

ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

5 2009

**КОРИСТУЄШСЯ – НЕ СПУСТОШУЙ,
ОХОРОНЯЙ
І ПРИМНОЖУЙ!**



Перші кроки
до формування
прозорих правил
землекористування

Система землеустрою:
як змінити ситуацію
на краще

Земельне реформування
у цифрах і фактах

Аспекти ціноутворення

Фахова освіта

Коментарі фахівців

Держкомзем роз'яснює



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
Наталія СІПІТОВА
Ігор СЛАВІН, канд. техн. наук
Михайло СТУПЕНЬ, д-р екон. наук
Ігор ТРЕВОГО, д-р техн. наук
Микола ФЕДОРОВ, д-р екон. наук
Михайло ХВЕСИК, член-кор. УААН,
д-р екон. наук
Сергій ЧЕРНОШТАН
Петро ЧЕРНЯГА, д-р техн. наук

ЖУРНАЛ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» видається з 1997 року

Свідоцтво 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 КОЛЕГІЇ

Людмила МИКОЛАЙЧУК

СИСТЕМА ЗЕМЛЕУСТРОЮ:
ЯК ЗМІНИТИ СИТУАЦІЮ НА КРАЩЕ
ВКЛАДЕНИХ ДВІ ГРИВНІ ЗБІЛЬШИЛИ
НАДХОДЖЕННЯ ДО КАЗНИ
НА 227 ГРИВЕНЬ
ЗА КІЛЬКІСТЮ ВИДАНИХ ЛІЦЕНЗІЙ
ЗАГУБИЛИ ЯКІСТЬ РОБІТ

6 ВІЧ-НА-ВІЧ ІЗ ЖУРНАЛІСТАМИ

ПРАВДА ПРО ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР,
«ГАЛУЗЕВУ» ПРОФСПІЛКУ
І «ЧИСТКУ» КАДРІВ

11 АКЦЕНТИ ПРЕС-КОНФЕРЕНЦІЇ

ПРО ЗЛОБОДЕННЯ БЕЗ ЗАМОВЧУВАНЬ
І АРГУМЕНТОВАНО

17 НЕВТІШНА СТАТИСТИКА

ПОКИ ЩО СПЛАЧЕНО ЛИШЕ 49
ВІДСОТКІВ НАРАХОВАНИХ ШТРАФІВ,
ГРІШ СПРАВИ З РЕАГУВАННЯМ
НА КЛОПОТАННЯ ЩОДО УСУНЕННЯ
ПОРУШЕНЬ

19 ЗЕМЕЛЬНЕ РЕФОРМУВАННЯ У ЦИФРАХ І ФАКТАХ

РЕОРГАНІЗАЦІЯ ТА РОЗПОДІЛ ЗЕМЕЛЬ
НЕДЕРЖАВНИХ
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ

УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ
ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ) ТА РОЗМІРИ
ОПЛАТИ

20 СИСТЕМАТИЗАЦІЯ: НАУКОВЕ ОБґРУНТУВАННЯ

Антон ТРЕТЯК, Йосип ДОРОШ
КЛАСИФІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ ЗА ЇХ
КАТЕГОРІЯМИ, ТИПАМИ
ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ, ЦІЛЬОВИМ
ПРИЗНАЧЕННЯМ ТА ДОЗВОЛЕНЕ
ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ

32 ФАХОВА ОСВІТА: ПОРА ЗМІН

Андрій МАРТИН, Йосип ДОРОШ,
Зіновій ФЛЕКЕЙ

ЗМІСТ ВИЩОЇ ОСВІТИ У ГАЛУЗІ
ЗЕМЛЕУСТРОЮ: СУЧАСНИЙ СТАН,
ПРОБЛЕМИ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ

37 КОМПЕТЕНТНЕ ДОСЛІДЖЕННЯ

Юрій ГУЦУЛЯК

ОЦІНКА СТРУКТУРИ ҐРУНТОВОГО ПОКРИВУ
ТА ТИПІЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ

40 З ПОГЛЯДУ КЕРІВНИКА

Петро ДЕМЧУК

ПРО ЦІННІСТЬ ТА ЦІНУ ЗЕМЛІ

42 АСПЕКТИ ЦІНОУТВОРЕННЯ

Наталія КРУЧОК

ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ
ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО
ПРИЗНАЧЕННЯ МЕТОДОМ КАПІТАЛІЗАЦІЇ
РЕНТНОГО ДОХОДУ

46 ЗАКОНОДАВЧІ ПЕРИПЕТІЇ

Володимир ДМИТРУСЕНКО

«СЕЛИЩА МІСЬКОГО ТА СІЛЬСЬКОГО ТИПУ
ПОКИ ЩО ІСНУЮТЬ. ТО Ж І НОРМИ
БЕЗОПЛАТНОЇ ПРИВАТИЗАЦІЇ
ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК — РІЗНІ».

48 ТОЧКА ЗОРУ

Валентина ДРУТАК

ДЕЯКІ АСПЕКТИ ІСТОРІЇ РОЗВИТКУ
ЗЕМЛЕВПОРЯДНОЇ НАУКИ В УКРАЇНІ

51 КОМЕНТАРІ ФАХІВЦІВ

Євген ПОЖИДАЄВ, Ольга САТТАРОВА

ПОРЯДОК ВИДАЧІ ТА ВИГОТОВЛЕННЯ
ДЕРЖАВНИХ АКТІВ НА ПРАВО ВЛАСНОСТІ
НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

55 ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

НА ЗАПИТАННЯ ВІДПОВІДАЄ

Оксана СКОРОХОД

62 ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ



Уряд України провів

23 травня у приміщенні Міжнародного виставкового центру під головуванням Прем'єр-міністра України Юлії ТИМОШЕНКО за участю сільських і селищних голів Всеукраїнську нараду з питань соціально-економічного розвитку сільських населених пунктів. У рамках наради працювали секції за кількома тематичними напрямками. На одній із них розглядалися питання зі сфери земельних відносин. У її роботі взяв участь і виступив заступник Голови Держкомзему Антон ТРЕТЯК.

На засіданні секції відбулися дискусії щодо Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо регулювання земельних відносин», Земельного кодексу України, інших законодавчих актів, які стосуються спрощення процедур і прозорості надання та приватизації земельних ділянок, ринку землі тощо.

Заступник Голови Держкомзему відповів на запитання присутніх.

