

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 СІГІТОВА
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 КВ № 2759 видане 31.07.1997 Міністерством інформації України. Постановою президії ВАК України від 10.11.1999 р. журнал «Землевпорядний вісник» включено повторно до переліку наукових видань, у яких можуть публікуватися результати дисертаційних робіт на здобуття наукових ступенів доктора і кандидата економічних наук (Бюлетень ВАК України, 1999, № 6). Рекомендовано до друку науково-технічною радою Державного комітету України із земельних ресурсів.

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

© «Землевпорядний вісник», 2009

4 ІЗ ЗАСІДАННЯ ПОЗАЧЕРГОВОЇ КОЛЕГІЇ

КОЛЕГІЯ ЗА ЗВІЛЬНЕННЯ НАЧАЛЬНИКА
ГОЛОВНОГО УПРАВЛІННЯ ДЕРЖКОМЗЕМУ
У КИЇВСЬКІЙ ОБЛАСТІ АНДРІЯ ІВАНЮКА

- 6 Григорій ОМЕЛЬЧЕНКО
«Майже стало системою, що правоохоронні органи, органи прокуратури займаються «кришуванням» зловживань у сфері земельних відносин»
- 7 Наталія КЛЕМЕЦЬ
«Якщо не приймете рішення по пану Іванюку, ми його викинемо самі»
- 7 Володимир СІВКОВИЧ
«За кожним керівником обласного управління стоять дуже впливові люди»
- 8 Леонід НОВАКОВСЬКИЙ
«До ситуації, яка склалася на Київщині, йшли майже 10 років»
- 9 Ігор ЯЦУК
«Щоб зняти соціальну напругу, варто заслухати кожне райуправління земресурсів Київщини»

10 ПОЗИЦІЯ НАГЛЯДОВОЇ РАДИ

БІЛЬШІСТЬ ВІДХИЛИЛА
ДВА ДЕПУТАТСЬКИХ ЗАКОНОПРОЕКТИ
ПРО ОЦІНОЧНУ ДІЯЛЬНІСТЬ В УКРАЇНІ

12 РОЗВИТОК ДЕРЖАВИ: НАГАЛЬНІ ЗАВДАННЯ

Антон ТРЕТЯК
СТРАТЕГІЯ РЕФОРМУВАННЯ
ЗЕМЕЛЬНОЇ ПОЛІТИКИ В УКРАЇНІ
НА СУЧАСНОМУ ЕТАПІ

22 З ПОГЛЯДУ ВЧЕНОГО

Андрій МАРТИН
ЕКОНОМІЧНЕ РЕГУЛЮВАННЯ
ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН:
ЯК ВИПРАВИТИ НЕДОЛІКИ?

30 КОМПЕТЕНТНЕ ДОСЛІДЖЕННЯ

Людмила ТУРОВСЬКА
Особливості ідентифікації прав, пов'язаних з земельною ділянкою прибудинкової території багатоквартирного житлового будинку та врахування плати за землю в складі операційних витрат

34 ОБҐРУНТОВАНЕ ЗАСТЕРЕЖЕННЯ

Юрій РОГАНІН

ДОВКІЛЛЯ У НЕБЕЗПЕЦІ.
ЩО ЗАВАЖАЄ ЙОГО ПОРЯТУНКУ?

37 ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД

В'ячеслав ЛІСЕЦЬКИЙ

ОПОДАТКУВАННЯ ЗЕМЛІ
ТА НЕРУХОМОСТІ. ЩО ВАРТО
ЗАПОЗИЧИТИ У КРАЇН СВІТУ?

43 ДЕРЖКОМЗЕМ РОЗ'ЯСНЮЄ

КОНСУЛЬТУЄ УПРАВЛІННЯ
ЗАКОНОДАВЧОГО РЕГУЛЮВАННЯ ТА
РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН
ДЕРЖКОМЗЕМУ

44 ВИБРАНЕ ДО ЮВІЛЕЮ

Валентина ДРУТАК

П'ЯТЬ ТОМІВ НАУКОВИХ ПРАЦЬ

47 ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

47 НАКАЗ ДЕРЖАВНОГО КОМІТЕТУ
УКРАЇНИ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ
від 28.04.2009 № 205

Про затвердження Інструкції з
оформлення державними інспекторами з
контролю за використанням і охороною
земель Держземінспекції та її
територіальних органів матеріалів про
адміністративні правопорушення і
внесення змін до наказу Держкомзему
від 12.12.2003 № 312

48 ІНСТРУКЦІЯ

з оформлення державними інспекторами
з контролю за використанням і
охороною земель Держземінспекції та її
територіальних органів матеріалів про
адміністративні правопорушення

64 ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ
УКРАЇНИ від 10 червня 2009 р. № 583

Про доповнення переліків центральних
органів виконавчої влади, на які
покладаються розроблення технічних
регламентів і функції технічного
регулювання у визначених сферах діяльності



Верховна Рада України прийняла

за основу проект Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» (щодо спрощення порядку набуття прав на землю), яким пропонується спростити порядок набуття фізичними та юридичними особами права власності і користування на земельні ділянки із земель державної та комунальної власності. Відповідні зміни планується внести до Земельного кодексу, законів України «Про оренду землі», «Про державну експертизу землепорядної документації» та «Про оцінку земель».

за основу законопроект «Про внесення змін до статті 176 Земельного кодексу України», розроблений Держкомземом. Зміни стосуються уточнення змісту державного акта на межі адміністративно-територіального утворення, визначення складу документів, які додаються до державного акта, та порядку його підписання й видачі адміністративно-територіальному утворенню тощо.

за основу проект Закону «Про внесення змін до деяких кодексів України» (щодо спільної власності на землю), розроблений Держкомземом. Пропонується внести до Земельного та Сімейного кодексів України зміни щодо спільної власності на земельну ділянку, згідно з якими до суб'єктів права спільної власності на землю, крім громадян та юридичних осіб, будуть відноситися держава та територіальні громади. Проектом передбачається також порядок поділу земельної ділянки та виділення в натурі частки із спільної часткової власності земельної ділянки, на якій розташовано будівлю співвласників, а також визначається земельна ділянка, що може належати дружині або чоловіку на праві особистої приватної власності тощо.

за основу проект Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо прибережних захисних смуг», яким пропонується внести зміни й доповнення до відповідних положень Земельного та Водного кодексів України, що регулюють правовий режим функціонування прибережних захисних смуг уздовж морів та навколо морських заток і лиманів, а також встановлюють обмеження господарської діяльності на земельних ділянках, що виділяються під зазначені прибережні захисні смуги.

Верховна Рада України ухвалила

Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» (щодо земельних відносин), розроблений Держкомземом. Він спрямований на усунення неузгодженостей між Господарським кодексом України та Законом України «Про оренду землі» у питаннях регулювання відносин, що виникають у зв'язку з орендою земельних ділянок. Зокрема, ухвалений закон скасовує обов'язковість нотаріального посвідчення договорів оренди земельної ділянки. Це забезпечить проведення єдиної державної політики в галузі земельних відносин, зменшить майнові витрати та скоротить термін оформлення договорів оренди землі.

Комітет Верховної Ради рекомендував

парламенту прийняти за основу законопроект «Про внесення змін до статті 209 Земельного кодексу України», який передбачає розширення напрямів використання коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, з тим, щоб місцевим радам забезпечити можливість використовувати ці кошти на проведення інвентаризації земель та оплату проектів землеустрою.

також прийняти в цілому як проект Закону «Про внесення змін до Декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито», розроблений Держкомземом відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень». Розмір державного мита за державну реєстрацію права власності, інших речових прав, обмежень цих прав пропонується встановити у розмірі 0,5 неопо-

даткованих мінімумів доходів громадян, що дорівнює 8 грн 50 копійок. Можна прикинути, що щорічні надходження до державного бюджету від сплати державного мита становитимуть близько 40 млн гривень.

У Держкомземі відбулося засідання Наглядової ради

Голова Держкомзему Олег КУЛІНІЧ на вимогу громадськості, представників Всеукраїнських громадських організацій «Ліга оцінювачів земель» та «Спілка оцінювачів земель» 12 червня провів позачергове розширене засідання Наглядової ради з питань експертної грошової оцінки земельних ділянок, на якому обговорено два законопроекти про оціночну діяльність, запропоновані народними депутатами України. Захід відбувся за участі членів колегії та Громадської ради Держкомзему, провідних оцінювачів, науковців. Автори законопроектів на засідання не з'явилися. Перед початком заходу відбувся брифінг для журналістів. Конкретніше про це на 10 сторінці.

У Центрі державного земельного кадастру відбулося засідання колегії —

обговорено питання: якості та своєчасності надання послуг структурними відокремленими підрозділами з оформлення правовстановлюючих документів на землю фізичним та юридичним особам протягом січня-квітня 2009 року; організації землевпорядних, землеоціночних, топографо-геодезичних і картографічних робіт у СВП; ефективності фінансово-господарської діяльності структурних відокремлених підрозділів Центру ДЗК у першому кварталі поточного року, а також стан впровадження автоматизованої системи державного земельного кадастру. Вів колегію генеральний директор державного підприємства Петро АНДРЕЄВ.

У Держкомземі відбулося засідання колегії

За дорученням Першого віцепрем'єр-міністра Олександра ТУРЧИНОВА, зверненнями Ради національної безпеки і оборони України, а також народних депутатів України 16 червня відбулося позачергове засідання колегії Держкомзему, на якому розглянуто питання про стан організації роботи Головного управління Держкомзему у Київській області. Вів засідання Голова Держкомзему Олег КУЛІНІЧ. Після засідання колегії відбувся брифінг для журналістів. Конкретніше про це на стор. 4.

У Держкомземі відбулася зустріч

з членами Підкомітету з питань земельних відносин Комітету з питань аграрної політики та земельних відносин Верховної Ради України та Товариства по реалізації та управлінню землею BVVG (Федеративна Республіка Німеччина). Учасники зустрічі розглянули питання державного земельного кадастру, державної власності на землю та визначення поняття суб'єкта державної власності у Федеративній Республіці Німеччині. Фахівці з Німеччини дали вичерпні відповіді на запитання щодо особливостей функціонування земельного кадастру та реалізації права власності на землю у їхній державі.

У Держземінспекції відбулося засідання круглого столу

на тему: «Зонування земель в Україні та регіональне планування у Німеччині», яке вів заступник Голови Держкомзему Антон ТРЕТЯК. Під час засідання круглого столу обговорювалися питання регіонального планування територій та його інституційної й адміністративної реалізації у Німеччині, а також ролі і місця зонування земель у регіональному плануванні. Читайте про це у наступному номері журналу.



КОЛЕГІЯ ЗА ЗВІЛЬНЕННЯ НАЧАЛЬНИКА ГОЛОВНОГО УПРАВЛІННЯ ДЕРЖКОМЗЕМУ У КИЇВСЬКІЙ ОБЛАСТІ **АНДРІЯ ІВАНЮКА**

За дорученням Першого віце-прем'єр-міністра Олександра ТУРЧИНОВА, зверненнями Ради національної безпеки і оборони України, а також народних депутатів України 16 червня цього року відбулося позачергове засідання колегії Держкомзему, на якому розглянуто питання про стан організації роботи Головного управління Держкомзему у Київській області. Вів засідання Голова Держкомзему Олег КУЛІНІЧ.

Нагадаємо, діяльність Головного управління Держкомзему у столичній області розглядалася на колегії у лютому цього року, його роботу визнано незадовільною, Андрія Іванюка, керівника територіального органу, зобов'язано вжити відповідні заходи з тим, щоб виправити становище.

— Проте, жодних позитивних зрушень в діяльності Головного управління досі не відбулося, — зауважив у доповіді начальник відділу організації контрольно-ревізійної роботи та аудиту Держкомзему Леонід ІВАШКО.

— Соціальна напруга на Київщині через грубі порушення конституційних прав громадян на землю поглиблюється.

Лише впродовж нинішнього року до Держкомзему надійшло сотні звернень і скарг від громадян, суб'єктів господарювання,

народних депутатів, органів влади та місцевого самоврядування на організацію роботи землепорядної служби Київщини. Аналізуючи порушені ними проблеми, стає очевидним, що діяльність Головного управління Держкомзему у Київській області, його підрозділів у районах та містах стає некерованою.

За півтора року тамтешнє Головне управління організувало та провело лише одне засідання колегії, до речі, положення про яку не затверджено досі.

Лише вибірковою перевіркою виявлено 443 випадки несвоєчасно виданої замовникам документації із землеустрою, більша частина якої була зареєстрована у Головному управлінні торік або ще на початку 2009 року, а підписана лише наприкінці травня. У загальному відділі Головного управління тривалий час (переваж-

но з 2008 року) неправомірно знаходилася незареєстрована землепорядна документація (понад 200 одиниць), яка подавалася для проходження державної землепорядної експертизи. Цей же, загальний відділ, а не підрозділ з проведення експертизи, реєстру-

лише 14 — «задовільну», що свідчить про формальний підхід.

Останній конкурс на заміщення вакантних посад у Головному управлінні провели наприкінці 2007 року. Водночас працівників призначають з порушенням норм чинного законодавства.

сування. Листи друкуються на бланках довільної форми, часто не обліковуються.

У службових приміщеннях Головного управління виявлено несанкціоноване розміщення спеціальних технічних засобів спостереження, що є грубим порушенням конституційних прав працівників управління.

Під час обговорення ситуації, що склалася у київському підрозділі землепорядного відомства, **народний депутат України Михайло ВОЛИНЕЦЬ** зауважив: «Нинішнє позачергове засідання колегії — красномовне свідчення того, що нарешті почали наводити порядок у сфері земельних ресурсів».

— Учора до мене прийшли люди, які не зовсім погоджуються з тими системними змінами, які нині відбуваються у Держкомземі, хоча, на мій погляд, ці зміни є позитивними і



вав проектну документацію для проходження експертизи, що є порушенням вимог законодавства.

Журнали обліку (реєстрації) об'єктів державної експертизи землепорядної документації за 2008 рік та клопотання (заяви) щодо проведення державної експертизи взагалі відсутні.

У результаті несвоєчасної видачі замовникам затверджених звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок недоотримані надходження до державного та місцевих бюджетів.

Особисто Андрієм Іванюком зірвано своєчасне проведення реорганізації Головного управління та територіальних органів.

Дотепер Голові Держкомзему не подано на затвердження матеріали, що стосуються проведення щорічної оцінки керівників територіальних підрозділів області. Хоча за інформацією Головного управління, із 331 держслужбовця, що підлягали щорічному оцінюванню, 254 отримали оцінку «добре», 62 — «високу» і



Окремі листи та доручення Держкомзему, що адресовані Головному управлінню, зникають там із невідомих причин. Значна частина зворотної інформації надходить до Держкомзему запізно.

У Головному управлінні відсутня навіть номенклатура справ, книги обліку документів не пронумеровані, не завірені відповідними посадовими особами, не скріплені печаткою, ведуться не за встановленою формою. Відповідні графи в книгах обліку документів не заповнюються, а залишаються для допи-

необхідними. Коли торкнулося питання Іванюка, (а я неодноразово бачив на колегії як він звітував, постійно знайомлюся з документами і помічаю скільки промахів, скільки недоопрацювань), вони сказали, що це сором для держслужбовця, коли поруч працюють такі, як Іванюк. Я дивуюся, чому так довго ця людина могла обіймати таку посаду? Тут такий кримінальний підтекст навколо нього... Вважаю, що на такий стан речей мають реагувати силові структури, про подібне свавілля має бути поінформована громадськість.

ІЗ ВИСТУПІВ

Григорій ОМЕЛЬЧЕНКО, народний депутат України:

**«МАЙЖЕ СТАЛО СИСТЕМОЮ,
ЩО ПРАВООХОРОННІ ОРГАНИ, ОРГАНИ
ПРОКУРАТУРИ ЗАЙМАЮТЬСЯ «КРИШУВАННЯМ»
ЗЛОВЖИВАНЬ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН»**

— Питання земельних відносин в Україні (можливо це буде жорстка оцінка, але це моя особиста точка зору) набуло ознак, які реально загрожують національній безпеці. Це може призвести до кровопролиття, великих зіткнень, може, певною мірою, вплинути на політичну ситуацію у державі. Сьогодні можна говорити, що існує поняття «земельної мафії» в Україні.

Ми тут говорили, і мій колега Володимир Сівкович підтвердить, що, коли, навіть, найменшим земельним чиновником починає займатися правоохоронна система, або перевірка із центрального апарату Держкомзему, одразу з'являються захисники — нерідко серед них депутати Верховної Ради України, чиновники з Кабміну, Секретаріату, Міністерств чи інших впливових установ.

Ось там на стіні висить карта. Її можна розфарбувати в кольори тих політичних партій та сил, які знаходяться при владі на різному рівні, починаючи від Верховної до районної, міської, обласної рад, і це, вважаєте, будуть їхні зони опіки, території «кришування».

Стосовно нинішнього розгляду скажу конкретно. За останні півроку я направив депутатські звернення до Президента, Прем'єр-міністра, керівників правоохоронних органів, до яких додавалися запити й Володимира Сівковича. Їх не десятки, а сотні.

Коли ні правоохоронні органи, ні керівництво Головного управління Держкомзему у Київській області не вживало заходів реагування на кричущі факти порушення чинного законодавства у сфері земельних відносин, у своїх депутатських зверненнях я почав вимагати від Президента заслухати це питання на РНБО, а від Прем'єр-Міністра створення Урядової комісії з відповідною перевіркою. Буду відвертим, спочатку здавалося, що наткнувся на глуху стіну, складалося враження, що все покривається. Однак, я не переставав надсилати звернення, врешті-решт Президент сам звернувся до мене з

проханням зустрітися, щоб зрозуміти, що ж відбувається? Довелося документально показати, що твориться, і не лише в Київській області, а по всій Україні. За підтримки Президента і Прем'єр-міністра дещо зрушилося...

Земельні питання нам треба вирішувати на державному рівні. За ініціативи Володимира Сівковича та моєї уже відбулося засідання Ради національної безпеки та оборони. На підставі тих матеріалів, які я направляв, Перший віцепрем'єр-міністр Турчинов доручив нарешті провести колегію Держкомзему.

Нам потрібно зрозуміти, що не може бути в нормальній країні такого, щоб питання, вирішення яких передбачено чинним законодавством, доводилося розглядати на рівні РНБО чи Кабінету Міністрів. Щоб їх вирішувати через сотні депутатських звернень до Президента та Прем'єр-міністра України...

Я помітив дуже негативне явище. На районному, обласному рівні майже стало системою, що правоохоронні органи, органи прокуратури, по суті, займаються «кришуванням» зловживань у сфері земельних відносин. І навпаки, проти тих людей, громадських активістів, які стають на захист прав своїх односельчан, порушуються кримінальні справи, починається незаконне переслідування тощо.

Тому зрозуміло, чому за останні роки так багато зловживань. Реальних результатів діяльності правоохоронних органів ми не бачимо.

Я сам переконався, що коли працівникам прокуратури, міліції подаєш матеріали з доведеними фактами, де є явні ознаки злочину, то лише після третього-четвертого кола, коли вже є доручення Президента України, Генеральна прокуратура порушує кримінальну справу.

Який висновок? Ми зробили деякі пропозиції. Одна з них — надання Держкомзему статусу міністерства, щоб керівник Держкомзему був членом Уряду, щоб він міг серйозні питання порушувати на Кабміні. У цьому питанні потрібна рішуча позиція Президента України.

Далі. Гостро ставимо питання про негайне звільнення з правоохоронних органів керівників районної, обласної ланки, на очах яких твориться беззаконня, порушуються конституційні права громадян.

Ми чудово розуміємо, що після сьогоднішнього рішення, яке прийняла колегія (хоч це рішення має право прийняти особисто Олег Кулініч, як голова колегії, Голова Держкомзему) про звільнення

керівника Головного управління Держкомзему у Київській області, з'являться «ходаки», почнуться дзвінки із залученням органів прокуратури, судів, щоб Іванюка поновити.



Наталія КЛЕМЕЦЬ, депутат Бориспільської райради: «ЯКЩО НЕ ПРИЙМЕТЕ РІШЕННЯ ПО ПАНУ ІВАНЮКУ, МИ ЙОГО ВИКИНЕМО САМІ»

— Я представляю «гарячу» точку Київщини — Бориспільський район, тих людей, які там, під стінами Держкомзему, скандують «Геть Іванюка!».

Шановні члени колегії! Я сиджу, слухаю вас і думаю: ось такі великі люди, з великими портфелями, я маю на увазі посади ваші, і ви сидите, розводите руками і ніхто нічого не може зробити одному Іванюку. А що ж казати нам, коли ми там сидимо, скандуємо і, крім плаката в руках, нічого не маємо. Наша зброя — це наш плакат.

Ми приїхали в Головне управління Держкомзему у Київській області. Вийшов пан Іванюк з двома охоронцями, винесли мене в коридор, виштовхнули... Коли підскочили люди, що стояли в коридорі, то і їм добре дісталося. Стареньку бабусю 70-ти років жбурнули так, що вона головою об стілець

вдарилася. На чоловікові 70 років весь одяг порвали. А ми сидимо тут і розводимо руками...

Знаєте, я свого часу працювала в Бориспільській райдержадміністрації. За те, що я зареєструвала дві заяви — люди здали їх у п'ятницю, а я зареєструвала у четвер, проти мене порушили кримінальну справу за статтею «зловживання владою».

Іванюк — державний службовець. Є закон «Про державну службу». Але хіба хтось з вищестоящих його читає? На всі наші звернення, скарги на дії Іванюка до Генерального прокурора, нам прийшла відповідь з Києво-Святошинського району, що по Іванюку склад злочину відсутній. Тобто, викинули вас — хай викидають... Завтра вийдуть, кулю пустять, як пустили в Броварах, у Княжичах, хай пускають...

Шановні члени колегії! Я заявляю всім, якщо ви не приймете сьогодні рішення по пану Іванюку, — мене не купили і мені не заплатили, щоб я тут щось говорила, повірте, я представляю тих людей, що там стоять за ворітьми, — ми його викинемо самі, так як викинув він нас.

Володимир СІВКОВИЧ,
народний депутат України, член колегії:

«ЗА КОЖНИМ КЕРІВНИКОМ ОБЛАСНОГО УПРАВЛІННЯ СТОЯТЬ ДУЖЕ ВПЛИВОВІ ЛЮДИ»

— Чому ми колегією звільняємо керівника Головного управління Держкомзему у Київській області, а не робить це без нашого рішення Олег Кулініч як Голова Комітету, видавши відповідний наказ? Тому що за кожним керівником обласного

управління стоять дуже впливові люди. Починаючи від Служби безпеки України і закінчуючи міліцією та прокуратурою. Причому Генеральною, а не обласною... Кулініч звільнить Іванюка, він побіжить по колу, починаючи із суду, і всі ці «ви-



сокі» особи почнуть шукати шляхи як його повернути на посаду. Нині неможливо звільнити районного керівника, не кажучи вже про обласного. Покровителі, скажімо, з прокуратури почнуть давати приписи по корупції, з СБУ ставити «жучки», а міліція почне арештовувати підлеглих... Така ситуація існує у будь-якій області. Незабаром Держкомзему, мабуть, доведеться створювати внутрішню систему безпеки, яка буде відстежувати, у кого з районних чи обласних керівників є «криша», якого вона рівня.

Чому такі непристойні речі відбуваються? Тому що поставили непрофесійного керівника на область. А як він може працювати, якщо він не професіонал? Він буде вибудовувати бандитські схеми, які потрібно «кришувати». Ось і виходить суцільний бандитизм та корупція.

Зараз у Київську область потрібно поставити нового керівника-професіонала, який би працював 5-10 років у цій системі, а щоб його поставити, потрібно погодити з однією, іншою фракцією, з Кабінетом Міністрів, Першим віце-прем'єр-міністром, і ще багато з ким треба погодити... Ось так зараз у нашій державі.

Народний депутат запропонував записати до рішення колегії питання про відновлення системи професійного управління обласними ланками, починаючи від керівника і закінчуючи реєстратором. Бо якщо зараз не взятися за цю роботу, то наступна колегія буде такою ж, можливо, по іншій області.



**Леонід НОВАКОВСЬКИЙ,
академік УААН, член колегії:**

**«ДО СИТУАЦІЇ, ЯКА СКЛАЛАСЯ
НА КИЇВЩИНІ, ЙШЛИ МАЙЖЕ 10 РОКІВ»**

Перший заступник директора Київського інституту земельних відносин, академік УААН, доктор економічних наук, професор Леонід НОВАКОВСЬКИЙ, аналізуючи на колегії Держкомзему ситуацію, що склалася на Київщині, зауважив, що це робилося не сьогодні і не вчора, а йшли до цієї ситуації майже 10 років.

— Це почалося з того, коли призначили на посаду начальника Київського обласного земельного управління вчителя фізкультури. З того часу в Київській області почалося «професійне» землевпорядкування і вирішення всіх земельних питань. Увесь цей час, за винятком кількох років, земельними справами займалися «випадкові люди». Люди, які не тільки цільового призначення не знають, але й Земельний кодекс не читали. Саме Київська область створила такі ситуації, які потім почали розповсюджуватися по всій країні, а саме:

По-перше, ми філії Центру ДЗК як державної організації перетворили в комерційну структуру, починаючи саме з Київської області.

По-друге, в Київській області ми вперше запро-

понували форму реєстраційної картки для обліку державних актів в електронному вигляді, за яку почали брати до тисячі доларів з громадян, щоправда, не в тому місці, де знаходиться філія.

По-третє, саме в Київській області ми почали продавати чисті бланки державних актів за гроші...

По-четверте, ми вперше саме в Київській області почали займатися питаннями розбазарювання лісів для так званого особистого селянського господарства. Саме це з благословення наших земельних органів із експертизи привело до того, що ці землі по всій Київській області ми порізали по 0,99 га. І це зробило наше обласне управління, яке силами інституту робило проекти — розбивки на ділянки цих лісів і, по-друге, воно робило експертизу цих ділянок.

Саме з Київської області почали кадрову чехарду, коли на посади начальників районних управлінь ми по два-три рази призначаємо нових людей, які не мають ніякого відношення до профілю цієї роботи. І це робиться з приходом кожного нового Голови Держкомзему. Це стає уже правилом — призначати на посади своїх людей не для вирішення питань захисту прав громадян на землю, не для вирішення державницьких питань, а для вирішення інших питань.

Саме в Київській області ми почали порушувати права громадян на землю як ніде, і дійшли до того, що громадянин, маючи право на землю, фактично позбавлений такого права. Хотілося б, щоб після звільнення начальника Головного управління Держкомзему Андрія Іванюка, на його місце знову не прийшла людина, яка не має до землевпорядної

сфери ніякого відношення, але яку знову буде хтось рекомендувати.

Вважаю, ситуацію в Київській області треба локалізувати негайно. Сором нам усім, що ми не можемо знайти того Іванюка, який ходить десь з печаткою і, можливо, поки ми говоримо тут, він видає комусь документи.



