атмосфери осідає пил, органічні залишки також випадають на поверхню, вбираються в ґрунт і так далі. Разом з тим під дією молекулярних і біологічних сил водні розчини піднімаються з материнської породи по капілярах ґрунту і судинах рослин, утворюються висхідні струми повітря, випаровується вода з поверхні ґрунту і водоймищ, відбувається транспірування.

З іншого боку, разом з описаною ярусною, або «вертикальною», структурою, геосистемам властива і специфічна організованість ніби в горизонтальному напрямі, точніше, у напрямі простягання фізичної поверхні земної кулі. У кожній геосистемі відносно високого рангу системи нижчих рангів виступають як особливі структурні частини, пов'язані між собою потоками речовини та енергії. Долини і межиріччя, гряди і улоговини, горби і улоговини утворюють пов'язані територіальні системи. Атмосферні опади, стікаючи по схилах горбів, викликають заболочування в улоговинах. При цьому вони змивають ґрунт і відкладають його у підніжжі, розчиняють і виносять солі. Таким чином, природа горбів і улоговин (категорії так званих

урочищ в ландшафтно-географічній ієрархії) тісно взаємопов'язана, і всю їх пов'язану систему треба розглядати як єдиний географічний комплекс вищого рангу — ландшафт, в якому окремі урочища відіграють роль підлеглих «горизонтальних» структурних частин. Таким чином, всі геосистеми локального і регіонального рівнів слід розглядати як структурні частини географічної оболонки.

«Вертикальні» і «горизонтальні» підрозділи геосистеми утворюють її просторову структуру. Проте, можна говорити, крім того, і про дочасну структуру. Складові частини географічного комплексу розташовуються у певному порядку не тільки в просторі, але й у часі. Зелена маса рослин функціонує в наших широтах тільки в теплу пору року. З іншого боку, такий «сезонний компонент», як сніжний покрив, присутній в ландшафті взимку. Не тільки зовнішній вигляд геосистеми, але і всі її функції істотно змінюються в часі, зокрема по сезонах. Кожній геосистемі властива зміна сезонних аспектів. Сезонний аспект (наприклад, весняний або тільки ранньовесняний, пізньовесняний і так далі) можна також розглядати як свого роду структурну одиницю геосистеми.

Зі всього цього виходить, що структура геосистеми нерозривно пов'язана з її динамікою. Під динамікою маємо на увазі не всілякі зміни географічного комплексу, а тільки такі, які

мають оборотний (зазвичай — циклічний) характер і не приводять до перебудови його структури. За тлумаченням В. Сочави (1973), динамічні зміни геосистеми відбуваються в межах одного інваріанта, тобто якісно незмінного стану. Як не парадоксально це звучить, але динаміка геосистеми служить виразом її стійкості, бо вона свідчить про здатність її повертатися до початкового стану. Одна з найтипівіших ознак цієї стійкості (інваріантності) якраз і є регулярне, з року в рік, повторення сезонних аспектів. До динамічних змін геосистеми відносяться і деякі відновні зміни, що відбуваються після тих або інших порушень, обумовлених втручанням людини (вирубка лісу, розорання земель, осушення та ін.).

Звичайно, не всіляка зміна геосистеми зворотна, і далеко не завжди геосистема відновлюється після того, як її структура опиниться через ті або інші причини порушеною. Від динаміки слід відрізняти еволюцію геосистем, або власне розвиток, незворотну, поступальну зміну, що виражається в перебудові структури.

У сучасну епоху структура, динаміка і розвиток геосистем піддаються істотній дії з боку людини. Оптимізація цієї дії немислима без знання природних закономірностей, властивих геосистемам різних рівнів, без вивчення їх функціонування, механізмів саморегуляції, стійкості та мінливості.

ВИСНОВКИ

ВИЩИМ КРИТЕРІЄМ ОПТИМІЗАЦІЇ ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА ПОВИННІ СЛУЖИТИ СТІЙКІ ГЕОСИСТЕМИ, ЩО ЕФЕКТИВНО ФУНКЦІОНУЮТЬ. ПРИ ОПТИМІЗАЦІЇ ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА В ЦЕНТРІ УВАГИ ПОВИНЕН ЗНАХОДИТИСЯ, ВЛАСНЕ, ЛАНДШАФТ ЯК ВУЗЛОВИЙ СТУПІНЬ В ІЄРАРХІЇ ГЕОСИСТЕМ, ЯК НАЙМЕНША РЕГІОНАЛЬНА ГЕОСИСТЕМА, ЩО ОБ'ЄДНУЄ ТИПОВИЙ ПОВ'ЯЗАНИЙ РЯД ЛОКАЛЬНИХ КОМПЛЕКСІВ (ФАЦІЙ, УРОЧИЩ). ВІН Є СВОГО РОДУ ЕТАЛОНОМ ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА, І ЦЕ ДАЄ ПІДСТАВУ РОЗЦІНЮВАТИ ЙОГО ЯК НАЙВАЖЛИВІШИЙ ОБ'ЄКТ ОПТИМІЗАЦІЇ. ОСНОВНЕ ЗАВДАННЯ ОПТИМІЗАЦІЇ ПОЛЯГАЄ В ТОМУ, ЩОБ ПЕРЕЙТИ ВІД ЛАНДШАФТІВ, ПОРУШЕНИХ ГОСПОДАРСЬКОЮ ДІЯЛЬНІСТЮ ЛЮДИНИ, ДО КУЛЬТУРНИХ ЛАНДШАФТІВ.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Арманд Д.Л. Наука о ландшафте: (Основы теории и логико-математические методы). — М.: Мысль, 1975.
2. Галицкий В. И. Оптимизация природной среды. — К.: Наукова думка, 1988.
3. Сочава В.Б. Введение в учение о геосистемах. — Новосибирск: Наука, 1978.



ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА земельних ділянок сільськогосподарського призначення МЕТОДОМ ВИЗНАЧЕННЯ ГРОШОВОГО ЕКВІВАЛЕНТА РЕНТНОГО БАЛА

Проведена експертна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих в різних ґрунтово-кліматичних зонах України, методом визначення грошового еквівалента рентного бала із застосуванням методики «ЗЕМЕЛЬНА РЕНТА».



Наталія КРУЧОК,
керівник інвестиційних
проектів ТОВ «CDKM»,
кандидат
економічних наук

КЛЮЧОВІ СЛОВА. Методика «Земельна рента», рентоутворюючі фактори, нормативна врожайність, нормативні витрати, нормативна рента, грошовий еквівалент рентного бала.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ. Метод визначення грошового еквівалента рентного бала дає змогу проводити експертну грошову оцінку земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Створення методики «Земельна рента» є передумовою майбутнього її застосування під час становлення земельного ринку.

АНАЛІЗ ОСНОВНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ ТА ПУБЛІКАЦІЙ. Експертна грошова оцінка земельних ділянок тривалий час є предметом досліджень багатьох зарубіжних та вітчизняних науковців.

З часів Петті В. [7], Рікардо Д. [10] та Сміта А. [8] і до наших днів вивчається широкий спектр проблем, пов'язаних з проведенням грошової оцінки

ділянок. Помітний вклад у їх розв'язання внесли вітчизняні вчені Дехтяренко Ю. [5], Добряк Д. [1], Драпівський О. [2], Іванова І. [2], Кручок С. [3, 4], Палеа Ю. [5], Третяк А. [6], Шпичак О. [9] та інші.

Однак частина питань не розв'язана й досі, потребує проведення подальших досліджень.

МЕТА ДОСЛІДЖЕННЯ полягає в оцінці придатності методики «Земельна рента» для проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення методом визначення грошового еквівалента рентного бала.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок методом визначення грошового еквівалента рентного бала потребує попередньої оцінки земельних ділянок за рентним доходом, визначеним у балах. Пропонована методика передбачає розмірність бала, відповідну 100 кг озимої пшениці.



Для проведення оцінки необхідно:

1. Відібрати земельні ділянки, подібні до оцінюваної, з відомими цінами їх продажу.
2. Оцінити відібрані земельні ділянки за рентним доходом у балах.
3. Зіставити отримані результати оцінки за рентним доходом з фактичними цінами продажу, обчисливши у такий спосіб грошовий еквівалент бала.
4. Завершити експертну грошову оцінку земельної ділянки, попередньо оцінивши її за рентним доходом у балах та врахувавши грошовий еквівалент бала.

З метою оцінки земельних ділянок за рентним доходом при розробленні методики враховувалися такі види земельної ренти:

- за родючістю;
- технологічна (за ступенем застосування досягнень науково-технічного прогресу);
- перерозподільча або цінова (така, що виникає у разі невідповідності цін на сільськогосподарську продукцію та ресурси, необхідні для її виробництва);
- за місцем розташування:
- територіальна (виникає на територіях, що належать до приміських, курортних та рекреаційних зон тощо);
- дорожня (визначається відстанями від земельної ділянки до господарського двору та від господарського двору до ринку, а також станом відповідних доріг);
- за якістю продукції, у тому числі екологічна;
- за зручністю для обробітку.

Оцінка родючості земельної ділянки проводиться за методикою, розробленою на основі природометричної моделі «Український лан» [4]. Ця методика дозволяє визначати нормативну врожайність сільськогосподарських культур з урахуванням родючості земельної ділянки та рівня застосування досягнень науково-технічного прогресу:

$$У_n = B \cdot Ц_u + П_q \cdot \delta_u \quad (1)$$

де

- $У_n$ — нормативна врожайність озимої пшениці;
 B — родючість ґрунту, бали;
 $Ц_u$ — урожайна ціна бала, ($Ц_u = 0,25$ ц озимої пшениці за бал);
 $П_q$ — інтегральний показник фізико-хімічних та агрокліматичних характеристик земельної ділянки, коефіцієнт;
 δ_u — прибавка врожаю озимої пшениці за рахунок застосування досягнень науково-технічного прогресу (при $П_q = 1$), ц/га;

Характеристики оцінюваної земельної ділянки наведені в таблиці 1. Наступним кроком є визначення нормативного доходу від оцінюваної земельної ділянки.

Нормативний дохід обчислюється як різниця між вартістю продукції та витратами на її виробництво та збут:



Характеристики земельної ділянки

Таблиця 1

№ п.п.	Показник	Зміст/значення показника
1	Місцерозташування	Роменський р-н Сумської обл.
2	Грунт	чорнозем глибокий
3	Площа, га	107,2
4	Вміст гумусу в орному шарі, %	3,21
5	Глибина гумусного горизонту, см	105
6	Грунтоутворювальна порода	лес
7	Механічний склад	середній суглинок
8	Оглеєння	не оглеєний
9	Солонцюватість	не солонцюватий
10	Реакція ґрунтового розчину, рН	6,7
11	Теплозабезпечення (сума ефективних температур)	2600
12	Вологозабезпечення, ГТК Селянинова	1,2
13	Інші суттєві характеристики, що впливають на родючість	відсутні
14	Агроекологічний стан	умовно сприятливий
15	Технологічна група поля	II
16	Відстань між земельною ділянкою та населеним пунктом, км	1
17	Стан польової дороги	добрий
18	Відстань між населеним пунктом та ринком (м. Ромни), км: 1-а група доріг	8
19	Територіальні особливості місцерозташування	відсутні
20	Інші суттєві фактори, що впливають на ренту	відсутні

$$D_n = B_{Пн} - B_n, \quad (2)$$

де

$B_{Пн}$ — нормативний дохід, бали;
 $B_{Пн}$ — нормативна вартість продукції, бали;
 B_n — нормативні витрати, бали.

З огляду на розмірність бала (1 бал = 100 кг озимої пшениці)

$$B_{Пн} = U_n, \quad (3)$$

де U_n — нормативна врожайність, ц/га.

Нормативні витрати залежать від нормативної врожайності та рівня застосування досягнень науково-технічного прогресу і визначаються за формулою:

$$B_n = 0,27606 \delta U_n + 0,08706 U_n + 11,11 \quad (4)$$

де

δU_n — прибавка врожаю озимої пшениці за рахунок застосування досягнень науково-технічного прогресу (при $P_q = 1$), ц/га.

Підставивши у формулу (2) формули (3) і (4), отримаємо:

$$D_n = 0,91294 U_n - 0,27606 \delta U_n - 11,11 \quad (5)$$

Формула (5) дозволяє визначити нормативний дохід у балах залежно від родючості земельної ділянки та рівня застосування досягнень науково-технічного прогресу.

Значення нормативного доходу стосовно оцінюваної земельної ділянки за різних рівнів застосування досягнень науково-технічного прогресу є такими (бали):

- для низького рівня — 12,96;
- для середнього рівня — 24,78;
- для високого рівня — 41,98.

Щоб врахувати інші фактори, які суттєво впливають на нормативний дохід та нормативну ренту, застосовуються відповідні поправки (таблиця 3).

Визначення земельної ренти в балах дозволяє провести експертну грошову оцінку земельної ділянки шляхом розрахунку грошового еквівалента бала.

Інформація, необхідна для розрахунку такого еквівалента, наведена в таблиці 4.

Із 12-ти значень співвідношення між нормативною рентою та ціною земельних ділянок не враховувалися такі, що характеризувалися найнижчими та найвищими значеннями (по 2-3 мінімальних та максимальних значень). Після цього визначалася середня медіанна, яка і приймалася за такий еквівалент. Її значення для різних рівнів використання досягнень науково-технічного прогресу таке:

- для низького — 167,89 дол. США/бал;
- для середнього — 241,52 дол. США/бал;
- для високого — 484,00 дол. США/бал.

Отже, експертна грошова оцінка земельної ділянки для різних рівнів використання досягнень науково-технічного прогресу є такою:

- для низького:
 $8,41 \text{ бала} \cdot 167,89 \text{ дол. США/бал} = 1421 \text{ дол. США}$
- для середнього:
 $14,01 \text{ бала} \cdot 241,52 \text{ дол. США/бал} = 3384 \text{ дол. США}$
- для високого:
 $19,43 \text{ бала} \cdot 484,00 \text{ дол. США/бал} = 9404 \text{ дол. США}$

ВИСНОВКИ та перспективи подальших досліджень

1. Пропонована методика оцінки земельної ренти в балах дає змогу враховувати всі суттєві рентоутворюючі фактори.
2. Ця методика може застосовуватись у процесі оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення методом визначення грошового еквівалента рентного бала.
3. Розвиток експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення, зокрема методом визначення грошового еквівалента рентного бала, слід пов'язувати із становленням земельного ринку.