На спеціальному засіданні Кабінету Міністрів, що відбулося під час наради, Уряд ухвалив пакет із 20 нормативних актів (15 законопроектів, 3 постанови і 2 розпорядження), спрямованих на розвиток сільських населених пунктів. На засіданні також ухвалено низку законопроектів, які врегульовують земельні відносини, удосконалюють механізм плати за землю, систему податків і зборів в Україні, визначають особливості застосування спрощеної системи оподаткування тощо.

Зокрема, Уряд ухвалив законопроект про внесення змін до Закону України «Про плату за землю». Проект передбачає, що сільські та селищні ради можуть утричі збільшити розмір земельного податку за умов зміни цільового призначення земельної ділянки. Крім того, передбачено збільшення у п'ять разів земельного податку для господарських суб'єктів, крім сільськогосподарського призначення, зареєстрованих з 1 січня 2002 року, у користуванні яких знаходяться земельні ділянки.

«Сьогодні прийнято ключові рішення, які покращують життя сільських територій, зокрема, вони формують нову якість формування бюджету та земельних відносин», — зазначила Прем'єр-міністр України Юлія Тимошенко під час відкритого засідання Уряду.

За її словами, Всеукраїнська нарада з питань соціально-економічного розвитку сільських населених пунктів є початком спільної роботи з вирішення проблем села.

Комітет Верховної Ради рекомендував

парламенту прийняти у другому читанні та в цілому проект Закону України «Про відчуження земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності», яким пропонується законодавчо визначити правові, організаційні та фінансові засади регулювання суспільних відносин, що виникають під час відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності.

Верховній Раді відхилити законопроект «Про Загальнодержавну програму використання та охорони земель» (реєстр. №3310), поданий народним депутатом Артюховим Г. Р., і доручити Кабінету Міністрів розробити й подати відповідно проект Закону України «Про загальнодержавну програму використання та охорони земель».

У Держкомземі відбулася прес-конференція

На запитання журналістів про оціночну діяльність в Україні, проведення перевірки правомірності рішень Міноборони щодо передачі земель оборони та позачергове надання послуг з ведення державного реєстру земель учасникам бойових дій у період Великої Вітчизняної війни 1941-1945 років, жінкам, яким присвоєно почесне звання України «Мати-героїня» та інвалідам першої групи, відповідали заступник Голови Держкомзему Антон Третяк, начальник Держземінспекції Олександр Нечипоренко, заступник генерального директора ДП «Центр державного земельного кадастру» Ігор Долинський та начальник Управління ринку і оцінки земель Держкомзему Станіслав Горбатович. Конкретніше про це на стор. 11.

Кабінет Міністрів України затвердив

постановою від 6 травня 2009 року № 439 «Про деякі питання посвідчення права власності на земельну ділянку» Порядок здійснення відмітки про перехід права власності на земельну ділянку. Також цією постановою встановлено, що державні акти, долучені до документа, на підставі якого відбувся перехід права власності на земельну ділянку, можуть бути замінені у разі добровільного звернення громадян та юридичних осіб, до яких переходить право власності на земельну ділянку. Із документами можна ознайомитися у розділі «Офіційні документи» — стор. 63.

У Держкомземі відбулася зустрічі

Голови Держкомзему Олега Кулініча, його заступника Антона Третяка, директора ДП «Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» Володимира Фененка з надзвичайним і повноважним Послом Республіки Болгарія в Україні Дімітаром Цветковим Владіміровим та представниками болгарських ділових кіл з метою обговорення питань розвитку двосторонніх відносин у сфері землеустрою. Сторонами було висловлено спільну зацікавленість у подальшій співпраці, зокрема, у передачі досвіду болгарськими фахівцями щодо адаптації їхнього законодавства до законодавства Європейського Союзу.

заступника Голови Держкомзему Антона Третяка з представниками кувейтської інвестиційної компанії на чолі з головою правління Бадером Аль-Субеї, що прибули до Києва з метою підготовки українсько-кувейтського бізнес-форуму. Представники ку-

вейтської делегації отримали вичерпні відповіді на поставлені запитання щодо земельного законодавства України, ринку землі. Їх цікавлять можливості подальшої співпраці. Нині вони займаються підготовкою інвестиційних пропозицій, які розмістять на бізнес-сайті у Кувейті.

У Держкомземі відбулися засідання

Ради директорів системи ДП «Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» та регіональних інститутів землеустрою за участю Голови Держкомзему Олега Кулініча та директорів Інститутів землеустрою.

Розглянуто проект «Положення про Раду директорів системи державних підприємств «Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» та регіональних інститутів землеустрою, що відносяться до сфери управління Держкомзему», проект збірника «Розміри оплати землевпорядних, землеоціночних та земельно-кадастрових робіт», обговорено питання реалізації Концепції єдиної системи нормативно-правових актів у сфері землеустрою та реалізації заходів щодо створення Державного та регіональних фондів документації із землеустрою.

розширеної колегії Держземінспекції за участю Голови Держкомзему Олега Кулініча, його заступників, керівників Державних інспекцій з контролю за використанням і охороною земель в АР Крим, областях, містах Києві і Севастополі та начальників територіальних органів земельних ресурсів. Розглянуто підсумки діяльності територіальних органів Держземінспекції щодо здійснення державного контролю за використанням та охороною земель у I кварталі 2009 року, проаналізовано стан провадження справ про адміністративні правопорушення.

ПОДАЛЬШИЙ РОЗВИТОК СИСТЕМИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ В УКРАЇНІ, СТАН ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ТА ДОТРИМАННЯ ЛІЦЕНЗІЙНИХ УМОВ СУБ'ЄКТАМИ ГОСПОДАРЮВАННЯ, ЩО ЗАЙМАЮТЬСЯ ЗЕМЛЕВПОРЯДНИМИ ТА ЗЕМЛЕОЦІНОЧНИМИ РОБОТАМИ, ОБГОВОРILI НА ЧЕРГОВОМУ ЗАСІДАННІ КОЛЕГІЇ ДЕРЖКОМЗЕМУ. ВІВ ЗАСІДАННЯ ГОЛОВА ДЕРЖКОМЗЕМУ ОЛЕГ КУЛІНІЧ.



СИСТЕМА ЗЕМЛЕУСТРОЮ: ЯК ЗМІНИТИ СИТУАЦІЮ НА КРАЩЕ

Перетворення, що відбувалися впродовж останніх вісімнадцяти років у сфері земельних відносин, по суті, ліквідували систему землеустрою. Порушивши порядок та комплексний підхід у проведенні землепорядних робіт, помітно знизилася ефективність землеволодіння та землекористування, особливо на землях сільськогосподарського призначення.