Ігор ЯЦУК, заступник Секретаря Ради національної безпеки і оборони України, член колегії:

«ЩОБ ЗНЯТИ СОЦІАЛЬНУ НАПРУГУ, ВАРТО ЗАСЛУХАТИ КОЖНЕ РАЙУПРАВЛІННЯ ЗЕМРЕСУРСІВ КИЇВЩИНИ»

звернень, у яких йдеться про порушення, вартість яких сягає сотень мільйонів доларів. За останні три місяці виявлено чимало порушень. Але мені навіть важко уявити, що можна видавати державні акти без проектів землеустрою на земельні ділянки, що займають сотні гектарів. Це стосується, зокрема, Києва, Ірпіня, Коцюбинського, Вишгородського та Обухівського районів. Також відзначилися й Бровари. Ці справи ще не розголошені, тому що ведеться слідство. Збитки, завдані державі, становлять мільйони гривень. Це тягне за собою позбавлення волі до 12 років.

— Сьогодні до центральних органів влади — адміністрації Президента, Кабміну, РНБО надходить дуже багато

Ігор Яцук поінформував присутніх, що Радою національної безпеки й оборони України буде комплексно перевірено усі «найгарячіші» напрями. До заходів контролю буде залучено фахівців органів МВС, прокуратури та Держкомзему. За результатами перевірки прийматимуться принципові рішення. Компромісу для порушників чинного законодавства не буде. За негідні вчинки рано чи пізно треба відповідати по заслугі.

Ігор Яцук вніс пропозицію: оскільки робота в Головному управлінні Держкомзему у Київській області не проводилася, по чергово розглянути на колегії Держкомзему діяльність кожного районного управління (відділу) земельних ресурсів в області. І проаналізувати роботу по кожному напрямі. Тільки тоді не буде пікетування під цими стінами.

...КОЛЕГІЯ ДЕРЖКОМЗЕМУ УХВАЛИЛА РІШЕННЯ: РОБОТУ НАЧАЛЬНИКА ГОЛОВНОГО УПРАВЛІННЯ ДЕРЖКОМЗЕМУ У КИЇВСЬКІЙ ОБЛАСТІ А. А. ІВАНЮКА ВИЗНАТИ НЕЗАДОВІЛЬНОЮ І ДОРУЧИТИ ГОЛОВІ ДЕРЖКОМЗЕМУ О. М. КУЛІНІЧУ ЗВІЛЬНИТИ ЙОГО ІЗ ЗАЙМАНОЇ ПОСАДИ.

— МИ І ДАЛІ БУДЕМО ДІЯТИ ТАК, ЩОБ НАВЕСТИ В СИСТЕМІ ОРГАНІВ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ПОРЯДОК. РОБОТУ БУДУВАТИМЕМО У МЕЖАХ ЧИННОГО ЗАКОНОДАВСТВА, ПРАВОВОГО ПОЛЯ. У НАС СЬОГОДНІ Є ПІДТРИМКА ЯК НА РІВНІ КАБІНЕТУ

МІНІСТРІВ УКРАЇНИ, НАСАМПЕРЕД ПЕРШОГО ВІЦЕ-ПРЕМ'ЄР-МІНІСТРА, ТАК І НА РІВНІ РАДИ НАЦІОНАЛЬНОЇ БЕЗПЕКИ І ОБОРОНИ УКРАЇНИ, А ТАКОЖ НА РІВНІ ДЕПУТАТІВ, ТОМУ ЩО З 25 ЧЛЕНІВ КОЛЕГІЇ — БІЛЬШІСТЬ ПРЕДСТАВНИКИ ДЕПУТАТСЬКОГО КОРПУСУ. СЬОГОДНІ УХВАЛЕНО ВАЖЛИВЕ РІШЕННЯ, ЯКЕ ЧЕКАЛИ ГРОМАДЯНИ, ПРАВА ЯКИХ БУЛИ ПОРУШЕНІ НА КИЇВСЬКІЙ ЗЕМЛІ. ПЛАНУВАТИМЕМО РОБОТУ ТАК, ЩОБ І НАДАЛІ МИ ЗМОГЛИ ЗАБЕЗПЕЧУВАТИ КОНСТИТУЦІЙНІ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ НАШИХ СПІВВІТЧИЗНИКІВ, — **ПІДСУМУВАВ ГОЛОВА ДЕРЖКОМЗЕМУ ОЛЕГ КУЛІНІЧ.**



Голова Держкомзему Олег КУЛІНІЧ на вимогу громадськості, представників Всеукраїнських громадських організацій «Ліга оцінювачів земель» та «Спілка оцінювачів землі» провів позачергове розширене засідання Наглядової ради з питань експертної грошової оцінки земельних ділянок, на якому обговорено два законопроекти про оціночну діяльність, запропоновані народними депутатами України. Захід відбувся за участі членів колегії та Громадської ради Держкомзему, провідних оцінювачів, науковців. Автори законопроектів на засідання не з'явилися.

БІЛЬШІСТЬ ВІДХИЛИЛА ДВА ДЕПУТАСЬКИХ ЗАКОНОПРОЕКТИ ПРО ОЦІНОЧНУ ДІЯЛЬНІСТЬ В УКРАЇНІ

— Оскільки питання оціночної діяльності сьогодні набуває особливої гостроти й актуальності, — зауважив голова Наглядової ради Олег КУЛІНІЧ, відкриваючи засідання, — то наше з вами завдання — об'єктивно і по-діловому обговорити ці два проекти, навколо яких останнім часом ведуться пристрасні дебати фахівців.

Начальник Управління ринку земель та оціночної діяльності Держкомзему Станіслав ГОРБАТОВИЧ коротко охарактеризував основні положення дискусійних законопроектів.

За його словами, ці два проекти суперечать статтям 128, 146 і 201 Земельного кодексу України, відповідно до яких передбачено проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок як окремої оціночної процедури.

«Запропоновані нововведення є порушенням конституційних прав громадян, юридичних та фізичних осіб, а також порушенням Конституції України, земельного та антимонопольного законодавства», — вважає Станіслав Горбатович.

Прийняття проекту Закону «Про регулювання оціночної діяльності в Україні» (про введення ліцензійної оціночної діяльності; автор народний депутат Куликов К.Б., реєстр. № 4487) приведе до розвалу ринку, оскільки в результаті його прийняття може статися ситуація, коли держава не менше півроку відчуватиме дефіцит відповідних фахівців. Крім того, його прийняття, на думку Горбатовича, є, по суті, рейдерством на законодавчому рівні, оскільки передбачає позбавлення держорганів повноважень, передбачених законодавчими та нормативними актами різних рівнів.

Щодо проекту Закону «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (нова редакція, йдеться про впровадження наглядової ради з питань оціночної діяльності; автори народні депутати Бондар О.М., Ващук К.Т., Плотніков О.В., Писаренко В.В., реєстр. № 4487-1), то цей законопроект пропонує оціночну діяльність по землі повернути Фонду держмайна як регулятору, забравши ці

повноваження у Держкомзему, і таким чином, за словами Горбатовича, повернути нас знову до підготовки оцінювачів усіх спеціалізацій, у тому числі й по землі, Фондом держмайна.

Підтвердженням цьому був виступ голови Всеукраїнської громадської організації «Ліга оцінювачів земель» Ірини АНТИПЕНКО, котра зауважила, що професійні оцінювачі України дуже стурбовані можливістю прийняття законопроекту «Про регулювання оціночної діяльності в Україні».

«Це вже третя спроба, починаючи з вересня 2008 року, запровадити під виглядом прогресивного законодавчого акта систему монополізації ринку професійної оцінки, внести до законопроекту такі зміни, які фактично зупинять функціонування ринку власності», — наголосила Антипенко.

Вона зауважила, що у разі прийняття закону, на оцінку відводиться лише місяць. А за такий короткий термін жоден нотаріус, жодна юридична, приватна особа не зможе зібрати всі необхідні документи — і тому процеси зупиняться.

— Сьогодні на ринку працює близько 10 тисяч оцінювачів майна, майнових прав, цілісних майнових комплексів, земельних ресурсів тощо. І ці 10 тисяч необхідно буде перенавчити. Тобто ми зупинимо процес оцінки, бо без перенавчання вони не зможуть нічого оцінити і ми на економічному ринку створимо дуже серйозний хаос, — зауважила промовець. — Тому Фонд держмайна, Держкомзем, Всеукраїнські саморегулювні організації просять депутатський корпус: «Схаменіться! Не поспішайте, бо поспіхом робляться іноді не дуже добрі справи!»

Ірина Антипенко нагадала, що Всеукраїнські саморегулювні оціночні організації вже звернули увагу громадськості, парламенту й уряду на те, що зазначений законопроект — абсолютно не ринковий за змістом, у багатьох положеннях він дублює існуючі норми законів про оціночну діяльність, не тільки не враховує, а суперечить міжнародному досвіду правового регулювання професійної оціночної діяльності, і з цієї точки зору не відповідає меті максимального наближення українського законодавства до законодавства розвинених країн.

Заступник Голови Фонду державного майна України Олександр ПОТІМКОВ підкреслив, що всі три спроби були виявлені саме самоврегулювними організаціями оцінювачів, які першими побачили небезпеку, звернули на неї увагу і змушені були вчасно виступити, в тому числі і проти цього законопроекту. З фахової точки зору законопроект Куликова В. Б. у принципі неприйнятний, наголосив промовець, оскільки його концепція хибна. «Тобто жодна стаття не може бути виправлена, бо не може бути виправлений законопроект, метою якого є виключно створення корупційної схеми і побудова черги на всі операції до організації органу, що планується створити з міфічних фахівців, регуляторів, котрих на сьогодні не існує і ніхто їх не знає. Ось на що слід звернути увагу», — констатував О. Потімков.

Під час обговорення проєктів висловлювались різні думки. Одні наголошували, що створення законопроектів свідчить про існування в країні конфліктних інтересів. Інші переконливо стверджували, що прийняття законів зробить неможливою діяльність у галузі оцінки, суттєво зменшить доходи бюджетів усіх рівнів. Ще категоричнішою було твердження, що це призведе до повної зупинки ринку нерухомості. «Країна опиниться в тяжкій ситуації, неможливо буде здійснити жодну цивільно-правову угоду з майном, що матиме надзвичайні політичні та економічні наслідки», — підсумувала голова Всеукраїнської громадської організації «Спілка оцінювачів землі» Світлана ЄВДОКІМЕНКО.

На запитання, чи будуватиметься масова оцінка земель на незалежній оцінці, Олександр ПОТІМКОВ підкреслив: «Питання ставиться правильно: масова оцінка повинна будуватися не на нормативній, а на незалежній оцінці. Нормативна оцінка не може бути основою для масової оцінки з метою оподаткування, оскільки метою оподаткування є реальна ринкова вартість. А ми знаємо випадки, коли нормативна вартість земельної ділянки може в десятки разів перевищувати ринкову вартість і навпаки».

Врешті, дехто з присутніх висловився, що обидва законопроекти в кінцевому підсумку неприйнятні.

На що Олександр Потімков повідомив, що на Наглядний раді при Фонді держмайна, на громадських слуханнях та зборах також аналізували законопроекти: «І можу сказати, що наш супротивник дуже швидко вчиться: порівняно з вереснем минулого року сьогоднішній законопроект професійно відредагований, хоча концепція залишається та ж сама: клон «тендерної палати». Тому наше завдання виявити цей клон, а не лише звертати увагу».

Заступник Голови Держкомзему Антон ТРЕТЯК акцентував

увагу на теоретичних основах законопроектів. Водночас підкреслив, що оцінювачі України хочуть мати одну теоретичну і одну практичну базу.

Світлана Євдокіменко зауважила, що сьогодні науку неможливо зупинити: «Зміни й доповнення повинні вноситися в законодавчі акти, але ламати те, що збудовано, не треба, тому що всі законодавчі й нормативні акти гармонізовані з євростандартами, з міжнародною спільнотою, яка погодила українські стандарти».

Докторант Національного університету біоресурсів і природокористування України кандидат економічних наук Андрій МАРТИН звернув увагу на такий нюанс: можливо, в процесі подальшого вдосконалення оціночної діяльності в Україні варто врахувати європейську практику регулювання.

Однак заввідділом ДП «Головний науково-дослідний та проєктний інститут землеустрою» кандидат сільськогосподарських наук Олександр КАНАШ додав, що європейська практика, звичайно, дуже цікава. Але наразі потрібно брати до уваги той факт, що центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів залишається поза увагою — і це найбільш вузьке місце обох законодавчих актів.

Учасники засідання наголошували, що нині держава повинна вміло регулювати сучасні процеси. «Є європейський суд з прав людини, до якого доведеться звертатися, і є Українська держава в період кризи, яка повинна думати як наповнювати вітчизняний бюджет, а не як розвалити діяльність на рівному місці. Тому що цю діяльність пропонується створити з нуля — за 30 днів. А це неможливо — в країні розпочнеться хаос», — підкреслила Світлана Євдокіменко.

...Дехто з присутніх пропонував проєкт, внесений Бондарем О.М. та ін., доопрацювати. Проте думки вкотре розділилися: більшість проголосувала за «відхилення законопроектів».

СТРАТЕГІЯ РЕФОРМУВАННЯ земельної політики в Україні НА СУЧАСНОМУ ЕТАПІ

Антон ТРЕТЯК,
доктор економічних наук,
професор,
член-кореспондент УААН,
Державний комітет України
із земельних ресурсів



Протягом майже 18 років, що минули від започаткування земельної реформи, пройдемо складний шлях роздержавлення і приватизації земель, становлення нового земельного ладу. На це були спрямовані численні законодавчі та нормативні акти регулювання земельних відносин, зокрема, у цей період розроблено і прийнято три Земельні кодекси України, які оновлювалися на вимогу часу. Недостатність законодавчої бази неодноразово доповнювалася указами Президента, спрямованими на прискорення земельної реформи. Проте фундаментальної кінцевої мети — **забезпечення раціонального, ефективного й екологічнобезпечного використання земельних ресурсів та охорони земель**, — яка ставилася перед земельною реформою, досягти сповна не вдалося.

Головним результатом проведення земельної реформи в Україні стали структурні зміни у розподілі земель як за формами власності та господарювання, так і за кількістю землевласників і землекористувачів. Запроваджено платне землекористування. Дер-

жава перестала бути земельним монополістом. У її власності залишилось менше половини загальної площі земель країни. Значна частина продуктивних земель передана у приватну власність. Більше 6 млн (із 7,2 млн) селян отримали державні акти на право власності на земельну ділянку взамін сертифікатів на право на земельну частку (пай). Формуються принципово нові земельні відносини, в основі яких лежить приватна власність на землю, що дає право її оренди, спадкування, дарування, обміну тощо. Таким чином, у власності держави нині перебуває 29,6 млн га (49%), у приватній — 30,6 млн га (50,8%) і 117 тис. га (0,2%) — у колективній.

Ще глибші зміни у структурі власності відбулися із землями сільськогосподарського призначення. Із 41,7 млн га загальної площі сільськогосподарських угідь у державній власності залишилось 11,4 млн га (27,3%), у приватну власність передано 30,3 млн га (72,6%), а в колективній власності залишилося 42,8 тис. га (0,1%). Рілля розподілена відповідно: із 32,4 млн га — 6,0 млн га (18%), 26,4 млн га (81,5%), 24 тис. га (0,1%). У зв'язку із роздержавленням земельного фонду, приватизацією майна та реструктуризацією сільськогосподарських підприємств відбулися істотні зміни у розподілі земель сільськогосподарського призначення по основних власниках і землекористувачах.

На сьогодні в Україні пройдено найскладніший етап земельної реформи — проведено роздержав-



лення і приватизацію земель, в основному сільськогосподарського призначення. **Започатковано ринковий обіг** земельних ділянок поміж землевласниками і землекористувачами, хоча нині він ще не повноцінний, оскільки існує заборона на відчуження земельних ділянок власників земельних часток (паїв) для ведення товарного господарства за винятком успадкування і вилучення для суспільних потреб. Цим створено початкові ринкові умови для ефективного господарювання на землі.

Разом з тим, через незавершеність земельного законодавства та відсутність наукового і фінансового забезпечення не здійснено розмежування земель державної і комунальної власності (9,7%), не завершено встановлення меж населених пунктів (64,3%) та земель природно-заповідного, оздоровчого та рекреаційного призначення, залишаються не впорядковані землі особливого режиму використання — оборони (15%) та під розвіданими загальнодержавного значення корисними копалинами (5%), а також особливо цінні землі — науки (7%).

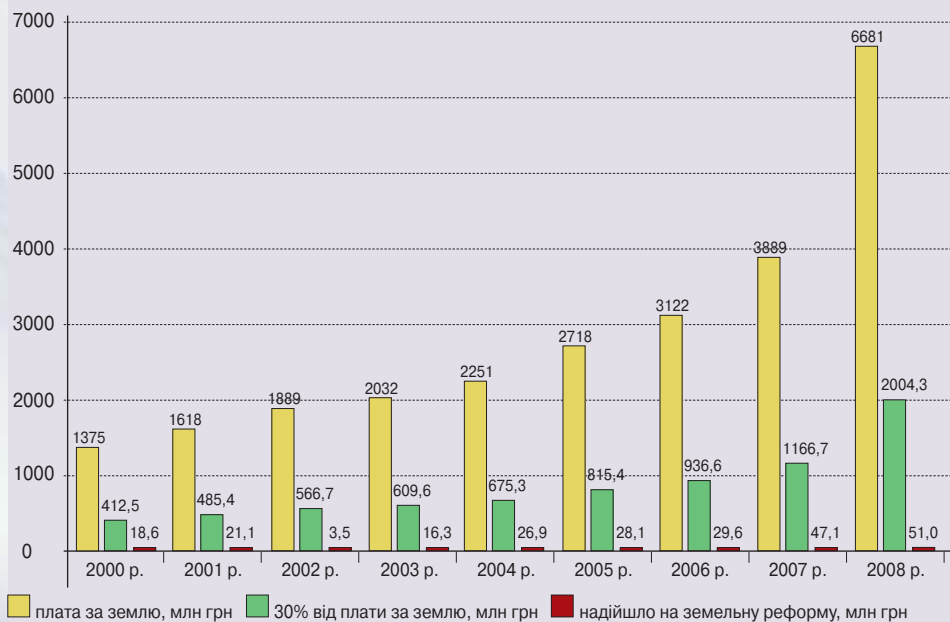
Через нестачу коштів на заходи щодо проведення землеустрою та охорону земель від негативних природних та антропогенних впливів відтворення родючості ґрунтів,

їх якісний стан погіршується, рівень продуктивності сільськогосподарських угідь у переважній більшості господарств залишається низьким, землекористувачі не в змозі покращити

2008 рік надходження зросли від 1,4 млрд грн до 6,7 млрд грн. Згідно статті 22 Закону України «Про плату за землю» ці кошти повинні використовуватися лише для таких цілей: фінансування

НАДХОДЖЕННЯ ВІД ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ

Діаграма 1



ських галузей залишається високою. Кошти, що виділяються державою на охорону земель, мізерні, державні заходи у цьому напрямі майже припинено. Так, від плати за землю із 2000 по

заходів щодо раціонального використання та охорони земель, ведення державного земельного кадастру, землеустрою, моніторингу земель тощо.

Фактично за ці роки на заходи з проведення земельної реформи та охорону земель виділялися кошти лише в межах 1,5–2,5% (діагр. 1).

Не забезпечується повністю право власності на землю. Конституцією України визначено,



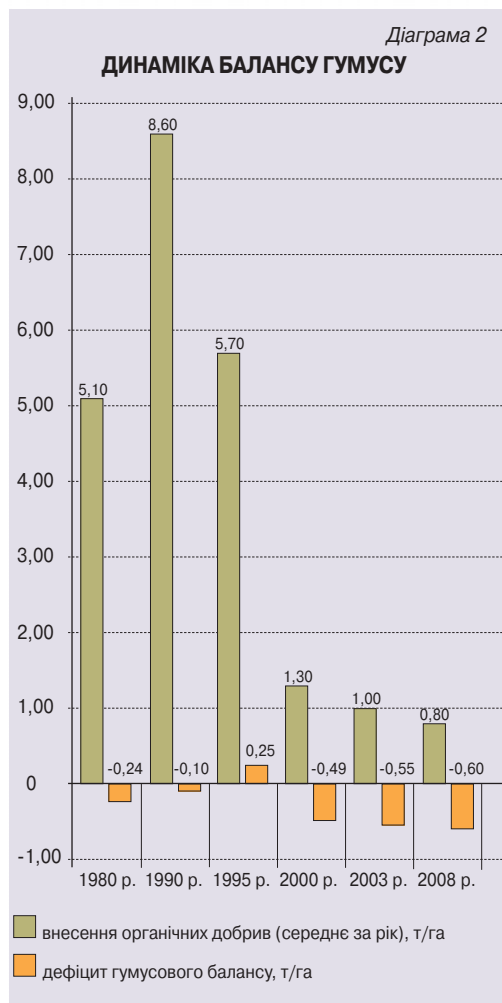
що право власності на землю гарантується (ст. 14). Кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю (ст. 41). Однак, відсутність системи гарантування прав власності на землю та інституціонального забезпечення обігу земельних ділянок є нині основною причиною мораторію на купівлю-продаж юридичними і фізичними особами земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного виробництва, що явно обмежує право розпоряджання земельною власністю.

Тим часом із 1999 року не ухвалюється проект закону України «Про державний земельний кадастр», який є основоположним для створення автоматизованої системи державного земельного кадастру як інформаційної основи системи гарантування прав власності на землю. Хоча 80 відсотків положень законопроекту за 10 років не змінювалися, але в урядів не вистачило політичної волі, щоб він був прийнятий. Сьогодні продовжується блокування його прийняття. Через відсутність системи гарантування прав власності на землю економіка країни недоодржує сотні мільярдів гривень інвестицій.

Так, згідно теорії власності, обов'язковими умовами її функціонування в економічних відносинах є: 1) сертифікація прав власності; 2) вільний обіг прав власності; 3) наявність системи гарантування прав власності. Жодна із обов'язкових умов функціонування власності на землю в Україні не виконується, що відповідно негативно впливає на залучення землі як капіталу в економіку країни.

Отже, ситуація в сфері земельних відносин, використання та охорони земель залишається складною, вимагає невідкладних заходів щодо її поліпшення. Найгострішими проблемами є:

- відсутність на 18-му році земельної реформи концепції та державної програми розвитку земельних відносин;
- незавершеність земельного законодавства (*необхідно ще розробити та прийняти майже 25 законопроектів та понад 500 нормативних актів, стандартів норм і правил*) та відсутність системи гарантування прав власності на землю (*не створено автоматизовану систему державного земельного кадастру та систему державної реєстрації прав на нерухоме майно*);
- відсутність стратегічного та перспективного планування використання і охорони земель, низька ефективність державного управління земельними ресурсами та землекористуванням;
- нерозвиненість економічних та правових відносин власності, внаслідок чого проходить концентрація земельних угідь сільськогосподарського призначення у власності однієї особи, замість прозорого, вільного їх обороту і набуття прав на землю з метою оптимізації землекористування;
- недосконалість та нерозвиненість законодавства, інфраструктури ринку земель, особливо земель сільськогосподарського призначення;
- відсутність законодавства з ведення державного земельного кадастру та його автоматизованої системи, спрямованих на вирішення питань створення системи гарантування прав власності на землю;
- недооцінка ролі системи землеустрою як основного фактору залучення в економіку країни природного потенціалу земельних ресурсів та докапіталізації земельного капіталу;
- недосконалість процедур перерозподілу земель при зміні їх основного цільового призначення;



- відсутність загальнодержавної програми використання та охорони земель, територіального землеустрою, диференційованого оподаткування тощо.

Роботи щодо раціоналізації землекористування та охорони земель проводяться досить повільно, не розробляються сівозміни на землях сільськогосподарських підприємств і, як результат, — деградація ґрунтового покриву деяких територій досягла критичного стану. Продовжується негативна тенденція різкого зниження рівня гумусу в ґрунтах України (щорічне зниження на 0,5–0,6 тонни з 1 га) (діагр. 2). Щорічні втрати гумусу через мінералізацію та ерозію

ґрунтів складають 32–33 млн тонн, приносять більше 10 млрд грн збитків. До цього негативу додалися процеси виснаження ґрунтів через інтенсивне використання орних земель при відсутності сівозмін (менше 25 відсотків господарств дотримуються сівозмін).

Відсутнє перспективне планування землекористування на землях промисловості, транспорту, енергетики, оборони, рекреаційного та іншого призначення, **не визначена оптимальна модель сільськогосподарського землекористування. Низькою залишається ефективність використання земель у сільському господарстві, не введено в економічний обіг земельний капітал.** Виробництво валової продукції сільського господарства в середньому за останні роки на 1 га складає 270–320 євро, тоді як в країнах ЄЕС більше 2000 євро.

Певні тенденції, які набрали розвитку під час земельної реформи та реформування аграрного сектора, мають неоднозначні наслідки. До них слід віднести наступні.

1. Дії уряду щодо перерозподілу земель перш за все зосереджені на окремих ділянках в окремих галузях, а не на територіальному плануванні землекористування хоча б з десятилітньою перспективою.

Посилення ролі земельно-ресурсного потенціалу у вирішенні економічних та соціальних проблем країни вимагає подальшого вдосконалення функцій і зміцнення ролі держави у виробленні стратегії землекористування і його планування. Аналіз діяльності держави за 18 років земельної реформи показує, що вона, в першу чергу, приділяла увагу фіскальним та політичним питанням, вирішуючи завдання перерозподілу земельної власності і стягування земельного податку. Практично не розглядалися питання стану і використання земель, особливо

державної власності і сільського-господарського призначення, не розроблялися державні програми, схеми і проекти використання і охорони земель, організації території. Послаблення ролі держави призвело до втрати функції планування використання земель як основи в системі управління земельними ресурсами, що порушило комплексність проведення землепорядних робіт, а сам землеустрій втратив державний характер, що призвело до серйозних негативних наслідків у використанні і стані земель, про що вже зазначалося.

Враховуючи різноманітність функцій землі для суспільства, землекористування повинно плануватися особливо детально на основі ієрархічної системи, яка враховує баланс між економікою, суспільними потребами і екологією. Наприклад, такі європейські країни як Німеччина, Франція та інші вже створили ієрархічні системи норм для стратегічного планування землекористування і його зонування за доцільним використанням. Стратегічне планування в цьому контексті означає визначення загальних цілей використання і охорони земель, орієнтованого на міжнародні, національні, а також регіональні і довгострокові цілі розвитку територій і землекористування. Особливо важливою проблемою земельних перетворень в Україні на перспективу є залучення землі як природного капіталу природних монополій в їх фінансові активи. Негайне здійснення робіт з оцінки земельно-ресурсного потенціалу, а також як капіталу, важливо сьогодні також тому, що конституційне положення про державну власність на землю в Україні поки що носить декларативний характер. Досі земельні ділянки з корисними копалинами, під об'єктами стратегічного значення тощо не внесені до реєстру земель з особливим режимом використання. Вже сьогодні виникли проблеми

з викупом земельних ділянок для суспільних потреб, зокрема для будівництва об'їзної дороги навколо Києва, окремих об'єктів, пов'язаних із проведенням Євро-2012 року. Відсутні прогнози розвитку землекористування територій (*загальнодержавна та регіональні схеми землеустрою, проекти зонування земель за їх категоріями та типами землекористування*).

2. Парцеляція земельних масивів і створення великої кількості невеликих за площею землі малоефективних господарств.