Родючість та нормативна врожайність оцінюваної земельної ділянки

Показник	Значення показника
Забезпеченість гумусом, бал	81,7
Інтегральний показник фізико-хімічних та агрокліматичних характеристик Пс, коефіцієнт	0,960
Родючість, бал	78,4
Нормативна врожайність озимої пшениці за різних рівнів застосування досягнень науково-технічного прогресу, ц/га:	
низького	24,9
середнього	48,4
високого	75,9

АННОТАЦІЯ

Проведена експертна денежна оцінка земельних учасків сільськогосподарського призначення, розташованих в різних кліматичних зонах України, методом визначення денежного еквівалента рентного бала з використанням методики «Земельная рента».

ANNOTATION

Expert monetary appreciation of agricultural land parcels were situated at different soil and climatic zones of Ukraine is carried out by determination of monetary equivalent of rental point approach and technique «Land rent».

Визначення нормативної земельної ренти (для оцінюваної ділянки), бал

Рівень застосування досягнень науково-технічного прогресу	Дохід за родючістю	Поправки на:						Дохід	Рента
		екологічний стан	технологічну групу поля	відстань від ділянки до господарського двору	відстань від господарського двору до ринку	територіальні особливості	інші фактори		
Низький	12,96	+1,25	+0,431	+0,721	+0,337	—	—	15,70	8,41
Середній	24,78	+2,25	+0,487	+1,054	+0,490	—	—	29,06	14,01
Високий	41,98	+3,75	+0,572	+1,100	+0,719	—	—	48,12	19,43

Визначення грошового еквівалента рентного бала

Місце розташування земельної ділянки (адміністративний район, область)	Рівень застосування досягнень науково-технічного прогресу								
	низький			середній			високий		
	нормативна рента, бал	ціна * 1 га, ум. од.	грошовий еквівалент бала	нормативна рента, бал	ціна * 1 га, ум. од.	грошовий еквівалент бала	нормативна рента, бал	ціна * 1 га, ум. од.	грошовий еквівалент бала
Полісся і Карпати									
Ковельський Волинської	1,89	317	167,72	4,21	1056	250,83	8,95	4429	494,86
Лугинський Житомирської	1,70	284	167,06	4,22	1045	247,63	8,92	4237	475,00
Тисменицький Івано-Франківської	3,01	556	184,72	9,09	2226	244,88	14,66	7156	488,13
Лісостеп									
Шумський Тернопільської	5,74	969	168,82	11,30	2733	241,86	17,14	8271	482,56
Барський Вінницької	3,72	631	169,62	9,00	2182	242,44	14,74	7105	482,05
Миронівський Київської	6,73	1118	166,12	11,93	2853	239,14	17,21	8202	476,58
Машівський Полтавської	9,80	1611	164,39	15,54	3693	237,64	20,77	9951	479,10
Великобурлуцький Харківської	6,26	1114	177,96	11,93	2860	239,73	17,22	8222	477,47
Степ									
Доманівський Миколаївської	5,80	973	167,76	10,76	2578	239,59	14,95	7251	485,02
Великоолександрівський Херсонської	3,67	617	168,12	7,85	1870	238,22	11,23	5397	480,59
Приазовський Запорізької	2,09	347	166,03	5,36	1336	249,25	7,56	3735	494,05
Джанкойський АР Крим	1,22	214	175,40	4,37	1062	243,02	5,54	2735	493,68

* у зв'язку з відсутністю даних про ринкові ціни використовувались матеріали експертної грошової оцінки відповідних земельних ділянок методом капіталізації рентного доходу $E=167,89$; $E=241,52$; $E=482,00$.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Добряк Д.С., Розумний І.А. Сучасні проблеми земельної ренти // Ринок інформації. — 1997. — №1. — с. 12–14.
2. Драпиковський А.И., Иванова И.Б. Оценка земельных участков. — Б.: «Ега-Басма», 2003. — 288 с.
3. Кручок С.І. Методи грошової оцінки земельних ділянок та іншого нерухомого майна / С.І. Кручок // Землепорядна наука, виробництво і освіта ХХІ століття: Матеріали міжнародної науково-практичної конференції (Київ, 20 квітня 2001 р.) — К.: Інститут землеустрою УААН, 2001. — с. 277–282.
4. Кручок С.І. Про бонітування та грошову оцінку ріллі / С.І. Кручок // Науковий вісник Національного аграрного університету. — 2001. — №43. — с. 13–18.
5. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Наукове видання / Дехтяренко Ю.Ф., Лихохоруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. — К.: Профі, — 2002. — 256 с.
6. Новаковський Л.Я., Третяк А.М., Добряк Д.С. Земельна реформа і землеустрій в Україні. — К.: УААН, 2001. — 138 с.
7. Петти В. Трактат о налогах и сборах // Аналогия экономической классики. — М.: «ЭКОНОМ» — «КЛЮЧ», 1993 — с. 7–78.
8. Смит А. Исследование о природе и причинах богатства народов. — Москва-Ленинград: Государственное социально-экономическое издательство, 1935. — Т. 1 — 371 с.
9. Шпичак О.М., Андрійчук В.Г. Проблеми теорії та практики формування ціни землі сільськогосподарського призначення // Землепорядний вісник. — 2003. — №3. — с. 82–90.
10. David Ricardo/ The Principle of Political Economics and Taxation. London: A.M. Dent and Sons, Ltd., 1911.

Алла КАЛЬНИЧЕНКО,
начальник Управління
законодавчого регулювання та
розвитку земельних відносин
Держкомзему України



**ЩОДО НЕМОЖЛИВОСТІ
У ДЕЯКИХ ВИПАДКАХ ЗАСТОСУВАТИ
НОРМИ ЗАКОНУ УКРАЇНИ
ВІД 5 БЕРЕЗНЯ 2009 Р. № 1066-VI**

**«ПРО ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДЕЯКИХ ЗАКОНОДАВЧИХ АКТІВ УКРАЇНИ
ЩОДО ДОКУМЕНТІВ, ЩО ПОСВІДЧУЮТЬ ПРАВО НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ,
А ТАКОЖ ПОРЯДКУ ПОДІЛУ ТА ОБ'ЄДНАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК»**

Частинами другою та шостою статті 126 Земельного кодексу України в редакції Закону України від 5 березня 2009 р. № 1066-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» встановлено, що право власності на земельну ділянку, набуто у власність із земель приватної власності без зміни її меж, цільового призначення, посвідчується:

- а) цивільно-правовою угодою щодо відчуження земельної ділянки, укладеною в порядку, встановленому законом, у разі набуття права власності на земельну ділянку за такою угодою;
- б) свідоцтвом про право на спадщину.

При набутті права власності на земельну ділянку на підставі документів, визначених частиною другою цієї статті, державний акт на право власності на земельну ділянку, що відчужується, долучається до документа, на підставі якого відбувся перехід права власності на земельну ділянку, в кожному такому випадку відчуження земельної ділянки.

На державному акті про право власності на земельну ділянку нотаріус, який посвідчує (видає) документ, та орган, який здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень, роблять відмітку про відчуження земельної ділянки із зазначенням документа, на підставі якого відбулося відчуження.

Однак, у випадку успадкування однієї земельної ділянки декількома особами, кожному із спадкоємців має бути видане свідоцтво про право на спадщину. Долучити до кожного свідоцтва про право на спадщину оригінал державного акта на право власності на земельну ділянку, виданий спадкодавцю, фізично неможливо, а, отже, в такому випадку нотаріус має вилучити оригінал державного акта на право власності на земельну ділянку, виданий спадкодавцю, видати спадкоємцям свідоцтво про право на спадщину. Спадкоємці, на підставі свідоцтва про право на спадщину, мають отримати новий державний акт на право спільної часткової власності на земельну ділянку, або ж при можливості виготовити окремі державні акти на успадковані частини земельної ділянки, виділивши їх в натурі (на місцевості).

ЧИ МОЖНА БУДУВАТИ ЖИТЛОВИЙ БУДИНОК НА ЗЕМЛЯХ, НАДАНИХ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ОСОБИСТОГО СЕЛЯНСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА?

Відповідно до частини першої статті 1 Закону України «Про особисте селянське господарство» особисте селянське господарство — це господарська діяльність, яка проводиться без створення юридичної особи фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають, з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна особистого селянського господарства, у тому числі й у сфері сільського зеленого туризму.

Відповідно до пункту «а» частини першої статті 91 Земельного кодексу України власники зобов'язані використовувати земельні ділянки за цільовим призначенням з урахуванням норм Закону України «Про особисте селянське господарство».

Відповідно до частини першої статті 38 Земельного кодексу України до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

Згідно із статтю 39 Земельного кодексу України використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельного господарського устрою з дотриманням державних стандартів і норм, регіональних та місцевих правил забудови.

Враховуючи викладене, будівництво житлових будинків на земельних ділянках для ведення особистого селянського господарства не допускається.

ЯКІ ДОКУМЕНТИ ДЛЯ РЕЄСТРАЦІЇ У ДЕРЖАВНІЙ СЛУЖБІ ЗАЙНЯТОСТІ МАЮТЬ ПОДАТИ ЧЛЕНИ ОСОБИСТОГО СЕЛЯНСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА?

Відповідно до підпункту б пункту 3 статті 1 Закону України «Про зайнятість населення» в Україні до зайнятого населення належать громадяни, що проживають на території держави на законних підставах та які самостійно забезпечують себе роботою, включаючи підприємців, осіб, зайнятих індивідуальною трудовою діяльністю, члени кооперативів, фермери та члени їх сімей, що беруть участь у виробництві, а також члени особистих селянських господарств, діяльність яких здійснюється відповідно до Закону України «Про особисте селянське господарство».

З прийняттям Закону «Про внесення змін до деяких законів України щодо зменшення впливу світової фінансової кризи на сферу зайнятості населення»

членів особистих селянських господарств було віднесено до зайнятого населення за умови, що робота в цьому господарстві є для них основною, однак законодавчо не було визначено критерії цієї основної роботи. Щоб урегулювати цю ситуацію, Міністерством праці та соціальної політики і державною службою зайнятості було запропоновано внести зміни до постанови Кабінету Міністрів України № 219 від 14 лютого 2007 року «Про затвердження Порядку реєстрації, перереєстрації та ведення обліку громадян, які шукають роботу, і безробітних». Пункт 2 цього Порядку визначає, які незайняті громадяни, що звертаються до державної служби зайнятості за сприянням у працевлаштуванні, підлягають реєстрації.

25 лютого 2009 року було прийнято постанову Кабінету Міністрів України №144, яка усунула правову колізію, визначивши поняття основної роботи для членів особистих селянських господарств. Зміни набрали чинності 4 березня 2009 року.

Відтепер відповідно до Порядку, для реєстрації у державній службі зайнятості як таких, що шукають роботу, та безробітних, крім паспорта і трудової книжки, члени особистого селянського господарства, для яких ця робота є основною, мають подати довідку, видану сільською, селищною або міською радою за місцем розташування земельної ділянки, про припинення ведення особистого селянського господарства або про вихід з такого господарства.

ХТО ІЗ ЧОРНОБИЛЬЦІВ МАЄ ПРАВО НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ І КУДИ ЗВЕРТАТИСЯ, ЩОБ ЇЇ ОДЕРЖАТИ?

Відповідно до абзацу 5 частини першої статті 1 Закону України (далі — Закон) «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» до осіб, які мають право на земельну частку (пай) відносяться громадяни України, що евакуйовані із зони відчуження, відселені із зони безумовного (обов'язкового) або зони гарантованого добровільного відселення, а також громадяни України, що самостійно переселилися з територій, які зазнали радіоактивного забруднення, і які на момент евакуації, відселення або самостійного переселення були членами колективних або інших сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонери з їх числа, які проживають у сільській місцевості.

Громадянам, зазначеним в абзаці п'ятому частини першої статті 1 Закону, земельні ділянки в натурі (на місцевості) виділяються із земель запасу чи резервного фонду в розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради. У разі відсутності на території відповідної ради необхідних площ земель запасу чи резервного фонду земельна ділянка за їх згодою може бути виділена в натурі (на місцевості) меншого розміру або за рахунок земель запасу чи резервного фонду, розташованих на території іншої ради в межах області.

Згідно із частиною першою та другою статті 3 Закону, підставами для виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості)

власникам земельних часток (паїв) є рішення відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації.

Враховуючи викладене, громадянам, зазначеним в абзаці п'ятому частини першої статті 1 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», необхідно звернутися до відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації (за місцем проживання) із заявою щодо реалізації вашого права на земельну частку (пай). У разі відмови чи залишення заяви без розгляду, питання щодо реалізації вашого права на земельну частку (пай) вирішується в судовому порядку.

ЯК ЮРИДИЧНІ ОСОБИ МОЖУТЬ НАБУВАТИ У ВЛАСНІСТЬ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ЗДІЙСНЕННЯ ПІДПРИЄМНИЦЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ?

Частиною першою статті 66 Господарського кодексу України визначено, що майно підприємства становлять виробничі і невиробничі фонди, а також інші цінності, вартість яких відображається в самостійному балансі підприємства.

Відповідно до частини першої статті 113 Господарського кодексу України приватним підприємством визнається підприємство, що діє на основі приватної власності одного або кількох громадян, іноземців, осіб без громадянства та його (їх) праці чи з використанням найманої праці. Приватним є також підприємство, що діє на основі при-

ватної власності суб'єкта господарювання — юридичної особи.

Унітарне підприємство створюється одним засновником, який виділяє необхідне для того майно, формує відповідно до закону статутний фонд, не поділений на частки (паї), затверджує статут, розподіляє доходи, безпосередньо або через керівника, який ним призначається, керує підприємством і формує його трудовий колектив на засадах трудового найму, вирішує питання реорганізації та ліквідації підприємства. Унітарними є підприємства державні, комунальні, підприємства, засновані на власності об'єднання громадян,

релігійної організації або на приватній власності засновника (стаття 63 Господарського кодексу України).