Аналізуючи результати земельної реформи, що проводиться в Україні, доповідач заступник голови Держкомзему Антон ТРЕТЯК відзначив, що головним її досягненням стали структурні зміни у розподілі земель як за формами власності та господарювання, так і за кількістю землевласників та землекористувачів. Більше шести мільйонів селян із семи мільйонів двісті тисяч отримали державні акти на право власності на земельну ділянку. 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 залишилися 11,4 млн га (27,3%), у приватну власність передано 30,3 млн. га (72,6%), а в колективній власності залишилися 42,8 тис. га (0,1%).

Однак через недовершеність земельного законодавства, відсутність наукового і фінансового забезпечення не здійснено розмежування земель державної і комунальної власності, не закінчено встановлення меж населених пунктів та земель природно-заповідного, оздоровчого та рекреаційного призначення, залишаються не впорядкованими землі особливого режиму. Обмаль коштів спрямовується на заходи з проведення землеустрою та охорони земель. Сукупно це служить причиною того, що невпинно погіршується відтворення родючості ґрунтів, біднішає їх якісний стан. На збереження земельних ресурсів фактично тривалий час виділялося лише 1,5–2,5 відсотки з тих коштів, що надходили від плати за землю, а з 2000 по 2008 рік такі надходження зросли від 1,4 млрд грн до 6,7 млрд.

Серед найгостріших проблем Антон Третяк назвав: відсутність концепції та державної програми здійснен-

ня землеустрою; незавершеність земельного законодавства (ще необхідно розробити й прийняти орієнтовно 25 законопроектів та понад 500 нормативних актів, стандартів норм і правил); відсутність стратегічного та перспективного планування використання та охорони земель країни, районів, регіонів; недосконалість процедур щодо перерозподілу земель між галузями та при зміні їх основного цільового призначення; відсутність загальнодержавної програми використання і охорони земель, територіального землеустрою тощо.

Основними завданнями подальшого розвитку системи землеустрою в Україні до 2015 року доповідач вважає: завершення законодавчо-нормативного забезпечення землеустрою; посилення ролі держави у здійсненні землеустрою та його державного регулювання; активізацію державного і самоврядного контролю за здійсненням землеустрою; розроблення і реалізацію заходів щодо наукового, кадрового та фінансового забезпечення землеустрою.

До основних напрямів розвитку землеустрою в Україні на період до 2015 року віднесено: завершення встановлення меж населених пунктів, територій з особливим природоохоронним та природно-заповідним режимами; проведення розмежування земель державної і комунальної власності; зонування земель сільських територій за їх категоріями; впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань сільськогосподарських підприємств, фермерських і селянських господарств з урахуванням оптимальних розмірів та конкурентноздатності; започаткування землеустрою з консолідації земельних ділянок; організацію території земель особливого правового режиму та умови використання; організацію територій сільських рад з метою встановлення обмежень у використанні земель, охоронних та інших зон; впорядкування територій населених пунктів.

Це й склало основу рішення колегії, за яке члени колегії проголосували в цілому. Не погодилися, зокрема, із пропозицією створити наукову установу, зауваживши, що про це ще зарано вести мову, оскільки сьогодні відсутній кад-



ровий науковий потенціал в Головному інституті землеустрою, на базі якого пропонується це зробити.

Голова Держкомзему Олег Кулініч, перший заступник директора Київського інституту земельних відносин, академік УААН Леонід Новаковський, заступник Секретаря Ради національної безпеки і оборони України Ігор Яцук, начальник Держземінспекції Олександр Нечипоренко, начальник Головного управління Держкомзему у Запорізькій області Дмитро Бабміндра внесли низку інших зауважень та пропозицій до проекту рішення.

Під час обговорення доповіді вони ставили логічні запитання: чи варто нині акцентувати увагу на незавершеності земельного законодавства, якщо не забезпечено виконання чинної нормативно-правової бази? Чи є конкретний план роботи по розвитку землеустрою в державі на найближчі півтора роки? Чи відсутність фінансового забезпечення може означати припинення будь-якої діяльності?

Підсумок обговорення виявився невтішним: роботи по розвитку системи землеустрою в Україні непочатий край...

ВКЛАДЕНИХ ДВІ ГРИВНІ ЗБІЛЬШИЛИ НАДХОДЖЕННЯ ДО КАЗНИ НА 227 ГРИВЕНЬ

На колегії заслухано та обговорено інформацію начальника Управління ринку та оцінки земель Станіслава ГОРБАТОВИЧА про стан проведення нормативної грошової оцінки земель в АР Крим, Дніпропетровській, Івано-Франківській, Закарпатській, Київській, Чернігівській та Чернівецькій областях.

Організацією проведення нормативної грошової оцінки займаються в державі з 1996 року. За цей час багато зроблено — Донецька, Запорізька, Одеська, Рівненська та Сумська області, міста Київ і Севастополь вже прозвітували про стовідсоткове проведення нормативної оцінки земель у тамтешніх населених пунктах. Загалом по Україні результати такі: із 29835 населених пунктів (площею 7424,0 тис. га) нормативну грошову оцінку земель проведено по 24059 населених пунктах (на площі 6287,4 тис. га), що становить 80,6 % від їх кількості та 84,7 % від їх загальної площі.

Однак результати роботи областей, які заслуховуються на колегії, засмучують, — зазначив Станіслав Горбатович. Одна з причин незадовільної роботи — недостатнє фінансування з усіх рівнів бюджету. З урахуванням необхідності поновлення оцінки в Криму, наприклад, переоцінка виконана лише на 4,5%, у Чернігівській області цей показник становить 7,2%, Чернівецькій — 21,3%, Івано-Франківській — 27,2%, Дніпропетровській — 37,7%, Київській — 39,9%, Закарпатській — 55%.

Доповідач поставив за приклад Одеську область, в якій у 2008 році було профінансовано із обласного бюджету 2 млн 14 тис. грн, що дало можливість виконати нормативну оцінку по 47% населених пунктів і закінчити її проведення. При цьому підкреслив, що вкладена в оцінку землі гривня тільки по селищах збільшила податок на 77 гривень, а по містах — на 150 гривень.

Упродовж 2008 року грошову оцінку земель проведено по 114 населених пунктах, протягом першого кварталу нинішнього року — по 108. Однак понад 50% населених пунктів потребують поновлення нормативної оцінки.