Законодавче закріплення можливості реалізації громадянами права вимоги на відведення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) створило умови для формування великої кількості малих за площею угідь товарних господарств (середній розмір землекористування товарних сільськогосподарських підприємств 31,8 га (70 тис. на площі 22,0 млн га).

На 1.07. 2008 р. залишилося 416 колективних сільськогосподарських підприємств з середньою площею угідь 339 га на одне господарство (табл.1). Поступово зменшується кількість і площа угідь у використанні державних сільгоспідприємств.

На фоні зменшення кількості великих товарних господарств та середньої площі угідь в їхньому користуванні простежується тенденція послідовного збільшення кількості фермерських господарств (сьогодні їх нараховується 49,7 тис. на площі 4,1 млн га, середній розмір господарства 82 га). Ще більшими темпами зростає кількість так званих «ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва». За короткий час кількість цих ділянок зросла до 2,5 млн. На початок 2009 р. майже 9 відсотків сільськогосподарських угідь товаровиробників знаходиться у використанні цих невеликих господарств із серед-

нюю площею 3,6 га. В цілому сільськогосподарське землекористування розмірами від 2000 до 5000 га, де отримують більше 70% прибутку від загальної маси (діагр. 3), складає лише 37,7% (табл.2).

3. Формування «товарних масивів сільськогосподарських земель» на основі оренди землі у дрібних власників.

У результаті проведення земельної реформи, роздержавлення і приватизації 27 млн га земель сільськогосподарського призначення 6,9 млн громадян стали власниками земельних ділянок (паю), площа яких становить майже 4 га. Більша частина цих земельних часток передається у тимчасове користування, передусім, на умовах оренди, великим сільськогосподарським підприємствам. Нині такі підприємства використовують 18,8 млн га сільськогосподарських угідь, з яких більше 90% вони орендують у громадян.

Процес подрібнення земельних ділянок у власності громадян продовжується у зв'язку з реалізацією права спадкування. За даними земельного обліку станом на 1.01.2009 р. кількість нотаріально посвідчених переходів права на земельну частку (пай) шляхом успадкування становила 893 тис., тобто близько 13% загальної кількості виділених паїв. При цьому у більшості випадків земельні ділянки успадковують кілька спадкоємців. Отже кількість власників земельних часток нині вже значно більша, ніж на початку паювання земель державного земельного фонду.

Орендування землі у дрібних власників має негативні сторони для колективних сільськогосподарських товаровиробників.

■ **По-перше**, доводиться укладати договори оренди з багатьма власниками земельних часток, спадкоємцями, більшість яких проживають у містах, а

Динаміка структури сільськогосподарського землекористування за період з 2001 по 2008 роки

Таблиця 1

Власники землі та землекористувачі	Станом на 2001 рік			Станом на 2008 рік			+, — тис. га
	кількість	Площа, тис. га	%	кількість	Площа, тис. га	%	
1. Недержавні с.-г. підприємства в тому числі	18161	27227,2	73,4	17381	16628,4	48,0	-10599
1.1. Колективні с.-г. підприємства	1964	1310	3,5	416	138,9	0,4	-1171
1.2. С.-г. кооперативи	3504	6257,8	16,9	1445	1518,3	4,4	-4740
1.3. С.-г. товариства	7912	14466,9	39,0	8457	8080,1	23,3	-6387
1.4. Корпоративні фінансово-промислово-аграрні об'єднання	0	0		26	2250		
1.5. Приватні підприємства	0	0		6529	4564,5		
1.6. Інші с.-г. підприємства	4781	5192,5	14,0	534	76,6	0,2	-5116
2. Державні с.-г. підприємства	3351	2179,7	5,9	2233	1295,4	3,7	-884,3
2.1. Держгоспи	384	1005,6	2,7	206	448,7	1,3	-556,9
2.2. С.-г. науково-дослідні установи і навчальні заклади	671	595,2	1,6	723	538	1,6	-57,2
2.3. Інші державні с.-г. підприємства	2296	578,9	1,6	1304	308,7	0,9	-270,2
3. Фермерські господарства	42225	2379,9	6,4	49893	3997,2	11,5	1617,3
4. Особисті селянські господарства	5973237	2989,4	8,1	6362124	3444,8	10,0	455,4
5. Власники земельних часток (паїв)	727856	2313,2	6,2	2601325	9254,1	26,7	6940,9
Разом	6764830	37089,4	100,0	9032956	34619,9	100,0	-2469,5

Діаграма 3
ЗАЛЕЖНІСТЬ ПРИБУТКОВОСТІ С/Г ПІДПРИЄМСТВ ВІД РОЗМІРУ С/Г УГІДЬ



то й за кордоном. Здебільшого договори оренди укладаються на короткий термін (переважно на 5 років). Часте переукладання договорів, розрахунки по виплаті орендної плати великій кількості орендодавців

зумовлюють значний обсяг робіт.

■ **По-друге**, господарювання на орендованій землі унеможливає довготермінове іпотечне кредитування сільськогосподарських товаровиробників,

Розміри землекористувань
сільськогосподарських підприємств України, 2006 р.

Таблиця 2

Групи господарств за розмірами сільськогосподарських угідь	Кількість господарств	%	Площа сільсько- господарських угідь, тис. га	%
З площею, га:				
до 5,0	6267	10,8	20,2	0,1
5,1-10,0	4303	7,4	34,1	0,2
10,1-20,0	5211	9,0	80,8	0,4
20,1-50,0	14830	25,6	564,8	2,7
50,1-100,0	4617	8,0	327,8	1,6
100,1-500,0	7556	13,1	1849,0	8,9
500,1-1000,0	2986	5,2	2156,8	10,4
1000,1-2000,0	3253	5,6	4651,4	22,4
2000,1-3000,0	1482	2,6	3610,8	17,3
3000,1-4000,0	755	1,3	2616,6	12,6
4000,1-5000,0	362	0,6	1619,5	7,8
5000,1-7000,0	300	0,5	1724,2	8,3
7000,1-10000,0	103	0,2	847,1	4,0
Більше 10000,0	52	0,1	680,9	3,3

що не дозволяє технічно і технологічно переоснастити сільськогосподарське виробництво.

■ **По-третє**, на практиці має місце перманентне виокремлення земельних часток для заснування фермерського господарства, передачі іншому орендарю чи приєднання до особистого селянського господарства, що спричиняє порушення цілісності земельних масивів, руйнування сівозмін, а то й створює черезсмузжя. Усе це стає істотним чинником негативного характеру, що не сприяє підвищенню ефективності товарного виробництва.

Вихід із ситуації, що склалася, пов'язаний, передусім, із запровадженням державної політики стосовно планування та здійснення науково обґрунтованого землеустрою, насамперед, у землекористуванні сільгосптоваровиробників, а також концентрації (консолідації) земель на основі запровадження цивілізованих механізмів ринку земель.

До речі, тут показовим є досвід Чехії, Польщі, Угорщини, Болгарії. У цих країнах створено спеціалізовані фонди, які викуповують розрізнені ділянки

сільськогосподарських угідь і вже підготовлені (консолідовані) земельні масиви передають в оренду ефективним товаровиробникам. Це сприяє здешевленню організаційних витрат на оренду землі, а також і на обробіток консолідованих масивів.

4. Серед негативних наслідків земельної реформи є й різке зниження продуктивності угідь, погіршення їх якісного стану.

У період паювання і приватизації землі та реформування організаційної структури аграрного сектору майже не виділялися кошти на відтворення родючості ґрунтів та захист земель від негативних впливів природного й антропогенного характеру. Це призвело до значного поширення деградації ґрунтів, зниження їх продуктивності.

Не сприяє поліпшенню ситуації й сучасний стан орендних відносин. Нині близько 67% усіх договорів оренди землі укладаються строком до 5 років. Це не відповідає технологічним вимогам ротації сівозмін, загалом не стимулює орендаря до інвестування довготривалих проектів охорони земель і відтворення родючості ґрунтів. Наразі орендар вкладає кошти у засоби, які

щорічно повністю переносять свою вартість у новостворений продукт — мінеральні добрива та пестициди, котрі у свою чергу, за великих доз внесення, зумовлюють подальше виснаження і забруднення ґрунтів. Тому важливо налагодити дієвий контроль з боку державних землеохоронних органів за дотриманням чинного законодавства щодо екологобезпечного, раціонального використання продуктивних угідь землевласниками і землекористувачами, використовуючи всі можливі заходи як стимулюючого, так і примусового характеру.

Стратегічним напрямом використання земельного фонду країни повинна стати його оптимізація шляхом встановлення економічно і екологічно обґрунтованих співвідношень між різними факторами та видами землекористувань. Враховуючи, що у результаті проведення земельної реформи більше двох третин сільськогосподарських угідь, у т.ч. майже чотири п'ятих ріллі, перебуває у приватній власності, необхідно розробити механізм їх трансформації, передбачивши викуп земель державою (якщо вони передаються, наприклад, під посадку лісу), відшкодування власникам і землекористувачам недоотриманих доходів, у випадках, коли орні землі відводяться під консервацію. За згодою власників земельних ділянок, що підлягають виведенню з інтенсивного обробітку, можна й надалі залишити ці ділянки у їх власності як площі під лісом чи кормовими угіддями з відповідним зазначенням виду угіддя у державному акті про право приватної власності на землю, у яке переведена рілля.

З метою поліпшення аграрного землекористування, підвищення його ефективності та створення умов для формування конкурентноздатного аграрного виробництва необхідно вжити

радикальних заходів щодо оптимізації структури посівних площ з урахуванням екологічних чинників і вимог екологічної безпеки господарювання в аграрній сфері. Зокрема, доцільно ввести більш вагомші штрафні санкції за перевищення допустимих нормативів рівня інтенсивності використання земель та деградації ґрунтів.

Для виконання таких завдань необхідно:

- завершити інвентаризацію земель сільськогосподарського призначення, провести оновлення матеріалів ґрунтового обстеження та здійснити бонітування ґрунтів;
- розробити механізм відшкодування власникам земельних ділянок недоодержаних доходів при виведенні їх з інтенсивного обробітку;
- законодавчо унеможливити необґрунтоване переведення цінних сільськогосподарських земель в інші категорії.

В Україні діє мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, однак в юридичній практиці за відпрацьованими легітимними схемами постійно здійснюються операції з відчуження земельних ділянок. Серед них маємо такі.

- **Перша — базується на ст. 244 Цивільного кодексу України, за якою розпорядження земельною ділянкою може здійснюватися за довіреністю.** Норма діючого Земельного кодексу щодо мораторію забороняє тільки власникам земельних ділянок (земельних паїв) продавати або іншим способом відчужувати належні земельні ділянки (паї), якщо ж власник доручить це третій особі, то операції купівлі-продажу здійснюються цією особою відповідно до цивільного кодексу України.

- **Друга — базується на ст. 635 Цивільного кодексу, яка дозволяє використання для операцій з землею такого виду договорів, як попередній.** При цьому майбутній покупець земельної ділянки укладає з її власником попередній договір, в якому власник землі зобов'язується укласти основний договір купівлі-продажу належної йому земельної ділянки після припинення дії мораторію.

- **Третя — базується на умовах договору оренди землі, в який вноситься пункт щодо беззаперечного продажу земельної ділянки орендарю зразу ж після зняття мораторію.** В таких випадках, як правило, сума вартості землі орендодавцю виплачується в момент підписання договору оренди, а він, в свою чергу, дає письмове зобов'язання повернути гроші у разі, якщо такий продаж з тих чи інших причин не відбувається.

Найпопулярнішим способом обійти мораторій є укладання попередніх договорів купівлі-продажу, які повинні набути чинності після закінчення дії мораторію. Причина цьому — огріхи у чинному земельному законодавстві.

Найнебезпечнішим на сьогодні є те, що ніхто в Україні не має достовірної інформації про масштаби цих тіньових операцій в сфері купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення і чим ці негативні явища у майбутньому (недалекому і стратегічному) загрожують селянам та національній економіці.

З 2001 до початку 2009 року кількість господарств, які мають більше 10 тис. га сільськогосподарських угідь зросла, у їх розпорядженні до 2,2 млн га, а кількість тих, що мають від 500 до 5000 тис. га за цей період постійно зменшується. Загальний розмір угідь

у розрахунок на одне господарство більше 10 тис. га нині становить 86,5 тис. га. Серед господарств цієї групи переважають вертикально-інтегровані структури холдингового типу.

Створення дуже великих організаційних структур типу лати-фундій у середньостроковій та довгостроковій перспективі несе низку загроз з точки зору їх конкурентноздатності як для них самих, так і для аграрного сектора в цілому. Небезпека лежить в екологічному, соціальному та правовому полі.

Механізм концентрації земель шляхом оренди потребує певного вдосконалення з урахуванням економічних, соціальних та екологічних чинників. З метою запобігання поширенню монополій пропонується встановити можливу максимальну площу оренди для однієї юридичної чи фізичної особи, враховуючи спеціалізацію та регіональні особливості сільськогосподарського виробництва. Вкладати капітал у землекористування переробним підприємствам доцільно дозволяти лише на умовах оренди землі і також з певними обмеженнями щодо розмірів загальної площі орендованих ними угідь та обов'язками щодо участі таких інвесторів у соціально-економічному розвитку сільських територій. Підприємствам, основним видом діяльності яких є несільськогосподарська (крім переробних), доцільно заборонити оренду (а згодом й купівлю) земель сільськогосподарського призначення. Такі обмеження мають місце в інших країнах, натомість держава всіляко сприяє зайнятості селян в агро-виробництві.

Оцінка позитивних результатів та негативних наслідків земельної реформи свідчить, що загалом проведено значний обсяг робіт щодо трансформації власності на землю, передачі більшої частини земель,

особливо сільськогосподарського призначення, у власність громадян. **Водночас, кінцевої мети земельної реформи поки що не вдалося досягти**, зокрема, по-перше, не забезпечується високоефективне, екологічнобезпечне використання земельних ресурсів, по-друге, земельні відносини не відповідають вимогам ринкової економіки.

Тому після проведення найскладнішого етапу земельної реформи — роздержавлення земель сільськогосподарського призначення, утвердження приватної власності на землю, важливим завданням у цій сфері є регулювання та удосконалення земельних відносин з урахуванням трансформації суспільних відносин загалом, економічної ситуації в країні, вітчизняних і світових тенденцій розвитку земле- та природокористування. При цьому слід зважати на перспективи входження України у світовий ринковий простір і необхідність забезпечення конкурентоздатності вітчизняного аграрного виробництва, що потребуватиме раціоналізації землекористування як з точки зору його економічної ефективності, так і забезпечення охорони всього земельного фонду й організації екологічнобезпечного його використання.

Подальший розвиток земельної реформи, вдосконалення економічних відносин власності на землю, регулювання земельних відносин пропонується здійснювати на таких концептуальних засадах:

- забезпечення суспільно-політичної і соціальної функцій землі як території держави і власності українського народу, врахування у побудові земельних відносин функцій землі як виробничого ресурсу території, складової навколишнього природного середовища;
- забезпечення громадянам та юридичним особам державою

захисту прав власності на землю і землекористування, включаючи оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення;

- надання переваг введенню в ринковий обіг прав на землю, а не самої землі;
- надання пріоритету в дотриманні соціальної справедливості при перерозподілі земель сільськогосподарського призначення;
- врахування пріоритетності екологічних вимог щодо охорони земель як складової екосистеми, відтворення і раціонального використання продуктивних земель при формуванні та регулюванні земельних відносин;
- дотримання всіма землевласниками і землекористувачами норм чинного законодавства, положень інших нормативно-правових актів, що регулюють земельні відносини;
- поєднання правового, еколого-економічного та адміністративного аспектів регулювання земельних відносин для досягнення головної мети — створення умов високоефективного, раціонального використання земельного фонду країни, його найціннішої частини — особливо цінних земель.

Головним завданням сучасної державної земельної політики у сфері землекористування й надалі залишається вдосконалення земельних відносин, яке забезпечувало б раціональне використання та охорону продуктивних земель на основі їх охорони і захисту як складової навколишнього природного середовища, збереження та відтворення продуктивної сили землі як природного ресурсу.

Звідси **пріоритетними напрямками** подальшого розвитку земельної реформи та вдосконалення земельних відносин слід вважати:

- 1) удосконалення системи державного управління земельними ресурсами; продовження формування необхідної законодавчої та нормативної бази з питань землекористування і функціонування ринку земель, особливо сільськогосподарського призначення;
- 2) удосконалення економічного механізму регулювання земельних відносин (цінове регулювання ринкового обороту земельних ділянок; удосконалення методики і перманентне оновлення нормативної грошової оцінки земель; запровадження автоматизованої системи обліку платників земельного податку та плати за оренду землі; економічне стимулювання раціонального використання продуктивних угідь й охорони земель; дієве застосування санкцій за порушення чинного законодавства у сфері земельних відносин і землекористування та за дії, що спричиняють погіршення якісного стану і деградацію земель тощо);
- 3) проведення державного землеустрою сільських територій і землевпорядкування новостворених сільськогосподарських підприємств усіх форм власності і господарювання на землі відповідно до вимог концепції сталого розвитку (рис. 1);
- 4) удосконалення порядку та системи ведення земельного кадастру й моніторингу земель; забезпечення землевласників і землекористувачів інформацією про придатність земель та їх якість з метою використання цієї інформації у процесі здійснення господарської діяльності, при оренді землі, здійсненні цивільно правових угод, економічному стимулюванні раціонального використання та охорони земель;
- 5) створення правових і соціально-економічних механізмів ефективного реалізації прав власності на землі сільськогосподарського призначення;

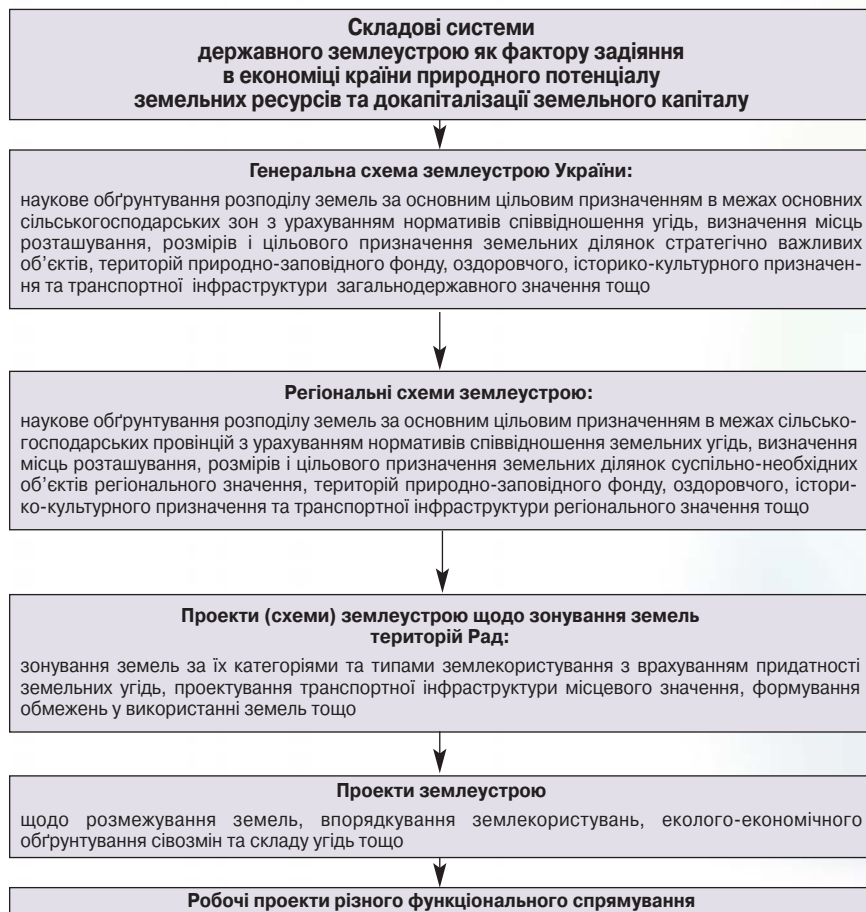


Рис. 1. Логічна схема складових системи державного землеустрою як фактору задіяння в економіці країни природного потенціалу земельних ресурсів та докапіталізації земельного капіталу



Рис. 2. Логічна схема складових системи оптимізації (консолідації) землекористування

сподарського призначення (завершення видачі Державних актів на право власності на земельну ділянку; забезпечення набуття і використання прав власності на землю відповідно до Конституції України; розмежування земель різних форм власності та користування);

6) державне сприяння при здійсненні землеустрою концентрації та консолидації (об'єднанню) земельних угідь сільськогосподарського призначення у руках ефективних аграрних менеджерів, передусім, шляхом кооперації дрібних землевласників і землекористувачів, а також забезпечення прозорого, контрольованого ринкового руху земельних ділянок, що створюватиме кращі умови для формування конкурентоздатних господарств (рис. 2). Державна земельна політика щодо формування перспективної організаційної структури сільськогосподарського землекористування України повинна стимулювати створення:

- Державних сільськогосподарських підприємств (в основному науково-дослідних) в кількості 1–2 тис. на площі до 1 млн га сільськогосподарських угідь. Основна форма власності на землю — державна, спільна та змішана.
- Виробничих кооперативів, корпоративних об'єднань, товариств і приватних підприємств в кількості 6–8 тис. на площі 13–15 млн га сільськогосподарських угідь. Основна форма власності на землю — спільна та змішана.
- Фермерських господарств в кількості 25 тис. на площі 3–5 млн. га. Основна форма власності на землю — приватна.

■ **Особистих підсобних господарств, колективних та індивідуальних садів, дач громадян в кількості 13-15 млн на площі 8-10 млн га. Основна форма власності — приватна.**

- 7) встановлення регіональних обмежень концентрації земельних угідь з метою запобігання монополізації землекористування, формування надвеликих господарств латифундистського типу;
- 8) формування ефективного механізму функціонування повноцінного, регульованого державою ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення та прав на них;
- 9) удосконалення оренди землі в сільському господарстві — тут основну увагу пропонується зосередити на повсюдне введення сівозмін, відповідно рокам ротації полів встановити терміни оренди землі, а також належно формувати конкурентне середовище серед потенційних орендарів землі, всебічно захищати права селян-орендодавців, застосовувати дієві механізми відповідальності за недотримання сторонами договірних умов, диференціювати орендну плату за землю, запровадити регламентуючі та стимулюючі заходи щодо бережливого використання орендованих земель, їх екологічний моніторинг тощо;
- 10) прийняття загальнодержавної програми використання та охорони земель та її послідовна реалізація на основі виділення необхідних коштів з державного і місцевих бюджетів відповідно до статті 22

Закону України «Про плату за землю»;

- 11) посилення контрольно-стимулюючих функцій держави щодо раціонального використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, дотримання екологічних вимог шляхом встановлення обмежень у використанні земель.

Одночасно з пріоритетними напрямками подальшого розвитку земельної реформи та вдосконалення земельних відносин на селі **особливу увагу слід приділити вирішенню проблем формування ринкового обігу прав на землю сільськогосподарського призначення.** Серед заходів, які необхідно здійснити з метою забезпечення прозорості та демократичності ринку прав на землю, його функціонування в інтересах селянства, зокрема, доцільно було б здійснити наступні.

- 1) Створюючи законодавчу та нормативну бази регулювання земельних відносин у сфері функціонування ринку землі, необхідно **терміново прийняти Закон України «Про державний земельний кадастр»** та розробити законопроект «Про ринок земель сільськогосподарського призначення» окремо від загального закону «Про ринок земель», що дозволить чітко регламентувати рух земельних ділянок сільськогосподарського призначення та прав на них, унеможливить двозначність трактування правил ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення загалом.
- 2) Сформувати систему регульованого ціноутворення на ді-

лянки сільськогосподарського призначення та права на них шляхом запровадження **орієнтовних регіональних мінімальних і максимальних цін на землю**, взявши за базовий рівень оновлену нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення. Грошову оцінку всіх земельних угідь необхідно оновити на вдосконаленій методологічній і методичній основі з урахуванням змін, що відбулися у структурі землекористування, продуктивності угідь, цінах, витратах тощо.

- 3) Запровадити державне та самоврядно-громадське регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення шляхом створення спеціального фонду земель державної власності та сільських товариств з регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення (рис. 2).

Розв'язання проблем необхідно здійснювати шляхом реалізації Державної програми, яка визначатиме організаційні, економічні та землепорядні механізми і шляхи посилення державної земельної політики з розвитку землекористування в міській і сільській місцевості, організації проведення землеустрою, як інструменту державного регулювання земельних відносин, завершення створення системи гарантування прав власності на землю та інфраструктури ринку землі, реформування системи платежів за землю та розвиток інституту власності на землю, а відповідно і вдосконалення та розвиток земельного законодавства.

ЕКОНОМІЧНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН:

ЯК ВИПРАВИТИ НЕДОЛІКИ?

Андрій МАРТИН,

докторант Національного університету біоресурсів
і природокористування України,
кандидат економічних наук

Стаття 13 Конституції України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР чітко визначає, що земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є **об'єктами права власності Українського народу.**

Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією. **Кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону, але власність є джерелом обов'язків для суб'єктів цього права і не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству.** Функція захисту прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, а також забезпечення соціальної спрямованості економіки, Конституцією України покладається на державу. При цьому всім суб'єктам гарантується рівність перед законом.

Таким чином, **Основний Закон України**, яким закладено головні засади суспільно-правових відносин щодо набуття та реалізації права власності на землю, **визначає** прямим обов'язком держави функцію захисту всіх суб'єктів права власності на землю та забезпечення соціальної спрямованості економічних відносин.

Стаття 2 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-

III (далі — ЗКУ) дає визначення поняття «земельні відносини» як суспільних відносин щодо володіння, користування і розпорядження землею. Земельні відносини регулюються Конституцією України, згаданим Кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.

Відповідно до статті 4 ЗКУ, **регулювання земельних відносин** є завданням земельного законодавства. Його метою є забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель. Слід виділити два основоположні завдання регулювання земельних відносин: по-перше, гарантування прав на землю та, по-друге, забезпечення раціонального та ощадливого землекористування.

Особливо актуальною в сучасних умовах стає розробка таких механізмів регулювання земельних відносин в Україні, які б, з одного боку, не перешкоджали ринковій саморегуляції економіки, з іншого боку, дозволяли ефективно здійснити головне завдання регулювання — сформувати стале в екологічному та соціально-економічному відношеннях землекористування.

Попри те, що проблематика регулювання земельних відносин є предметом досліджень широкого кола вітчизняних науковців, таких як Д.І. Бабміндра, Д.С. Добряк, А.М. Мірошніченко, Л.Я. Новаковський, П.Т. Саблук, А.М. Третяк, М.М. Федоров, А.Д. Юрченко та інших, теоретичні та методичні засади вдосконалення економічного механізму регулювання земельних відносин залишаються значною мірою дискусійними.

Метою цієї публікації є комплексний аналіз сфери економіко-правового регулювання земельних відносин в Україні, визначення його недоліків та напрямів подальшого розвитку.