Пунктом «б» частини першої статті 82 Земельного кодексу України визначено, що юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України) можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності у разі внесення земельних ділянок її засновниками до статутного фонду.

Підставою для внесення земельної ділянки до статутного фонду юридичної особи є рішення власника цієї земельної ділянки.

ЯКИЙ СТАТУС АБО ЯКА КАТЕГОРІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, РОЗТАШОВАНОЇ ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ, ЯКЩО ЇЇ ПЕРЕДАНО «ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ОБ'ЄКТІВ ТОРГІВЛІ, ПОВ'ЯЗАНИХ З ОБСЛУГОВУВАННЯМ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ РАЙОНУ»?

Частиною першою статті 19 Земельного кодексу України визначено вичерпний перелік земель України за основним цільовим призначенням та поділ їх на такі категорії:

а) землі сільськогосподарського призначення; б) землі житлової та громадської забудови; в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; г) землі оздоровчого призначення; ґ) землі рекреаційного призначення; д) землі історико-культурного призначення; е) землі лісгосподарського призначення; є) землі водного фонду; ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі (частина друга зазначеної статті).

Пунктом 12 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України передбачено, що до розмежування земель державної та комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями (крім земель, переданих у приватну власність, та земель, зазначених в абзаці третьому цього пункту) в межах населених пунктів

здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради, а за межами населених пунктів — відповідні органи виконавчої влади.

Пунктом «в» частини третьої статті 122 Земельного кодексу України передбачено, що районні державні адміністрації передають у власність або у користування земельні ділянки, розташовані поза межами населених пунктів, для будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо), крім випадків, коли передача земельних ділянок належить до компетенції Кабінету Міністрів України.

Відповідно до статті 65 Земельного кодексу України, землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення — це земельні ділянки, надані в установленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності.

Статтею 20 Земельного кодексу України визначено, що віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів

місцевого самоврядування, які уповноважені розпоряджатися земельними ділянками.

Враховуючи вище викладене, при відведенні земельної ділянки за межами населеного пункту для будівництва об'єктів торгівлі, пов'язаних з обслуговуванням територіальної громади району, зазначена ділянка повинна надаватися відповідно до статей 20, 65 та пункту «в» частини 3 статті 122 Земельного кодексу України та відноситися до категорії земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (пункт «ж» частина перша стаття 19 Земельного кодексу України). Зазначене відповідає розділу 3 «землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення» коду 3.4 «Іншого призначення» Українського класифікатора цільового використання землі, затвердженого листом Держкомзему України від 24.04.98 №14-1-7/1205. Однак слід зауважити, що зазначений лист застосовується при розробці проектів відведення земельних ділянок, оформленні права власності або користування (оренди) на землю.

Управління правового забезпечення

ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до деяких законодавчих актів України

Верховна Рада України постановляє:

I. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1. Статтю 290 Господарського кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., №№ 18-22, ст. 144) виключити.

2. Підпункт «б» підпункту 9.1.4 пункту 9.1 статті 9 Закону України «Про податок з доходів фізичних осіб» (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 37, ст. 308) після слів «підлягає нотаріальному посвідченню» доповнити словами «у випадках, передбачених законом».

3. У частині першій статті 6 Закону України «Про оренду землі» (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 10, ст. 102) слова «Господарським кодексом України» виключити.

II. Прикінцеві положення

1. Цей Закон набирає чинності з дня його опублікування.

2. Кабінету Міністрів України:

у двомісячний строк з дня набрання чинності цим Законом привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом у частині скасування необхідності нотаріального посвідчення договорів оренди землі;

забезпечити перегляд і скасування міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів, що суперечать цьому Закону.

Президент України

м. Київ, 11 червня 2009 року
№ 1509-VI

В.ЮЩЕНКО

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 21 травня 2009 р. № 498

Київ

Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 29 листопада 2000 р. № 1755

Кабінет Міністрів України постановляє:

Внести до постанови Кабінету Міністрів України від 29 листопада 2000 р. № 1755 «Про термін дії ліцензії на провадження певних видів господарської діяльності, розміри і порядок зарахування плати за її видачу» (Офіційний вісник України, 2000 р., № 48, ст. 2093; 2001 р., № 21, ст. 952; 2002 р., № 34, ст. 1581; 2004 р., № 42, ст. 2760) такі зміни:

у пункті 1 слова і цифри «у розмірі 20 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян» замінити словами «у розмірі однієї мінімальної заробітної плати», а цифри і слова «15 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян» — словами і цифрами «у розмірі 0,5 мінімальної заробітної плати»;

у пункті 4 цифри і слова «600 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян» замінити цифрами і словами «20 мінімальних заробітних плат»;

доповнити постанову пунктом 5-1 такого змісту:

«5-1. Установити, що плата за видачу ліцензії на провадження певного виду господарської діяльності справляється виходячи з розміру мінімальної заробітної плати, що діє на момент видачі ліцензії».

Прем'єр-міністр України

Ю.ТИМОШЕНКО

КАБІNET МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 17 червня 2009 р. № 608

Київ

Про затвердження Порядку надання у 2009 році спеціальних дозволів на користування надрами

Відповідно до статті 5 Закону України «Про Державний бюджет України на 2009 рік» Кабінет Міністрів України постановляє:

Затвердити Порядок надання у 2009 році спеціальних дозволів на користування надрами, що додається.

Прем'єр-міністр України

Ю.ТИМОШЕНКО

ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України
від 17 червня 2009 р. № 608

ПОРЯДОК

надання у 2009 році спеціальних дозволів на користування надрами

1. Цей Порядок визначає процедуру надання у 2009 році спеціальних дозволів на користування надрами (далі — дозволи) у межах території України, її континентального шельфу та виключної (морської) економічної зони.

2. Дозволи надаються Мінприроди переможцям аукціонів з їх продажу, а також у випадках, передбачених у пункті 8 цього Порядку.

3. На кожний вид користування надрами в межах конкретної ділянки Мінприроди надається окремий дозвіл.

Одному суб'єкту господарювання може за його заявою надаватися дозвіл на видобування корисних копалин з кількох близько розташованих родовищ, якщо доцільність їх спільної розробки підтверджується відповідним обґрунтуванням Державної комісії по запасах корисних копалин (далі — ДКЗ) за результатами проведеного заявником геологічного дослідження таких родовищ.

У межах однієї ділянки надр можуть проводитися роботи з геологічного вивчення та видобування різних за видом корисних копалин за кількома дозволами.

4. Дозвіл на видобування корисних копалин надається після проведення ДКЗ експертизи та затвердження розвіданих запасів корисних копалин.

В окремих випадках дозвіл на видобування корисних копалин з попередньо розвіданих родовищ може бути надано, якщо родовище за результатами проведеної ДКЗ апробації його запасів перебуває в резерві Державного фонду родовищ корисних копалин. При цьому до особливих умов, передбачених дозволом, включається обов'язкова вимога стосовно затвердження ДКЗ протягом трьох років з моменту надання дозволу запасів корисних копалин, що містяться у надрах, ділянка яких надається у користування.

Надрокористувач, якому надано дозвіл на видобування корисних копалин, має право проводити дорозвідку (довивчення) родовища у межах виділеної йому ділянки надр.

Надрокористувач, якому надано дозвіл на геологічне вивчення, у тому числі на дослідно-промислову розробку нафтогазоносних надр, має право протягом строку дії дозволу видобувати для задоволення власних технологічних потреб підземні води в межах виділеної йому ділянки надр, що зазначається у дозволі.

Дозволи надаються на такі види користування надрами:

1) геологічне вивчення, у тому числі дослідно-промислової розробки родовищ корисних копалин загальнодержавного значення;

2) видобування корисних копалин;

3) геологічне вивчення нафтогазоносних надр, у тому числі дослідно-промислової розробки родовищ вуглеводнів, з подальшим видобуванням нафти і газу (промислова розробка родовищ);

4) будівництво та експлуатація підземних споруд, не пов'язаних з видобуванням корисних копалин, зокрема для підземного зберігання нафти, газу, інших речовин і матеріалів, захоронення шкідливих речовин та відходів виробництва, скидання стічних і супутніх вод;

5) створення геологічних територій та об'єктів, що мають важливе наукове, культурне та рекреаційно-оздоровче значення;

6) задоволення інших потреб.

6. Строк дії дозволу обчислюється з дня його реєстрації, якщо не передбачено інше.

7. Дозволи надаються на:

1) геологічне вивчення надр, у тому числі дослідно-промислової розробки родовищ, — не більш як на п'ять років, геологічне вивчення нафтогазоносних надр, у тому числі дослідно-промислової розробки родовищ нафти і газу, в межах континентального шельфу та виключної (морської) економічної зони України — не більш як на 10 років;

2) видобування корисних копалин (промислова розробка родовищ) — не більш як на 20 років, видобування нафти і газу в межах континентального шельфу та виключної (морської) економічної зони України — не більш як на 30 років;

3) геологічне вивчення нафтогазоносних надр, у тому числі дослідно-промислової розробки родовищ, з подальшим видобуванням нафти і газу (промислова розробка родовищ), — на строк дії окремих дозволів на геологічне вивчення нафтогазоносних надр та на видобування нафти і газу (промислова розробка родовищ), але не більш як на 20 років на суші та не більш як на 30 років на континентальному шельфі та в межах виключної (морської) економічної зони України;

4) будівництво та експлуатацію підземних споруд, не пов'язаних з видобуванням корисних копалин, — не більш як на 20 років;

5) будівництво та експлуатацію підземних сховищ нафти чи газу - не більш як на 50 років;

6) задоволення інших потреб — не більш як на 10 років.
Дозвіл на створення геологічних територій та об'єктів, що мають важливе наукове, культурне, рекреаційно-оздоровче значення (наукові полігони, геологічні заповідники, заказники, пам'ятки природи, лікувальні та оздоровчі заклади), в частині їх геологічного вивчення і збереження надається без обмеження строку дії.

8. Без проведення аукціону дозвіл надається у разі:

1) видобування корисних копалин державними унітарними і казенними підприємствами та господарськими товариствами, у статутному (складеному) капіталі яких більш як 60 відсотків акцій (часток, паїв) належить державі, що провадять таку виробничу діяльність;

2) геологічного вивчення надр державними унітарними і казенними підприємствами та господарськими товариствами, у статутному (складеному) капіталі яких більш як 60 відсотків акцій (часток, паїв) належить державі, за рахунок коштів державного бюджету (якщо дозвіл надається суб'єктам господарювання на підставі укладеного договору про виконання робіт відповідно до законодавства щодо закупівлі товарів, робіт і послуг за державні кошти), а також за власні кошти;

3) геологічного вивчення і видобування природних лікувальних ресурсів державними лікувально-профілактичними та санаторно-курортними закладами, господарськими товариствами, у статутному (складеному) капіталі яких більш як 60 відсотків акцій (часток, паїв) належить державі, що спеціалізуються на їх використанні виключно для лікувальних цілей і мають лікувальну інфраструктуру;

4) видобування корисних копалин державними підприємствами та підприємствами, створеними у процесі приватизації державних підприємств, основним видом діяльності яких є видобування і переробка корисних копалин та які провадять таку виробничу діяльність, у разі вичерпання запасів корисних копалин родовища, що ними розробляється, з розширенням меж ділянки, раніше наданої у користування, за умови, що суміжну ділянку не надано іншому користувачу. Якщо до Мінприроди надійшли разом з документами, зазначеними у додатку 1, заяви на отримання дозволу на користування однією і тією самою ділянкою надр від кількох претендентів, проводиться аукціон;

5) геологічного вивчення та видобування підземних питних вод підприємствами державної та комунальної форми власності для централізованого і децентралізованого водопостачання (крім виробництва фасованої питної води).

Надання дозволів без проведення аукціонів у випадках, передбачених цим пунктом, погоджується Кабінетом Міністрів України з прийняттям розпорядження.

Суб'єкти господарювання, які мають право на отримання дозволів без проведення аукціонів, подають Мінприроди в установленому порядку разом з документами, зазначеними у додатку 1, заяву, погоджену з:

Верховною Радою Автономної Республіки Крим, відповідними обласними радами, Київською і Севастопольською міськими радами — на користування ділянками надр, що містять корисні копалини загальнодержавного значення, а також ділянками надр, що надаються для цілей, не пов'язаних з видобуванням корисних копалин;

відповідними районними, міськими, селищними, сільськими радами — на користування ділянками надр, що містять корисні копалини місцевого значення;

Республіканським комітетом Автономної Республіки Крим з охорони навколишнього природного середовища або територіальними органами Мінприроди — на всі види користування надрами;

Державною Азово-Чорноморською екологічною інспекцією — на користування ділянками надр, що розташовані в межах континентального шельфу та виключної (морської) економічної зони України;

Держгірпромнаглядом — на геологічне вивчення, у тому числі дослідно-промислової розробки (крім нафтогазових надр), видобування корисних копалин;

МОЗ — на геологічне вивчення та видобування природних лікувальних ресурсів;

Мінвуглепром — на геологічне вивчення та видобування вугілля;

Мінпаливенерго — на видобування нафти і газу;

Адміністрацією Держприкордонслужби, Мінтрансзв'язку, Мінагрополітики — на користування ділянкою надр у межах континентального шельфу та виключної (морської) економічної зони України;

Міноборони — на користування ділянкою надр на землях оборони та у межах частини континентального шельфу, яка відведена для використання у складі військових та випробувальних полігонів.

Мінприроди протягом 35 днів після надходження заяви разом з комплектом документів у повному обсязі визначається щодо можливості надання дозволу без проведення аукціону.

Заява, подана з комплектом документів не в повному обсязі, не розглядається.

Наказ Мінприроди про надання дозволів після прийняття відповідного рішення Кабінету Міністрів України розміщується протягом п'яти днів на офіційному веб-сайті Міністерства.

Мінприроди подає щомісяця Мінфіну інформацію про суб'єктів господарювання, яким протягом місяця надано дозволи, за формою, встановленою Мінфіном.

Порядок реєстрації та розгляду документів, що надійшли для надання дозволів, затверджує Мінприроди.