Оцінка земель за межами населених пунктів здійснена лише на 4,63 відсотки. На виконання цієї роботи за рахунок місцевих бюджетів та інших джерел планується 2397,7 тис. грн. Та по Дніпропетровській, Чернівецькій, Київській, Івано-Франківській областях, АР Крим заплановане вже під сумнівом, — зауважив доповідач. Тому рішенням колегії Держкомзему зобов'язано тамтешніх керівників до 20 червня ц.р. заслухати критичний стан справ і вжити необхідні заходи, щоб виправити його.

Члени колегії заслухали начальника Головного управління Держкомзему в Івано-Франківській області Ігоря Добровольського та першого заступника начальника Головного управління Держкомзему в Дніпропетровській області Дениса Борисенка і до рішення колегії записали: питання про організацію проведення нормативної грошової оцінки земель розглянути до 20 червня 2009 року на засіданні колегій Рескомзему АР Крим та Головних управлінь Держкомзему у Дніпропетровській, Закарпатській, Івано-Франківській, Київській, Чернівецькій та Чернігівській областях.

ЗА КІЛЬКІСТЮ ВИДАНИХ ЛІЦЕНЗІЙ ЗАГУБИЛИ ЯКІСТЬ РОБІТ

Станом на 22 травня цього року 2855 суб'єктів господарювання мають ліцензії на проведення землепорядних та землеоціночних робіт. З початку року проведено 10 засідань Комісії з питань ліцензування робіт із землеустрою, землеоціночних робіт та видано 163 ліцензії. Крім того, переоформлено 42 ліцензії і стільки ж визнано недійсними. Анульовано 11 на підставі заяв ліцензіатів. На 2009 рік заплановано провести 433 перевірки суб'єктів господарювання, — поінформував начальник Управління нормативного та організаційного забезпечення землеустрою і охорони земель Олександр КРАСНОЛУЦЬКИЙ.

Олександр НЕЧИПОРЕНКО, начальник Держземінспекції України доповів про результати перевірок, здійснених за дорученням Голови Держкомзему. Перевірялося 2146 суб'єктів господарювання, 10 відсотків з них взагалі не знайдено, а виявлені недоліки свідчать передусім про недотримання Ліцензійних умов та досить низький рівень землепорядних та землеоціночних робіт.

Після обговорення цих проблеми, рішенням колегії членів Комісії з питань ліцензування зобов'язано відповідальніше ставитися до обов'язків, а також вирішено опрацювати порядок проведення перевірок суб'єктів господарювання. Голову Рескомзему АР Крим, начальників Головних управлінь Держкомзему в областях та містах Києві і Севастополі зобов'язано взяти під особистий контроль питання дотримання Ліцензійних умов, якості виконуваних робіт, проведення перевірок.

Людмила МИКОЛАЙЧУК



На черговому брифінгу Держкомзем пояснив журналістам, що криється за гучною прес-конференцією представників неіснуючої всеукраїнської профспілки працівників галузі земельних відносин, яку вони провели напередодні в УНІАНі, та пікетуванням Держкомзему і Центру державного земельного кадастру, і що насправді відбувається нині у державному земельному кадастрі.

ПРАВДА ПРО ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР, «ГАЛУЗЕВУ» ПРОФСПІЛКУ І «ЧИСТКУ» КАДРІВ

ЗА ДЕРЖКОМЗЕМОМ — РЕЄСТРАЦІЯ, А ЦЕНТРОМ ДЗК — ВЕДЕННЯ ПОЗЕМЕЛЬНОЇ КНИГИ

Відповідно до статті 15 Земельного кодексу України ведення державного земельного кадастру, в тому числі державна реєстрація земельних ділянок, покладена на орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів, тобто на Держкомзем. Стаття 202 ЗКУ визначає, що державний реєстр земель складається з двох частин:

- книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та право постійного користування землею, договорів оренди землі із зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок;
- поземельної книги, яка містить відомості про земельну ділянку.

Уряд 8 квітня цього року, заслухавши питання про стан реформування земельних відносин, дерегуляції та подолання корупції у цій сфері, зобов'язав Держкомзем посилювати вимоги до реєстрації правовстановлюючих документів та земельних ділянок. Зокрема, акцентувалася увага на тому, що цю процедуру повинні здійснювати посадові особи, які працюють у системі Держкомзему.

— У зв'язку з цим, — підкреслив на брифінгу **Антон ТРЕТЯК**, заступник Голови Держкомзему, — фахівці відомства готують низку відповідних нормативних документів, які, власне, змінять систему ведення дер-

жавного реєстру земель. Якщо досі реєстрацію правовстановлюючих документів і ведення Поземельної книги, або, як ми називаємо, реєстрацію земельних ділянок, було покладено на Центр державного земельного кадастру, то зараз уже підготовлено проект постанови Кабінету Міністрів, який розіслано на погодження до Мін'юсту, Мінприроди, Мінфіну, Мінекономіки, про затвердження форми і порядку ведення Поземельної книги. Підготовлено інструкцію, яка регламентуватиме порядок заповнення державних актів, готуються інші нормативні документи, що стосуються порядку ведення автоматизованої системи державного земельного кадастру, або автоматизованого державного реєстру земель, який залишається за Центром ДЗК, оскільки за статутом цього підприємства саме це є його основним завданням.

При цьому Антон Третяк зауважив, що коли систематизували інформацію державного реєстру земель, то виявилось — у Поземельній книзі значиться лише 18% земельних ділянок від загальної кількості уже зареєстрованих. Тому Держкомзем посилює цей напрям роботи і надіється зменшити потік скарг та нарікань громадян, підвищити відповідальність тих, хто здійснює реєстрацію правовстановлюючих документів.

— Вedenня державного земельного кадастру містить такий обсяг інформації, аналогів якому я не знаю, — зазначив заступник Голови Держкомзему **Володимир КУЛНІЧ**. — Нині говорити про те, що Центр державного земельного кадастру має необхідний обсяг інформації, необхідну базу даних і може успішно вести реєстрацію в автоматизованому вигляді, зарано. Тому питання і законодавчого, і технічного, і технологічного



плану знаходяться у полі зору. І, напевно, в цей період дуже правильно, що частина робіт, яка стосується реєстрації, передається в державні органи. Це той єдиний варіант, який дає можливість підтягнути неузгодженості, які є в Центрі державного земельного кадастру, тобто створити автоматизоване систематизоване ведення як реєстрації, так і інформації, і, так би мовити, розблокувати потік заяв громадян щодо реєстрації правовстановлюючих документів в областях. Сьогодні вважати, що це неправильний крок, поспішно.