Сам термін «регулювання» (від лат. *regulo* — впорядковувати) тлумачиться як упорядкування, внесення порядку, системи в якусь діяльність, управління чимось, підкоряючи його відповідним правилам, певній системі [1]. Тому, на мою думку, під поняттям «державне регулювання земельних відносин» слід розуміти **цілеспрямований вплив держави на суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею, який здійснюється у відповідності із земельним законодавством та покликаний забезпечити впорядкування цих відносин і формування ста-лого землекористування.**

В сучасних умовах, зважаючи на положення статті 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» від 11.09.2003 № 1160-IV, будь-які регуляторні дії держави мають базуватися на таких принципах як:

- **доцільність** — обґрунтована необхідність державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми;
- **адекватність** — відповідність форм та рівня державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням усіх прийнятних альтернатив;
- **ефективність** — забезпечення досягнення внаслідок дії регуляторного акта максимально можливих позитивних результатів за рахунок мінімально необхідних витрат ресурсів суб'єктів господарювання, громадян та держави;
- **збалансованість** — забезпечення у регуляторній діяльності балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави;
- **передбачуваність** — послідовність регуляторної діяльності, відповідність її цілям державної політики, а також планам

з підготовки проектів регуляторних актів, що дозволяють суб'єктам господарювання здійснювати планування їхньої діяльності;

- **прозорість та врахування громадської думки** — відкритість для фізичних та юридичних осіб, а також їх об'єднань, діяльності регуляторних органів на всіх етапах їх регуляторної діяльності, обов'язковий розгляд регуляторними органами ініціатив, зауважень та пропозицій, наданих у встановленому законом порядку фізичними та юридичними особами, їх об'єднаннями, обов'язковість і своєчасність доведення прийнятих регуляторних актів до відома фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань, інформування громадськості про здійснення регуляторної діяльності.

Вважаю, що можна виділити три основоположних типи **державного регулювання земельних відносин** в умовах ринкової економіки:

- **«жорсткий»** — використання адміністративних і фінансово-економічних інструментів примусу і придушення економічних свобод власників землі та землекористувачів за допомогою заборон щодо певних способів використання земельних ділянок або набуття прав на них (застосування державою дозвільної системи, антімонопольних обмежень, санкцій і штрафів, ліцензій, дозволів, заборон тощо);
- **«м'який»** — встановлення ліберальних обмежень, що опосередковано впливають на темпи та масштаби розвитку земельних відносин (впровадження норм і стандартів, які регламентують вимоги до якості робіт, послуг, продукції, операцій у сфері землеустрою, охорони земель, земельного кадастру, ринку земель тощо);

■ **«стимулюючий»** — переважання ринкових інструментів та створення державою сприятливого економічного середовища для власників землі та землекористувачів, діяльність яких відповідає суспільним інтересам (використання системи державних замовлень та контрактів, державних дотацій, субвенцій, податкових та кредитних пільг тощо).

Кожен тип державного регулювання має свої переваги та недоліки: «жорсткий» є найменш затратним для держави, але істотно пригнічує ринкове саморегулювання; ефект «м'якого» регулювання проявляється тільки після значного проміжку часу; «стимулююче» регулювання є особливо привабливим для власників землі і землекористувачів, але є «найдорожчим», оскільки потребує найбільших витрат суспільних ресурсів.

Безперечно, ефективна система державного регулювання земельних відносин може

бути вибудована лише у формі комбінації різних типів регулювання, але всі вони повинні мати глибоке теоретико-методологічне обґрунтування та базуватися на відповідних економіко-правових механізмах. Пріоритет доцільно надавати саме методам ринкового (економічного), а не адміністративного регулювання, адже останні за своєю сутністю нівелюють такі фундаментальні основи ринкової економіки як свобода підприємництва та договірні відносини, перешкоджають повноцінній реалізації права власності, спотворюють ринкове ціноутворення тощо.

Аналіз та систематизація положень діючої нормативно-правової бази дозволяє виділити **20 окремих економічних регуляторів** земельних відносин, які за спільністю предмету регулювання, на мою думку, можуть бути об'єднані у **сім окремих груп**:

- ціноутворення на первинному ринку земель;
- платежі фіскального характеру;

- позитивна економічна відповідальність при використанні земель;
- економічна відповідальність за порушення земельного законодавства;
- економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель;
- інфраструктурні витрати та транзакційні платежі;
- бюджетування у сфері земельної реформи та охорони земель.

Перелік існуючих економічних регуляторів із посиланнями на нормативно-правові (регуляторні) акти, якими вони запроваджені, наведено у таблиці.

Безперечно, кожна зі складових існуючого економічного механізму регулювання земельних відносин заслуговує самостійного вивчення та аналізу. Проте навіть коротка характеристика кожної групи економічних регуляторів дозволяє виділити «проблемні точки» державної політики у сфері управління землекористування:

I. ЦІНОУТВОРЕННЯ НА ПЕРВИННОМУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ

Відчуження земельних ділянок державної та комунальної власності є одним із важливих джерел задоволення потреб економіки у земельних ресурсах. Однак нині в рамках правового поля фактично перебуває лише процедура набуття прав на земельні ділянки під об'єктами нерухомого майна, що перебувають у власності набувача. Ціноутворення при цьому базується на експертній грошовій оцінці земельної ділянки, нормативно-методичні засади проведення якої порівняно добре розроблені та гармонізовані із міжнародними стандартами оцінки.

Тим часом набуття прав на незабудовані земельні ділянки, яке має здійснюватися за незначними винятками лише на конкурентних засадах (земельних аукціонах), нині фактично перебуває поза правовим полем. Відсутність як законодавчого акта, що врегулював би порядок проведення земельних торгів, так і ліцензування господарської діяльності з їх проведення, наразі не дозволяють застосовувати аукціонний спосіб визначення покупця та ціни земельних ділянок.

Потрібно зауважити — аукціонний продаж у світовій практиці ринкового ціноутво-

рення не завжди розглядається як такий, що дозволяє одержати найвищу ціну за об'єкт продажу. Аукціон — це один зі способів швидкого (у короткі строки) продажу майна, а не продажу за максимально можливою ціною. Експозиція товару на ринку за нормальних умов має тривати майже 6 місяців, тоді як аукціон може проводитися після 30 днів з дня оголошення. Тому аукціони часто використовують, продаючи заставне майно, але вони майже ніколи не використовуються приватними власниками ділянок при їх продажу за звичайних умов.

Крім того, так званий «англійський» тип аукціону, що використовується в Україні, вважається найменш захищеним від можливої недобросовісної по-

ведінки (зговору) учасників торгів. Беручи до уваги те, що стартовою ціною лотів за ЗКУ має бути нормативна оцінка земельних ділянок, ризик продажу

прав на земельні ділянки державної та комунальної власності за ціною, що нижча за їх ринкову вартість, стає досить реальним.

II. ПЛАТЕЖІ ФІСКАЛЬНОГО ХАРАКТЕРУ

Фіскальна політика належить до особливо проблемних питань регулювання земельних відносин. Засади платності землеволодіння та землекористування, що були закладені ще на початку 1990-х років, в сучасних умовах можуть вважатися такими, що значною мірою не відповідають економічним реаліям. Земельний податок так і не став повноцінною фінансовою основою місцевого самоврядування, не виконує стимулюючу функцію, ґрунтується на вкрай недосконалій базі оподаткування — нормативній грошовій оцінці, яка ніяк не кореспондується із реальною ринковою вартістю землі. Закон України «Про плату за землю» від 03.07.1992 № 2535-ХІІ переповнений винятками із загального режиму оподаткування, що, по

суті, ставить під сумнів справедливність існуючого порядку справляння плати за землю.

Зауважу, починаючи з 2008 року, у разі придбання земельної ділянки (крім ділянок сільськогосподарського призначення) на підставі цивільно-правової угоди, розмір податку має розраховуватися від суми не меншої за ціну ділянки, зазначену в угоді.

Очевидно, актуальним завданням стає запровадження в Україні масової оцінки земельних ділянок, що спиратиметься на результати моніторингу ринку земель і слугуватиме більш об'єктивною базою для справляння податку. Також дотепер не використовується такий фіскальний інструмент регулювання земельних відносин як диференціація ставок оподаткування.

Не можна вважати нормальною і досить довільною політику визначення ставок орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, внаслідок якої, наприклад, у 2008 році для окремих землекористувачів вона зросла у 15 (!) разів. На жаль, розглядаючи орендну плату як своєрідне «невичерпне» джерело наповнення бюджетів, законодавець інколи ставить землекористувачів у стан неплатоспроможності. Економічна логіка підказує, що за умов фінансово-економічної кризи необхідно зменшувати фіскальне навантаження на землекористувачів, але, попри це, існуюча політика спирається виключно на постійне посилення податкового тиску.

III. ПОЗИТИВНА ЕКОНОМІЧНА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ПРИ ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ

Відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, збитків власників землі та землекористувачів, а також плата за встановлення земельного сервіту, мають розглядатися як різновид так званої позитивної відповідальності — відповідальності за правомірні дії [2].

Недоліками існуючих механізмів позитивної відповідальності слід вважати їх методичну нечіткість або неврегульованість, а також наявність суперечностей у відповідних регуляторних актах.

Наприклад, так склалося, що відшкодування втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва зорієнтоване на застосування при вилученні (випкупі) земельних ділянок. Тим часом, досить сумнівною із правової точки зору слід вважати необхідність відшкодування втрат при зміні цільового призначення земельних ділянок приватної власності. Незрозумілим залишається спосіб визначення «коефіцієнту зниження продуктивності угіддя» для відшкодування втрат, спричинених обмеженням прав власників землі і землекори-

стувачів, у тому числі орендарів, або погіршенням якості земель. Не завжди об'єктивно визначається «коефіцієнт інтенсивності використання сільськогосподарських угідь». Не узгоджені між собою підстави для звільнення від відшкодування втрат, що визначені статтею 208 ЗКУ та постановою Кабінету Міністрів України від 17.11.1997 № 1279. Попри вимоги статей 5 та 13 Закону України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 № 1378-IV, основою для визначення втрат є ненормативна грошова оцінка земельних ділянок.

Відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, відповідно до законодавства, може вважатися одним із провідних економічних регуляторів земельних відносин і має застосовуватися при вилученні земельних ділянок, встановленні обмежень у використанні земель, проведенні геологорозвідувальних робіт, встановленні земельних сервітутів, порушенні прав власників землі та землекористувачів, викупі ділянок для суспільних потреб тощо. Попри це, постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 № 284 визначено, по

суті, лише процедурні аспекти визначення збитків, а методичні засади розрахунку збитків не конкретизовані.

Статтею 10 Закону України «Про телекомунікації» від 18.11.2003 № 1280-IV передбачено, що розмір плати (тарифи) за встановлення земельного сервітуту для прокладання під землею та/або усунення пошкоджень телекомунікаційних мереж для власників або землекористувачів має встановлювати Кабінет Міністрів України. Але це питання дотепер не врегульоване.

Слід відмітити, що наказом Держкомзему від 01.04.2008 №

145 затверджено «Методичні рекомендації з визначення збитків власникам і користувачам земельних ділянок, наданих для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, внаслідок встановлення обмежень і земельних сервітутів щодо їх використання та погіршення якості ґрунтового покриву у результаті експлуатації повітряних ліній електропередач та трубопроводів і споруд», але цей документ носить ненормативний характер, а наведені в ньому методичні напрацювання стосуються визначення збитків лише на орних землях.

IV. ЕКОНОМІЧНА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

Незначні штрафи за порушення земельного законодавства (переважно від 5 до 30 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян) традиційно розглядаються як одна з головних причин масовості як адміністративних правопорушень, так і злочинів у сфері використання та охорони земель. За таких умов досить позитивні наслідки мало затвердження постановою Кабінету Міністрів України від 25.07.2007 № 963 Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу. Запровадження цієї Ме-

тодики дозволило істотно посилити відповідальність порушників, хоча окремі процесуальні проблеми щодо її застосування на практиці мають місце.

Дещо недосконалим можна вважати підхід, визначений постановою Кабінету Міністрів України від 17.12.2008 № 1098, відповідно до якого визначення збитків, завданих унаслідок проведення робіт з рекультивації порушених земель, здійснюється шляхом відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, а не як відшкодування шкоди за вчинене правопорушення за результатами проведення державного контролю за використанням та охороною земель. Втім, у перспективі можна уникнути подібних правопорушень,

запровадивши обов'язкове страхування відповідальності за проведення рекультивації земель для суб'єктів господарювання, які виконують гірничо-видобувні, геологорозвідувальні, будівельні та інші роботи, пов'язані із порушенням земельних ділянок та їх ґрунтового покриву.

Подальшого врегулювання потребує методика визначення шкоди за інші земельні правопорушення, такі як знищення чи пошкодження протиерозійних гідротехнічних споруд, захисних насаджень, псування земель, самовільне відхилення від проектів землеустрою, будівництва, введення в дію об'єктів, невжиття заходів щодо боротьби з бур'янами — всього того, що негативно впливає на стан земель.

V. ЕКОНОМІЧНЕ СТИМУЛЮВАННЯ РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ ТА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ

Економічне заохочення власників землі та землекористувачів до самостійного проведення заходів щодо раціонального використання та охорони земель залишається єдиною групою еко-

номічних регуляторів земельних відносин, що не має в Україні практичного застосування. Зумовлено це як ресурсною обмеженістю державного та місцевих бюджетів, так і відсутністю осно-

вположної документації із землеустрою, яка б обґрунтовувала необхідні обсяги і способи стимулювання, а також програм використання та охорони земель. До речі, порядок економічного сти-

мулювання заходів щодо використання та охорони земель і підвищення родючості ґрунтів, за Законом України «Про охорону земель» від 19.06.2003 № 962-

IV, має встановлювати Кабінет Міністрів України, але цей нормативний акт дотепер не затверджений. Неузгоджені положення статей 205 ЗКУ та 27 Закону

України «Про охорону земель» від 19.06.2003 № 962-IV, які зі значними відмінностями тлумачать склад та зміст заходів економічного стимулювання.

VI. ІНФРАСТРУКТУРНІ ВИТРАТИ ТА ТРАНЗАКЦІЙНІ ПЛАТЕЖІ

Чинне законодавство та нормативна база (Закон України «Про ціни і ціноутворення» від 03.12.1990 № 507-ХІІ та постанови Кабінету Міністрів України від 25.12.1996 № 1548) передбачають державне регулювання цін і тарифів на розроблення документації із землеустрою та проведення землеоціночних робіт. Вільні ціни і тарифи у цих сферах застосовувати не можна попри досить розвинене конкурентне середовище — понад 3 тис. суб'єктів господарської діяльності мають ліцензії на виконання землевпорядних та землеоціночних робіт.

Для регулювання цін і тарифів переважно застосовують Розміри оплати земельно-кадастрових робіт та послуг (наказ Держкомзему України, Мінфіну України, Мінекономіки України

від 15.06.2001 № 97/298/124), хоча зазначений документ не призначений для встановлення цін (тарифів) на розроблення документації із землеустрою та проведення землеоціночних робіт і натомість має регулювати вартість адміністративних послуг, що надають органи земельних ресурсів.

Закон України «Про захист конституційних прав громадян на землю» від 20.01.2005 № 2375-IV встановив граничну вартість робіт із землеустрою щодо виготовлення документів на право власності. Вона не відповідає фактичній собівартості відповідних робіт, мабуть, звідси й непоодинокі випадки, коли землевпорядні організації відмовляються від виконання відповідних робіт внаслідок їх збитковості.

Недостатньо впорядковані платні послуги державних органів земельних ресурсів. Нині вони потребують узгодження із Концепцією розвитку системи надання адміністративних послуг органами виконавчої влади, схваленою розпорядженням Кабінету Міністрів України від 15.02.2006 № 90-р. Порушенням вимог статті 16 Закону України «Про захист економічної конкуренції» від 11.01.2001 № 2210-III можна вважати і практику делегування окремих владних повноважень органів земельних ресурсів суб'єктам господарювання.

Варто зауважити, що диференціація ставок державного мита залежно від строків перепродажу земельних ділянок може стати у перспективі досить ефективним запобіжником спекуляцій на ринку земель.

VII. БЮДЖЕТУВАННЯ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ ТА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ

Державний бюджет завжди є головним джерелом формування та використання фінансових ресурсів для забезпечення завдань і функцій, які здійснюють органи державної влади та місцевого самоврядування. Важлива роль при цьому належить бюджетним програмам «Проведення земельної реформи» та «Збереження, відтворення та забезпечення раціонального використання земельних ресурсів». На реалізацію цих програм у 2009 році виділено 7758,5 тис. гривень. Безумовно, цих коштів замало. Довідково: проектом За-

гальнодержавної програми використання та охорони земель, що розроблявся у 2005 році, обґрунтована річна потреба у бюджетному фінансуванні оцінювалась у 1,0 млрд грн.

Фінансову основу забезпечення раціонального використання та охорони земель мали б скласти тридцятивідсоткові відрахування від плати за землю. Ці кошти мали б акумулюватися на спеціальних рахунках місцевих бюджетів. Але чинність статей 21 та 22 Закону України «Про плату за землю» від 03.07.1992 № 2535-ХІІ, які визначали на-

прямі використання коштів земельного податку, відповідно, у 2005 та 2008 році була остаточно скасована.

Значні проблеми існують із використанням коштів, що надходять внаслідок відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва. Використати їх на цілі, що не пов'язані із охороною земель, не можна, проте ніщо не заважає розміщувати ці надходження на банківських депозитах, одержуючи у вигляді відсотків непогане «поповнення» до місцевих бюджетів. В той же час, недостат-

ньою мірою конкретизовано види заходів із охорони земель на рівні нормативно-правових актів.

У перспективі з метою фінансування землеохоронних заходів та заходів, пов'язаних з раціональним використанням і збереженням земельних ресурсів, доцільно створити Державний фонд охорони земель як складову частину Державного бюджету України. Цей фонд має забезпечувати централізацію та цільове використання коштів, що надходять за відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, поступають з бюджету на виконання цільових програм, а також як податок за землю та як штрафні санкції за порушення земельного законодавства тощо.

ВИСНОВКИ

Загалом економічний механізм регулювання земельних відносин в Україні потребує серйозного переосмислення та напрацювання нової цілісної системи економічних регуляторів, що ефективно вирішуватимуть завдання державної земельної політики в умовах розвинених ринкових відносин, адже більшість існуючих економіко-правових інструментів базуються на застарілій нормативній та методичній базі. Потребують пріоритетної уваги науковців та практиків питання розвитку антимонопольного регулювання земельних відносин, удосконалення платності за зем-

лекористування, централізації бюджетування у сфері охорони земель, а також впровадження європейського та світового досвіду управління земельними відносинами. Мінімум інструментів регулювання має поєднуватись із високою ефективністю їх застосування.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. *Новий словник іншомовних слів.* — К.: Аконт, 2007. — 848 с.
2. *Мірошниченко А. М. Земельне право України: Навч. посіб. / Інститут законодавства Верховної Ради України.* — К.: Ін-т законодавства ВРУ, 2007. — 432 с.

Таблиця

СКЛАДОВІ ЕКОНОМІЧНОГО МЕХАНІЗМУ регулювання земельних відносин в Україні

№	НАЗВА ЕКОНОМІЧНОГО РЕГУЛЯТОРА	ОСНОВНІ РЕГУЛЯТОРНІ АКТИ
I. Ціноутворення на первинному ринку земель		
1	Встановлення ціни продажу земельних ділянок державної та комунальної власності та прав на них	Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440 «Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442 «Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»
II. Платежі фіскального характеру		
2	Справляння плати за землю (земельного податку)	Закон України «Про плату за землю» від 03.07.1992 № 2535-XII Постанова Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» Постанова Кабінету Міністрів України від 30.05.1997 № 525 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)»
3	Справляння орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності	Закон України «Про оренду землі» від 06.10.1998 № 161-XIV
III. Позитивна економічна відповідальність при використанні земель		
4	Відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам при вилученні (викупі) земельних ділянок	Постанова Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 № 284 «Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам»
5	Відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва	Постанова Кабінету Міністрів України від 17.11.1997 № 1279 «Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню»
6	Встановлення плати (тарифу) за встановлення земельного сервіту	Закон України «Про телекомунікації» від 18.11.2003 № 1280-IV

№	НАЗВА ЕКОНОМІЧНОГО РЕГУЛЯТОРА	ОСНОВНІ РЕГУЛЯТОРНІ АКТИ
IV. Економічна відповідальність за порушення земельного законодавства		
7	Відшкодування шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу	Постанова Кабінету Міністрів України від 25.07.2007 № 963 «Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу»
8	Відшкодування збитків, завданих унаслідок непроведення робіт з рекультивації порушених земель	Постанова Кабінету Міністрів України від 17.12.2008 № 1098 «Про визначення розміру збитків, завданих унаслідок непроведення робіт з рекультивації порушених земель»
9	Відшкодування шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства	Наказ Мінекобезпеки України від 27.10.1997 № 171 «Про затвердження Методики визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства» (зареєстр. в Мін'юсті України 05.05.1998 за № 285/2725)
10	Покарання за порушення земельного законодавства у формі штрафу (адміністративна та кримінальна відповідальність)	Кодекс України про адміністративні правопорушення від 07.12.1984 № 8073-X Кримінальний кодекс України від 05.04.2001 № 2341-III
V. Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель		
11	Надання податкових і кредитних пільг громадянам та юридичним особам, які здійснюють за власні кошти заходи, передбачені загальнодержавними та регіональними програмами використання і охорони земель	Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III Закон України «Про охорону земель» від 19.06.2003 № 962-IV
12	Звільнення від плати за земельні ділянки, що перебувають у стадії сільськогосподарського освоєння або поліпшення їх стану згідно з державними та регіональними програмами	
13	Компенсація з бюджетних коштів зниження доходу власників землі та землекористувачів внаслідок тимчасової консервації деградованих та малопродуктивних земель, що стали такими не з їх вини	
14	Застосування прискореної амортизації основних фондів землекористувачів і природоохоронного призначення	
15	Виділення коштів державного або місцевого бюджету громадянам та юридичним особам для відновлення попереднього стану земель, порушених не з їх вини	Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III
VI. Інфраструктурні витрати та транзакційні платежі		
16	Встановлення державних фіксованих цін (тарифів) на розроблення документації із землеустрою та проведення землеоціночних робіт, а також граничних розмірів плати з виконання землевпорядних робіт	Закон України «Про захист конституційних прав громадян на землю» від 20.01.2005 № 2375-IV Постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.1996 № 1548 «Про встановлення повноважень органів виконавчої влади та виконавчих органів міських рад щодо регулювання цін (тарифів)»
17	Справляння державного мита за посвідчення договорів відчуження земельних ділянок, договорів оренди (суборенди) земельних ділянок	Декрет Кабінету Міністрів України «Про державне мито» від 21.01.1993 № 7-93
18	Надання платних (адміністративних) послуг державними органами земельних ресурсів	Постанова Кабінету Міністрів України від 01.11.2000 № 1619 «Про затвердження Порядку виконання земельно-кадастрових робіт та надання послуг на платній основі державними органами земельних ресурсів» Наказ Держкомзему України, Мінфіну України, Мінекономіки України від 15.06.2001 № 97/298/124 «Про затвердження Розмірів оплати земельно-кадастрових робіт та послуг» (зареєстр. в Мін'юсті України 10.07.2001 за № 579/5770)
VII. Бюджетування у сфері земельної реформи та охорони земель		
19	Використання коштів за бюджетними програмами «Проведення земельної реформи» та «Збереження, відтворення та забезпечення раціонального використання земельних ресурсів»	Бюджетний кодекс України від 21.06.2001 № 2542-III Постанова Кабінету Міністрів України від 22.04.2009 № 384 «Про державне замовлення на закупівлю товарів, виконання робіт, надання послуг для державних потреб у 2009 році»
20	Використання коштів, що надійшли в порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва	Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III Постанова Кабінету Міністрів України від 17.09.1996 № 1147 «Про затвердження переліку видів діяльності, що належать до природоохоронних заходів»

Особливості ідентифікації прав, пов'язаних з земельною ділянкою прибудинкової території багатоквартирного житлового будинку

ТА ВРАХУВАННЯ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ В СКЛАДІ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ



Людмила ТУРОВСЬКА,

Заслужений економіст України,
член Наглядової ради
з питань експертної оцінки
земельних ділянок
при Держкомземі

Використання землі в Україні є платним. Справляється плата у вигляді земельного податку або орендної плати. Власники нежилых приміщень багатоквартирного жилого будинку після купівлі приміщень повинні юридично оформити право на земельну ділянку, на якій розташований будинок:

- або укласти договір оренди на земельну ділянку з органами місцевого самоврядування, якщо будинок перебуває у комунальній власності;
- або укласти угоду з об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку на право користування часткою прибудинкової території;
- або отримати право спільної часткової власності на земельну ділянку.

Зі статті 42 Земельного кодексу:

«Земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будинки, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками. У разі приватизації громадянами багатоквартирного жилого будинку відповідна земельна ділянка може передаватись безоплатно у власність або надаватись у користування об'єднанню власників»

З роз'яснень Мінбуду:

«Щодо необхідності оформлення права користування частиною прибудинкової території при влаштуванні окремого входу в квартиру у багатоквартирному будинку», листопад 2006 р.



При облаштуванні окремого входу в квартиру, що є складовою частиною багатоквартирного будинку, власник квартири повинен укласти або договір оренди з органами місцевого самоврядування (якщо будинок перебуває у комунальній власності), або колективну угоду з об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку».

Зі статті 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»:

«Об'єднання може бути створене в будинку будь-якої форми власності з числа тих, хто приватизував або придбав квартиру, а також власника будинку або його уповноваженої особи, власників жилих приміщень, а також власників нежилих приміщень».

Договори оренди на право користування частиною земельної ділянки будуть укладатися не з кожним окремим орендарем, а буде укладений і зареєстрований один договір усіх співкористувачів з органом місцевого самоврядування. Згідно роз'яснень управління правового забезпечення Держкомзему, частина (частка) земельної ділянки не може бути об'єктом оренди землі. Окремо на частину земельної ділянки не видаватиметься й державний акт. Буде посвідчуватися право власності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку на земельну ділянку всієї прибудинкової території.

З роз'яснення Управління правового забезпечення Держкомзему («Землевпорядний вісник» №4 2009р., стор.55):

«Частина (частка) земельної ділянки не може бути об'єктом оренди землі, оскільки відповідно до статті 3 Закону України «Про оренду землі», об'єктом оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній та державній власності, а, отже, укладання договору оренди землі можливе лише на земельну ділянку із зазначенням у ньому всіх співвласників (орендарів)».

Зі статті 15 Закону України «Про оренду землі»:

«Істотними умовами договору оренди землі є: об'єкт оренди (місце розташування та розмір земельної ділянки; ... Невід'ємною частиною договору оренди землі є: План або схема земельної ділянки, яка надається в оренду; Акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)».

Відповідно, власник нежилих приміщень міг би надати оцінювачу:

- або зареєстрований договір оренди земельної ділянки (якщо будинок перебуває у комунальній власності), в якому сторонами виступатимуть орган місцевого самоврядування (від власника земельної ділянки) та всі власники і користувачі приміщень будинку (орендарі). У цьому договорі буде зазначена площа земельної ділянки (всієї прибудинкової території) і орендна плата для кожного орендаря окремо;

- або угоду з об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку на користування прибудинковою територією, якщо земельна ділянка перебуває у користуванні об'єднання;
- або державний акт на право власності об'єднання співвласників на земельну ділянку прибудинкової території разом з договором про спільну часткову власність на земельну ділянку (нотаріально завереним і зареєстрованим).