9. Мінприроди з метою раціонального та ефективного використання надр встановлює під час надання дозволу особливі умови користування надрами щодо:

1) вимог, правил і стандартів користування конкретними ділянками надр;

2) якості продукції або робіт;

3) технології видобування та переробки корисних копалин;

4) порядку видобування корисних копалин, зокрема з метою запобігання негативним екологічним наслідкам і забезпечення безпеки забудованих територій;

5) видів, обсягів і строків виконання робіт на ділянці надр;

6) припинення діяльності, пов'язаної з використанням ділянки надр.

Невід'ємною частиною дозволу є угода про умови користування надрами, що укладається між Мінприроди і надрокористувачем.

Примірні угоди про умови користування надрами за кожним їх видом затверджує Мінприроди.

10. Надання у користування надр континентального шельфу та виключної (морської) економічної зони України здійснюється з урахуванням особливого режиму морських просторів.

Дозвіл на користування надрами у межах континентального шельфу та виключної (морської) економічної зони України, розташованої за межами територіального моря, надається з урахуванням норм міжнародного морського права.

У разі надання дозволу на користування надрами континентального шельфу та виключної (морської) економічної зони України визначається площа морського дна (ділянки надр) із зазначенням координат і меж, у яких дозволяється провадження діяльності, передбаченої у дозволі.

У дозволі на користування надрами континентального шельфу та виключної (морської) економічної зони України передбачається особливий режим проведення робіт, який погоджується з Адміністрацією Держприкордонслужби, Мінтрансзв'язку, Мінагрополітики і Мінприроди.

На ділянках нафтогазоносних надр континентального шельфу особливий режим проведення робіт встановлюється власником за погодженням з Адміністрацією Держприкордонслужби, Мінтрансзв'язку, Мінагрополітики і Мінприроди.

В угоді про умови користування ділянкою нафтогазоносних надр, що розташована в межах континентального шельфу або виключної (морської) економічної зони України, укладеній між Мінприроди і надрокористувачем, можуть встановлюватися відповідно до законодавства додаткові вимоги.

11. Дозвіл видається надрокористувачу, а його копія та робочий примірник разом з відповідними документами зберігаються в Мінприроди.

У дозволі зазначаються:

реєстраційний номер і дата видачі;

вид користування надрами;

відомості про ділянку надр, що надається у користування, із зазначенням її назви, місцезнаходження, координат, площі та у разі потреби обмежень щодо глибини використання;

вид корисної копалини відповідно до переліків корисних копалин загальнодержавного та місцевого значення, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 12 грудня 1994 р. № 827 (ЗП України, 1995 р., № 2, ст. 42), її запаси на час надання дозволу;

найменування органу, який затвердив (апробував) запаси корисної копалини, дата і номер протоколу (для дозволів на видобування корисних копалин);

мета користування надрами;

джерело фінансування робіт;

особливі умови;

відомості про власника дозволу (найменування юридичної особи, прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи, ідентифікаційний код (номер), місцезнаходження);

відомості про погодження надання дозволу;

строк дії дозволу.

Форму дозволу затверджує Мінприроди.

12. Вартість дозволу визначається за результатами аукціону.

Розмір збору за надання дозволу без проведення аукціону визначається згідно з додатком 2 і розраховується відповідно до Методики визначення початкової ціни продажу на аукціоні спеціального дозволу на право користування надрами, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 15 жовтня 2004 р. № 1374 (Офіційний вісник України, 2004 р., № 42, ст. 2772; 2006 р., № 45, ст. 3014).

Дозвіл надається переможцю аукціону не пізніше 30 днів після внесення ним плати згідно з договором купівлі-продажу, а суб'єкту господарювання, який має право на отримання дозволу відповідно до пункту 8 цього Порядку, після

сплати протягом 60 днів збору за надання дозволу та у разі потреби вартості геологічної інформації про ділянку надр, яка надається у користування відповідно до законодавства.

У разі несплати в установленний строк збору за надання дозволу суб'єкт господарювання, щодо якого прийнято рішення відповідно до пункту 8 цього Порядку, втрачає право на його отримання. При цьому міжвідомча робоча група з питань надрокористування може визнати причину несвоєчасного внесення плати поважною та визначити строк, протягом якого необхідно сплатити збір, але не більш як 30 днів з моменту закінчення 60-денного строку.

13. Надрокористувач не може дарувати, продавати або іншим чином відчужувати права, надані йому дозволом, будь-якій іншій юридичній чи фізичній особі, в тому числі передавати їх до статутного фонду суб'єкта господарювання, що утворюється за його участю, а також до складу майна з метою провадження спільної діяльності, утворювати спільні підприємства або будь-які об'єднання з метою користування надрами.

14. Надрокористувач, якому надано дозвіл (крім дозволу на користування нафтогазоносними надрами), повинен приступити до користування ділянкою надр протягом двох років починаючи з дати його надання.

Надрокористувач, якому надано дозвіл на користування нафтогазоносними надрами, повинен приступити до користування ділянкою надр не пізніше ніж через 180 календарних днів з початку дії такого дозволу.

15. У разі виникнення потреби у закінченні геологічного вивчення і проведення оцінки запасів родовища корисних копалин, продовженні розробки родовища чи закінченні ліквідаційних робіт строк дії дозволу може бути продовжено за відсутності порушень надрокористувачем його умов.

Продовження строку дії дозволу на геологічне вивчення проводиться без додаткового погодження з органами місцевого самоврядування один раз на період, необхідний для закінчення робіт, але не більш як на п'ять років.

Для продовження строку дії дозволу на видобування корисних копалин надрокористувач подає Мінприроди заяву із зазначенням причини такого продовження не пізніше ніж за шість місяців, а для дозволу на геологічне вивчення надр — за три місяці до закінчення строку його дії.

Надрокористувач, що не подав заяви у визначений строк, втрачає право на продовження строку дії дозволу.

Дотримання надрокористувачем умов користування надрами, передбачених дозволом або відповідною угодою, підтверджується висновками Держгірпромнагляду і Мінприроди, а у разі користування надрами континентального шельфу та виключної (морської) економічної зони України — Адміністрацією Держприкордонслужби, Мінтрансзв'язку і Мінагрополітики.

Для продовження строку дії дозволу надрокористувач подає такі самі документи, що і для отримання дозволу без проведення аукціону, крім документів, що підтверджують погодження з органами місцевого самоврядування.

Рішення про продовження строку дії дозволу приймається Мінприроди протягом 35 днів після надходження документів у повному обсязі.

16. Надрокористувачу може бути відмовлено у продовженні строку дії дозволу в разі:

недотримання ним умов користування надрами, передбачених дозволом або відповідною угодою;

порушення ним вимог актів законодавства про користування надрами та охорону навколишнього природного середовища;

прийняття рішення про обмеження користування надрами відповідно до вимог актів законодавства про користування надрами та охорону навколишнього природного середовища;

виникнення загрози проникнення до підземних виробок шкідливих і небезпечних речовин.

17. Переоформлення дозволу проводиться в разі зміни найменування юридичної особи (надрокористувача), зміни прізвища, імені та по батькові фізичної особи (надрокористувача), а також зміни місцезнаходження надрокористувача.

У разі втрати дозволу або його непридатності до подальшого використання надрокористувачу видається дублікат в установленому Мінприроди порядку.

18. Умови користування ділянкою надр, передбачені дозволом та відповідною угодою, не можуть бути змінені Мінприроди.

19. Дія дозволу може бути зупинена Мінприроди безпосередньо або за поданням органів державного гірничого та санітарно-епідеміологічного нагляду, державного геологічного і екологічного контролю, органів місцевого самоврядування та ДПА у разі:

1) порушення надрокористувачем умов користування надрами, передбачених дозволом або відповідною угодою;

2) виникнення внаслідок проведення робіт, пов'язаних з користуванням надрами, безпосередньої загрози життю чи здоров'ю працівників або населення;

3) проведення гірничих робіт без геологічного та маркшейдерського обслуговування;

4) невнесення протягом шести місяців плати за користування надрами або збору за геологорозвідувальні роботи, виконані за рахунок державного бюджету;

5) порушення вимог законодавства про охорону навколишнього природного середовища та раціональне використання надр;

6) проведення на наданій у користування ділянці надр робіт, не передбачених у дозволі;

7) відсутності у надрокористувача ліцензії на відповідний вид господарської діяльності або укладеного договору із спеціалізованим підприємством, яке має ліцензію на відповідний вид господарської діяльності.

У разі зупинення дії дозволу надрокористувач зобов'язаний зупинити проведення на наданій йому в користування ділянці надр цільових робіт, передбачених у дозволі.

Зупинення дії дозволу не звільняє надрокористувача від обов'язку проводити на ділянці надр роботи, пов'язані із запобіганням виникненню аварійної ситуації або усуненням її наслідків, і не є підставою для переривання строку дії дозволу.

Дія дозволу поновлюється Мінприроди після усунення надрокористувачем причин, що призвели до зупинення його дії, і сплати сум усіх фінансових санкцій, застосованих у зв'язку із зупиненням дії дозволу.

20. Мінприроди анулює дозвіл у разі:

1) коли відпала потреба у подальшому користуванні надрами;

2) відмови надрокористувача від права користування;

3) припинення діяльності юридичної особи або смерті фізичної особи-підприємця, якому наданий дозвіл;

4) подання надрокористувачем свідомо неправдивих відомостей;

5) користування надрами із застосуванням методів і способів, що негативно впливають на стан надр, призводять до забруднення навколишнього природного середовища або шкідливих наслідків для здоров'я населення;

6) використання надр не за призначенням;

7) визнання недійсним аукціону, за результатами якого був наданий дозвіл;

8) неодноразового порушення надрокористувачем умов дозволу або угоди про умови користування ділянкою надр;

9) визнання дозволу недійсним у судовому порядку;

10) невжиття надрокористувачем заходів для усунення в установлені строки причин зупинення дії дозволу;

11) вилучення в установленому законодавством порядку ділянки надр;

12) установлення факту видачі дозволу з порушенням вимог цього Порядку;

13) припинення робіт, передбачених дозволом, більш як на два роки, а якщо дозвіл надано на користування нафтогазоносними надрами, — більш як на 180 днів;

14) коли суб'єкт господарювання протягом двох років, а щодо нафтогазоносних надр — протягом 180 календарних днів з початку дії дозволу не приступив до користування ділянкою надр без поважної причини.

Витрати надрокористувача у період з початку надання дозволу до його анулювання, а також витрати із сплати збору за надання дозволу не компенсуються.

21. Рішення щодо продовження строку дії дозволу, переоформлення та видачі дублікату, зупинення дії, поновлення та анулювання дозволу розглядається міжвідомчою робочою групою з питань надрокористування, склад якої затверджує Кабінет Міністрів України, а положення про таку групу — Мінприроди.

22. Рішення Мінприроди про відмову в наданні дозволу та його анулювання може бути оскаржено в установленому законодавством порядку.

23. Порядок обліку наданих дозволів та ведення моніторингу стану виконання умов користування надрами, передбачених дозволами або відповідними угодами, затверджує Мінприроди.

24. Контроль за дотриманням умов користування надрами, передбачених дозволом або відповідною угодою, здійснюють у межах своїх повноважень Мінприроди, Держгірпромнагляд, МОЗ, Мінпаливенерго і Мінвуглепром, а також органи місцевого самоврядування.

ПЕРЕЛІК
документів, що подаються разом із заявою про надання дозволу
на користування надрами без проведення аукціону

Вид користування надрами	Найменування документа
1. Геологічне вивчення (у тому числі дослідно-промислова розробка)	нотаріально засвідчена копія свідоцтва про державну реєстрацію нотаріально засвідчені копії установчих документів і довідки про включення до ЄДРПОУ (для юридичних осіб), копії паспорта та довідки про присвоєння ідентифікаційного номера (для фізичних осіб) належним чином засвідчені погодження, передбачені пунктом 8 цього Порядку інформація про фінансово-економічні можливості заявника, які дають змогу проводити геологорозвідувальні роботи: довідка заявника про наявність коштів, у тому числі запозичених довідки установ банків про розрахункові рахунки засвідчені заявником копії балансу та фінансового звіту за минулий або поточний рік за формою 1 і 2 довідка про наявність порушеної згідно із законодавством процедури банкрутства або ліквідації довідка про наявність податкової заборгованості та її розмір пояснювальна записка з обґрунтуванням необхідності проведення геологорозвідувальних робіт на ділянці надр із зазначенням мети її геологічного вивчення програма робіт з геологічного вивчення ділянки надр (види робіт, їх обсяг та вартість, джерело фінансування, календарний план виконання за роками, ефективність можливого використання та очікувані техніко-економічні показники експлуатації ресурсів) у двох примірниках каталог географічних координат кутових точок ділянки надр (похибка — менш як 1 секунда) із зазначенням її площі (для геологічного вивчення підземних вод — координати свердловин) проект угоди про умови користування надрами у двох примірниках графічні матеріали: оглядова карта (масштаб 1 : 200000) ситуаційний план з нанесеними межами площі геологічного вивчення та географічними координатами її кутових точок (похибка — менш як 1 секунда) у масштабі, який дає змогу перевірити правильність визначення координат оглядова геологічна карта (масштаб 1 : 200000 – 1 : 50000) з лініями проектних геологічних розрізів гідрогеологічна карта (для родовищ підземних вод) геологічні розрізи додаються: у разі проведення геологічного вивчення за рахунок коштів державного бюджету — засвідчена в установленому порядку виписка з пооб'єктного плану у разі використання природних ресурсів санаторними закладами: довідка, видана МОЗ для лікувальних закладів загальнодержавного значення та районною держадміністрацією для лікувальних закладів місцевого значення, про те, що лікувальний заклад є діючим та спеціалізується на використанні природних ресурсів виключно з лікувальною метою перелік структурних підрозділів (філій, представництв тощо), які надають лікувальні послуги з використанням лікувальних природних ресурсів родовища, що надається у користування (за наявності)
2. Видобування корисних копалин	нотаріально засвідчена копія свідоцтва про державну реєстрацію нотаріально засвідчені копії установчих документів і довідки про включення до ЄДРПОУ (для юридичних осіб), копії паспорта та довідки про присвоєння ідентифікаційного номера (для фізичних осіб) належним чином засвідчені погодження, передбачені пунктом 8 цього Порядку інформація про фінансово-економічні можливості заявника, які дають змогу проводити видобування корисних копалин: довідка заявника про наявність коштів, у тому числі запозичених довідки установ банків про розрахункові рахунки засвідчені заявником копії балансу та фінансового звіту за минулий або поточний рік за формою 1 і 2 довідка про наявність порушеної згідно із законодавством процедури банкрутства або ліквідації довідка про наявність податкового боргу та його розмір пояснювальна записка з характеристикою об'єкта, стану його геологічного вивчення, методу розробки та обґрунтування необхідності використання надр техніко-економічні показники роботи підприємства за останні два роки (крім новостворених) програма робіт з розробки ділянки надр, ефективність використання та очікувані техніко-економічні показники експлуатації запасів (обсяг капітальних вкладень, річна потужність з видобутку корисної копалини та готової продукції, собівартість сировини та готової продукції, відпускна ціна готової продукції, рентабельність, джерела фінансування) у двох примірниках для підприємств, які розпочинають розробку родовища, — програма робіт з введення родовища в експлуатацію із зазначенням окремих етапів їх проведення, строку виконання та джерел фінансування до виходу підприємства на проектну потужність каталог географічних координат кутових точок ділянки надр (похибка — менш як 1 секунда) із зазначенням її площі (для родовищ підземних вод — координати свердловин) залишкові запаси корисної копалини на початок поточного року за даними державного балансу запасів результати хімічного та бактеріологічного аналізу води строком давності не більш як шість місяців (для родовищ підземних вод) технологічна схема розробки родовища та проект зон санітарної охорони (для родовищ підземних вод) протоколи Державної комісії по запасам (Української територіальної комісії по запасам корисних копалин, центральної комісії по запасам корисних копалин, науково-технічних/технічних рад) про затвердження (апробацію) запасів у повному обсязі (копії, завірені заявником) висновок Українського науково-дослідного інституту медичної реабілітації та курортології, технологічна схема розливу води МОЗ (для родовищ мінеральних вод) проект угоди про умови користування надрами у двох примірниках