Журналісти попросили уточнити: що дає людям перехід реєстрації від Центру ДЗК до Держкомзему, його територіальних органів? Що це змінює? На що почули: нічого не змінює, а навпаки — гарантує. Бо лише державний орган гарантує конституційні права громадян і несе відповідальність. А Центр ДЗК формує реєстр, поновлює його...

— Як землевпорядник, який пропрацював у цій сфері з моменту її створення, з початку земельної реформи, скажу: те, що зараз відбувається з веденням державного земельного кадастру, мені не байдуже. До 2003 року його ведення, у тому числі і складова, яка забезпечує гарантію прав громадян і юридичних осіб на землю, знаходилися в державних органах земельних ресурсів. Після того книги реєстрації були передані до Центру державного земельного кадастру. На сьогодні склала-



ся така ситуація, що зберігання державних актів забезпечують державні органи земельних ресурсів, а безпосередньо книги реєстрації, тобто облік, здійснюють Центри ДЗК. Те, що зараз відбуваються зміни — це не тільки приведення справи у відповідність до законодавства, але й до здорового глузду. Інформація повинна знаходитися в одних руках. У Центру ДЗК дуже багато роботи, оскільки потрібно той величезний обсяг інформації звести в єдине і забезпечити автоматизацію процесу, щоб ми мали змогу швидше задовольняти потреби, запити громадян і юридичних осіб, в тому числі при відведенні земельної ділянки, — сказала голова профспілкового комітету Держкомзему **Наталя СІПТОВА**.

ПРОФСПІЛКИ ПРАЦІВНИКІВ У ГАЛУЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В МІНІСТЕРСТВІ ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ НЕ ЗАРЕЄСТРОВАНО

— Як профспілковий активіст, — продовжила Сігітова, — скажу: на сьогодні насправді профспілки працівників в галузі земельних відносин України, від якої діють учасники акції, в Міністерстві юстиції не зареєстровано і документи на легалізацію не надходили. І вам роздані копії довідки Мін'юсту від 20 травня цього року, яка

підтверджує це. Погано це чи добре, що немає такої профспілки, це інше питання. Головне, що її немає. Так склалося тому, що в органах земельних ресурсів не було єдиної системи, вона з'явилася тільки в 1996 році. До цього це були управління сільського господарства при виконкомах, і кожен територіальний орган земель-

них ресурсів, починаючи від районного, міського відділу, обласного управління, належить до різних профспілок. Центральний апарат Держкомзему належить до профспілки працівників державних установ міста Києва. Районний відділ — до профспілки працівників агропромислового комплексу...

КОМУ І ЧОМУ НАВЕДЕННЯ ПОРЯДКУ НЕ ДО ВПОДОБИ...

Генеральний директор ДП «Центр державного земельного кадастру» **Петро АНДРЕЄВ** поінформовав присутніх, що очолюване ним підприємство нині працює стабільно і виконує свої функції та завдання.

— Та, на жаль, за 11 років існування цього підприємства, в Україні так і не створений кадастр. Разом з Держкомземом зараз розробляємо нормативну базу для того, щоб ми насправді були спроможні гарантувати конституційні права громадянам. Останнім часом Держкомзем вживає елементарні заходи по наведенню порядку в галузі, аналогічно діємо і ми в Центрі державного земельного кадастру. Справ чимало. Почали звірку ліцензованих осіб, які мали б сумлінно працювати у сфері земельних відносин. Ми зустрічаємося з такими фактами: особа отримала ліцензію, а за місцем реєстрації її немає; державним дозволом користуються тіньові структури; технічна документація, яка повинна гарантувати конституційні права громадянину, не відповідає існуючим вимогам; при перевірці виявилось, що більше мільйона технічної документації виготовлено з порушеннями — на одну земельну

ділянку кілька накладок. Вивчили і зараз розглядаємо ці проблеми, вносимо зміни до нормативних актів, винних притягуємо до відповідальності.



Якщо хтось хоче прояснити ситуацію, чому сьогодні пікетують Держкомзем, поцікавтеся, скільки серед незадоволених осіб працює в нашій системі. Таких знайдеться 5-6... Оце вони говорять про якісь кадрові «чистки». Серед

учасників акції є 4 особи, які підписують листи від імені так званої незалежної профспілки, яка нібито бореться за права працівників.

Серед них чинний директор департаменту господарського забезпечення Божко Олександр Васильович та чинний директор департаменту фінансів та господарського обліку Центру ДЗК Савченко Людмила Олександрівна. Саме ці особи брали участь в укладанні доволі сумнівних з правової точки зору договорів, згідно з якими Центр ДЗК отримував так звані аудиторські послуги, користувався лізинговими автомобілями, за що сплатив майже 5 млн грн і ще має сплатити понад 6 млн. Відповідно до вимог чинного законодавства Центр ДЗК не наділений правом отримання таких послуг. До того ж їх оплата у 2 рази, а то й більше, перевищувала реальну вартість, здійснювалася за рахунок державних коштів.

Коли головного бухгалтера попросили письмово пояснити, чому в той час, коли не виплачена заробітна плата працівникам, вона підписує платіжні доручення і перераховує 200 тисяч гривень аудиторській компанії, з якою укладено договір на розробку посадових інструкцій — відразу

з'явилася машина швидкої допомоги, телебачення. Її вивели під руки, мовляв, довели людину... Хоча відомо, що згідно із чинним законодавством посадову інструкцію розробляє сам працівник. Це ж відмивання грошей!

Стосовно Філіпчука, який очолював у Центрі ДЗК відділ підготовки до Євро-2012, а тепер називає себе лідером профспілкового руху. У Центрі ДЗК

агітуючи людей до вступу в профспілку, якої фактично не існує, і отримують із соціального фонду виплати за рахунок державних коштів. Та чинне законодавство таке, що таких працівників, які, як п'явки, вчепилися в систему, притягнути до відповідальності і на законних підставах звільнити ми не можемо. А совісті, щоб написати заяви і самим піти, у них немає.

виконати роботу і виписала аванс 70 відсотків. В результаті немає документа і немає грошей». Почали проводити службове розслідування, передали матеріали до прокуратури, підготували наказ про звільнення... А вона ось зараз під нашими стінами вигукує: «Ганьба Андрееву!».

Інший яскравий приклад роботи колишніх керівників філії Центру ДЗК. Так, перевіркою в Дніпропетровській області було встановлено, що директор регіональної філії Боев Станіслав Анатолійович та його близькі родичі були засновниками низки землевпорядних організацій, у тому числі ТОВ «Квартал», якому протягом 2007-2008 років було видано загальом 98,5 відсотка комплектів бланків державних актів від загальної кількості

бланків державних актів, виданих землевпорядним організаціям Дніпропетровська.