Зі статті 86 Земельного Кодексу:

«Земельна ділянка може знаходитись у спільній власності з визначенням частки кожного з учасників спільної власності (спільна часткова власність) або без визначення часток учасників спільної власності (спільна сумісна власність). Право спільної власності на землю посвідчується державним актом на право власності на землю».

Зі статті 88 Земельного Кодексу:

«Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, здійснюється за згодою всіх співвласників згідно з договором, а у разі недосагнення згоди — у судовому порядку. Договір про спільну часткову власність на земельну ділянку укладається в письмовій формі і посвідчується нотаріально».

Якщо земельна ділянка знаходиться у спільній власності з визначенням частки кожного з учасників спільної власності (спільній частковій власності), наявний державний акт на право спільної власності і договір про спільну часткову власність, то оцінювачем в операційні витрати буде включений земельний податок.

Якщо власник приміщень уклав договір оренди з органом місцевого самоврядування або угоду з об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку, то оцінювач включить в операційні витрати орендну плату, встановлену договором оренди.

Зі статті 15 Закону України «Про плату за землю»:

«Власники землі та користувачі сплачують земельний податок, а також орендну плату за земельні ділянки державної та комунальної власності з дня виникнення права власності або права користування земельною ділянкою».

Зі статті 125 Земельного Кодексу:

«Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав».

Зі статті 202 Земельного Кодексу:

«Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється у складі державного реєстру земель. Державний реєстр земель складається з двох частин: а) книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі із зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок».

Зі статті 126 Земельного Кодексу:

«Право власності на земельну ділянку посвідчується державним актом...

Право постійного користування земельною ділянкою посвідчується державним актом...

Право оренди земельної ділянки посвідчується договором оренди»

Як ідентифікувати права, пов'язані з земельною ділянкою в разі, якщо немає жодного з вищезазначених правоустановчих документів, і:

- а) земельпорядна документація на прибудинкову територію не виготовлена, а відповідно не виділена її частка під приміщення;
- б) земельпорядна документація виготовлена, але частка земельної ділянки під приміщення не виділена?

Розмір та конфігурація прибудинкової території будинку згідно статті 42 Земельного Кодексу визначається на підставі проекту розподілу території кварталу, мікрорайону та відповідної земельпорядної документації. Виконують цю роботу земельпорядні організації відповідно до чинних будівельних норм та правил (ДБН 360-92**, ДБН Б.2.4-3-95 тощо), санітарних норм та правил, інших нормативних документів та містобудівної документації. Ця робота, як правило, проводиться за рахунок бюджетних коштів. На сьогодні в багатьох населених пунктах робота по встановленню та закріпленню меж прибудинкових територій у зв'язку з відсутністю фінансування майже не проводиться, до того ж не визначені строки її завершення.

Проблеми з відведенням в натурі меж прибудинкових територій зумовлені ще й тим, що відносини щодо використання землі під багатоквартирними жилими будинками чітко не врегульовані земельним законодавством. Землевпорядники користуються лише підзаконними актами:

Втратив чинність (в грудні 2005 року) Наказ Держкомзему, Держкомунгоспу, Мінбуду, ФДМУ від 5.04.1996 р. «Положення про порядок встановлення та закріплення меж прибудинкових територій існуючого житлового фонду».

У лютому 2007 року Держкомзем підготував «Методичні рекомендації щодо набуття прав на земельні ділянки під багатоквартирними жилими будинками».

Звісно, оцінювач не має можливості визначити площу прибудинкової території. Ця інформація може бути отримана лише з технічної документації, виготовленої земельпорядними організаціями на замовлення відповідних органів місцевого самоврядування.

Навіть якщо на земельну ділянку прибудинкової території виготовлена земельпорядна документація, оцінювач не може зробити припущення про розмір «частки» земельної ділянки, яка буде виділена під приміщення. Він може бути впевнений лише в тому, що власник приміщень отримує у

спільну часткову власність або у користування не менше 1/п частки (п-поверхів) території під житловим будинком.

З частини 2 статті 120 Земельного Кодексу:

«Якщо житловий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, наданій у користування, то в разі їх відчуження до набувача переходить право користування тією частиною земельної ділянки, на якій вони розміщені, та частиною ділянки, яка необхідна для їх обслуговування».

За «Методичними рекомендаціями щодо набуття прав на земельні ділянки під багатоквартирними жилими будинками» умовний розмір частки власності (користування) земельної ділянки кожного власника квартири (квартир) чи нежилого приміщення у спільній сумісній власності визначається відношенням загальної площі квартири (квартир) чи нежилих приміщень, що перебувають у його власності, до загальної площі всіх квартир і нежилих приміщень будинку. Виділення частки земельної ділянки власникам квартир і нежилих приміщень в натурі (на місцевості) не допускається.

Зі статті 89 Земельного Кодексу:

«Земельна ділянка може належати на праві спільної сумісної власності лише громадянам».

(Тобто за пунктом 15 «Методичних рекомендацій» умовний розмір частки визначається для співвласників будинку — громадян!)

З 4 та 5 частин статті 14 Закону України «Про плату за землю»:

«За земельну ділянку, на якій розташована будівля, що перебуває у користуванні кількох юридичних осіб або громадян, земельний податок нараховується кожному з них пропорційно тій частині площі будівлі, що знаходиться в їх користуванні».

(В 4 частині статті 14 закладено протиріччя. Співкористувачі багатоквартирного будинку могли б сплачувати земельний податок лише в разі отримання об'єднанням співкористувачів права власності на земельну ділянку або права постійного користування земельною ділянкою. Але, згідно частини 2-ої статті 42 Земельного кодексу, тільки у разі приватизації громадянами, тобто **співвласниками**, багатоквартирного жилого будинку земельні ділянки можуть передаватись безоплатно у власність або надаватись у користування об'єднанню власників. Тобто тільки для **співвласників**, а не для **співкористувачів**! мала б сенс ця частина статті).

«За земельну ділянку, на якій розташована будівля, що перебуває у спільній власності кількох юридичних осіб або громадян, земельний податок нараховується кожному з них пропорційно їх частці у власності на будівлю»

(Ця частина статті може працювати лише у випадку, коли земельна ділянка придбана цими співвласниками, тобто знаходиться у спільній частковій власності).

Частина 15 «Методичних рекомендацій щодо набуття прав на земельні ділянки під багатоквартирними жилими будинками» та 4 частина статті 14 Закону України «Про плату за землю» **суперечать** статті 120 Земельного Кодексу:

- У пункті 15 «Методичних рекомендацій щодо набуття прав на земельні ділянки під багатоквартирними жилими будинками» умовний **розмір часток** спільної сумісної власності (користування) **земельної ділянки** визначають як **функцію від загальної площі** квартир чи нежилых приміщень, що перебувають у власності.
- У частині 4 статті 14 Закону України «Про плату за землю» земельний податок, а значить і розмір часток є **функцією від площі** для користувачів будівлі і функцією від **«частки у власності на будівлю»** для співвласників будівлі. (*Що означає фраза: «частка у власності на будівлю»? Мова йде про площу власності чи про вартість власності?*).
- У статті 120 Земельного Кодексу «право на земельну ділянку (право власності, право оренди) визначається пропорційно часткам осіб у **вартості** будівлі та споруди, а не пропорційно часткам осіб у загальній площі будинку.

З частини 4 статті 120 Земельного Кодексу:

«При переході права власності на будівлю та споруду до кількох осіб право на земельну ділянку визначається пропорційно часткам осіб у вартості будівлі та споруди, якщо інше не передбачено у договорі відчуження будівлі і споруди».

Уявімо, судовий експерт має розподілити земельну ділянку, на якій розташований будинок, що перебуває у спільній власності трьох осіб, належні їм приміщення рівні за площею. Дві частини будинку крім освітлення, не мають ні газу, ні води, ні каналізації. Вартість цих частин однакова. А в третій частині проведено реконструкцію і капітальний ремонт — підведені газ, вода, каналізація, сигналізація, кондиціонування тощо. Вартість третьої частини, визначена експертом, в два рази більша за вартість першої частини.

Якщо експерт при розподілі земельної ділянки буде посилається на 120 статтю Земельного Кодексу, то в результаті третій власник отримає 50% земельної ділянки, а перший і другий по 25% ділянки.

Якщо скористається підзаконним актом — «Методичними рекомендаціями», то всі співвласники будинку отримають по рівній частці землі.

Виходить, що Закон стоїть на стороні більш заможних громадян: хто більше вклав коштів в своє приміщення, той отримає більшу вартість приміщення, а, відповідно, і більшу частину земельної ділянки!

Отже, пересвідчуємося, що оцінювач самотужки не лише не має права визначати, який розмір і конфігурацію буде мати та чи інша прибудинкова територія, але й не може виділити частку з цієї території, яка буде відповідати нежилым приміщенням, що оцінюються. Окрім цього ні для оцінювача, ні для органів місцевого самоврядування не визначено термін виготовлення землепорядної технічної документації: один, п'ять чи десять років?

Відповідно оцінювач не може вільно припускати, що власник приміщень з легкістю стане і власником частки прибудинкової території і на основі цього включити в операційні витрати земельний податок за частку землі, яка не визначена. Отримати у власність свою частку землі прибудинкової території власник приміщень зможе лише після:

- створення об'єднання співвласників;
- розроблення проекту землеустрою щодо відведення прибудинкової території багатоповерхового жилого будинку;
- приватизації громадянами багатоквартирного жилого будинку земельної ділянки і отримання об'єднанням співвласників державного акта на земельну ділянку;
- підписання співвласниками договору про спільну часткову власність.

Варіант, коли оцінювач прикидає, що частка у власності на земельну ділянку дорівнює $1/n$ площі забудови, може прийматись з дуже великою похибкою. Вже майже два десятиріччя для більшості викуплених нежилых приміщень багатоквартирних жилых будинків не оформлені права на землю. Відповідно, власники приміщень не платять ні земельний податок, ні оренду.

Державні податкові інспекції також не мають права визначати власників цих приміщень як суб'єктів сплати за землю до того часу, поки власники не отримають правоустановчі документи на землю: державний акт чи договір оренди.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Земельний кодекс України.
2. Закон України «Про плату за землю».
3. Закон України «Про оренду землі».
4. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»
4. Роз'яснення Управління правового забезпечення Держкомзему, «Землепорядний вісник», № 4, квітень, 2009 р.
5. «Методичні рекомендації щодо набуття прав на земельні ділянки під багатоквартирними жилими будинками», підготовлені Держкомземом 26.02.2007 р. під №14-22-6/1263
6. Роз'яснення Мінбуду «Щодо необхідності оформлення права користування частиною при будинкової території при влаштуванні окремого входу в квартиру у багатоквартирному будинку», «Інформаційний бюлетень Мінбуду України», № 11, листопад, 2006 р.

ДОВКІЛЛЯ У НЕБЕЗПЕЦІ.

УДК 332,33 : 504. 03

Юрій РОГАНІН,

старший викладач кафедри
фізичної географії
та картографії,
Харківський національний
університет імені Василя Каразіна

Що заважає ЙОГО ПОРЯТУНКУ?

За інформацією головного управління Держкомзему у Харківській області на 1 січня 2009 року доцільно залісити 9435,57 га земель, з них деградованих — 398,23 га та малопродуктивних — 5033,51 га (табл. 1). Місцеве обласне управління лісового та мисливського господарства в 2004 та 2005 роках замовило проекти землеустрою на передачу 2563 га вищезазначених земель під заліснення (табл. 2).

відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва. З цієї причини проекти землеустрою щодо заліснення не затверджені органами виконавчої влади, а за самовільне освоєння земель сільськогосподарського призначення (за проведення заліснення) окремі керівники лігоспів притягнуті до адміністративної відповідальності державними інспекторами з контролю за використанням та охороною земель.

ДОВІДКОВО

НАЦІОНАЛЬНА ПРОГРАМА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ, РОЗРАХОВАНА НА ПЕРІОД ДО 2010 РОКУ, ПЕРЕДБАЧАЄ ЗДІЙСНИТИ ЕКОЛОГІЧНУ ОПТИМІЗАЦІЮ СТРУКТУРИ АГРОЛАНДШАФТІВ. ЧАСТКУ ПРИРОДНИХ ТЕРИТОРІЙ У СКЛАДІ АГРОЛАНДШАФТІВ НЕОБХІДНО ДОВЕСТИ ДО 5% ВІД ЗАГАЛЬНОЇ ПЛОЩІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ. ОТЖЕ, ДОДАТКОВО ТРЕБА ВИДІЛИТИ 1344,5 ГА НОВИХ ЛАНДШАФТНО-ТЕРИТОРІАЛЬНИХ КОМПЛЕКСІВ. ПИТОМА ВАГА ПРИРОДНИХ ТЕРИТОРІЙ В УКРАЇНІ ПРИ ЦЬОМУ СКЛАДАЛА Б 42,9%, ЛІСИСТІСТЬ ТЕРИТОРІЙ — 18,8%, СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКА ОСВОЄНІСТЬ — 70,3%, РОЗОРАНІСТЬ ЗМЕНШИЛАСЯ Б З 57,5% ДО 51,2%. РЕАЛІЗАЦІЯ ПЕРЕДБАЧЕНИХ ПРОГРАМОЮ ЗАХОДІВ ДОЗВОЛИЛА Б РОЗШИРИТИ ПЛОЩІ ЗЕМЕЛЬ ПРИРОДООХОРОННОГО, ОЗДОРОВЧОГО, РЕКРЕАЦІЙНОГО ТА ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ДО 2,94 МЛН ГА.

За час розробки і впровадження проектів землеустрою лісові господарства понесли значні матеріальні і фінансові витрати, але при проходженні державної експертизи землевпорядної документації отримали зауваження про необхідність

Після цього заліснення малопродуктивних земель в Харківській області призупинено, не виконується національна Програма охорони земель та Укази Президента України.



**Землі по Харківській області, які доцільно залісити
(станом на 01.01.2009 р.)**

Таблиця 1

Назва адміністративно-територіального району	Землі, які доцільно залісити			
	Всього земель, які доцільно залісити	з них		
		деградовані, га	малопродуктивні, га	техногенно-забруднені
Балаклійський	1141,62	4,03	24,39	
Барвінківський	853,61		259,30	
Близнюківський	641,90		338,70	
Богодухівський	182,20			
Борівський	483,32		278,22	
Валківський	54,70		54,70	
В.Бурлуцький	675,20		675,20	
Дворічанський	226,00	69,40	96,00	
Зачепилівський	226,10	31,70	194,40	
Зміївський	189,10		104,20	
Золочівський	174,50	71,50	66,00	
Ізюмський	766,00		766,00	
Кегичівський	273,90			
Коломацький	69,50		69,50	
Красноградський	23,00			
Краснокутський	486,00		347,20	
Куп'янський	365,00		365,00	
Лозівський	92,10	50,40	15,50	
Н.Водолазький	116,90	53,60	28,30	
Первомайський	530,70			
Печенізький	272,22			
Сахновщинський	171,80	46,20	125,60	
Харківський	71,40	71,40		
Чугувський	56,90		56,90	
Шевченківський	1224,40		1224,40	
М. Первомайський	67,50		67,50	
Всього по області	9435,57	398,23	5033,51	

**Землі, що підлягають залісненню
станом на 01.01. 2009 року**

Таблиця 2

Назва адміністративно-територіального району	Землі, що підлягають залісненню (деградовані, малопродуктивні) площа, га
Балаклійський	252
Барвінківський	218
Близнюківський	72
Богодухівський	107
Борівський	97
В.Бурлуцький	64
Вовчанський	221
Дворічанський	44
Зачепилівський	70
Зміївський	91
Золочівський	20
Кегичівський	33
Коломацький	70
Красноградський	159
Краснокутський	199
Куп'янський	64
Лозівський	35
Н.Водолазький	46
Первомайський	45
Сахновщинський	43
Шевченківський	613
Всього по області	2563

Мета цієї статті визначити втрати сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва при проведенні заліснення малопродуктивних, деградованих та техногенно-забруднених земель у ситуації, яка склалась на Харківщині.

На прохання обласного управління лісового та мисливського господарства облдержземінспекція перевірила проведення державної землепорядної експертизи проекту землеустрою під заліснення сільськогосподарських земель (90 га ріллі) у Вовчанському районі та склала акт перевірки. Контролери підтвердили висновок експертів і, посилаючись на п. 2 ст. 207 Земельного кодексу України, зауважують, що відшкодуванню підлягають втрати

сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, перелогів, сінокосів, та пасовищ), лісових земель та чагарників як основного засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві внаслідок вилучення (викупу) їх для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісгосподарським виробництвом.

Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва затверджений Постановою Кабінету Міністрів України «Про розміри та порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню» (від 11.17.1997 року № 1279). Згідно урядового документа втрати сільськогосподарського виробництва, спричинені вилученням

сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ) для використання їх у цілях, не пов'язаних з веденням сільського господарства, визначаються на основі нормативів цих втрат за формулою:

$$P_v = P_d \times H_v \times (B_d : B_o) \times K_{\text{INT}},$$

де P_v — розмір втрат сільськогосподарського виробництва, тис. грн;

P_d — площа земельної ділянки сільськогосподарських угідь, га;

H_v — норматив втрат сільськогосподарського виробництва, тис. грн;

B_d — бал бонітету земельної ділянки сільськогосподарських угідь, що вилучаються;

B_o — бал бонітету сільськогосподарських угідь по області;

K_{INT} — коефіцієнт інтенсивності використання сільськогосподарських угідь (відношення показника диференціального доходу оцінки ріллі землеоціночного району, в якому відводиться земельна ділянка, до аналогічного показника області).

У нашому випадку при

$P_d = 90$ га,

$H_v = 86,25$ тис. грн/га,

$B_d = 41$,

$B_d = 52$, $K_{int} = 1,16$,

$P_v = 7099,7$ тис. грн.

За браком коштів відшкодувати таку суму Вовчанський лісгосп не може. Тут доречно зауважити, що на заліснення витрачено державні кошти, які були виділені під цільове використання (під заліснення), а також додатково власні кошти. Загальна сума витрат на заліснення 90 га малопродуктивних земель склала майже 270 тис. грн. У пункті 3 вищезгаданої Постанови чітко зазначено, якщо сільськогосподарські угіддя відводяться на умовах поліпшення існуючих угідь, то відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва проводяться з урахуванням витрат на проведення цих робіт. У пункті 4 йдеться про те, що відшкодування втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, спричинених вилученням сільськогосподарських і лісових угідь для цілей, не пов'язаних з веденням сільського і лісового

господарства, проводяться юридичними та фізичними особами у двомісячний термін після затвердження в установленому порядку проекту відведення їм земельних ділянок. У нашому випадку фактично землі сільськогосподарського призначення вже набули статусу лісових угідь.

Розглянемо варіант відведення лісових угідь (вкритих лісовою рослинністю, не зімкнутих лісових культур, лісових розсадників, плантацій та інших), які уже фактично є, для використання їх у цілях, не пов'язаних з веденням лісового господарства.

Втрати лісгосподарського виробництва визначаються за формулою:

$$P_v = P_d \times H_v \times K_i,$$

де

P_v — розмір втрат лісгосподарського виробництва, тис. грн;

P_d — площа ділянки лісгосподарських угідь, що вилучаються, га;

H_v — норматив втрат лісгосподарського виробництва, тис. грн;

K_i — коефіцієнт продуктивності лісових угідь за типами лісорослинних умов.

В нашому випадку при

$P_d = 90$ га,

$H_v = 91,9$ тис. грн/га,

$K_i = 0,971$,

$P_v = 8031,1$ тис. грн.

З аналізу розрахунків випливає, що сплачувати державі втрати сільськогосподарського виробництва немає сенсу. Різниця втрат складає 931,4 тис. грн на користь лісового господарства. Крім того, земельні ділянки, які відводяться під заліснення, мають бути докорінно поліпшені шляхом агролісотехнічної меліорації земель. А згідно п.1 ст.208 Земельного кодексу України юридичні особи у разі використання земельних ділянок для меліоративних систем звільняються від відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва.

ВИСНОВКИ

У зв'язку з тим, що землі сільськогосподарського призначення (рілля) є малопродуктивні та відводяться через проект землеустрою до земель лісгосподарського призначення, вважаю, що про втрати сільськогосподарського виробництва в такому випадку не може йти мова. Незатвердження проектів заліснення, замовником яких є лісгоспи Харківської області, не на користь довкілля, яке продовжує нести втрати, спричинені нераціональним використанням земель.

АННОТАЦІЯ

Обосновывается увеличение площадей лесных угодий за счет перевода малопродуктивной и деградированной пашни без оплаты потерь сельскохозяйственного производства.

Ключевые слова: потери сельскохозяйственного производства, охрана земель, проект залеснения.

ANNOTATION

The forests extension ft the expense of low-yield and degraded arable land transfer without losses payment in agricultural production has been substantiated.

Key words: losses of agricultural production, land conservation, forest-plantation project.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Роганін Ю.В. Моніторинг та охорона земель Лівобережної України у проекті «Програма — Україна 2010» / Роганін Ю.В. Проблеми землеустрою, земельного кадастру та екології навколишнього середовища в умовах здійснення земельної реформи. Вісник ХДАУ. — Серія «Економіка АПК і природокористування», 1999. — С. 282–285.
2. Указ Президента України «Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 21 листопада 2008 року «Про виконання рішень Ради національної безпеки і оборони України з питань регулювання земельних відносин, використання та охорони земель» / від 12 січня 2009 року №5/2009. Урядовий кур'єр. — №15. — 29.01.2009.
3. Закон України «Про меліорацію земель» із змінами і доповненнями, внесеними Законами України від 19.01.2006 року № 3370-IV, від 9.02.2006 року №3421-IV / Земельне, екологічне, природоохоронне законодавство. Зб. норм. документів станом на 1.07.2006 р. Вид-во ХНУВС, Х., 2006. — С. 274–294.
4. Земельний кодекс України (Відомості Верховної Ради (ВВР)), 2002. — №3–4. — ст. 27 зі змінами на 1.02.2009 року.

В'ячеслав ЛІСЕЦЬКИЙ,
аспірант Національного
університету біоресурсів і
природокористування України

УДК 332.2

Оподаткування ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОСТІ.

ЩО ВАРТО ЗАПОЗИЧИТИ У КРАЇН СВІТУ?

Проблема оподаткування нерухомості та землі належить до актуальних питань подальшого розвитку відносин власності в Україні. Попри те, що економіці землекористування, оцінці землі та нерухомості приділяється широка увага вітчизняних науковців і практиків — Б.М. Данилишина, Ю.Ф. Дехтяренка, О.І. Драпівського, І.Б. Іванової, О.П. Канаши, Я.І. Маркуса, А.Г. Мартина, В.М. Месель-Веселяка, Л.Я. Новаковського, Ю.М. Палехи, А.М. Третьяка, М.М. Федорова та інших, дослідження нерухомого майна як бази оподаткування все ще залишаються недостатніми.

Нині відповідно до Закону України «Про плату за землю» від 03.07.1992 № 2535-ХІІ справляється плата за використання земельних ресурсів у формі земельного податку. Оподаткування власності на споруди та будівлі в нашій державі досі не запроваджене. За таких умов значний інтерес становить вивчення світового досвіду оподаткування землі та нерухомості в контексті розвитку вітчизняної податкової політики.

Метою цієї статті є аналіз світової та європейської практики оподаткування нерухомого майна як важливого джерела наповнення державного та місцевих бюджетів, а також забезпечення справедливого перерозподілу багатства.

Податок на майно відомий з часів Римської імперії. В Європі він до пізнього середньовіччя був однією з головних форм оподаткування.

Сучасний термін «*wealth tax*» (англ. — майновий податок) у розвинених країнах Західної Європи та Північної Америки означає податки на землю, нерухомість, а також деякі інші активи. Зокрема, у половині штатів США цим податком оподатковується промислове устаткування, але у Західній Європі майнові податки стосуються лише землі та нерухомості. У Російській Федерації поняття «*налог на имущество*» — це податок на землю, майно організацій та фізичних осіб, нерухомість.

Як правило, майновий податок сплачується щорічно. Існують також інші податки, пов'язані з землею та нерухомістю, що сплачуються одноразово під час переходу права власності (гербовий збір або мито, податок на перехід права власності, податок на спадок тощо). Їх зазвичай не відносять до майнових податків.

У більшості західних країн платником майнового податку є власник майна (землі і нерухомості). Проте, у Великобританії його сплачує користувач майна.

На відміну від України, у західних країнах власник землі автоматично стає власником нерухомості, що знаходиться на ній, за винятком спеціально обу-

мовлених випадків. Таким чином, право власності на землю визначає права власності на все нерухоме майно (землю, споруди та будівлі). Окрема реєстрація прав власності на будівлі, як правило, не передбачається, за винятком випадків, коли нерухомість знаходиться на орендованій землі.

У багатьох країнах, зокрема, у США, Канаді, Голландії та Швеції діє єдиний майновий податок. У Великобританії єдиний майновий податок діяв раніше, а нині існує два податки: це податок на майно організацій, що розраховується за щорічною вартістю або орендною платою за таке майно, а також податок на житлові приміщення, що має 8 різних ставок залежно від капітальної вартості. У Данії діють три майнові податки: 1) земельний податок на всі види власності; 2) податок на вартість нерухомості, що використовується у комерційних, промислових або адміністративних цілях; 3) податок на вартість майна — житла та літніх будинків. У Німеччині та Франції також діють декілька майнових податків.

Об'єктом оподаткування в розвинених країнах здебільшого є вартість землі і будівель, що знаходяться на ділянці, проте існують відхилення від цього принципу. Наприклад, в Японії до складу об'єктів оподаткування ділових приміщень належать їх площа та заробітна плата співробітників компаній, у США — рухоме майно, що охоплює, навіть, устаткування офісів, пристрої зв'язку й автомобілі.

Диференційоване оподаткування нерухомості, залежно від її використання, практикується майже в усіх країнах. Так, в Індонезії, оподатковуючи нерухомість в сільськогосподарських районах, використовують лише вартість землі. Спеціальні моделі оцінки вартості нерухомості в сільському господарстві застосовують у Чилі.

У Швеції податок на нерухомість застосовується виключно для житлового фонду, тоді як нерухомість, що використовується для інших цілей, зокрема комерційних, індустріальних і сільськогосподарських, звільнена від податків.

У Данії, Південній Кореї, Великобританії і Франції до оподаткування нерухомості входять два самостійні податки — податок на землю і податок на будівлі та споруди, причому у Великобританії і Франції податки на будівлі і споруди, у свою чергу, враховують податки на житлові і нежитлі будови.

Розміри надходжень від майнових податків істотно варіюються. У США частка майнових податків складає 9,2% всіх податкових надходжень, у Великобританії — 8,4%, в Канаді — 8,3%, тоді, коли цей показник складає 0,1% в Бельгії і 0,3% в Греції та Люксембурзі. Таким чином, три найвищі показники відрізняються від трьох найнижчих у 60 разів.

Загальна тенденція більшості країн спрямована на підвищення ставок податків на землю та нерухомість і на незначне зниження інших податків. Такий стан обумовлений міжнародною податковою конкуренцією і економічною нейтральністю. Крім того, збір та адміністрування майнових податків в багатьох країнах здійснюється простіше, ніж збір і адміністрування інших податків.

У країнах з перехідною економікою при здійсненні приватизації землі та будівель без оплати або за незначну плату, майнові податки є, по суті, платою за право приватної власності.