Вид користування надрами	Найменування документа
	графічні матеріали: оглядова карта (масштаб не менш як 1 : 200000) ситуаційний план з нанесеними межами площі видобування та географічними координатами її кутових точок (похибка — менш як 1 секунда) у масштабі, який дає змогу перевірити правильність визначення координат план підрахунку запасів корисної копалини на топографічній основі з нанесеними межами категорій А, В, С1 і С2, межами земельного та гірничого відводів (за наявності), контуром ліцензійної площі з географічними координатами кутових точок ділянки надр (похибка — менш як 1 секунда), а також з лініями геологічних розрізів гідрогеологічна карта (для родовищ підземних вод) структурна карта (для родовищ нафти і газу) характерні геологічні розрізи з межами категорій запасів та умовними позначками додаються: у разі використання природних ресурсів державними лікувально-профілактичними та санаторно-курортними закладами: довідка, видана МОЗ для лікувальних закладів загальнодержавного значення та районною держадміністрацією для лікувальних закладів місцевого значення, про те, що лікувальний заклад є діючим та спеціалізується на використанні природних ресурсів виключно з лікувальною метою перелік структурних підрозділів (філій, представництв тощо), які надають лікувальні послуги з використанням лікувальних природних ресурсів родовища, що надається у користування для видобування корисних копалин державними підприємствами та підприємствами, створеними у процесі приватизації державних підприємств, основним видом діяльності яких є видобування і переробка корисних копалин та які провадять таку виробничу діяльність, у разі вичерпання запасів корисних копалин родовища, що ними розробляється — довідка Мінприроди про вичерпання запасів корисних копалин родовища, що ними розробляється.

РОЗМІР
збору за надання спеціальних дозволів
на користування надрами без проведення аукціону

Вид користування надрами	Розмір збору	
	неоподатковуваних мінімумів доходів громадян	відсотків початкової ціни продажу дозволу на аукціоні
Видобування корисних копалин державними унітарними і казенними підприємствами та господарськими товариствами, у статутному (складеному) капіталі яких більш як 60 відсотків акцій (часток, паїв) належить державі, що провадять таку виробничу діяльність		100
Геологічне вивчення надр державними унітарними і казенними підприємствами та господарськими товариствами, у статутному (складеному) капіталі яких більш як 60 відсотків акцій (часток, паїв) належить державі, за рахунок коштів державного бюджету (якщо дозвіл надається суб'єктам господарювання на підставі укладеного договору про виконання робіт відповідно до законодавства щодо закупівлі товарів, робіт і послуг за державні кошти), а також за власні кошти	20	
Геологічне вивчення і видобування природних лікувальних ресурсів державними лікувально-профілактичними та санаторно-курортними закладами, господарськими товариствами, у статутному (складеному) капіталі яких більш як 60 відсотків акцій (часток, паїв) належить державі, що спеціалізуються на їх використанні виключно для лікувальних цілей і мають лікувальну інфраструктуру	20	
Видобування корисних копалин державними підприємствами та підприємствами, створеними у процесі приватизації державних підприємств, основним видом діяльності яких є видобування і переробка корисних копалин та які провадять таку виробничу діяльність, у разі вичерпання запасів корисних копалин родовища, що ними розробляється, з розширенням меж ділянки, раніше наданої у користування, за умови, що суміжну ділянку не надано іншому користувачу		100
Геологічне вивчення та видобування підземних питних вод підприємствами державної та комунальної форм власності для централізованого і нецентралізованого водопостачання (крім виробництва фасованої питної води)		100
Продовження строку дії дозволу:		
на геологічне вивчення		1 за кожний рік продовження (але не менш як 20 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян)
на геологічне вивчення за рахунок коштів державного бюджету	20	
на геологічне вивчення, в тому числі дослідно-промислово розробку		2 за кожний рік продовження
на видобування		10
Переоформлення дозволу	20	
Надання дублікату дозволу	20	
Внесення змін до дозволу	20	

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 17 червня 2009 р. № 609

Київ

Про затвердження Порядку проведення у 2009 році аукціонів з продажу спеціальних дозволів на користування надрами

Відповідно до статті 5 Закону України «Про Державний бюджет України на 2009 рік» Кабінет Міністрів України постановляє:

Затвердити Порядок проведення у 2009 році аукціонів з продажу спеціальних дозволів на користування надрами, що додається.

Прем'єр-міністр України

Ю.ТИМОШЕНКО

ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України
від 17 червня 2009 р. № 609

ПОРЯДОК**проведення у 2009 році****аукціонів з продажу спеціальних дозволів на користування надрами**

1. Цей Порядок визначає процедуру продажу на аукціонах спеціальних дозволів на користування надрами у межах території України, її континентального шельфу та виключної (морської) економічної зони (далі — дозволи).

2. Терміни, що вживаються у цьому Порядку, мають таке значення:

аукціон — спосіб продажу дозволів на користування надрами шляхом проведення торгів;

договір купівлі-продажу спеціального дозволу на користування надрами — договір, укладений між організатором і переможцем аукціону, за яким організатор аукціону надає дозвіл на користування надрами його переможцю, а переможець сплачує організатору аукціону фактичну ціну дозволу;

завдаток — сума платежу у розмірі 20 відсотків початкової ціни дозволу;

картка покупця — картка з реєстраційним номером покупця, яка дає йому право на участь в аукціоні;

крок аукціону — встановлена організатором аукціону величина, на яку в процесі проведення аукціону підвищується кожна запропонована ціна продажу дозволу;

ліцитатор — ведучий аукціону, призначений його організатором;

пакет аукціонної документації — документація, яка містить відомості про ділянку надр, спеціальний дозвіл на користування якою виставляється на аукціон (назва та координати, місцезнаходження, загальна інформація про геологічну будову, початкову ціну), проекти дозволу та угоди про умови користування надрами. Вартість пакета визначається аукціонним комітетом відповідно до кошторису з урахуванням витрат на його підготовку;

переможець — покупець, який у процесі проведення аукціону погодився сплатити найвищу ціну дозволу;

покупець — претендент, якого відповідно до цього Порядку допущено до участі в аукціоні;

початкова ціна дозволу — ціна, яка розраховується організатором аукціону відповідно до Методики визначення початкової ціни продажу на аукціоні спеціаль-

ного дозволу на право користування надрами, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 15 жовтня 2004 р. № 1374 (Офіційний вісник України, 2004 р., № 42, ст. 2772; 2006 р., № 45, ст. 3014);

претендент — суб'єкт господарювання (юридична або фізична особа — підприємець), який подав заявку на участь в аукціоні;

угода про умови користування ділянкою надр — угода між організатором та переможцем, яка є невід'ємною частиною дозволу і визначає умови користування ділянкою надр.

3. Учасниками аукціону є організатор аукціону, аукціонний комітет, покупці.

4. Для здійснення загального керівництва та контролю за дотриманням умов проведення аукціонів Кабінет Міністрів України утворює аукціонний комітет та затверджує його персональний склад.

5. Аукціонний комітет:

затверджує типові форми аукціонних документів, протокол проведення аукціону;

визначає правила поведінки покупців і осіб, присутніх на торгах, під час проведення аукціону, дату і час його проведення;

виготовляє пакети аукціонної документації;

складає повідомлення про проведення аукціону та забезпечує його опублікування в газеті «Урядовий кур'єр» і місцевих друкованих засобах масової інформації, а також розміщення на офіційному веб-сайті організатора аукціону;

забезпечує інформування суб'єктів господарювання, виробнича діяльність яких пов'язана з використанням виду корисних копалин, що містяться в межах ділянки надр, спеціальний дозвіл на користування якими виставляється на аукціон;

реєструє та розглядає заявки на участь в аукціоні, визначає їх відповідність вимогам цього Порядку;

складає перелік претендентів, допущених до участі в аукціоні;

повідомляє претендента про його участь в аукціоні;

реєструє претендентів у день проведення аукціону і видає їм картки покупців;
визначає місце для проведення аукціону;
припиняє проведення аукціону та/або знімає з продажу окремі дозволи;
визнає аукціон таким, що не відбувся;
вчиняє інші дії, пов'язані з організацією та проведенням аукціону.

Рішення аукціонного комітету оформлюється протоколом, який розміщується на офіційному веб-сайті Мінприроди як організатора аукціону.

6. Організатор аукціону разом з Верховною Радою Автономної Республіки Крим, обласними радами, заінтересованими центральними органами виконавчої влади з урахуванням заявок, поданих суб'єктами господарювання, готує пропозиції щодо визначення ділянок надр, спеціальні дозволи на користування якими виставляються на аукціон. Під час підготовки таких пропозицій враховуються потреби національної економіки та економіки регіонів у відповідних видах корисних копалин.

Організатор аукціону залежно від виду корисних копалин погоджує зазначені пропозиції з:

Верховною Радою Автономної Республіки Крим, обласними, Київською та Севастопольською міськими радами — щодо користування ділянками надр, які містять корисні копалини загальнодержавного значення, а також ділянками, що надаються для цілей, не пов'язаних з видобуванням корисних копалин;

сільськими, селищними, міськими, районними радами — щодо користування ділянками надр, які містять корисні копалини місцевого значення;

Республіканським комітетом Автономної Республіки Крим з охорони навколишнього природного середовища і територіальними органами Мінприроди — щодо всіх видів користування надрами;

Державною Азово-Чорноморською екологічною інспекцією — щодо користування ділянками надр, які розташовані в межах континентального шельфу та виключної (морської) економічної зони України;

Держгірпромагладом — щодо геологічного вивчення, у тому числі дослідно-промислової розробки (крім нафтогазових надр), видобування корисних копалин, будівництва та експлуатації підземних споруд, не пов'язаних з видобуванням корисних копалин, зокрема для захоронення шкідливих речовин і відходів виробництва, скидання стічних і супутніх вод, задоволення інших потреб, створення геологічних територій та об'єктів, що мають важливе наукове, культурне, рекреаційно-оздоровче значення (наукові полігони, геологічні заповідники, заказники, пам'ятки природи; лікувальні та оздоровчі заклади);

МОЗ — щодо геологічного вивчення та видобування природних лікувальних ресурсів;

Мінвуглепромом — щодо геологічного вивчення та видобування вугілля і торфу;

Мінпаливенерго — щодо геологічного вивчення та видобування нафти і газу;

Адміністрацією Держприкордонслужби, Мінтрансз'язку, Мінагрополітики — щодо користування ділянками надр у межах континентального шельфу та виключної (морської) економічної зони України;

надрокористувачем — щодо користування ділянками надр, геологічне вивчення яких і підрахунок запасів корисних копалин, який затверджено Державною комісією по запасах корисних копалин, проведено за

його власні кошти. У погодженні надрокористувача зазначається розмір вартості проведених ним геолого-розвідувальних робіт.

Зазначені органи погоджують надання відповідних ділянок надр у користування або приймають рішення про відмову в погодженні, про що надсилають організатору аукціону вмотивовану відповідь.

Після погодження пропозицій щодо визначення ділянок надр організатор аукціону складає перелік таких ділянок, затверджує його та приймає рішення про проведення аукціону.

7. Організатор аукціону не пізніше ніж за 30 днів до початку проведення аукціону розміщує офіційне оголошення про його проведення в газеті «Урядовий кур'єр» і місцевих друкованих засобах масової інформації, а також на офіційному веб-сайті організатора аукціону, в якому зазначаються:

назва та місцезнаходження ділянки надр, спеціальний дозвіл на користування якими виставляється на аукціон;

вид корисних копалин;

вид користування надрами та строк, на який видається дозвіл;

початкова ціна дозволу;

вартість геологічної інформації;

вартість проведених геологорозвідувальних робіт (у разі продажу дозволу з метою видобування корисних копалин родовища, геологічне вивчення якого проведено за власні кошти надрокористувача (суб'єкта господарювання приватної форми власності);

дата, час і місце проведення аукціону;

строк подання заявок (15 днів після опублікування офіційного оголошення про проведення аукціону в газеті «Урядовий кур'єр»);

адреса, за якою приймаються заявки і надається інформація про умови проведення аукціону;

розмір плати за пакет аукціонної документації, завдатку;

номер телефону для довідок;

особливі умови користування надрами.