Така ж ситуація спостерігається у Вінницькій та Хмельницькій областях. Тільки почали наводити елементарний порядок, ці посадові особи взяли за незалежний профспілковий рух.



він упродовж 2008-2009 років відповідав за ремонт. При цьому роботи виконувалися без проектно-кошторисної документації, без дозвільних документів та погодження з відповідними структурами. І не без його участі цей ремонт обійшовся підприємству аж у 3 тис. гривень за 1 кв. метр. А загальна сума договору склала майже 3 млн гривень. А ніяк, ні обсяги проведених робіт не підтверджують здійснених витрат підприємства. Тепер, перебуваючи на лікарняному, він об'їздив усі області. В нас є докази, що він знаходився в ці дні у Хмельницькій, Дніпропетровській, Вінницькій областях, збирав трудові колективи. Не дивно, що зараз цими питаннями зацікавилось КРУ і правоохоронні органи.

По три-чотири місяці згадані особи перебувають на лікарняних. Водночас їздять по регіонах, ведуть організаційну роботу в трудових колективах,

Контрольно-ревізійна служба встановила факти порушень стосовно цих посадових осіб і направила матеріали до відповідних органів.

Ще одним активістом так званої профспілкової організації є Наталя Кондренко, екс-начальник відділу ДЗК в Рокитнянському районі Київської області. Наведу лише невеличкий витяг із звернення громадян, яке направлено на ім'я генерального директора Центру ДЗК та зареєстровано в Центрі 2 квітня 2009 року: «...заявляю на Кондренко Наталію в тому, що 05.06.2008 уклали угоду на виготовлення державного акта. Строк — 3 місяці. Вартість послуг за терміновість становить 1200 у.о. Кондренко Наталія взяла на себе обов'язок



Щодо реорганізації Київської філії. Коли я приступив до виконання обов'язків першого заступника директора підприємства, вже велася його реорганізація.

Чому треба було вживати кардинальні заходи?

Робота в Київській області була паралізована впродовж 4 місяців. Коли ми проаналізували, то виявилось, що в області з лютого не видавалося жодного документа, не друкувалися реєстраційні картки, акти. Та



для тіньових структур, бізнесменів, які платять, навіть у нічний час вся документація друкується. А прості громадяни, які не можуть заплатити хабара, який у них вимагають, не можуть отримати документацію. Ми перебрали практично всю технічну документацію, перевели Київський реєстраційний центр у приміщення, де ми знаходимося, зробили реєстр. На сьогодні видано вже близько 30 тисяч документів громадянам України. Людям, які по 4-5 років не могли отримати доку-

менти на свою земельну ділянку, телефонують і кажуть: «Прийдіть до Центру ДЗК отримати державний акт на право власності на землю...»

— Якщо проаналізувати показники, то кількість документів на земельні ділянки, видача яких затримувалася, сягала майже 120 тисяч. Більше половини із них — майже 70 тисяч — затримувалися понад 3 місяці. Це станом на вересень минулого року. В кінці року ця цифра становила 250 тисяч. Сьогодні ці показники не лише по Київській області, а й по Україні вже зовсім інші — вони значно менші, — додав начальник Управління державного земельного кадастру Держкомзему **Ігор СЛАВІН**.

На брифінгу наголошувалося, що жодних кадрових чисток в Центрі державного земельного кадастру не відбувається, натомість здійснюється оптимізація структури та чисельності підприємства, які до цього носили невпорядкований характер. Зокрема, станом на 1 січня 2009 року штатна чисельність працівників підприємства сягала майже 6 тисяч за наявності понад 1,5 тис. вакансій. Більшість районних та міських відділів регіональних філій були збитковими. При цьому ніхто не стежив за якісним складом — на підприємстві працювали вчителі, кухарі, філологи, математики тощо. За новою структурою штатна чисельність працівників підприємства — 4300 осіб.



Організатори брифінгу відповіли на запитання журналістів, які їх цікавили.





ПРО ЗЛОБОДЕННЕ БЕЗ ЗАМОВЧУВАНЬ І АРГУМЕНТОВАНО

ПРО ОЦІНОЧНУ ДІЯЛЬНІСТЬ
В УКРАЇНІ, ПЕРЕВІРКУ
ПРАВОМІРНОСТІ РІШЕНЬ
МІНОБОРОНИ ЩОДО ПЕРЕДАЧІ
ЗЕМЕЛЬ ТА ПРО ПІЛЬГИ ДЛЯ
ОКРЕМИХ КАТЕГОРІЙ ГРОМАДЯН
ЙШЛОСЯ НА ЧЕРГОВІЙ
ПРЕС-КОНФЕРЕНЦІЇ,
ЯКА ВІДБУЛАСЯ У ДЕРЖКОМЗЕМІ
ЗА УЧАСТЮ ЗАСТУПНИКА ГОЛОВИ
ДЕРЖКОМЗЕМУ АНТОНА
ТРЕТЯКА, НАЧАЛЬНИКА
ДЕРЖЗЕМІНСПЕКЦІЇ
ОЛЕКСАНДРА НЕЧИПОРЕНКА,
ЗАСТУПНИКА ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА ДП
«ЦЕНТР ДЕРЖАВНОГО
ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ»
ІГОРЯ ДОЛИНСЬКОГО ТА
НАЧАЛЬНИКА УПРАВЛІННЯ РИНКУ
І ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ
ДЕРЖКОМЗЕМУ СТАНІСЛАВА
ГОРБАТОВИЧА.

ЩОБ ПРОДОВЖУВАТИ ДІЯЛЬНІСТЬ, ОЦІНЮВАЧАМ ДОВЕДЕТЬСЯ СКЛАСТИ ІСПИТ

Відкриваючи прес-конференцію, заступник Голови Держкомзему **Антон ТРЕТЯК** окреслив основні проблеми, які виникають у процесі оцінки земельних ділянок під час продажу їх на первинному ринку.

— На нинішньому етапі формування ринкового середовища ми говоримо окремо про оцінку земельних ділянок, окремо про оцінку майна, а якщо вони продаються разом, то методика передбачає, що майновий об'єкт виступає як земельне поліпшення і його можна завжди відокремити від загальної вартості земельної ділянки, окремо визначити питому вагу чи долю.