При визначенні вартості об'єктів для оподаткування, як правило, використовують ринкові дані, але й при цьому в деяких країнах (Франція, частково Великобри-

танія) за основу беруть орендну вартість (потенційна середньорічна величина доходу від оренди нерухомого майна), а в більшості тих країн, що застосовують податок на нерухомість, — капітальну, тобто акумульовану, а не середньорічну вартість об'єкту. Методика визначення оціночної вартості базується або на порівнянні цін ринкових операцій з об'єктами нерухомості (Австралія, Данія, Швеція, а також Індонезія і Японія — для земельних ділянок), або на капіталізації доходу від потенційно найкращого і найвигоднішого використання.

Абсолютна більшість країн, що застосовують капітальну ринкову вартість для оподаткування нерухомості, користується різними методами оцінки. У Південній Кореї, окремих провінціях Канади, Голландії та Швеції використовують оцінку вартості відтворення аналогічного об'єкту при існуючих ринкових цінах. У деяких кантонах Швейцарії, штатах США, Данії подібний метод застосовується як довідковий для корегування і порівняння з методом оцінки, що заснований на ціні продажу об'єкту нерухомості.

Річна рентна вартість нерухомості використовується у Франції і Великобританії. У Франції будови, що відносяться до житлового фонду, оподатковуються окремо від комерційних і промислових об'єктів. При цьому вся сукупність житлового фонду розбита на вісім груп, до кожної з яких застосовується власна вартість одиниці площі об'єкту, розрахована на основі річної рентної вартості в базовому році, збільшена на щорічно встановлюваний коефіцієнт перерахунку. Земля, на якій розташовані об'єкти житлового фонду, розбита на дванадцять груп, при аналогічному підході до визначення вартості одиниці її площі. Для оцінки вартості комерційних будівель і споруд використовується або річна рентна

вартість в базовому році, або поточна річна рентна вартість. В деяких випадках використовується вартість продажу аналогічних об'єктів нерухомості. Лише для промислових об'єктів нерухомості використовується метод вартості відтворення аналогічного об'єкту.

У Великобританії оцінка вартості нерухомості для цілей оподаткування із застосуванням ринкової рентної вартості використовується лише стосовно нежитлих об'єктів. Для житлового фонду встановлена шкала вартості, що розраховується на основі рентної вартості, і до кожного відрізка цієї шкали визначено певні ставки.

Базою для майнових податків в західних країнах є ринкова вартість майна. Періодична переоцінка є невід'ємною у системі використання ринкової вартості. У більшості регіонів США, Канади, а також Данії, Голландії і Швеції переоцінка здійснюється кожні 4 роки і навіть частіше із застосуванням сучасної комп'ютеризованої системи оцінки.

Проте, не в усіх країнах вона проводиться регулярно. Останні переоцінки у Великобританії, Німеччині та Франції здійснювалися орієнтовно відповідно 10, 20 і 30 років тому.

При визначенні вартості нерухомого майна зазвичай використовується не оцінка окремого

об'єкта, а масова оцінка на основі застосування стандартних процедур розрахунку вартості об'єктів для цілей оподаткування.

Оцінка нерухомого майна муніципалітету стосується сотень тисяч об'єктів нерухомості, а тому неможливо детально оцінити кожний об'єкт. З метою ефективної оцінки нерухомого майна міста використовують комп'ютеризовані моделі оцінки, за допомогою яких одночасно оцінюють сотні і навіть тисячі одиниць нерухомого майна за короткий проміжок часу. Такі моделі масової оцінки враховують найбільш важливі фактори, які впливають на ринкову вартість різних типів і видів нерухомості. Вони підбираються з урахуванням відображення специфічних ринкових умов для кожної території і виду майна. До речі, кожна з моделей вимагає конкретної досить розширеної інформації про об'єкт нерухомості, який оцінюється.

Повчальний досвід введення нової системи оподаткування має Литва. У серпні 2003 року тут була завершена масова оцінка нерухомості на базі її ринкової вартості. З'ясувалося, що база оподаткування для сільськогосподарських земель знизилась на 25%; для земель колективного садівництва і дачного будівництва зросла в середньому в 50 разів; для земель, розташованих в передмістях Вільнюса і на узбережжі

Балтійського моря, — майже у 80 разів. Зміна оподаткування нерухомості викликала в Литві негативний резонанс з боку політиків, громадськості, засобів масової інформації. У зв'язку з цим литовський Сейм переглянув систему адміністрування податку. Було ухвалено рішення про диференційований підхід — до бази оподаткування застосовували понижуючі коефіцієнти оцінки. Ставки податку при цьому склали від 0,7% до 1,25%.

Розрахунок бази оподаткування в більшості країн здійснюється на основі капітальної ринкової вартості нерухомого майна. Такий порядок застосовується в Данії, Індонезії, Японії, Південній Кореї, Швеції, на більшій території Канади, Голландії, США, Австралії і Швейцарії.

У Чилі для визначення бази оподаткування застосовується так звана фіскальна вартість, визначена за допомогою моделі, що враховує продажну вартість, вигляд, якість, спосіб використання майна, що оподатковується.

Оцінка вартості нерухомого майна на основі його щорічної рентної вартості використовується для цілей оподаткування у Франції, деяких штатах Австралії і для нежитлого майна у Великобританії.

Визначення податкової бази на основі географічного місцезнаходження нерухомого майна, з поправкою на вік будов, тип, якість і використання, застосо-



ується в Ізраїлі і на деяких територіях Голландії.

Як правило, у країнах, в яких використовується ринкова вартість нерухомого майна, оцінка проводиться, виходячи з найбільш ефективного використання об'єкту нерухомості. У деяких випадках вартість нерухомого майна для цілей оподаткування може визначатися, виходячи з його сучасного використання. У США і Канаді, в більшості штатів і провінцій таким чином визначається вартість сільськогосподарської нерухомості, житлового, лісового фонду, незабудованих земель за межами міст.

У випадку розрахунку бази майнових податків за ринковою вартістю такі дані можуть також використовуватися для адміністрування інших податків. У Данії ринкова вартість використовується як мінімальна база для розрахунку збору за перехід права власності. Ринкова вартість за вирахуванням 10% також використовується для розрахунку податків на спадщину і дарування.

Основною базою для податку на приріст капітальної вартості нерухомості є ціна покупки або реалізації об'єкту нерухомості. Проте, ринкова вартість може бути ефективним інструментом перевірки такої інформації.

Використання ринкової вартості як податкової бази по майнових податках має низку переваг. Проте, необхідно мати на

увазі, що процес визначення ринкової вартості достатньо складний і може бути дорогим. У кожному випадку необхідно оцінити і порівняти витрати та вигоди впровадження оцінки, що виникають в результаті, за ринковою вартістю. Крім того, необхідно враховувати необхідність проведення регулярної переоцінки. Зазвичай переоцінка здійснюється кожні 3-5 років.

Витрати на оцінку за ринковою вартістю можуть бути зменшені в результаті впровадження комп'ютеризованих систем оцінки. Таку можливість також слід враховувати при плануванні.

Майнові податки в переважній більшості країн є місцевими або регіональними, а тому їх збір здійснюється тамтешніми органами влади.

У деяких країнах місцеві органи також здійснюють оцінку майна. Практикують це в США, Канаді і Голландії.

Проте, в інших країнах функції оцінки здійснюють центральні органи, навіть, якщо майнові податки є місцевими. Прикладом у цьому є Великобританія і Данія. Переваги централізації оцінки є те, що центральні органи влади цю послугу можуть зробити менш витратною, оскільки крупні організації справляються з таким завданням ефективніше. Крім того, центральні органи можуть краще забезпечити однаковість оцінки для всіх регіонів країни.

Центральні органи вище згаданих двох країн не отримують ніякої компенсації за здійснення функцій оцінки.

Що ж до ставок податку, то тут все залежить від конкретної законодавчої та економічної практики в тій або іншій країні. Залежно від юридично встановленого способу визначення податку розрізняють фіксовані і змінні (бюджетні) ставки. Фіксовані ставки встановлюються центральними органами влади. При цьому не можна заздалегідь визначити розмір податкових надходжень, оскільки величина бази оподаткування рік від року міняється. Такий порядок встановлення ставок прийнятий у Великобританії, Індонезії, Чилі, Швеції, Південній Кореї, Японії. У інших країнах (Австралія, Канада, Голландія, США, Франція, Швейцарія) місцева влада планує ставку податку на нерухомість, виходячи з передбачуваних бюджетних витрат і величини наявної бази оподаткування. Ставка податку, таким чином, є змінною величиною. При цьому в одних випадках, як, наприклад, в Голландії і деяких кантонах Швейцарії, місцева влада наділена найширшими повноваженнями у виборі розмірів ставок, в більшості ж інших випадків діють загальнодержавні і регіональні нормативні акти, що обмежують мінімальну або максимальну величину ставки, або і



те й інше разом. Конкретний же розмір ставки може варіювати по країнах від доль відсотка до 7-10% при коефіцієнтах оподаткування 20-100%. Логічно, що якщо податок на нерухомість традиційно вводиться з одночасною відміною інших майнових податків, як наприклад в Індонезії у 1986 році, де новий податок замінив сім, що діяли раніше, то ефективна ставка нового податку обирається з урахуванням умови компенсації видів платежів, що відміняються.

Як правило, кращою інформацією про ринкову вартість є фактична ціна реалізації майна. У деяких країнах ситуація склалася настільки вдало, що ціни по операціях, зазначені платниками податків, в 95% випадків відповідають фактичній ринковій вартості. Така ситуація в США, Канаді, Данії, Швеції і Голландії. У цих країнах дані обліку цін операцій використовуються в оцінці майна за ринковою вартістю. Ринкова вартість розраховується з урахуванням ринкових цін на аналогічні об'єкти. Інформація про ціни, що поступають з реєстру операцій проходить попередній відбір з метою відсіву явно недостовірної інформації. Дані по операціях, що укладаються між взаємозалежними особами (родичами і ін.), також не використовуються у розрахунках.

У Данії існує спеціальна форма обліку операції, яка заповнюється продавцем і покупцем. У ній фіксується об'єкт майна, а також дані про ціну реалізації. В інших країнах дані про ціну операцій безпосередньо передаються з реєстру прав власності або реєстру операцій.

Крім того, у Данії існує ціла низка причин, що обумовлюють фіксацію фактичної ціни в 95% випадків. По-перше, державний збір за перехід права власності достатньо низький (0,6% декларованої вартості для житлового фонду). По-друге, іпотечні кредити за низькими ставками ви-

даються на суму до 80% від декларованої вартості реалізації. Крім того, операція відбувається за участю юриста і банку, що практично у всіх випадках робить неможливим декларування ціни, відмінної від фактичної.

На випадок декларування недостовірної ціни передбачено два способи контролю. Перший — отримання інформації з альтернативних джерел (агентства нерухомості, ціни, що значаться у рекламних оголошеннях, ціни власності, що реалізовується місцевими органами влади, орендні ставки). Другий — здійснення реформ, направлених на стимулювання декларування достовірної інформації про ціни.

З метою одержання точної оцінки майна для оподаткування у багатьох країнах запроваджені пільги або диференційовані рівні ставок оцінки для забезпечення політично чи соціально бажаних методів оподаткування.

Об'єкти нерухомості, які не оподатковуються, а також ті, до яких застосовуються занижені ставки або вартість яких зменшується для цілей оподаткування, зазвичай встановлюються за прямою вказівкою у законодавчих актах. У деяких країнах, навпаки, існує суворий перелік оподатковуваного нерухомого майна, при цьому деякі його види можуть бути відсутніми в переліку і, таким чином, не входить в оподатковувану базу з цього податку. Як приклад можна привести Швецію, тут в базу оподаткування не входять комерційні і промислові об'єкти нерухомості, а також Данію, в якій під податок на нерухомість не підпадають приватні житлові будинки.

Пільги зі сплати податку, відповідно до законодавства різних країн, надаються або власникам майна, або його користувачам. У першому випадку пільгою можуть користуватися державні органи, іноземні дипло-

матичні місії, об'єкти громадського призначення (національні парки, ліси, транспортні магістралі), релігійні конфесії, державні учбові, медичні і соціальні установи, історичні пам'ятники (як, наприклад, в Данії і Франції). У другому — в основному, добродійні організації. У тому й іншому випадках пільга може розповсюджуватися на приватних осіб, що належать до особливих категорій: інваліди, пенсіонери, військовослужбовці тощо.

Схеми надання пільг різні. Так, в Данії, Південній Кореї, Чилі, Швеції, Японії пільги, що надаються, відносяться тільки до об'єктів нерухомості, але не до платників податків. В інших країнах має місце поєднання того й іншого, хоча в основному пільги розповсюджуються саме на об'єкти. До пільгових платників податків, як правило, відносяться пенсіонери та інваліди, крім того, у деяких країнах при наданні пільг враховується рівень доходів платника податків.

У більшості країн, як правило, пільги надаються лише при використанні майна за прямим призначенням і втрачають свою силу при його комерційному використанні. Проте існують винятки: так, в окремих штатах Австралії пільга по податку на землю діє навіть при комерційному її використанні, але за визначених певних умов.

Особливе місце в системі надання пільг має сільськогосподарське майно, а також приватні будинки та інші житлові будівлі.

Земля, що належить сільськогосподарським підприємствам або приватним особам, повністю звільнена від оподаткування в Голландії, Швеції, Великобританії, Австралії. У Франції від оподаткування звільнені фермерські будови. У більшості країн застосовується знижена ставка оподаткування сільськогосподарських земель (США, Канада) або знижена вартість землі (наприклад, в Японії вартість

сільськогосподарських земель для цілей оподаткування знижується удвічі).

Податкові пільги передбачені також і для деяких інших галузей. Експерти вважають, що недоречно застосовувати чіткий перелік пільг — після введення якої-небудь із них буває дуже важко її відмінити.

Для житлових будівель і приватних будинків передбачені пільги, майже у всіх країнах світу. Пільги можуть надаватися як всім власникам приватного житла, так і окремим категоріям громадян. Так, в Австралії звільнені від податку всі житлові приватні будинки, вартість яких не перевищує визначеної суми. Такий же порядок застосовується і в Індонезії. У Японії вартість приватної житлової нерухомості зменшується на 75% або на 50% залежно від площі приміщень.

У Франції від податку на нерухомість по основному місцю проживання звільнені громадяни старші 75 років, пільги передбачені для багатодітних сімей. В Ізраїлі пільгами по податку користуються військовослужбовці, інваліди, старі та малозабезпечені громадяни.

До видів нерухомості, що повністю або частково звільняються від оподаткування, в більшості країн відносяться об'єкти культури, нерухомість, призначена для суспільних потреб, державного управління, для релігійних цілей. Звільняти від сплати податків можуть і на фіксований термін з метою стимулювання певних видів діяльності. Так, в Чилі, Швеції, Японії і двох штатах США пільга надається на новобудови упродовж кількох років, а в Голландії — на період її будівництва.

ВИСНОВКИ

Найпоширенішим у податковій політиці є застосування єдиного майнового податку.

Прийнятним для України може стати зарубіжний досвід «єдиного податку» на землю та об'єкти, що на ній розташовані, адже це дозволяє максимально змістити податковий тягар у бік земельної ренти, що сприяє залученню інвестицій, зростанню ділової активності і приводить до збільшення чистої ринкової вартості забудованих земель.

Система оподаткування нерухомості за її ринковою вартістю нині діє у багатьох країнах світу. Вона добре зарекомендувала себе з погляду виконання фіскальної, стимулюючої і соціальної функцій.

Ринкова вартість нерухомості (або вартість, наближена до ринкової) вважається справедливим і ефективним методом розрахунку податкової бази. Ринкова вартість також часто відображає платоспроможність платника податків, а її застосування спонукає платника податків ефективніше розпоряджатися своєю власністю. Якщо ринкова вартість не відображає платоспроможність (пенсіонери і особи з низьким рівнем доходів, що проживають в дорогих будинках), можливе зниження податку для таких осіб або ж відстрочення платежу до моменту продажу або передачі майна у спадок.

В Україні, де базою оподаткування земельних ділянок є їх нормативна грошова оцінка, у разі переходу до масової оцінки нерухомості, що базуватиметься на моніторингу ринкових цін продажу нерухомого майна, можна буде сподіватися на більш справедливий перерозподіл податкового навантаження між платниками, а також надання податку стимулюючої функції.

Потрібно відзначити, що у країнах з високими ставками податку на доходи фізичних осіб (США, Великобританія) існують пільги по майновому податку для осіб з низькими доходами і пенсіонерів. Цей досвід, очевидно, слід мати на увазі і в Україні, де традиційно діє багато податкових пільг соціального характеру. Але необхідно пам'ятати, що такі пільги в кінцевому підсумку мають досить високу «вартість» для державного та місцевих бюджетів. Зважаючи на це, плануючи податкову політику, слід завжди відстежувати, чи становлять майнові податки істотне навантаження на платників податків з низькими доходами.

Податкова політика в Україні, безсумнівно, потребує подальшого вдосконалення. Світовий досвід оподаткування земельних ділянок та нерухомості слід розглядати як важливу запоруку прийняття виважених та обґрунтованих рішень щодо розвитку вітчизняного податкового законодавства.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Закон України «Про плату за землю» від 03.07.1992 № 2535-XII // *Відомості Верховної Ради України* від 22.09.1992 — 1992 р., № 38, стаття 560.
2. Смит Адам. Исследование о природе и причинах богатства народов / В.С. Афанасьев (пер.с англ.). — М.: Эксмо, 2007. — 957 с.
3. Фридман Джек, Ордуэл Николас. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. / Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации. — М.: Дело, 1997. — 461 с.
4. Youngman J.M., Malme J.H. An International Survey of Taxes on Land and Building. — Deventer — Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.
5. Закон України «Про систему оподаткування» від 25.06.1991 № 1251-XII // *Відомості Верховної Ради України* від 26.09.2003 — 2003 р., стаття 14.
6. Поголодин В.В. Мировая практика налогообложения недвижимости и особенности формирования концепции налога на недвижимость для российской экономики // [Електронний ресурс] http://crea.ru/newcrea/Articles/reform/pok_artk/pok_artk.htm.
7. Андерс М. Налогообложение земли и недвижимости: Международный опыт // [Електронний ресурс] <http://masters.donntu.edu.ua/2006/ggeo/sayenko/library/art09.htm>.
8. Азаров М.Я., Кольга В.Д., Онищенко В.А. Все про податки: Довідник / М.Я. Азаров (ред.). — К.: Експерт-Про, 2000. — 490 с.

ЗАКОН УКРАЇНИ

«ПРО ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДЕЯКИХ ЗАКОНІВ УКРАЇНИ ЩОДО ЗАПОБІГАННЯ НЕГАТИВНИМ НАСЛІДКАМ ВПЛИВУ СВІТОВОЇ ФІНАНСОВОЇ КРИЗИ НА РОЗВИТОК АГРОПРОМИСЛОВОГО КОМПЛЕКСУ»

НЕ Є НОРМАТИВНО-ПРАВОВИМ АКТОМ ЩОДО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

ЗАПИТАННЯ

Чи є Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо запобігання негативним наслідкам впливу світової фінансової кризи на розвиток агропромислового комплексу» від 04.02.2009 року спеціальним нормативно-правовим актом щодо регулювання земельних відносин?

Чи може норма підпункту 2 пункту 2 розділу I закону щодо заборони на продаж земель сільськогосподарського призначення до 1 січня 2010 року діяти до внесення відповідних змін до Земельного кодексу України та бути підставою для відмови у нотаріальному посвідченні договорів купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, зокрема, для ведення садівництва та особистого селянського господарства?

Олександр СТАРОВОЙТОВ,
приватний нотаріус, м. Черкаси

Державний комітет України із земельних ресурсів опрацював низку звернень приватних та державних нотаріусів, а також громадян — власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення щодо надання роз'яснень стосовно продажу земель сільськогосподарського призначення.

З метою напрацювання єдиної практики при розгляді питань, які стосуються земельних правовідносин, Держкомзем роз'яснює.

Законом України «Про внесення змін до деяких законів України щодо запобігання негативним наслідкам впливу світової фінансової кризи на розвиток агропромислового комплексу» доповнено Закон України «Про першочергові заходи щодо запобігання негативним наслідкам фінансової кризи та про внесення змін до деяких законодавчих актів України» пунктом 12 такого змісту:

«12. Передбачити заборону на продаж земель сільськогосподарського призначення до 1 січня 2010 року».

Цим пунктом не забороняється продаж земель сільсько-

господарського призначення до 1 січня 2010 року, а надається відповідне завдання.

Разом з тим, спеціальним законодавчим актом, який регулює питання продажу земель, є Земельний кодекс України. Відповідно до частини першої статті 3 цього Кодексу, земельні відносини регулюються Конституцією України, цим Кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.

Пунктом 15 Перехідних положень Земельного кодексу встановлено, що до набрання чинності законами України про державний земельний кадастр та про ринок земель не допускається:

- а) купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб;
- б) купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарсько-

го виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб.

Таким чином, враховуючи вищевикладене, Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо запобігання негативним наслідкам впливу світової фінансової кризи на розвиток агропромислового комплексу» не є спеціальним нормативно-правовим актом щодо регулювання земельних відносин. Пункт 12 цього Закону щодо заборони на продаж земель сільськогосподарського призначення до 1 січня 2010 року почне діяти лише у випадку внесення відповідних змін до Земельного кодексу України.

Управління законодавчого регулювання та розвитку земельних відносин Держкомзему



До шістдесятиліття доктора економічних наук, професора, члена-кореспондента Української академії аграрних наук Антона Миколайовича ТРЕТЯКА підготовлено п'ятитомне видання його наукових праць. Перша книжка побачить світ наприкінці червня. Про цю подію у світі наукової книги розповідає упорядник, кандидат економічних наук, доцент Валентина ДРУГАК.

П'ЯТЬ ТОМІВ НАУКОВИХ ПРАЦЬ

**ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ, ЗЕМЛЕУСТРІЙ,
ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР, ОХОРОНА ЗЕМЕЛЬ ТА ЕКОНОМІКА
ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ – ЦЕ ОСНОВНИЙ, АЛЕ НЕПОВНИЙ СПЕКТР
НАУКОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ АНТОНА ТРЕТЯКА**

— **П**ропоноване видання донесе до читача погляди вченого на правові та економічні проблеми розвитку нових земельних відносин в Україні, шляхи їх подолання у землевпорядній, управлінській та нормативно-творчій практиці.

Зауважу, що власна доктрина вченого формується майже три десятиліття управлінською, науковою та педагогічною діяльністю, підготовкою законопроектів та нормативних актів, виконанням широкого спектру наукових, експериментальних, науково-практичних проектів у сфері земельного законодавства. Антон Третяк не претендує на доконечність власного концептуального кредо та безапеляційне бачення вирішення земельних проблем, але має певність у тому, що його основні погляди, переконання вибудовано з урахуванням сучасної світової і вітчизняної практики застосування земельного законодавства у розвитку відносин власності на землю, земельних відносин взагалі, системи землеустрою, земельного кадастру та економіки землекористування.

За чинним Земельним кодексом України вперше у законотворчій практиці держави дано визначення земельних відносин як суспільних відносин стосовно володіння, користування і розпорядження землею.

Нинішній розвиток земельних відносин та їх регулювання, на думку автора, є не тільки невідомим, а й економічно та соціально небезпечним для суспільства, адже тінізація земельних відносин, яка, на жаль, має місце, унеможливорює прогнозований розвиток відносин власності на землю. Вперше вчений застерігав від подібного розвитку подій ще у 1994-1995 роках. З огляду на це досить цікавою є його праця «Історія земельних відносин і землеустрою в Україні» — розділи «Основи теорії розвитку земельних відносин», «Етика земельних відносин і стабільність суспільства».

Земельні відносини, доводить вчений, мають складну структуру. **Першою** і необхідною умовою існування і результатом матеріалізації їх виступають соціально-економічні форми землеволодіння і землекористування,

які відображають єдність соціально-економічного і виробничого типів господарювання на землі. **Другою** умовою існування земельних відносин є обмеженість землі у просторі, що вимагає використання її в суворій і насамперед фіксованій кількості. Це зумовлює проведення вимірювання площі і встановлення меж землеволодінь та землекористувань на визначеній для господарського використання земельній території. **Третьою** умовою є постійність розміщення землі і, на відміну від інших матеріальних факторів виробництва, вона не може бути перенесена з місця на місце. **Четвертою** умовою існування земельних відносин є неоднорідність землі за якісним складом. Це потребує цільового використання земельних територій у народному господарстві залежно від її функцій та виникнення земельної ренти і ціни землі.

У земельних відносинах особливе місце посідає проблема їхнього формування і регулювання. Механізм регулювання земельних відносин Третяк розглядає у взаємозв'язку чотирьох аспектів — політико-економічного, економічного, екологічного і правового (юридичного). Такий підхід дає можливість теоретично чітко розмежувати вплив політики, економіки, екології і права на формування та розвиток земельних відносин, оскільки ці фактори тісно взаємодіють. Пріоритет у механізмі регулювання земельних відносин належить економічним законам, які діють у суспільстві. У період формування ринкової економіки змінюється характер виробничих відносин, а, отже, повинні змінюватися і земельні відносини.

Виходячи із зазначеного, вчений у 2008 році формулює **економічний закон**, сутність якого полягає у «відповідності форм власності на землю способам

(формам) організації землекористування» і на його положеннях повинні вибудовуватись економічні відносини власності на землю. Це дає також підстави автору зробити висновок, що **«економічні відносини прав власності на землю — це фактичне розпорядження видами прав на земельні ділянки і використання їх як благ в інтересах визначеного суб'єкта»**. Отже, власник земельної ділянки не той, хто розпоряджається отриманими від неї благами, а той, у чиїх інтересах, для задоволення чиїх потреб здійснюється розпорядження і використання благ.

У такому розумінні економічні земельні відносини за часів земельної реформи в Україні так і не вдалося юридично закріпити. А існування економічних відносин прав власності на землю (як основної економічної складової земельних відносин), не закріплених юридичним правом, пов'язане з реальними результатами в економіці України в цілому та економіці землекористування, зокрема.

Дослідження автора у сфері земельних відносин є предметом економіко-землепорядних земельних відносин як самостійної галузі економіки землекористування та землепорядкування і мають становити науково-методологічне підґрунтя для земельного законодавства та підготовки фахових кадрів.

Організація раціонального використання і охорони землі — важлива передумова існування і росту благополуччя українського народу. Тому перед суспільством стоїть складне завдання: так організувати використання землі, щоб, з одного боку, припинити процеси деградації земель, здійснити їх відновлення і поліпшення, а з іншого — домогтися підвищення ефективності виробництва за рахунок організації раціонального землекористування. Воно може бути

вирішене тільки шляхом землеустрою та землепорядкування, головна мета якого — забезпечення раціонального використання та охорони земель, створення сприятливого економічного середовища та поліпшення природних ландшафтів і реалізація земельного законодавства.