Організатор аукціону також забезпечує інформування суб'єктів господарювання, виробнича діяльність яких пов'язана з використанням виду корисних копалин, що містяться в межах ділянки надр, спеціальний дозвіл на користування якими виставляється на аукціон.

8. Аукціон проводиться за рахунок претендентів, кожний з яких сплачує вартість пакета аукціонної документації.

Кошти, що сплачуються претендентами за придбання пакета аукціонної документації, зараховуються на спеціальний реєстраційний рахунок Мінприроди, відкритий у Державному казначействі, та використовуються для покриття витрат Міністерства на підготовку та проведення аукціону, зокрема підготовку пакета аукціонної документації, проведення експертизи поданих матеріалів, розміщення оголошення у пресі, оренду залу, оплату послуг ліцитатора, послуг зв'язку, тиражування матеріалів та проведення переговорів, згідно з відповідним кошторисом, затвердженим в установленому порядку.

Претенденти вносять завдаток на рахунок організатора, відкритий в органах Державного казначейства. Для претендентів (суб'єктів господарювання приватної форми власності), за власні кошти яких проведено роботи з геологічного вивчення надр та підрахунку запасів корисних копалин, затверджених Державною комісією по запасах корисних копалин, під час обчислення завдатку не враховується вартість зазначених робіт.

9. Для участі в аукціоні претендент подає в строк та за адресою, зазначеними в оголошенні, відповідну заявку, в якій містяться:

заява про намір узяти участь в аукціоні із зазначенням назви і місцезнаходження ділянки надр, виду корисних копалин, відомостей про претендента (найменування юридичної особи, прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи — підприємця), адреси, номера телефону, телефаксу, прізвища та посади керівника (для юридичної особи), електронної адреси;

копії свідоцтва про державну реєстрацію (для юридичних осіб та фізичних осіб — підприємців) і довідки про включення до ЄДРПОУ (для юридичних осіб), копії паспорта та довідки про присвоєння ідентифікаційного номера (для фізичних осіб — підприємців), документ про підтвердження реєстрації іноземної особи в країні її місцезнаходження, зокрема витяг із торговельного, банківського або судового реєстру (для іноземних юридичних осіб);

копії установчих документів (для юридичних осіб, у тому числі іноземних);

відомості про наявність працюючих, основні види діяльності, період роботи у сфері користування надрами (за наявності);

відомості про уповноважених осіб, які представлятимуть інтереси покупця на аукціоні;

відомості про наявність наданих претенденту в користування ділянок надр та стан виконання робіт на таких ділянках на час подання заявки;

інформація про фінансові можливості претендента (довідки, видані банками, про наявність коштів, у тому числі за позичених, та про розрахункові рахунки, копії балансу та фінансового звіту за минулий рік, засвідчені його керівником, відомості про порушення згідно із законодавством процедури банкрутства або ліквідації, а також наявність податкового боргу та його розмір);

інформація про виробничу діяльність у сфері користування надрами протягом останніх трьох років (назва і місцезнаходження ділянок надр, перелік видів робіт, застосовані технології, виробничі потужності, результати роботи);

інформація про техніко-технологічні та інші можливості ефективного використання надр з урахуванням специфіки вивчення та розробки певної ділянки надр;

відомості про установи банків, що обслуговують та/або фінансують претендента (найменування та місцезнаходження);

документи, що підтверджують сплату вартості пакета аукціонної документації та завдатку;

відомості про участь у попередніх аукціонах з продажу дозволів.

Подання претендентом заявки на участь в аукціоні свідчить про його згоду з умовами проведення аукціону та угодою про умови користування ділянкою надр, що містяться в пакеті аукціонної документації.

10. Заявка подається організатору аукціону в запечатаному конверті. Заявка підписується претендентом або його уповноваженою особою із зазначенням дати та вихідного номера і засвідчується печаткою (якщо претендентом є фізична особа — підприємець, робиться позначка «Печатка відсутня»). На конверті зазначаються адреса організатора аукціону, назва ділянки надр та прізвище, ім'я, по батькові претендента (якщо претендентом є фізична особа — підприємець), його адреса і робиться позначка «Заявка про

участь в аукціоні з продажу спеціального дозволу на користування надрами».

Заявка реєструється організатором аукціону в журналі обліку з присвоєнням їй номера і зазначенням дати і часу подання, про що претенденту видається довідка.

Заявка, що надійшла після 16-ї години зазначеного в оголошенні останнього дня подання заявок, повертається без розгляду.

11. За рішенням аукціонного комітету заявка на участь в аукціоні підлягає відхиленню у разі:

невідповідності документів вимогам цього Порядку; застосування до претендента ліквідаційної процедури або внесення судом постанови про визнання його банкрутом; наявності заборгованості з платежів до державного і місцевих бюджетів та активів у податковій заставі або майна, що передбачається для використання на відповідній ділянці надр та є предметом застави або об'єктом стягнення чи арешту;

невиконання претендентом вимог порядку та регламенту попередніх аукціонів у частині внесення платежів за дозвіл.

Претендентам, заявки яких відхилено, протягом 10 робочих днів після прийняття такого рішення повертається сплачена ними сума завдатку. Вартість пакета аукціонної документації не повертається.

12. Повідомлення про допущення або недопущення до участі в аукціоні за рішенням аукціонного комітету надсилається претендентам. Інформація щодо участі в аукціоні розміщується на офіційному веб-сайті Мінприроди не пізніше ніж за три дні до його початку.

13. У день проведення аукціону претенденти (уповноважені особи) реєструються в журналі, після чого їм видається картка покупця. Реєстрація починається за дві години і закінчується за 30 хвилин до початку аукціону.

Претенденти, які не зареєструвалися, вважаються такими, що відмовилися від участі в аукціоні. При цьому сплачена вартість пакета аукціонної документації та сума завдатку не повертаються.

14. Аукціон проводиться за умови участі не менш як двох зареєстрованих претендентів.

Аукціон починається з оголошення ліцитатором порядку його проведення, кроку аукціону, правил поведінки покупців і осіб, присутніх на торгах, а також іншої необхідної інформації.

15. У встановлений час ліцитатор повідомляє про початок торгів з ударом молотка.

16. Ліцитатор оголошує назву кожної ділянки надр, дозвіл на користування якою виставляється на аукціон, та інформацію про:

місцезнаходження ділянки надр;
вид корисних копалин;
вид користування;
початкову ціну;
крок аукціону.

17. Крок аукціону визначається за такою шкалою:

Початкова ціна дозволу, гривень	Крок аукціону, гривень
До 99999	1000
Від 100000 до 999999	10000
Від 1000000 до 2999999	20000
Від 3000000 до 4999999	30000
Від 5000000 до 9999999	50000
10000000 і більше	100000

18. Якщо після триразового оголошення початкової ціни дозволу покупці не висловлять бажання її підвищити, заявлений до продажу дозвіл знімається з аукціону.

19. У разі коли після оголошення ліцитатором запропонованої ціни дозволу двоє і більше покупців одночасно піднімають свої картки, ліцитатор називає нову ціну, збільшену на відповідний крок аукціону, не оголошуючи номерів карток.

20. У разі коли після послідовного збільшення ціни дозволу двоє і більше покупців залишають свої картки піднятими, ліцитатор може запропонувати одному з них назвати свою ціну. Після першого оголошення одним з покупців нової ціни ліцитатор називає номер картки такого покупця, а також запропоновану ним ціну і продовжує аукціон.

21. Проведення аукціону вважається закінченим, якщо після триразового оголошення чергової ціни дозволу не буде проголошено його більшу ціну і ліцитатор одночасно з ударом молотка проголосить номер покупця, якому продано дозвіл.

22. Переможцем визнається покупець, який запропонував найвищу ціну дозволу.

23. Під час проведення аукціону його організатор забезпечує дотримання правил поведінки покупцями і особами, присутніми на торгах.

24. У разі невиконання покупцями і особами, присутніми на торгах, правил поведінки або перешкоджання веденню аукціону, а також виникнення суперечок під час аукціону ліцитатор оголошує перерву в торгах і звертається до аукціонного комітету для прийняття відповідного рішення.

25. Аукціон вважається таким, що відбувся, якщо хоча б один з покупців придбав дозвіл за початковою ціною з урахуванням кроку аукціону або ціною, визначеною в ході його проведення.

26. За результатами проведення аукціону складається протокол, в якому зазначаються:

назва та місцезнаходження ділянки надр, вид користування надрами, вид корисних копалин та строк, на який видається дозвіл;

дата, час і місце проведення аукціону;

склад аукціонного комітету;

кількість учасників аукціону;

початкова ціна дозволу;

крок аукціону;

найменування (прізвище, ім'я, по батькові) переможця;

ціна дозволу (разовий платіж, що вносить переможець за придбаний дозвіл).

У разі потреби до протоколу можуть бути внесені інші відомості, які вважає за необхідне зазначити організатор аукціону.

Протокол складається у двох примірниках, підписується в день проведення аукціону переможцем та всіма присутніми членами аукціонного комітету і в той же день видається особам, які його підписали.

27. На підставі протоколу протягом трьох робочих днів після проведення аукціону переможець та організатор аукціону укладають договір купівлі-продажу дозволу.

28. Завдаток, сплачений переможцем аукціону, в триденний строк перераховується організатором до загальнофонду державного бюджету.

29. Переможець протягом 30 календарних днів після проведення аукціону:

здійснює розрахунки за придбаний на аукціоні дозвіл у національній валюті шляхом внесення коштів до загального фонду державного бюджету (суму в розмірі різниці між ціною дозволу та сумою завдатку);

сплачує вартість геологічної інформації про ділянку надр, яка надається йому в користування. Зазначені кошти зараховуються та використовуються відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 13 червня 1995 р. № 423 «Про затвердження Положення про порядок розпорядження геологічною інформацією» (ЗП України, 1995 р., № 8, ст. 220);

сплачує вартість проведених геологорозвідувальних робіт (крім переможця, який здійснив за власні кошти геологічне вивчення надр та підрахунок запасів корисних копалин) надрокористувачу, який здійснив за власні кошти геологічне вивчення надр та підрахунок запасів корисних копалин, з поданням відповідних підтвердних документів організатору.

30. Переможець, який не вніс всієї належної до сплати суми в 30-денний строк, позбавляється права на отримання дозволу (при цьому сума завдатку йому не повертається), аукціон оголошується таким, що не відбувся.

31. У разі коли переможець безпідставно відмовився від підписання протоколу аукціону, він позбавляється права на подальшу участь в ньому, а проведення аукціону відновлюється.

32. Покупцям, яких не визнано переможцями, повертається сплачена ними сума завдатку протягом 30 календарних днів після проведення аукціону.

33. Організатор аукціону може відмінити його проведення або зняти окремі дозволи з продажу. У такому разі претендентам протягом 30 днів повертається в повному обсязі сплачена ними вартість пакета аукціонної документації та сума завдатку.

34. Повторний аукціон проводиться відповідно до цього Порядку за умови, що дозвіл виставляється без зміни початкової ціни продажу.

У разі коли дозвіл на повторному аукціоні не продано, організатор аукціону знімає його з продажу і приймає рішення про включення ділянки надр до фонду нерозподілених ділянок надр.

35. Аукціон, проведений з порушенням вимог цього Порядку, може бути визнаний недійсним в установленому законодавством порядку.

У разі визнання аукціону недійсним наданий переможцю дозвіл анулюється, а його організатор приймає рішення про проведення повторного аукціону.

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

від 17 червня 2009 р. № 743-р

Київ

Про схвалення Концепції Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року

1. Схвалити Концепцію Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року, що додається.

Визначити Держкомзем державним замовником Програми.

2. Держкомзему разом із заінтересованими центральними органами виконавчої влади розробити і подати у шес-

тимісячний строк Кабінетові Міністрів України проект Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року.

Прем'єр-міністр України

Ю.ТИМОШЕНКО

СХВАЛЕНО

розпорядженням Кабінету Міністрів України
від 17 червня 2009 р. N 743-р

КОНЦЕПЦІЯ

Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року

Визначення проблеми, на розв'язання якої спрямована Програма

На сьогодні ситуація щодо володіння, користування і розпорядження землею залишається складною і такою, що вимагає невідкладного поліпшення. Найгострішими проблемами є:

незавершеність процесів реформування економічних та правових відносин власності; недосконалість системи державного управління у сфері використання і охорони земель, земельного законодавства та інфраструктури ринку земель, нерозвинутість автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру, відсутність механізму економічного стимулювання використання і охорони земель.

Роботи із запровадження раціонального землекористування проводяться досить повільно.

Відсутнє перспективне прогнозування розвитку земельних відносин, не визначена оптимальна модель сільськогосподарського землекористування. Низькою залишається ефективність використання земель у сільському господарстві через невизначеність системи регулювання земельних відносин, не завершено введення у повному обсязі в економічний оборот земельних ділянок та прав на них.

Аналіз причин виникнення проблеми та обґрунтування необхідності її розв'язання програмним методом

Складна ситуація, що склалася у сфері земельних відносин, спричинена насамперед:

відсутністю:

— зваженої державної земельної політики та механізму її реалізації;

— ефективної системи фінансово-економічного і землевпорядного механізму регулювання земельних відносин та землекористування;

— послідовної державної політики щодо комплексного розвитку земельного законодавства, фінансування здійснення землеустрою і ведення земельного кадастру, формування інвестиційно-привабливого землекористування;

— комплексного підходу та неврахуванням історичних факторів у реформуванні системи державного земельного кадастру та створенні державної системи реєстрації речових прав на нерухоме майно і їх обмежень;

— виваженої державної політики формування і розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення; — належного фінансування фундаментальної та прикладної землевпорядної науки;

недооцінкою складності, масштабів і специфіки зміни земельних відносин у ході проведення економічних реформ;

невдалим (особливо в аграрній сфері) запозиченням правових інститутів і механізмів, які використовуються у країнах із розвинутою ринковою економікою;

подрібненням земельних масивів і створенням великої кількості невеликих за площею і малоефективних господарств у сільському господарстві;

безсистемністю у розв'язанні проблем, що виникають під час проведення земельної реформи в Україні поряд із реформуванням відносин власності на майно, запровадженням нових організаційно-правових форм господарювання;

ігноруванням проблеми комплексного підходу до розвитку сільських територій у процесі проведення земельної реформи;

дублюванням функцій Держкомзему іншими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

З огляду на зазначене існує нагальна потреба у розробленні та прийнятті Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року (далі — Програма).