Ми розглядаємо землю як активний капітал, який має дві складові: природну — сонце, ґрунт тощо та інтелектуальну, яка облаштову-



Станіслав ГОРБАТОВИЧ:

З прийняттям Закону України «Про оцінку земель» створені умови для того, щоб аргументовано визначати ринкову вартість земельних ділянок і прозоро продавати їх. Після набуття чинності закону Держкомзем провів певну роботу в цьому напрямі, насамперед була створена саморегулювна всеукраїнська громадська організація «Ліга оцінювачів земель». Нині вона налічує понад 1700 оцінювачів землі. Пізніше створено ще одну громадську організацію — «Спілку оцінювачів землі», вона об'єднала понад 500 оцінювачів. Ці організації делегували представників для створення при Держкомземі Наглядової ради, а також Експертної комісії оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок. Їхня місія — контролювати і регулювати процес підготовки оцінювачів.

Якщо говорити про якісний склад Експертної комісії, затвердженої у березні цього року, то серед 21 її члена — 1 доктор, 11 кандидатів наук, 5 провідних і заслужених оцінювачів України.

Закон «Про оцінку земель» надзвичайно демократичний, відповідно до його вимог оцінювачем може бути будь-яка особа, яка має вищу освіту, є громадянином України, іноземним громадянином або людиною без громадянства. Єдина умова — особа повинна пройти базовий курс підготовки в Україні, рік стажування у досвідченого оцінювача, скласти іспит і отримати кваліфікаційне свідоцтво.

Станіслав Горбатович розповів представникам ЗМІ про останнє засідання Наглядової ради, на якому розглядалися питання експертної грошової оцінки земельних ділянок. На засіданні обговорили проект Закону «Про оціночну діяльність в Україні», поданий до Кабінету Міністрів

Всеукраїнською громадською організацією «Спілка захисту прав суб'єктів підприємництва», а також звернення Українського товариства оцінювачів, Асоціації фахівців оцінки та гр. Терещенко Н.О. про об'єднання програм підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджених Держкомземом та Фондом державного майна України.

Члени Наглядової ради зішлись на тому, що цей законопроект спрямований на руйнування встановленої системи регулювання відносин у сфері оцінки земельних ділянок та іншого нерухомого майна, позбавляє державні органи влади притаманних функцій з контролю за цією сферою. Прийнято рішення про необхідність звернутися до Прем'єр-міністра Юлії Тимошенко з проханням не вносити на розгляд Верховної Ради України зазначений законопроект.

Пропозицію об'єднати програми підготовки оцінювачів, складені Держкомземом та Фондом держмайна, та спільно проводити підготовку оцінювачів визнають недоцільною через неузгодженості запропонованих змін із положеннями чинних законодавчих та нормативно-правових актів.

Члени Наглядової ради обговорили питання створення робочої групи з перегляду та вдосконалення програм базової підготовки, а також підвищення кваліфікації оцінювачів. Вирішено тематично розширити практичні заняття з проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Невідкладною справою є й підвищення відповідальності незалежних оцінювачів за неякісне виконання робіт з оцінки земельних ділянок.

Настав час, зазначалося на засіданні, законодавчо збільшити мінімальний стаж роботи для тих, хто виявить бажання займатися рецензуванням робіт з

вала інфраструктуру певної території. Друга складова має відношення до суспільства, яке витрачало кошти на облаштування території, вкладало долю у вартість земельної ділянки. Тому, коли мова йде про оцінку земельної ділянки, то ми повинні розуміти, що це активний капітал, він не може бути об'єднаний із майновим — пасивним капіталом. Саме з цієї точки зору розглядаються підходи до оцінки землі — розділення на два напрями: оцінка земельних ділянок і оцінка нерухомого майна.

Проблеми, що стосуються методів оцінки, можливо, в якомусь ракурсі можуть не відповідати тим традиційним методам, які застосовуються за кордоном, оскільки у нас ринок земель тільки формується. Для того, щоб це робилося так, як в інших країнах, треба мати хорошу базу даних вартості земельних ділянок на ринку, який сформувався. У нас тільки формується первинний ринок, а в нього є свої особливості підходів до таких оцінок.

оцінки земельних ділянок. Таким чином, якість виконання землеоціночних робіт перевірятимуть досвідчені фахівці.

Також необхідно переглянути програми базової підготовки та підвищення кваліфікації оцінювачів, започаткувати спеціалізацію. В першу чергу окремим напрямом визнати оцінку земель сільськогосподарського призначення, земель рекреації, історико-культурних земель, промисловості, транспорту, зв'язку та ін.

На засіданні ради прийнято рішення створити робочу групу з атестації навчальних закладів і організувати її проведення.

Цього року, зауважив Горба-

тович, уже проведено 4 засідання Екзаменаційної комісії — 81 особа склала іспит і отримала кваліфікаційні свідоцтва, 49 осіб такого іспиту не склало. З 2005 року проведено 59 засідань, 1 657 осіб склали іспит і 571 особа не склала його. Більшість неуспішних осіб — це оцінювачі, які раніше отримували документи на право оцінювати, але достатніх фахових знань не мали.

Стержневим документом у наведенні порядку в оціночній діяльності є й постанова Кабінету Міністрів України від 18 липня 2007 року № 971, якою затверджено Порядок ведення державного реєстру оцінювачів з

експертної грошової оцінки земельних ділянок. На сьогодні до реєстру внесено 989 осіб, які успішно склали кваліфікаційний іспит і отримали кваліфікаційне свідоцтво. До речі, з міністерствами нині погоджується наказ Держкомзему, який передбачає правила видачі витягів з Державного реєстру тим, хто до нього внесений. Таким чином, усі некваліфіковані оцінювачі, які ще працюють на ринку земель, не зможуть продовжувати свою діяльність, доки не складуть іспит і не доведуть необхідний рівень кваліфікації.

ВАРТІСТЬ ЗЕМЛІ ПОКИ ЩО НЕ ЗРОСТАЄ

Далі журналісти зацікавилися вартістю української землі — зростатиме вона чи ні?

Станіслав ГОРБАТОВИЧ:

— Довідки з порівняльними цифрами, які ми роздали вам, дозволяють зробити висновок, що при поступовому розвитку ринку земель та підвищенні якості виконання робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок маємо зростання вартості землі в цілому по Україні. Зокрема, усереднена вартість 1 метра квадратного земель з 2006 по 2008 роки зросла:

- по селах з 17,6 грн. до 31,6 грн.;
- по селищах з 24,4 грн. до 41,9 грн.;

- по містах з 31,2 грн. до 71,6 грн.;
- по містах обласного значення з 47,9 грн. до 86 грн.;
- по обласних центрах з 211 грн. до 315 грн.