У широкому розумінні землеустрій — це соціально-економічний процес цілеспрямованої організації території і засобів виробництва, що нерозривно пов'язані із землею, і який проходить під дією наявних продуктивних сил і суспільно-виробничих відносин; *у вузькому розумінні* — це дії (заходи), які здійснюються державою, землевласниками і землекористувачами з наведення порядку у використанні і охороні земель. В будь-якому суспільстві землеустрій має державний характер. Це важливий інструмент держави, за допомогою якого вона впроваджує у життя земельну політику, здійснює управління земельною власністю, землекористуванням, регулювання земельних відносин. Через землеустрій проходить перерозподіл земель між власниками і землекористувачами, галузями (сільським, лісовим і міським господарством, промисловістю і транспортом, енергетикою й іншими) тощо.

В умовах масового перерозподілу земельної власності та у зв'язку із формуванням нових ринкових земельних відносин — пріоритети землеустрою в нашій державі змінилися. Постало завдання максимально врахувати економічні інтереси землевласників і землекористувачів, найбільш повно і ефективно використати виробничий та природний потенціал територій. Це вимагає врахування не тільки економічних, але і, в першу чергу, екологічних умов, що в більшості випадків змінює методику і послідовність землепорядного проектування.

Суттєві зміни земельного законодавства, різноманітність форм земельної власності, вільний вибір форм господарювання, поява земельних відносин ринкового типу і включення земельних ділянок в товарний обіг суттєво розширили зміст землеустрою.

Все це потребувало подальшого розвитку теорії і методики землеустрою, що знайшло відображення в дослідженнях Антона Третьяка, його наукових працях, монографіях, навчальних посібниках.

Зокрема, проблеми раціоналізації землекористування та формування теоретичних, методологічних і методичних основ розвитку землеустрою в умовах нових земельних відносин викладено у *монографіях*:

- «Основи організації ефективного і раціонального використання землі фермерськими господарствами» (1992),
- «Теоретичні і практичні проблеми розробки регіональних програм захисту земель від ерозійних процесів» (1993),
- «Приватизація земель колективних сільськогосподарських підприємств» (1995),
- «Оптимізація землекористування в умовах реформування земельних відносин на регіональному рівні (на прикладі Карпатського регіону України)» (1996),
- «Наукові основи раціоналізації землекористування» (1997),
- «Планування та формування землекористування в населених пунктах» (1998),
- «Теоретичні основи землеустрою» (2002),
- «Землевпорядне проектування: упорядкування існуючих сільсько-господарських землеволодінь та землекористувань і їх угідь» (2007),
- «Землевпорядне проектування: теоретичні та методологічні основи інвестицій в землекористування» (2007);

та у перших в незалежній Україні навчальних посібниках:

- «Наукові основи землеустрою» (2002),
- «Менеджмент у землевпорядкуванні» (2004),
- «Формування меж адміністративно-територіальних утворень» (2004),
- «Методологія та методика наукових досліджень у землекористуванні» (2005),
- «Землевпорядне проектування: теоретичні основи і територіальний землеустрій» (2006),
- «Землевпорядне проектування: еколого-ландшафтне землевпорядкування сільськогосподарських підприємств» (2007).

У доробку Антона Третьяка класифікатори, різноманітні проекти, навчальні програми, методичні рекомендації тощо. Одержані ним свідоцтва про реєстрацію авторських прав свідчать про новизну та оригінальність наукових розробок.

Крім того, наукові напрацювання вченого реалізовані в новій редакції Земельного кодексу України (2001), Законах України «Про землеустрій» (2003), «Про охорону земель» (2003).

З 1997 року понині Третьак дуже багато уваги приділяє проблемам земельного кадастру. Концептуальні бачення його розвитку в Україні, теоретичні та методологічні підходи до формування окремих складових системи державного земельного кадастру автор викладає у наукових статтях та монографіях. У п'ятитомному збірнику окреме місце відведено монографіям «Управління земельними ресурсами та реєстрація землі в Україні» (1998), «Земельний кадастр ХХІ століття: зарубіжні і вітчизняні погляди на розвиток земельного кадастру» (1999), «Теоретико-методологічні основи державного земельного кадастру» (2003). Багаторічні напрацювання вченого закладено в

проект Закону України «Про державний земельний кадастр», а також проект Закону України «Про оцінку земель» (2003), якому передували Концептуальні основи удосконалення оцінки земель в Україні, схвалені Президією Української академії аграрних наук 29.01.2002 протокол № 2 та праця «Теоретичні основи вдосконалення оцінки земель в Україні» (2003).

Враховуючи те, що досі не працювала автоматизована система державного земельного кадастру, ця проблема стає однією із головних для створення системи гарантування прав власності на землю. У 2008 році Антон Третьак спільно з академіком Л.Я. Новаковським, А.М. Муховиковим та В.О. Леонцем видають монографію «Земельний кадастр: проблеми реформування та автоматизації» (2008), де підбивається 10-річний підсумок функціонування системи земельного кадастру у Києві та проблеми її створення в Україні.

Отже, підсумовуючи здійснені Антоном Третьяком дослідження у сфері земельного кадастру, можна констатувати, що теоретичні та методологічні основи створення нової ринкової системи державного земельного кадастру в Україні є. Лише непрофесіоналізм політиків, їхня надмірна заполітизованість гальмують створення в Україні законодавчих засад системи державного земельного кадастру, яка є основою гарантування прав власності на землю.

Укладаючи вибране, я вкотре пересвідчилася, що Антон Третьак — вчений, який досліджує проблеми розвитку нашого новітнього суспільства всебічно і обґрунтовано. Опираючись на світовий досвід і враховуючи власний, він зважено прогнозує майбутнє, пропонує конкретні напрями поступу, застерігає від помилок. Він відверто говорить про те, що заважає нам оперативніше проводити реформи, чому не досягаємо бажаного від перетворень, що варто змінити на шляху перемін.



ДЕРЖАВНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

НАКАЗ

28.04.2009 № 205

Про затвердження Інструкції з оформлення державними інспекторами з контролю за використанням і охороною земель Держземінспекції та її територіальних органів матеріалів про адміністративні правопорушення і внесення змін до наказу Держкомзему від 12.12.2003 № 312

Зареєстровано
в Міністерстві юстиції України
25 травня 2009 р. за № 460/16476

Відповідно до статті 10 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель», пункту 8 Положення про Державний комітет України із земельних ресурсів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19.03.2008 № 224, з метою приведення нормативно-правових актів Державного комітету України із земельних ресурсів у відповідність до вимог законодавства України **НАКАЗУЮ:**

1. Затвердити Інструкцію з оформлення державними інспекторами з контролю за використанням і охороною земель Держземінспекції та її територіальних органів матеріалів про адміністративні правопорушення (додається).

2. Визнати таким, що втратив чинність, наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 18.05.2004 № 147 «Про затвердження Інструкції з оформлення органами Державного комітету України по земельних ресурсах матеріалів про адміністративні правопорушення», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 09.06.2004 за № 710/9309.

3. Унести до Порядку планування та проведення перевірок з питань здійснення державного контролю за використанням та охороною земель, затвердженого наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 12.12.2003 № 312, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 25.12.2003 за № 1223/8544, такі зміни:

3.1. У пункті 6.1 слово та цифру у дужках «(додаток 2)» виключити.

3.2. Dodatok 2 виключити. У зв'язку з цим додаток 3 вважати відповідно додатком 2.

3.3. У пункті 6.2 слово та цифру «додаток 3» замінити словом та цифрою «додаток 2».

4. Державній інспекції з контролю за використанням і охороною земель (Нечипоренко О.М.), Управлінню правового забезпечення Держкомзему (Юрець О.І.) забезпечити: погодження наказу з Міністерством охорони навколишнього природного середовища України та Державним комітетом України з питань регуляторної політики та підприємництва;

подання наказу на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України в установленому законодавством порядку.

5. Контроль за виконанням наказу залишаю за собою.

6. Цей наказ набирає чинності через 10 днів після його офіційного опублікування.

Голова

О.М.Кулініч

ПОГОДЖЕНО:

Міністр охорони навколишнього природного середовища України

Г.Г.Філіпчук

Голова Державного комітету України з питань регуляторної політики та підприємництва

О.В.Кужель

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Державного комітету
України із земельних ресурсів
28.04.2009 № 205

Зареєстровано в Міністерстві
юстиції України
25 травня 2009 р.
за № 460/16476

ІНСТРУКЦІЯ з оформлення державними інспекторами з контролю за використанням і охороною земель Держземінспекції та її територіальних органів матеріалів про адміністративні правопорушення

І. Загальні положення

1.1. Ця Інструкція визначає порядок оформлення матеріалів у разі виявлення державними інспекторами Держземінспекції з контролю за використанням і охороною земель та її територіальних органів порушень вимог земельного законодавства, їх обліку, а також оскарження та контролю за провадженням у справах про адміністративні правопорушення.

1.2. Вимоги Інструкції є обов'язковими для державних інспекторів з контролю за використанням і охороною земель Держземінспекції та її територіальних органів, яким відповідно до законодавства України надано право складати протоколи про адміністративні правопорушення, розглядати справи про адміністративні правопорушення та накладати адміністративні стягнення (далі — державні інспектори).

ІІ. Оформлення протоколу про адміністративне правопорушення

2.1. У разі виявлення порушення вимог земельного законодавства, за яке Кодексом України про адміністративні правопорушення (далі — КУпАП) передбачена адміністративна відповідальність, державний інспектор складає протокол про адміністративне правопорушення (далі — протокол) (додаток 1).

2.2. Протокол складається у двох примірниках, один з яких під розписку вручається особі, яка притягається до адміністративної відповідальності.

2.3. Протокол оформляється державною мовою.

2.4. Усі реквізити протоколу заповнюються розбірливим почерком. Не допускається заповнення протоколу олівцем. У разі здійснення виправлень вони засвідчуються підписом державного інспектора, який склав протокол, та особи, на яку він складається.

Після того, як протокол підписаний особою, щодо якої він складений, не допускається робити закреслення чи виправлення відомостей, що занесені до протоколу, а також внесення додаткових записів.

2.5. У протоколі зазначаються:

дата та місце його складання;

посада (у точній відповідності до вимог частини другої статті 238-1 КУпАП), прізвище, ім'я та по батькові державного інспектора, який склав протокол (вказуються повністю, без скорочень);

відомості про особу, яка притягається до адміністративної відповідальності (прізвище, ім'я та по батькові, день, місяць та рік народження, місце народження, сімейний стан, у тому числі кількість утриманців (у

разі наявності інформації), фактичне місце проживання/реєстрації (поштова адреса), посада та місце роботи або навчання (повне найменування юридичної особи та її місцезнаходження); якщо особа не працює, про це робиться відмітка);

місце, час учинення та суть адміністративного правопорушення. Суть правопорушення описується якомога точніше згідно з вимогами відповідної статті КУпАП (80731-10, 80732-10), на підставі якої складається протокол;

законодавчі та інші нормативно-правові акти, вимоги яких порушено та які встановлюють відповідальність за вчинене правопорушення (з обов'язковим зазначенням статей (їх частин), пунктів, абзаців тощо);

прізвища, імена та по батькові, місце проживання/реєстрації свідків та потерпілих (за наявності);

пояснення особи, яка притягається до адміністративної відповідальності, можуть бути викладені в протоколі або на окремому аркуші з відміткою про це в протоколі. Особа, яка притягається до адміністративної відповідальності, має право надати в протоколі пояснення та зауваження щодо його змісту, а також викласти мотиви своєї відмови від його підписання. У разі відмови особи, яка притягається до адміністративної відповідальності, від надання пояснень у протоколі чи від його підписання у ньому обов'язково робиться запис про це;

інші відомості, необхідні для вирішення справи (наприклад:

відомості про наявність актів обстеження земельної ділянки, відмітки про наявність документів і речей, які підтверджують правопорушення, клопотання особи, яка притягається до адміністративної відповідальності);

якщо правопорушенням заподіяно матеріальну шкоду земельним ресурсам, що призвело до втрат сільськогосподарського або лісгосподарського виробництва, про це також зазначається у протоколі.

2.6. У протоколі обов'язково робиться відмітка про роз'яснення особі, яка притягається до адміністративної відповідальності, її прав і обов'язків, передбачених статтею 268 КУпАП, а також про попередження її про час і місце розгляду справи про адміністративне правопорушення. У разі відмови особи, яка притягається до адміністративної відповідальності, від підписання протоколу їй обов'язково направляється рекомендованим листом з повідомленням про вручення повідомлення про розгляд справи про адміністративне правопорушення (додаток 2), із зазначенням відомостей про час і місце розгляду справи.

2.7. Якщо державний інспектор під час складення протоколу не може визначити час і місце розгляду справи, особі, яка притягається до адміністративної відповідальності, направляється повідомлення про розгляд справи про адміністративні правопорушення.

2.8. Протокол підписується особою, яка притягається до адміністративної відповідальності, та державним інспектором, який його склав, а за наявності свідків і потерпілих протокол може бути підписаний також і цими особами. Відмова особи, яка притягається до адміністративної відповідальності, від підписання протоколу та надання пояснень не припиняє провадження у справі про адміністративне правопорушення.

2.9. При вчиненні однією особою двох або більше адміністративних правопорушень адміністративне стягнення накладається за кожне правопорушення окремо. Якщо особа вчинила кілька адміністративних правопорушень, справи про які одночасно розглядаються одним і тим же державним інспектором, стягнення накладається в межах санкції, встановленої за більш серйозне правопорушення з числа вчинених. До основного стягнення в цьому разі може бути приєднано одне з додаткових стягнень, передбачених статтями про відповідальність за будь-яке з вчинених правопорушень. При цьому викладаються відомості про всі виявлені правопорушення та обов'язково зазначаються посилання на всі законодавчі та нормативно-правові акти, вимоги яких порушені, а також статті КУпАП, які передбачають відповідальність за виявлені порушення.

2.10. Якщо особу, на яку складається протокол за порушення земельного законодавства, неможливо встановити на місці вчинення правопорушення, державні інспектори можуть доставляти таких осіб до міліції чи до приміщення виконавчого органу сільської, селищної, міської ради для встановлення особи порушника та складання протоколу про адміністративне правопорушення.

2.11. Протокол також складається у разі вчинення адміністративного правопорушення, пов'язаного з порушенням вимог земельного законодавства військовослужбовцями та призваними на збори військовозобов'язаними, а також особами рядового та начальницького складу органів внутрішніх справ, які несуть відповідальність за дисциплінарними статутами.

2.12. Адміністративній відповідальності підлягають особи, які досягли на момент вчинення адміністративного правопорушення шістнадцятирічного віку.

III. Розгляд справ про адміністративне правопорушення

3.1. Справа про адміністративне правопорушення розглядається за місцем його вчинення.

3.2. Справа розглядається у п'ятнадцятиденний строк з дня одержання державним інспектором, правомочним розглядати справу, протоколу про адміністративне правопорушення та інших матеріалів справи. Якщо протокол склав державний інспектор, який особисто розглядатиме справу, п'ятнадцятиденний строк, впродовж якого розглядатиметься справа, відлічується з дня складання протоколу.

3.3. Адміністративне стягнення може бути накладено не пізніше як через два місяці з дня вчинення правопорушення, а при триваючому правопорушенні — два місяці з дня його виявлення.

У разі відмови в порушенні кримінальної справи або закриття кримінальної справи, але за наявності в діях порушника ознак адміністративного правопорушення, адміністративне стягнення може бути накладено не пізніше як через місяць з дня прийняття рішення про відмову в порушенні кримінальної справи або про її закриття.

3.4. Справа розглядається відкрито, крім випадків, коли це суперечить інтересам охорони державної таємниці. У розгляді справи можуть брати участь: потерпілі, законні представники; захисник (адвокат, інший фахівець у галузі права, який за законом має право на надання правової допомоги особисто чи за дорученням юридичної особи), свідки, експерт, перекладач.

3.5. Стягнення за адміністративне правопорушення накладається у межах, установлених КУпАП та іншими законами України. При накладенні стягнення враховуються характер вчиненого правопорушення, особа правопорушника, ступінь його вини, обставини, що пом'якшують або обтяжують відповідальність.

3.6. Розглянувши справу про адміністративне правопорушення, державний інспектор виносить одну з таких постанов: про накладення адміністративного стягнення (додаток 3); про закриття справи (додаток 4).

3.7. Постанова про закриття справи виноситься на підставі обставин, передбачених статтями 247 і 253 КУпАП.

3.8. Адміністративна відповідальність за правопорушення, передбачені КУпАП, настає, якщо ці порушення за своїм характером не тягнуть за собою відповідно до закону кримінальної відповідальності. Якщо при розгляді справи державний інспектор дійде висновку, що в порушенні є ознаки злочину, він передає матеріали прокурору, органу досудового слідства або дізнання (стаття 253 КУпАП). У такому випадку виноситься постанова про закриття справи, яка надсилається до вищезазначених органів разом з матеріалами справи. До органів прокуратури, органів досудового слідства чи дізнання направляються оригінали документів.

3.9. Постанова про закриття справи виноситься у випадках, якщо під час розгляду справи державним інспектором буде виявлено обставини, визначені статтею 247 КУпАП, що виключають провадження у справі про адміністративне правопорушення.

3.10. У разі вчинення адміністративного правопорушення військовослужбовцями та призваними на збори військовозобов'язаними, а також особами рядового та начальницького складу органів внутрішніх справ також виноситься постанова про закриття справи, яка направляється до відповідної юридичної особи для вжиття заходів дисциплінарного впливу.

3.11. Відповідно до вимог статті 283 КУпАП та статті 19 Закону України «Про виконавче провадження» постанова повинна містити:

назву постанови (відповідно до вимог статті 284 КУпАП); повну назву посади державного інспектора, який виніс постанову, його прізвище, ім'я та по батькові); дату розгляду справи та номер постанови; відомості про особу, щодо якої розглядається справа (прізвище, ім'я та по батькові, дату і місце народження, місце проживання/реєстрації та роботи або навчання, посаду (для посадових осіб), ідентифікаційний номер фізичної особи (за наявності)); опис обставин, установлених при розгляді справи; зазначення нормативно-правового акта, який передбачає відповідальність за це адміністративне правопорушення; розмір шкоди, що підлягає стягненню, порядок та строк її відшкодування; прийняте по справі рішення; порядок виконання постанови; порядок і строк оскарження постанови; дату набрання чинності постановою; строк пред'явлення постанови до виконання.

3.12. У разі відмови в порушенні кримінальної справи за матеріалами, що передавалися прокурору, органу досудового слідства чи дізнання та які були повернуті для розгляду справи про адміністративне правопорушення за наявності в діях порушника ознак адміністративного правопорушення, винесення постанови про накладення адміністративного стягнення повинно бути здійснено з дотриманням вимог пункту 8 статті 247 КУпАП.

3.13. Постанова по справі про адміністративне правопорушення підписується державним інспектором, який розглянув справу. У разі надсилання копії постанови особі, яка притягається до адміністративної відповідальності, потерпілому (на його прохання) вона має бути завірена в установленому порядку. Постанова про накладення штрафу надсилається для примусового виконання до відділу державної виконавчої служби за місцем проживання/реєстрації порушника, за місцем роботи, навчання або за місцезнаходженням його майна у порядку, встановленому законом (стаття 308 КУпАП).

3.14. Постанова оголошується негайно після закінчення розгляду справи. Копія постанови протягом трьох днів вручається або надсилається особі, щодо якої її винесено.

3.15. Копія постанови вручається особі, яка притягається до адміністративної відповідальності (потерпілому — на його прохання), під розписку, а в разі якщо копія постанови надсилається поштою, про це робиться відповідна відмітка у справі (зазначаються реквізити поштової квитанції про відправлення та прізвище і посада особи, яка її відправила).

3.16. Надання копії постанови іншій особі, у тому числі за дорученням (довіреністю) особи, стосовно якої розглядалася справа, не звільняє від обов'язків виконання вимог частини першої статті 285 КУпАП щодо вручення чи надсилання копії постанови особі, щодо якої її винесено.

IV. Оскарження та опротестування постанови по справі про адміністративне правопорушення

4.1. Постанову по справі про адміністративне правопорушення може бути оскаржено особою, щодо якої її винесено, а також потерпілим.

4.2. Скарга на постанову по справі про адміністративне правопорушення може бути подана протягом десяти днів з дня винесення постанови. У разі пропуску зазначеного строку з поважних причин цей строк за заявою особи, щодо якої винесено постанову, може бути поновлено державним інспектором, правомочним розглядати скаргу.

4.3. Постанову про накладення адміністративного стягнення може бути оскаржено державному інспектору вищого рівня або в районний, районний у місті, міський чи міськрайонний суд у порядку, визначеному Кодексом адміністративного судочинства України, з особливостями, встановленими КУпАП.

4.4. Постанову по справі про адміністративне правопорушення може бути опротестовано прокурором протягом десяти днів з дня винесення постанови.

4.5. Подання у встановлений строк скарги чи винесення прокурором протесту зупиняє виконання постанови про накладення адміністративного стягнення до розгляду скарги чи протесту.

4.6. Скарга та протест на постанову по справі про адміністративне правопорушення розглядаються правомочними державними інспекторами в десятиденний строк з дня їх надходження, якщо інше не встановлено законами України.

4.7. Державний інспектор при розгляді скарги або протесту на постанову по справі про адміністративне правопору-

шення перевіряє законність і обґрунтованість винесеної постанови і приймає одне з таких рішень:

залишає постанову без зміни, а скаргу або протест без задоволення;

скасовує постанову і надсилає справу на новий розгляд;

скасовує постанову і закриває справу;

змінює захід стягнення в межах, передбачених нормативно-правовим актом про відповідальність за адміністративне правопорушення, з тим, однак, щоб стягнення не було посилено.

4.8. Якщо буде встановлено, що постанову винесено державним інспектором, який неправомочний розглядати цю справу, то така постанова скасовується і справа надсилається на розгляд державному інспектору, який правомочний розглядати справу.

4.9. Копія рішення щодо розгляду скарги (протесту прокурора) на постанову по справі про адміністративне правопорушення (додаток 5) протягом трьох днів надсилається особі, щодо якої її винесено. У той самий строк копія постанови надсилається потерпілому на його прохання. Про результати розгляду протесту повідомляється прокуророві (направляється копія рішення).

4.10. Постанову про накладення адміністративного стягнення може бути скасовано або змінено за протестом прокурора керівниками Держземінспекції та її територіальних органів.

4.11. Незалежно від наявності протесту прокурора за результатами розгляду скарги постанову про накладення адміністративного стягнення може бути скасовано або змінено Головним державним інспектором України з контролю за використанням і охороною земель чи його першим заступником (особами, що їх замінюють). У такому разі виносяться рішення щодо скасування чи зміни постанови по справі про адміністративне правопорушення незалежно від наявності протесту прокурора (додаток 6).

4.12. Скасування постанови із закриттям провадження у справі тягне за собою повернення стягнених грошових сум, а також скасування інших обмежень, пов'язаних з цією постановою.

4.13. Рішення по скаргі на постанову по справі про адміністративне правопорушення може бути опротестовано прокурором. Протест вноситься державному інспектору вищого рівня відносно державного інспектора, який прийняв рішення по скаргі.

V. Контроль за виконанням постанови про накладення адміністративного стягнення

5.1. Постанова про накладення адміністративного стягнення є обов'язковою для виконання державними і громадськими органами, підприємствами, установами, організаціями, посадовими особами і громадянами.

5.2. Постанова про накладення адміністративного стягнення підлягає виконанню з моменту її винесення, якщо інше не встановлено КУпАП та іншими законами України. При оскарженні або опротестуванні постанови про накладення адміністративного стягнення постанова підлягає виконанню після залишення скарги або протесту без задоволення.

5.3. Постанова про накладення адміністративного стягнення звертається до виконання державним інспектором, який виніс постанову.

5.4. Постанова про накладення адміністративного стягнення у вигляді штрафу підлягає примусовому виконанню не раніш як через п'ятнадцять днів з дня вручення особі,

щодо якої винесено постанову про накладення штрафу, а у разі оскарження або опротестування такої постанови — не раніш як через п'ятнадцять днів з дня повідомлення про залишення скарги або протесту без задоволення.

5.5. За наявності обставин, зазначених у пунктах 5, 6 і 9 статті 247 КУпАП, державний інспектор, який виніс постанову про накладення адміністративного стягнення, припиняє її виконання, про що робиться відповідна відмітка у справі про адміністративне правопорушення та Журналі реєстрації винесених постанов по справах про адміністративні правопорушення (далі — Журнал реєстрації) (додаток 7).

5.6. Не підлягає виконанню постановою про накладення адміністративного стягнення, якщо її не було звернуто до виконання протягом трьох місяців з дня винесення. У разі оскарження чи опротестування постанови відповідно до статті 291 КУпАП перебіг строку давності зупиняється до розгляду скарги або протесту. У разі відстрочки виконання постанови відповідно до статті 301 КУпАП перебіг строку давності зупиняється до закінчення строку відстрочки.

5.7. Питання, пов'язані з виконанням постанови про накладення адміністративного стягнення, вирішуються державним інспектором, який виніс постанову.

5.8. Контроль за правильним і своєчасним виконанням постанови про накладення адміністративного стягнення здійснюється державним інспектором, який виніс постанову, та іншими органами державної влади в порядку, встановленому законом.

5.9. Штраф має бути сплачений порушником не пізніш як через п'ятнадцять днів з дня вручення йому постанови про накладення штрафу, а в разі оскарження або опротестування такої постанови не пізніш як через п'ятнадцять днів з дня повідомлення про залишення скарги або протесту без задоволення. Штраф, накладений за вчинення адміністративного правопорушення, вноситься порушником в установу банку України.

5.10. У разі несплати правопорушником штрафу у п'ятнадцятиденний строк з дня вручення йому постанови про накладення штрафу, а у разі оскарження чи опротестування такої постанови — у п'ятнадцятиденний строк з дня повідомлення про залишення скарги або протесту без задоволення, постанова про накладення штрафу надсилається для примусового виконання до відділу державної виконавчої служби за місцем проживання порушника, роботи або за місцезнаходженням його майна в порядку, встановленому законом. Постанова про накладення адміністративного стягнення у вигляді штрафу надсилається рекомендованим листом з повідомленням про вручення разом із супровідним листом (додаток 8). У разі потреби одночасно можуть бути надіслані інші необхідні матеріали.

VI. Діловодство у справах про адміністративні правопорушення

6.1. Бланк протоколу має серію і номер. Бланк протоколу виготовляється друкарським способом за заявкою Держземінспекції чи її територіальних органів та реєструється в бухгалтерії цих органів.

Облік виданих та використаних бланків протоколів ведеться особою, яка відповідає за облік адміністративних справ в Держземінспекції чи її територіальному органі (у його структурному підрозділі).

Зіпсовані бланки протоколів з відповідними письмовими поясненнями повертаються на зберігання особі, яка

здійснює облік виготовлених, виданих та використаних бланків протоколів.

6.2. Винесені постанови реєструються у Журналі реєстрації.

6.3. Журнал реєстрації оформлюється та заповнюється особою, яка відповідає за облік адміністративних справ в Держземінспекції чи її територіальному органі (у його структурному підрозділі).

Усі журнали повинні бути обліковані у номенклатурі справ, затвердженій керівником відповідно Держземінспекції чи її територіального органу.

Журнали повинні бути прошнуровані, сторінки пронумеровані, підписані керівником та скріплені печаткою відповідно Держземінспекції чи її територіального органу.

6.4. Усі матеріали щодо кожного із правопорушень формуються в окрему справу про адміністративне правопорушення. У випадках, передбачених пунктом 2.9 цієї Інструкції, всі матеріали про виявлені правопорушення формуються в одну справу.