Мета Програми

Метою Програми є визначення та реалізація основних напрямів державної політики, спрямованих на удосконалення земельних відносин та створення сприятливих умов для сталого розвитку землекористування міських і сільських територій, сприяння розв'язанню екологічних та соціальних проблем села, розвитку високоефективного конкурентоспроможного сільськогосподарського виробництва, збереження природних цінностей агроландшафтів.

Визначення оптимального варіанта розв'язання проблеми на основі порівняльного аналізу можливих варіантів

Можливі три варіанти розв'язання проблеми, що передбачають:

- перший — залишити без змін державну політику у сфері земельних відносин, що обумовить збереження існуючої системи управління земельними ресурсами, незадовільний стан використання земель, загострення економічних і соціальних проблем у землекористуванні;
- другий — здійснити часткові зміни в системі державного управління земельними ресурсами, збільшити фінансування з державного бюджету заходів з удосконалення земельних відносин та управління земельними ресурсами, що дасть змогу частково стабілізувати земельні відносини і землекористування, але не забезпечить істотних зрушень у розвитку ринку земель, створення умов розвитку екологічного та інвестиційно-привабливого землекористування, особливо сільськогосподарського;
- третій — розробити та затвердити Державну цільову програму розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року, яка дасть змогу розв'язати більшість соціально-економічних та екологічних проблем міського і сільського землекористування, створити стабільний ринковий механізм регулювання земельних відносин і формування інвестиційно-привабливого землекористування, забезпечить створення інтегрованої системи органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування з управління земельними ресурсами, удосконалення економічних і правових відносин власності на землю, розвиток землеустрою та економічне регулювання землекористування, поетапне введення в економічний оборот земельних ділянок та прав на них тощо.

Третій варіант оптимальний для впровадження.

Шляхи і способи розв'язання проблеми, строк виконання Програми

Проблему передбачається розв'язати шляхом: визначення організаційного, економічного та землепорядного механізму розвитку земельних відносин; забезпечення створення системи гарантування прав власності на землю та інфраструктури ринку землі; удосконалення системи платежів за землю; формування дієвої системи підвищення ефективності державного регулювання земельних відносин та управління землекористуванням; забезпечення здійснення заходів із землеустрою як інструментарію регулювання земельних відносин; поетапного введення земельних ділянок та прав на них в економічний оборот; формування та розвитку ринку земель; формування інституту обмежень у використанні земель, пов'язаних з охороною земель, та забезпечення екологічної збалансованості землекористування; фінансового та інвестиційного забезпечення заходів, передбачених Програмою; наукового та освітнього забезпечення.

Виконання Програми передбачається здійснити протягом 2010-2020 років.

Очікувані результати виконання Програми, визначення її ефективності

Здійснення заходів, передбачених Програмою, дасть змогу досягти сталого розвитку землекористування, зокрема: підвищити ефективність та екологічну безпеку використання суспільством земельних ресурсів; здійснити раціоналізацію (оптимізацію) землекористування та створити інвестиційно-привабливе і стаłe землекористування; збільшити надходження від платежів за землю в бюджеті всіх рівнів; запровадити повноцінний ринок земель, особливо сільськогосподарського призначення, створити умови для кредитування землевласників під заставу земельних ділянок; підвищити ефективність оренди землі, особливо в сільському господарстві.

Оцінка фінансових ресурсів, необхідних для виконання Програми

Фінансування Програми здійснюватиметься за рахунок коштів державного, місцевих бюджетів та інших джерел, передбачених законодавством.

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 8 липня 2009 р. № 689

Київ

**Про затвердження Порядку продажу об'єктів,
що підлягають приватизації, разом із земельними ділянками державної власності**

Відповідно до частини першої статті 128 Земельного кодексу України та статті 18-1 Закону України «Про приватизацію державного майна» Кабінет Міністрів України постановляє:

Затвердити Порядок продажу об'єктів, що підлягають приватизації, разом із земельними ділянками державної власності (додається).

Прем'єр-міністр України

Ю.ТИМОШЕНКО

ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України
від 8 липня 2009 р. № 689

ПОРЯДОК**продажу об'єктів, що підлягають приватизації, разом із земельними ділянками державної власності**

1. Цей Порядок визначає процедуру продажу об'єктів, що підлягають приватизації, разом із земельними ділянками державної власності.

2. У цьому Порядку наведені нижче терміни вживаються у такому значенні:

аукціон — спосіб продажу об'єкта аукціону учасникові, який запропонував найвищу ціну;

аукціонна комісія — утворена державним органом приватизації комісія з підготовки та проведення аукціону;

виконавець робіт з оцінки — юридична або фізична особа, що має сертифікат суб'єкта оціночної діяльності, ліцензію на проведення землеоціночних робіт та провадить практичну діяльність за відповідними напрямками оцінки;

виконавець робіт із землеустрою — юридична або фізична особа, що має ліцензію на проведення робіт із землеустрою;

державні органи земельних ресурсів — Держкомзем та його територіальні органи;

ліцитатор — особа, що володіє технікою проведення торгів і веде аукціон в установленому порядку;

об'єкт аукціону — об'єкт, що приватизується разом із земельною ділянкою державної власності, на якій він розташований;

підготовка земельних ділянок — землепорядні та землеоціночні роботи, пов'язані з підготовкою земельних ділянок для продажу у складі об'єкта аукціону або для внесення земельних ділянок до статутного капіталу господарського товариства.

3. Фінансування заходів, пов'язаних з підготовкою земельних ділянок, здійснюється за рахунок коштів, передбачених Законом про Державний бюджет України на відповідний рік.

Замовником зазначених робіт та послуг виступає державний орган приватизації.

4. Державні органи приватизації з урахуванням затверджених переліків об'єктів державної власності, що підлягають приватизації, формують та оприлюднюють на своєму веб-сайті переліки об'єктів аукціону та переліки господарських товариств, до статутного капіталу яких вносяться земельні ділянки, і надсилають їх відповідним державним органам земельних ресурсів разом із запитом про подання:

земельно-кадастрової документації та технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);

витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку;

інформації про наявність заборон для продажу земельних ділянок відповідно до вимог земельного законодавства;

інформації про наявність сервітутів та обмежень (обтяжень) прав на земельні ділянки щодо об'єктів, які включені до переліку, та дозволені види використання.

Державний орган земельних ресурсів подає державному органу приватизації у десятиденний строк після надходження запиту зазначені інформацію, документацію та витяг.

Інформація стосовно наявності природоохоронних обмежень, належності земельних ділянок до об'єктів природно-заповідного фонду та можливості продажу земельних ділянок, які входять до складу таких об'єктів, з урахуванням їх екологічної цінності готується державними органами земельних ресурсів за погодженням з Мінприроди чи його територіальним органом.

Переліки об'єктів, що належать згідно з Державною програмою приватизації до групи Ж та підлягають приватизації разом із земельними ділянками, на яких вони розташовані, затверджуються регіональними відділеннями Фонду державного майна за погодженням з Фондом державного майна.

5. Державний орган приватизації на підставі наданої державним органом земельних ресурсів відповіді про відсутність інформації та документації готує завдання на виконання робіт із землеустрою та визначає на конкурентних засадах виконавця робіт із землеустрою в порядку, що затверджується Фондом державного майна. За результатами конкурсу укладається з виконавцем робіт із землеустрою договір про розроблення документації із землеустрою, в якому згідно з технічним завданням визначаються порядок проведення робіт та сторона, відповідальна за подання документації із землеустрою на державну експертизу.

6. У процесі підготовки земельної ділянки державні органи земельних ресурсів забезпечують у 20-денний строк

після надходження документації із землеустрою проведення за ініціативою державного органу приватизації державної експертизи такої документації, зокрема щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Державний орган приватизації на підставі позитивних висновків зазначеної експертизи визначає на конкурентних засадах виконавця робіт з оцінки та укладає з ним договір її на проведення.

7. Вартість об'єкта аукціону та вартість активів господарського товариства з урахуванням вартості земельної ділянки, що вноситься до його статутного капіталу, визначається відповідно до Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531 (Офіційний вісник України, 2002 р., № 42, ст. 1941), та Методики оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 р. № 1891 (Офіційний вісник України, 2003 р., № 51, ст. 2669).

За результатами оцінки виконавець робіт з оцінки складає звіт про оцінку об'єкта аукціону або звіт про вартість активів господарського товариства з урахуванням вартості земельної ділянки, що підлягає внесенню до його статутного капіталу, окремою частиною якого є звіт з експертної грошової оцінки земельної ділянки. У звіті про оцінку об'єкта аукціону зазначається вартість об'єкта аукціону, об'єкта приватизації, земельної ділянки.

Державні органи земельних ресурсів забезпечують у 20-денний строк після надходження звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки проведення за ініціативою державного органу приватизації державної експертизи такого звіту.

Початковою вартістю об'єкта аукціону є вартість об'єкта аукціону, визначена за результатами оцінки.

8. Державний орган земельних ресурсів забезпечує у 10-денний строк після надходження позитивного висновку державної експертизи документації із землеустрою виготовлення технічного паспорта земельної ділянки за формою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 16 травня 2002 р. № 648 (Офіційний вісник України, 2002 р., № 21, ст. 1026).

Технічний паспорт земельної ділянки оформляється на підставі даних, які містить документація із землеустрою, що надійшла від виконавця робіт із землеустрою, без зазначення стартової ціни земельної ділянки та її вартості відповідно до експертної грошової оцінки.

9. Земельні ділянки, що підлягають продажу у складі об'єкта аукціону чи внесенню до статутного капіталу господарського товариства, забороняється з моменту включення об'єкта приватизації до переліків, зазначених у пункті 4 цього Порядку, передавати в оренду, під забудову, вчиняти будь-які інші дії щодо обмеження (обтяження) прав на земельну ділянку, до одержання покупцем об'єкта аукціону або господарським товариством документа, що посвідчує право власності на земельну ділянку та його державної реєстрації.

10. Продаж об'єктів державної власності, що належать за класифікацією Державної програми приватизації до груп А, Д, Ж, та цілісних майнових комплексів, що належать до груп В та Г, разом із земельними ділянками державної власності здійснюється на аукціоні відповідно до цього Порядку.

Продаж акцій (часток, паїв) господарських товариств, що належать державі, здійснюється відповідно до законодавства про приватизацію після внесення державним органом приватизації земельних ділянок державної власності до статутного капіталу таких товариств.

11. Організатором аукціону є державний орган приватизації.

12. Інформація про проведення аукціону опубліковується не пізніше ніж за 30 календарних днів до дати його проведення в бюлетенях державних органів приватизації, а також інших друкованих виданнях, визначених державними органами приватизації.

13. Інформація, що підлягає опублікуванню, повинна містити:

1) відомості про:

об'єкт аукціону, зокрема про об'єкт приватизації, відповідно до статті 15 Закону України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» та статті 19 Закону України «Про приватизацію державного майна»;

розмір та цільове призначення земельної ділянки згідно з даними технічного паспорта;

містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, види використання (пріоритетні та допустимі) — для містобудівних потреб;

2) умови продажу об'єкта аукціону, зокрема початкову вартість об'єкта аукціону;

3) найменування та адресу державного органу приватизації, номер контактного телефону;

4) суму реєстраційного внеску та суму гарантійного внеску, що повинні сплачуватися учасниками, порядок їх сплати;

5) номер рахунка державного органу приватизації та реквізити органу Державного казначейства, в якому відкрито рахунок для сплати реєстраційного та гарантійного внесків, номер валютного рахунка та реквізити банку для сплати гарантійних внесків для учасників-нерезидентів;

6) номер рахунка державного органу приватизації та реквізити органу Державного казначейства, в якому відкрито рахунок для розрахунків за придбаний об'єкт аукціону;

7) відомості про дату припинення приймання заяв на участь в аукціоні, час і місце ознайомлення з об'єктом аукціону та проведення аукціону;

8) інші відомості, визначені державним органом приватизації.

14. Інформація про учасників аукціону, їх кількісний і персональний склад та інші дані, що містяться у поданих ними заявах на участь в аукціоні, а також про результати розгляду заяв є конфіденційною і не підлягає розголошенню до опублікування результатів аукціону.

15. Інформація про результати аукціону опубліковується державним органом приватизації протягом 15 днів після укладення договору купівлі-продажу та подається органами виконавчої влади, в управлінні якого перебував такий об'єкт.

Інформація повинна містити:

відомості про об'єкт аукціону, зокрема про об'єкт приватизації, місце розташування, розмір та цільове призначення земельної ділянки, а також про ціну об'єкта аукціону та його складових (об'єкта приватизації та земельної ділянки) за результатами продажу на аукціоні;

інші відомості, визначені державним органом приватизації.

16. Продаж об'єкта аукціону здійснюється на відкритому засіданні аукціонної комісії, яка утворюється державним органом приватизації із включенням до її складу спеціалістів та представників державного органу земельних ресурсів, органу місцевого самоврядування, балансоутримувача, трудового колективу підприємства, що приватизується (у разі приватизації його єдиного майнового ком-

плексу). Кількість членів комісії може становити від п'яти до дев'яти осіб. Головою комісії призначається представник державного органу приватизації. Якщо в аукціоні бере участь господарське товариство, утворене за участю трудового колективу підприємства, що приватизується, представник такого трудового колективу виключається із складу аукціонної комісії і не має права брати участь у засіданнях комісії з моменту подання товариством до органу приватизації заяви на участь в аукціоні.

Делегування представників до складу комісії обов'язкове для керівників державних підприємств, установ та організацій. На час роботи у складі комісії за її членами зберігається місце роботи і середній заробіток згідно із законодавством про працю.

17. Аукціонна комісія визначає умови, що включають, зокрема, початкову вартість об'єкта аукціону та строк його проведення.

Умови аукціону містять зобов'язання покупця, зокрема щодо подальшої експлуатації об'єкта приватизації та подальшого використання земельної ділянки відповідно до вимог законодавства.

Умови аукціону затверджує державний орган приватизації.

18. Обмеження кількості учасників, що беруть участь в аукціоні, заборонено.

19. До участі в аукціоні допускаються фізичні і юридичні особи, що можуть бути покупцями об'єктів приватизації відповідно до статті 8 Закону України «Про приватизацію державного майна», та мають згідно із Земельним кодексом України право на придбання земельних ділянок у власність, сплатили встановлений державним органом приватизації реєстраційний внесок, розмір якого не може перевищувати розміру одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян, а також гарантійний внесок у розмірі 10 відсотків початкової вартості об'єкта аукціону.

Реєстраційний та гарантійні внески перераховуються на рахунки органів приватизації, відкриті в органах Державного казначейства та уповноважених банках.

20. Розгляд заяви про участь в аукціоні іноземної юридичної особи, спільного підприємства, заснованого за участю іноземних юридичних і фізичних осіб, здійснюється державними органами приватизації за погодженням з Кабінетом Міністрів України продажу особі (підприємству) об'єкта приватизації разом із земельною ділянкою державної власності, на якій об'єкт розташований.

Іноземна юридична особа чи спільне підприємство, засноване за участю іноземних юридичних і фізичних осіб, що заінтересовані у придбанні об'єкта аукціону, подають після оприлюднення на веб-сайті Фонду державного майна переліків об'єктів аукціону, але не пізніше ніж за 30 календарних днів до дати проведення аукціону, Фондові державного майна клопотання про придбання певного об'єкта аукціону.

Фонд державного майна готує проект відповідного розпорядження та разом з клопотанням подає його в установленому порядку Кабінетові Міністрів України. Органи виконавчої влади опрацьовують та погоджують зазначений проект у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з дня його отримання. Проект розпорядження підлягає розгляду на черговому засіданні Кабінету Міністрів України.

21. Фізична або юридична особа, що бажає зареєструватися як учасник аукціону, повинна подати:

1) заяву про участь в аукціоні у порядку, що встановлюється Фондом державного майна;

2) документи, що підтверджують сплату реєстраційного та гарантійного внесків;

3) декларацію про доходи, копію довідки про ідентифікаційний номер згідно з Державним реєстром фізичних осіб — платників податків та інших обов'язкових платежів (крім осіб, що відповідно до законодавства не мають ідентифікаційного номера) (для фізичних осіб — громадян України);

4) нотаріально засвідчену копію свідоцтва про державну реєстрацію фізичної особи — підприємця, копію довідки про взяття на облік платника податків (для фізичних осіб — підприємців);

5) нотаріально засвідчені (легалізовані та перекладені — для нерезидентів) копії установчих документів, свідоцтва про державну реєстрацію (витягу з торговельного, банківського чи судового реєстру або реєстраційного посвідчення — для нерезидентів), довідку з ЄДРПОУ; копію довідки про взяття на облік платника податків; рішення уповноваженого органу про участь в аукціоні; документи щодо призначення керівників (для юридичних осіб);

6) документ, що підтверджує розподіл статутного капіталу серед учасників (акціонерів);

7) документ, що підтверджує наявність та розмір державної частки у статутному капіталі та майні учасника, інформацію про наявність серед учасників (акціонерів) юридичної особи іноземних юридичних або фізичних осіб;

8) відомості про джерела надходження коштів, що використовуватимуться для оплати об'єкта аукціону (для іноземних інвесторів, підприємств з іноземними інвестиціями);

9) копію свідоцтва про реєстрацію іноземною юридичною особою постійного представництва з правом провадження господарської діяльності на території України.

Під час подання заяви потенційний покупець пред'являє паспорт або інший документ, що посвідчує його особу, а якщо покупець діє як представник іншої особи, — засвідчене в установленому порядку відповідне доручення.

22. На вимогу учасників державний орган приватизації повинен створити умови для огляду об'єкта аукціону. Балансоутримувач об'єкта приватизації або у разі його відсутності особа, відповідальна за збереження довгострокових межових знаків, повинні забезпечити доступ учасників для огляду об'єкта аукціону.

23. До початку аукціону державний орган приватизації вносить до книги реєстрації учасників аукціону із зазначенням порядкового номера такі відомості:

1) для фізичних осіб:

громадян України — прізвище, ім'я та по батькові, адреса (місце проживання) та ідентифікаційний номер згідно з Державним реєстром фізичних осіб — платників податків та інших обов'язкових платежів;

іноземців, осіб без громадянства — прізвище, ім'я та по батькові (за наявності), адреса (місце проживання за межами України);

номери рахунків державних органів приватизації, на які зроблено внески, найменування та місцезнаходження органу Державного казначейства;

2) для юридичних осіб:

резидентів — найменування, місцезнаходження, ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ;

нерезидентів — найменування, місцезнаходження та країна, де зареєстрована особа;

номери рахунків державних органів приватизації, на які зроблено внески, найменування та місцезнаходження органу Державного казначейства.

24. Приймання заяв припиняється за три дні до початку аукціону.

Після закінчення аукціону гарантійні внески повертаються у 10-денний строк учасникам, що не перемогли в аукціоні.

Покупцеві, який придбав об'єкт аукціону, сума гарантійного внеску зараховується в установленому порядку до суми вартості придбаного об'єкта.

Сплачені реєстраційні внески не повертаються.

25. Аукціон проводить державний орган приватизації або юридична особа (далі — виконавець аукціону), що уклала договір із зазначеним органом.

26. Примірний договір з виконавцем аукціону, що затверджується Фондом державного майна, повинен містити таку інформацію:

- 1) строк проведення аукціону;
- 2) початкова вартість об'єкта аукціону;
- 3) вартість послуг з проведення аукціону;
- 4) взаємні зобов'язання, умови розірвання договору та майнова відповідальність сторін;
- 5) інші відомості.

Вартість послуг з проведення аукціону визначається на підставі кошторису витрат.

Розмір винагороди виконавця аукціону не повинен перевищувати 0,1 відсотка ціни продажу об'єкта аукціону.

27. Для участі в аукціоні учасникам видаються квитки, які повинні містити таку інформацію:

- 1) номер, під яким покупець бере участь в аукціоні;
- 2) найменування об'єкта аукціону;
- 3) правила та умови проведення аукціону.

Під час реєстрації учасникові аукціону видаються інформаційна картка, картка учасника із зазначенням на зворотному боці правил його проведення та примірник проекту договору купівлі-продажу об'єкта аукціону.

28. Аукціон проводиться безпосередньо ліцитатором. До початку аукціону ліцитатор ознайомлює учасників з характеристиками об'єкта аукціону, умовами його продажу та правилами проведення аукціону.

Початком аукціону вважається момент оголошення початкової вартості об'єкта аукціону.

Якщо протягом трьох хвилин після триразового оголошення початкової вартості об'єкта аукціону ніхто з учасників не висловить бажання придбати його за ціною, оголошеною ліцитатором, аукціон вважається таким, що не відбувся.

Якщо запропонована учасником аукціону ціна перевищує запропоновану ліцитатором, ліцитатор називає номер учасника і запропоновану ним ціну.

Кожна наступна ціна, запропонована учасниками на аукціоні, повинна перевищувати попередню не менш як на 10 відсотків початкової вартості об'єкта аукціону.

Якщо протягом трьох хвилин після оголошення не пропонується наступна ціна, ліцитатор одночасно з ударом молотка оголошує про придбання об'єкта аукціону тією особою, що запропонувала найвищу ціну.

29. Під час проведення аукціону аукціонна комісія веде протокол, до якого вносяться дані про початкову вартість об'єкта аукціону, пропозиції учасників аукціону, відомості про них, результати аукціону (ціна продажу, відомості про фізичну або юридичну особу, що набула право на придбання об'єкта).

Протокол підписується ліцитатором, членами аукціонної комісії та учасником (його представником), який набув право на придбання об'єкта, і надсилається у триденний строк державному органу приватизації для затвердження.

30. Переможець аукціону, який відмовився від підписання протоколу чи договору купівлі-продажу або не з'явився без поважних причин для його підписання протягом п'яти

днів після затвердження протоколу, позбавляється права на подальшу участь у придбанні такого об'єкта аукціону. Сплачений такою особою гарантійний внесок перераховується до державного бюджету.

31. У разі коли учасник або уповноважений ним представник не з'явився без поважних причин на аукціон та/або зірвав його проведення, сплачений такою особою гарантійний внесок перераховується до державного бюджету.

У разі виникнення спору питання вирішується у судовому порядку.

32. Аукціон припиняється і об'єкт знімається з аукціону у разі недотримання учасниками правил проведення аукціону, передбачених цим Порядком, та на вимогу будь-кого з його учасників або органу приватизації якщо:

1) не виконано вимоги щодо змісту інформації про об'єкт аукціону, передбаченої цим Порядком, та строку її опублікування;

2) об'єкт включено до переліку об'єктів, що підлягають приватизації, з порушенням законодавства;

3) істотно порушено правила оголошення та проведення аукціону, передбачені цим Порядком.

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

1) відсутності учасників або наявності тільки одного учасника;

2) коли жоден з учасників не запропонував ціну, що дорівнює або перевищує початкову вартість об'єкта аукціону;

3) несплати в установленний строк переможцем аукціону належної суми за придбаний об'єкт аукціону.

34. Розбіжності, що виникають під час проведення аукціону, усуваються під час його проведення ліцитатором за погодженням з аукціонною комісією.

35. У разі визнання аукціону таким, що не відбувся, об'єкт аукціону може бути запропонований для продажу на аукціоні повторно.

Об'єкти, що належать згідно з Державною програмою приватизації до груп А, Ж та Д, які два чи більше разів пропонувалися до продажу на аукціоні разом із земельною ділянкою і не продані через відсутність учасників, можуть бути за рішенням державного органу приватизації запропоновані для продажу із зменшенням початкової вартості об'єкта аукціону не більш як на 30 відсотків, але не менше від ринкової вартості земельної ділянки, яка входить до складу об'єкта аукціону.

Об'єкти групи Д (незавершеного будівництва), що пропонувалися для продажу із зменшенням початкової вартості об'єкта аукціону і не продані через відсутність покупців, можуть бути за рішенням Фонду державного майна запропоновані для продажу об'єкта під розбирання.

36. Результати продажу об'єкта аукціону оформляються договором купівлі-продажу, який підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

37. Примірний договір купівлі-продажу об'єкта аукціону затверджує Фонд державного майна.

Якщо законодавством дозволено в процесі приватизації державного майна оплату його вартості проводити у вільноконвертованій валюті та переможцем аукціону визнано нерезидента або підприємство з іноземними інвестиціями, державний орган приватизації приймає пропозицію переможця аукціону про те, що ціна продажу об'єкта аукціону в договорі купівлі-продажу зазначається у вільноконвертованій валюті за курсом Національного банку на дату затвердження державним органом приватизації протоколу аукціону.

38. Порядок внесення коштів за об'єкт аукціону визнається договором купівлі-продажу з установленням стро-

ку, який не повинен перевищувати 60 календарних днів після укладення договору.

39. Строк дії зобов'язань за договором купівлі-продажу, порядок контролю їх виконання, умови внесення змін до договору та порядок повернення у державну власність приватизованих об'єктів у разі розірвання договору купівлі-продажу за рішенням суду у зв'язку з невиконанням покупцем його умов визначаються законодавством.

40. Подальше відчуження об'єкта аукціону, що є предметом договору купівлі-продажу, здійснюється за погодженням з державним органом приватизації з урахуванням вимог частини восьмої статті 27 Закону України «Про приватизацію державного майна» та частини першої статті 377 Цивільного кодексу України з одночасним переходом до нового власника зобов'язань за таким договором.

41. Право власності на об'єкт аукціону покупець набуває після державної реєстрації договору купівлі-продажу об'єкта аукціону з моменту сплати його повної вартості на

рахунки державного органу приватизації, відкриті в органах Державного казначейства, та державної реєстрації державного акта на право власності на земельну ділянку.

42. Право власності на земельну ділянку засвідчується державним актом, який видається державним органом приватизації за формою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 р. № 449 (Офіційний вісник України, 2002 р., № 14, ст. 753; 2008 р., № 90, ст. 3008), за підписом керівників державного органу приватизації та державного органу земельних ресурсів.

43. Ціна продажу об'єкта аукціону складається з ціни об'єкта приватизації та земельної ділянки у складі об'єкта аукціону, які формуються пропорційно їх частці у початковій вартості об'єкта аукціону.

Кошти, які надійшли від продажу об'єкта аукціону, перераховуються державними органами приватизації відповідно до Закону про Державний бюджет України на відповідний рік.

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 17 липня 2009 р. № 747

Київ

Про внесення зміни до пункту 3 Порядку здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності

Кабінет Міністрів України постановляє:

Абзац другий пункту 3 Порядку здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22 квітня 2009 р. № 381 (Офіційний вісник України, 2009 р., № 30, ст. 1012), викласти в такій редакції:

«сплати ними протягом 30 календарних днів після нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу не менш як 50 відсотків частини платежу, що зараховується до державного та місцевого бюджетів».

Прем'єр-міністр України

Ю.ТИМОШЕНКО

ПОСТАНОВА

від 17 липня 2009 р. № 748

Київ

Про внесення зміни до пункту 3 постанови Кабінету Міністрів України від 17 липня 2003 р. № 1088

Кабінет Міністрів України постановляє:

Пункт 3 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) викласти в такій редакції:

«3. Установити, що адміністратором Державного реєстру прав на землю та нерухоме майно є Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті із земельних ресурсів, який здійснює його формування, ведення, збереження і забезпечує доступ органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування до зазначеного Реєстру з підстав і на умовах, передбачених Законом.»

Прем'єр-міністр України

Ю.ТИМОШЕНКО

ЗАСНОВНИК

Державний комітет України із земельних ресурсів

ВИДАВЕЦЬ

Редакція журналу «Землевпорядний вісник»

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

АДРЕСА РЕДАКЦІЇ:

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

Формат 60x84/8. Друк офсетний. Зам. 437. Наклад 6345 прим. Підписано до друку 27.07.2009 р.
Віддруковано в ТОВ «Імідж Принт». Адреса: м. Київ, вул. Нововокзальна, 8.