У справі накопичують матеріали, які стосуються правопорушення, у тому числі: протокол про адміністративне правопорушення, акти перевірок, приписи, повідомлення про попередження особи, яка притягається до адміністративної відповідальності, про час та місце розгляду справи (у разі відсутності відповідної відмітки в протоколі про адміністративне правопорушення), письмові пояснення, копії постанови про накладення адміністративного стягнення, листування з порушником, з органами державної виконавчої служби, внутрішніх справ, документи, які підтверджують сплату штрафу порушником, а також інші документи та матеріали з цієї справи.

У справі оформляється титульний аркуш, на зворотному боці якого заповнюється опис документів, що містяться у справі (додаток 9).

6.5. Нумерація винесених постанов по справах про адміністративні правопорушення повинна складатися з: індексу структурного підрозділу; індексу журналу реєстрації постанов згідно із затвердженою номенклатурою справ відповідно Держземінспекції чи її територіального органу та наскрізного (у порядку зростання) номера винесеної постанови по справі про адміністративне правопорушення.

6.6. Справа про адміністративне правопорушення зберігається в органі (його підрозділі), посадова особа якого винесла постанову по справі про адміністративне правопорушення.

6.7. Термін зберігання матеріалів про адміністративні правопорушення (3 роки) встановлено частиною 1 «Документи, що створюються в управлінській діяльності» статті 81 Переліку типових документів, що утворюються в діяльності органів державної влади та місцевого самоврядування, інших підприємств, установ та організацій, із зазначенням строків зберігання документів, затвердженого наказом Головного архівного управління при Кабінеті Міністрів України від 20.07.98 № 41 (із змінами), зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 17.09.98 за № 576/3016.

Начальник Державної
інспекції з контролю за використанням
і охороною земель

О.М.Нечипоренко

Додаток 1
до Інструкції з оформлення державними інспекторами
з контролю за використанням і охороною земель
Держземінспекції та її територіальних органів матеріалів
про адміністративні правопорушення



ДЕРЖАВНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ
ДЕРЖАВНА ІНСПЕКЦІЯ З КОНТРОЛЮ
ЗА ВИКОРИСТАННЯМ І ОХОРОНОЮ ЗЕМЕЛЬ

(найменування територіального органу Держземінспекції

та його місцезнаходження)

ПРОТОКОЛ
про адміністративне правопорушення

*(Складається у двох примірниках, другий з яких під розписку вручається особі, яка притягається
до адміністративної відповідальності)*

«___» _____ 20__ року

№ 00000*

Місце складання протоколу _____

Мною, _____

(повна, без скорочень, назва посади державного інспектора, прізвище, ім'я та по батькові державного інспектора, який склав протокол)

при перевірці _____

(питання, з якого проводиться перевірка, найменування юридичної чи фізичної особи, які перевіряються)

встановлено, що «___» _____ 20__ року

(суть адміністративного правопорушення,

місцезнаходження земельної ділянки, наявність документів, які посвідчують право власності
чи право користування земельною ділянкою,

площа земельної ділянки (га), на якій вчинено порушення земельного законодавства,
давність користування земельною ділянкою,

категорія земель, шкода (у разі її наявності), яка заподіяна земельним ресурсам,
стан виконання попередніх приписів)

що є порушенням статті _____ Земельного кодексу України та статей _____

(назви законів, нормативно-правових актів та їх статті (пункти), вимоги яких порушені)

Правопорушенням заподіяно матеріальну шкоду (збитки), що підтверджується _____

(назва та реквізити документа, який це підтверджує)

Відповідальність за вчинене правопорушення передбачена частиною _____ статті _____ Кодексу України про
адміністративні правопорушення та пунктом _____ частини першої статті 211 Земельного кодексу України.

Відомості про особу, яка вчинила адміністративне правопорушення

1. Прізвище _____
 2. Ім'я _____
 3. По батькові _____
 4. Дата народження _____ « _____ » _____
 5. Місце народження _____
 6. Сімейний стан _____
 7. Кількість утриманців _____
 8. Місце проживання/реєстрації _____
 (повна адреса із зазначенням поштового індексу, контактний телефон)
 9. Місце роботи (навчання) _____
 (повне найменування юридичної особи, місцезнаходження)
 10. Посада _____
 11. Документ, що посвідчує особу _____,
 (назва документа)
 серія _____ № _____,
 виданий _____
 (найменування органу, який видав документ, дата його видачі)

Особі, яка притягається до адміністративної відповідальності, роз'яснено, що згідно зі статтею 268 КУпАП вона має право:

знайомитися з матеріалами справи, давати пояснення, подавати докази, заявляти клопотання; при розгляді справи користуватися юридичною допомогою адвоката, іншого фахівця у галузі права, який за законом має право на надання правової допомоги особисто чи за дорученням юридичної особи, виступати рідною мовою і користуватися послугами перекладача, якщо не володіє мовою, якою ведеться провадження; оскаржити постанову по справі. Справа про адміністративне правопорушення розглядається в присутності особи, яка притягається до адміністративної відповідальності. Під час відсутності цієї особи справу може бути розглянуто лише у випадках, коли є дані про своєчасне її сповіщення про місце і час розгляду справи і якщо від неї не надійшло клопотання про відкладення розгляду справи.

Особі, яка притягається до адміністративної відповідальності, повідомлено, що розгляд справи про адміністративне правопорушення відбудеться о _____ год. _____ хв. « _____ » _____ 20 _____ року у приміщенні _____

(повне найменування органу, у якому буде розглядатися справа)
 за адресою: _____
 (повна поштова адреса місця, де буде розглядатися справа)

Відповідно до вимог статті 63 Конституції України особа не несе відповідальності за відмову давати показання або пояснення щодо себе, членів своєї сім'ї чи близьких родичів, коло яких визначається законом.

Пояснення особи, яка притягається до адміністративної відповідальності: _____

Підпис особи, яка вчинила адміністративне правопорушення: _____ (_____)

(У разі відмови цієї особи від підписання протоколу про це робиться запис)

Підпис державного інспектора, який склав протокол: _____ (_____)

Свідками правопорушення є:

1. _____ підпис _____,
 який проживає за адресою: _____
 2. _____ підпис _____,
 який проживає за адресою: _____

Другий примірник протоколу отримав: _____ (_____)
 (підпис, прізвище та ініціали особи, яка притягається до адміністративної відповідальності)

Я, _____, на розгляді справи
 (прізвище, ініціали особи, на яку складено протокол)

про адміністративне правопорушення був присутній особисто
 « _____ » _____ 20 _____ року _____

Додаток 2
до Інструкції з оформлення державними інспекторами
з контролю за використанням і охороною земель
Держземінспекції та її територіальних органів
матеріалів про адміністративні правопорушення



ДЕРЖАВНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ
ДЕРЖАВНА ІНСПЕКЦІЯ З КОНТРОЛЮ
ЗА ВИКОРИСТАННЯМ І ОХОРОНОЮ ЗЕМЕЛЬ

(найменування територіального органу Держземінспекції

та його місцезнаходження)

« ____ » _____ 20 ____ року № _____

(прізвище, ім'я та по батькові особи, яка викликається)

(поштова адреса особи, яка викликається)

ПОВІДОМЛЕННЯ
про розгляд справи про адміністративне правопорушення

Відповідно до статей 6 та 10 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель», статей 268, 276 і 278 Кодексу України про адміністративні правопорушення повідомляю, що розгляд справи про адміністративне правопорушення, яке Ви здійснили, відбудеться о ____ год. ____ хв. « ____ » _____ 20 ____ року в приміщенні _____

(повне найменування органу, у якому відбудеться розгляд справи)

за адресою: _____

(повна адреса місця, де відбудеться розгляд справи)

При собі Вам необхідно мати паспорт або посвідчення особи та довідку про присвоєння ідентифікаційного номера, інші документи та матеріали, необхідні для розгляду справи.

У разі нез'явлення справу буде розглянуто без Вашої участі.

(повна назва посади державного інспектора, прізвище, ім'я та по батькові державного інспектора, що викликає)

(підпис)



ДЕРЖАВНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ
ДЕРЖАВНА ІНСПЕКЦІЯ З КОНТРОЛЮ
ЗА ВИКОРИСТАННЯМ І ОХОРОНОЮ ЗЕМЕЛЬ

(найменування територіального органу Держземінспекції)

та його місцезнаходження)

ПОСТАНОВА
про накладення адміністративного стягнення

«___» _____ 20___ року № _____

Я, _____

(повна, без скорочень, назва посади державного інспектора, прізвище, ім'я та по батькові державного інспектора, який склав протокол)

розглянувши протокол від «___» _____ 20___ року № _____, який склав

(назва посади державного інспектора, прізвище, ім'я та по батькові державного інспектора, який склав протокол)

встановив:

Гр. _____,
(прізвище, ім'я та по батькові особи, яка притягається до відповідальності)

ідентифікаційний номер _____,
який (яка) народився (лась) «___» _____ 19___ року

_____,
(місце народження)
проживає за адресою: _____,

_____ (повна адреса із зазначенням поштового індексу)
працює _____,

_____ (посада, назва місця роботи та його місцезнаходження)
порушив (ла) вимоги _____,
(назви законодавчих та нормативно-правових актів, вимоги яких порушені, номери їх статей чи пунктів)

а саме: _____
(викладається суть правопорушення відповідно до протоколу про адміністративне правопорушення,

а також обставин, що встановлені при розгляді справи)

Порушенням заподіяно матеріальну шкоду

(втрати сільськогосподарського (лісгосподарського) виробництва)

на суму _____ грн. _____ коп. _____,
(цифрами) (словами)

яка розрахована відповідно до _____
(указати повну назву та реквізити нормативно-правового акта, на підставі якого розраховані втрати)

За згадане порушення передбачена відповідальність згідно з частиною ___ статті ___ Кодексу України про адміністративні правопорушення.

Керуючись статтями _____ Земельного кодексу України, а також _____,

(назви та статті (пунктів) інших законодавчих та нормативно-правових актів, якими керується державний інспектор)

статтями 24, 33, 2381, 276-278, 283, пунктом першим частини першої статті 284 Кодексу України про адміністративні правопорушення, постановив:

1. Визнати гр. _____

винним (винною) у вчиненні адміністративного правопорушення, відповідальність за яке передбачена частиною _____ статті _____ Кодексу України про адміністративні правопорушення, та накласти на нього (неї) адміністративне стягнення у вигляді штрафу в розмірі _____

(цифри та словами)

2. У разі несплати штрафу у строк, установлений частиною першою статті 307 КУпАП, органам державної виконавчої служби з правопорушника стягнути у примусовому порядку подвійний розмір штрафу в розмірі _____

(цифри та словами)

Штраф повинен бути внесений через установу банку України на:

(реквізити установи банку, на які необхідно сплатити вказану суму)

Попередити гр. _____,

що згідно із частиною другою статті 308 КУпАП у разі примусового виконання постанови про стягнення штрафу за вчинення адміністративного правопорушення штраф стягується у подвійному розмірі. Одночасно з нього стягуються витрати на облік зазначених правопорушень у розмірі, визначеному Кабінетом Міністрів України.

Копію платіжного документа про сплату штрафу подати посадовій особі, яка винесла цю постанову.

Відповідно до статей 287-289 КУпАП постанову по справі про адміністративне правопорушення може бути оскаржено особою, щодо якої її винесено, протягом десяти днів з дня її винесення: у вищестоящий орган (вищестоящій посадовій особі) або в суд. Скарга подається в орган (посадовій особі), який виніс постанову по справі про адміністративні правопорушення, який протягом трьох діб надсилає її разом із справою органу (посадовій особі), правомочному її розглядати.

Згідно із статтею 291 КУпАП постанову у справі про адміністративне правопорушення набирає законної сили після закінчення строку оскарження (опротестування) цієї постанови. Таким чином, ця постанова набирає чинності з _____.20____.

Відповідно до статей 307, 308 КУпАП постанова підлягає примусовому виконанню у разі несплати правопорушником штрафу у п'ятнадцятиденний строк з дня вручення йому постанови, а у разі її оскарження чи опротестування — не пізніше ніж через п'ятнадцять днів з дня повідомлення про залишення скарги або протесту без задоволення. Подання скарги чи внесення прокурором протесту зупиняє виконання постанови до розгляду скарги чи протесту (стаття 291 КУпАП).

Згідно із статтею 303 КУпАП постанова не підлягає виконанню, якщо її не було звернуто до виконання протягом трьох місяців з дня її винесення. Строк давності виконання цієї постанови закінчується _____.20____. У разі оскарження чи опротестування постанови відповідно до статті 291 КУпАП перебіг строку давності зупиняється до розгляду скарги або протесту.

(посада державного інспектора, який виніс постанову)

(підпис, ініціали та прізвище державного інспектора, який виніс постанову)

Відмітка про вручення (надіслання) постанови особі, щодо якої її винесено:

Копію постанови
отримав (ла) особисто:

« ____ » _____ 20 ____ року

(прізвище, ім'я, по батькові)

(підпис)

Копія постанови
надіслана поштою:

« ____ » _____ 20 ____ року

Квитанція № _____ від _____

(посада, прізвище та ініціали особи, яка відправила постанову)

(підпис)



ДЕРЖАВНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ
ДЕРЖАВНА ІНСПЕКЦІЯ З КОНТРОЛЮ
ЗА ВИКОРИСТАННЯМ І ОХОРОНОЮ ЗЕМЕЛЬ

(найменування територіального органу Держземінспекції)

та його місцезнаходження)

**ПОСТАНОВА
про закриття справи**

« ____ » _____ 20 ____ року

№ _____

Я, _____

(повна, без скорочень, назва посади державного інспектора, прізвище, ім'я та по батькові державного інспектора, який виносить постанову)

розглянувши протокол від « ____ » _____ 20 ____ року № _____,

який склав _____,

(назва посади державного інспектора, прізвище, ім'я та по батькові державного інспектора, який склав протокол)

встановив:

Гр. _____,

(прізвище, ім'я та по батькові особи, яка притягається до відповідальності)

ідентифікаційний номер _____,

який (яка) народився (лась) « ____ » _____ 19 ____ року

(місце народження)

проживає за адресою: _____,

(повна адреса із зазначенням поштового індексу)

працює _____,

(посада, назва місця роботи та його місцезнаходження)

порушив (ла) вимоги _____,

(назви законодавчих та нормативно-правових актів, вимоги яких порушені, номери їх статей чи пунктів)

а саме: _____

(викладається суть правопорушення відповідно до протоколу про адміністративне правопорушення,

а також обставини, установлені при розгляді справи, ознаки злочину, у разі їх наявності,

та стаття Кримінального кодексу України, яка передбачає відповідальність,

заходи адміністративного впливу, ужиті до правопорушника)

Зворотний бік постанови

За згадане порушення передбачена відповідальність згідно з частиною ____ статті ____ Кодексу України про адміністративні правопорушення.

Під час розгляду справи були встановлені такі обставини, що підпадають під дію пункту ____ статті 247 Кодексу України про адміністративні правопорушення: _____

При розгляді справи зроблено висновок, що в порушенні є ознаки злочину, відповідальність за який передбачено статтею ____ Кримінального кодексу України.

Керуючись статтями _____ Земельного кодексу України, а також _____,

(назви та статті, пункти інших законодавчих та нормативно-правових актів, якими керується державний інспектор)

статтями 21, 24, 33, 238-1, пунктом ____ статті 247, статтями 253, 276-278, 283, пунктом третім частини першої та частиною другою статті 284 Кодексу України про адміністративні правопорушення,

постановив:

1. Справу про адміністративне правопорушення, яке вчинив (ла)

гр. _____, ЗАКРИТИ.
(прізвище, ім'я та по батькові)

2. Матеріали справи залишити на зберіганні в органі, який виніс постанову, чи передати до _____

(указати рішення, яке прийняте щодо матеріалів справи, назву органу прокуратури, органу досудового слідства чи дізнання, громадської організації чи трудового колективу, куди передаються матеріали справи)

Відповідно до статей 287-289 КУпАП постанову по справі про адміністративне правопорушення може бути оскаржено протягом десяти днів з дня її винесення: у вищестоящий орган (вищестоящий посадовій особі) або в суд. Скарга подається в орган (посадовій особі), який виніс постанову по справі про адміністративні правопорушення, який протягом трьох днів надсилає її разом із справою органу (посадовій особі), правомочному її розглядати.

(назва посади державного інспектора, який виніс постанову)

(підпис, ініціали та прізвище державного інспектора, який виніс постанову)

Відмітка про вручення (надіслання) постанови особі, щодо якої її винесено:

Копію постанови

отримав (ла) особисто:

«__» _____ 20__ року

(прізвище, ім'я, по батькові)

(підпис)

Копія постанови

надіслана поштою:

«__» _____ 20__ року

Квитанція № _____ від _____

(назва посади державного інспектора, прізвище та ініціали державного інспектора, який відправив постанову)

(підпис)

Додаток 5
до Інструкції з оформлення державними інспекторами
з контролю за використанням і охороною земель
Держземінспекції та її територіальних органів
матеріалів про адміністративні правопорушення



ДЕРЖАВНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ
ДЕРЖАВНА ІНСПЕКЦІЯ З КОНТРОЛЮ
ЗА ВИКОРИСТАННЯМ І ОХОРОНОЮ ЗЕМЕЛЬ

(найменування територіального органу Держземінспекції

та його місцезнаходження)

РІШЕННЯ
щодо розгляду скарги (протесту прокурора) на постанову по справі
про адміністративне правопорушення

«___» _____ 20__ року

№ _____

Я, _____

(повна, без скорочень, назва посади державного інспектора, прізвище, ім'я та по батькові державного інспектора, який склав протокол)

розглянувши _____, яка (який) надійшла (ов)
(скаргу, протест прокурора)

«___» _____ 20__ року

від _____

(прізвище, ім'я та по батькові особи, яка подала скаргу, чи посада, прізвище, ім'я та по батькові прокурора, який опротестував постанову)

на постанову по справі про адміністративне правопорушення від «___» _____ 20__ року № _____,

яку виніс _____

(посада державного інспектора, прізвище, ім'я та по батькові державного інспектора, який виніс постанову)

щодо гр. _____,
(прізвище, ім'я та по батькові особи, щодо якої винесена постанову)

ідентифікаційний номер _____,
який (яка) народився (лась) «___» _____ 19__ року

(місце народження)

проживає за адресою: _____,

(повна адреса із зазначенням поштового індексу)

ВСТАНОВИВ:

(результати розгляду скарги чи протесту)

Керуючись статтями 238-1, 287 — 293, 295 Кодексу України про адміністративні правопорушення,

ВИРІШИВ:

(прийняте рішення відповідно до статті 293 КУпАП)

2. Надіслати копію рішення в триденний строк:

2.1.

(прізвище, ім'я та по батькові особи, яка подала скаргу,

2.2.

(назва посади державного інспектора, прізвище, ім'я та по батькові державного інспектора, який виніс рішення)

3. Відповідно до статті 297 КУпАП рішення по скарзі на постанову по справі про адміністративне правопорушення може бути опротестовано прокурором. Протест на рішення по скарзі вноситься у вищестоящий орган (вищестоящій посадовій особі) відносно органу (посадової особи), який прийняв рішення по скарзі.

(назва посади державного інспектора, який виніс рішення)

(підпис, ініціали та прізвище державного інспектора, який виніс рішення)

Відмітка про вручення (надіслання) рішення особі, щодо якої винесено (прокурору, який опротестував) постанову по справі про адміністративне правопорушення

Копію рішення
отримав (ла) особисто:

«__» _____ 20__ року

(прізвище, ім'я, по батькові)

(підпис)

Копія рішення
надіслана поштою:

«__» _____ 20__ року

Квитанція № _____ від _____

(назва посади державного інспектора, прізвище та ініціали
державного інспектора, який відправив постанову)

(підпис)

Додаток 6
до Інструкції з оформлення державними інспекторами
з контролю за використанням і охороною земель
Держземінспекції та її територіальних органів
матеріалів про адміністративні правопорушення



ДЕРЖАВНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ
ДЕРЖАВНА ІНСПЕКЦІЯ З КОНТРОЛЮ
ЗА ВИКОРИСТАННЯМ І ОХОРОНОЮ ЗЕМЕЛЬ

(найменування територіального органу Держземінспекції

та його місцезнаходження)

РІШЕННЯ
щодо скасування чи зміни постанови по справі про адміністративне правопорушення
незалежно від наявності протесту прокурора

« ____ » _____ 20 ____ року № _____

Я, _____

(повна, без скорочень, назва посади державного інспектора, прізвище, ім'я та по батькові державного інспектора, який склав протокол)

керуючись частиною третьою статті 7 КУпАП та частиною четвертою статті 288 КУпАП, розглянув постанову по справі
про адміністративне правопорушення від « ____ » _____ 20 ____ року № _____, яку виніс

(посада, прізвище, ім'я та по батькові особи, яка винесла постанову)

щодо гр. _____,

(прізвище, ім'я та по батькові особи, щодо якої винесена постанова)

ідентифікаційний номер _____,

який (яка) народився (лась) « ____ » _____ 19 ____ року

(місце народження)

проживає за адресою: _____,

(повна адреса із зазначенням поштового індексу)

та інші матеріали цієї справи

ВСТАНОВИВ:

(результати розгляду скарги чи протесту)

Керуючись статтями 238-1, 288, 293 Кодексу України про адміністративні правопорушення,

ВИРІШИВ:

1. _____

(прийняте рішення відповідно до статті 293 КУпАП)

2. Надіслати копію рішення в триденний строк:

2.1. _____

(прізвище, ім'я та по батькові особи, яка подала скаргу,

чи посада, прізвище, ім'я та по батькові прокурора, який опротестував постанову)

2.2. _____

(назва посади державного інспектора, прізвище, ім'я та по батькові державного інспектора, який виніс рішення)

(назва посади державного інспектора, який виніс рішення)

(підпис, ініціали та прізвище державного інспектора, який виніс рішення)

Відмітка про вручення (надіслання) рішення особі, щодо якої винесено постанову по справі про адміністративне правопорушення

Копію рішення
отримав (ла) особисто:

«__» _____ 20__ року

(прізвище, ім'я, по батькові)

(підпис)

Копія рішення
надіслана поштою:

«__» _____ 20__ року

Квитанція № _____ від _____

(назва посади державного інспектора, прізвище та ініціали
державного інспектора, який відправив постанову)

(підпис)

Додаток 7

до Інструкції з оформлення державними інспекторами
з контролю за використанням і охороною земель
Держземінспекції та її територіальних органів
матеріалів про адміністративні правопорушення

Зразок

ЖУРНАЛ реєстрації винесених постанов по справах про адміністративні правопорушення

(найменування територіального органу Держземінспекції чи його структурного підрозділу)

Справи № _____ — _____

Розпочатий «__» _____ 20__ року

Закінчений «__» _____ 20__ року

Ліва сторінка журналу

Реквізити				Посада, прізвище та ініціали державного інспектора, який склав протокол	Відомості про порушника	
постанови		протоколу			прізвище, ім'я та по батькові	Місце проживання/реєстрації
Дата	№	Дата	№			
1	2	3	4	5	6	7

Права сторінка журналу

Стисла суть правопорушення	Стаття КУпАП	Накладено (нараховано), грн		Добровільно сплачено, грн		Направлено для примусового стягнення				Справу закрито на підставі статті 247 або 253 КУпАП
		штраф	втрати (шкоду)	штраф	втрати (шкоду)	штрафу		втрат (шкоди)		
						дата	результат розгляду	дата	результат розгляду	
8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18



Додаток 8
до Інструкції з оформлення державними інспекторами
з контролю за використанням і охороною земель
Держземінспекції та її територіальних органів
матеріалів про адміністративні правопорушення

ДЕРЖАВНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ
ДЕРЖАВНА ІНСПЕКЦІЯ З КОНТРОЛЮ
ЗА ВИКОРИСТАННЯМ І ОХОРОНОЮ ЗЕМЕЛЬ

(найменування територіального органу Держземінспекції

та його місцезнаходження)

№ _____

Щодо примусового виконання
постанови в частині стягнення штрафу
Начальнику відділу
державної виконавчої служби

(назва територіального

органу, місцезнаходження)

Керуючись статтею 19 Конституції України, статтями 298, 299, 308 і 310 Кодексу України про адміністративні правопорушення, пунктом 6 частини другої статті 3, статтями 5, 18, 20, 21, 24, 30 Закону України «Про виконавче провадження», у зв'язку з несплатою штрафу в строк, установлений статтею 307 КУпАП, надсилаємо для примусового виконання в частині стягнення штрафу постанову про накладення адміністративного стягнення від «___» _____ 20__ року № _____, яку було винесено щодо гр. _____

який (яка) проживає/зарєстрований (а): _____

Копію постанови про відкриття виконавчого провадження просимо направити на нашу адресу.

Додаток: Постанова від «___» _____ 20__ року № _____

(назва посади державного інспектора, який направляє постанову на примусове виконання)

(підпис, ініціали та прізвище державного інспектора, який направляє постанову на примусове виконання)



Додаток 9
до Інструкції з оформлення державними інспекторами
з контролю за використанням і охороною земель
Держземінспекції та її територіальних органів
матеріалів про адміністративні правопорушення

ДЕРЖАВНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ
ДЕРЖАВНА ІНСПЕКЦІЯ З КОНТРОЛЮ
ЗА ВИКОРИСТАННЯМ І ОХОРОНОЮ ЗЕМЕЛЬ

(найменування територіального органу Держземінспекції

та його місцезнаходження)

СПРАВА
про адміністративне правопорушення

вчинене гр. _____,

(прізвище, ім'я та по батькові особи, яка вчинила адміністративне правопорушення)

за статтею _____ Кодексу України про адміністративні правопорушення

Постанова від «___» _____ 20__ року № _____

ОПИС
документів, що містяться у справі

№з/п	Найменування документа	Кількість аркушів	Примітка

Відомості про рух провадження у справі

№з/п	Дії, вчинені в процесі адміністративного провадження по справі	Дата, номер документа, прізвище та ініціали державного інспектора, який прийняв рішення	Кількість аркушів

Заповнюється при передачі на зберігання до архіву:
Усього в справі _____ документів на _____ аркушах.
Опис документів склав:

(назва посади державного інспектора, прізвище, ініціали державного інспектора, який розглядав справу)

« _____ » _____ 20 ____ року _____

(підпис)

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 10 червня 2009 р. № 583
КиївПро доповнення переліків центральних органів виконавчої влади,
на які покладаються розроблення технічних регламентів і функції
технічного регулювання у визначених сферах діяльності

Кабінет Міністрів України п о с т а н о в л я є :

Доповнити затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 13 березня 2002 р. № 288 (Офіційний вісник України, 2002 р., № 11, ст. 521):

перелік центральних органів виконавчої влади, на які по-
кладається розроблення технічних регламентів, позицією
«Держкомзем»;

перелік центральних органів виконавчої влади, на які по-
кладаються функції технічного регулювання у визначених
сферах діяльності, такою позицією:

«Держкомзем землеустрій, охорона земель,
 оцінка земель, моніторинг
 земель, державний земельний
 кадастр».

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. 361. Наклад 6775 прим. Підписано до друку 19.06.2009 р.
Віддруковано в ТОВ «Імідж Принт». Адреса: м. Київ, вул. Новокозальна, 8.