Щодо першого кварталу нинішнього року. Назвати цьогорічні показники ще не можемо, бо моніторинг проводимо за півріччя і за рік. Але можемо сказати, що в цілому зменшилася кількість продаж. Це відбувається тому, що аукціонна діяльність дещо призупинена за відсутності затвердженого на законодавчому рівні порядку проведення земельних аукціонів. Такий проект закону зареєстрований у Верховній Раді і ми чекаємо його прийняття.

Викуп земельних ділянок під об'єктами, які вже існують, теж дещо зменшився. Сталося це через неврегульований механізм оцінки земель. У законі є відповідні статті, які пропонують покупцеві вносити аванс, за

рахунок якого буде оцінюватися земельна ділянка. Але механізм не визначено, оскільки бюджетне законодавство не передбачає використання цих коштів для оцінки. Тому маємо певні проблеми. Хочу сказати, якщо з державної власності продається земельна ділянка і навіть забудується — це одна ціна, а на вторинному ринку, коли вже щось побудовано там і ділянка дає дохід — вона коштує дорожче.

На вторинному ринку спостерігаємо падіння. Але, як бачимо, не лише вартості земель, а й майна і всього іншого.

Водночас вважаємо, що ринкова вартість земель державної та комунальної власності склалася таким чином, що значного падіння її вартості не передбачається. А якщо ми будемо повноцінно проводити аукціони, думаю, це нам дасть, навпаки, зростання цін.

ПРИ ПЕРЕДАЧІ ЗЕМЕЛЬ МІНОБОРОНИ ПОРУШЕННЯ ЗАКОНОДАВСТВА ТАКИ Є...

Під час інформаційного заходу **Антон ТРЕТЯК** поінформував журналістів про те, що для належного забезпечення виконання доручення

Прем'єр-міністра України Юлії Тимошенко провести перевірку правомірності рішень Міноборони стосовно передачі місцевим органам виконавчої влади та ор-

ганам місцевого самоврядування земель оборони, надання згоди на зміну цільового призначення та відмови від використання земель, прийнятих у супереччя рішенням Уряду, 28 квітня ц. р. Держкомзем видав наказ, згідно з яким з 5 по 9 травня проводилася перевірка.

Упродовж 2008 року Міністерством оборони було передано до інших галузей понад 200 га земель. Про те, які саме зловживання виявляє Держкомзем у використанні земель, що знаходяться в користуванні структурних підрозділів Міноборони, присутні дізналися з вуст начальника Держземінспекції **Олександра НЕЧИПОРЕНКА**.

Олександр НЕЧИПОРЕНКО:

— У користуванні структурних підрозділів Міністерства оборони України станом на початок 2009 року є майже 718 тис. га землі. Із них сільськогосподарського призначення — 82 тис. га, лісів — 163 тис. га, решта — забудовані та інші землі.

Минулорічні перевірки показали, що не за цільовим призначенням тут використовували 94 ділянки. Найбільше таких випадків виявлено у Дніпропетровській, Житомирській, Полтавській, Чернігівській областях. Нераціонально використовували 312 ділянок на площі 25 тис. га. Особами, які не мають на це права, використовувалося 90 ділянок площею 2 тис. га. За нашою інформацією, площа земельних ділянок, які можуть бути передані в народне господарство становить майже 66 тис. га. Площа земельних ділянок, які передані до земель запасу — майже 56 тис. га.

Протягом минулого року і першого кварталу цього року ми здійснили понад 800 перевірок і виявили 508 порушень на площі майже 27,5 тис. га. Найхарактерніші порушення — 63% — використання земельних ділянок без правоустановчих документів. Це випадки самовільно зайнятих земельних ділянок — 87 і використання ділянок не за призначенням, тобто не пов'язаних з основною діяльністю Міноборони — 25 випадків.



Відповідно було складено протоколи і 86 матеріалів передано до органів прокуратури. Нараховано шкоди більш ніж на 4 млн. грн. Найбільше порушувався порядок вилучення земельних ділянок — зафіксовано 30 випадків. Із них 10 випадків у АР Крим, 8 — у Львівській, 4 — Одеській, 3 — Черкаській, 2 — Чернігівській областях...

Які основні причини, що гальмують передачу земель Міноборони до земель запасу? Це — відсутність обов'язкового вирішення земельних питань у процесі ліквідації об'єктів, неврегульована на державному рівні процедура передачі у комунальну власність місцевих громад нерухомого майна та земельних ділянок для потреб народного господарства, які не використовуються для цілей оборони, а також затримки з наданням погоджень про передачу земельних ділянок відомствам, які їх використовують.

Зараз завершуємо перевірку земельних ділянок тих військових містечок, про які йшла мова на засіданні Кабінету Міністрів України. Інформація вже майже повністю зібрана, опрацьовується. Треба сказати, що, звичайно, мають місце вилучення місцевими органами цих земель.

Але тут можна говорити про позитив і негатив. Позитив в тому, що вилучаються ті земельні ділянки, які не використовуються або використовуються нераціонально за своїм призначенням, які використовуються під комерційні цілі. А негатив у тому, що це вилучення не завжди узгоджується з Міністерством оборони, іншими відомствами, які повинні відстежувати цей процес і передавати ці земельні ділянки з дотриманням земельного законодавства.

Антон ТРЕТЯК:

— Хочу уточнити те, що сказав Олександр Миколайович. Про що мова? Уряд поставив завдання перед Міністерством оборони України: всі земельні ділянки, які не потрібні йому для виконання своїх функцій, повинні вилучатися і передаватися іншим галузям шляхом продажу, щоб до бюджету були надходження певних коштів. Якраз і йдеться про те, що ділянки не продавалися для інших цілей, а просто передавалися під виглядом житлового чи іншого будівництва, де не завжди здійснювалося житлове будівництво, яке потрібно для міністерства. Матеріали будуть систематизовані і будуть повторно розглядатися на засіданні Уряду.

Хочу зазначити, що земельне законодавство визначило процедуру вилучення земельних ділянок будь-якої галузі і цільового призначення. Ідеться про те, коли не рішенням міністра змінюється цільове призначення, а рішенням того органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування, де розміщена земельна ділянка. Тоді може змінюватися цільове призначення.

Питання в тому, якщо здійснюється чи передбачено здійснення на земельній ділянці будівництво для власних потреб — офіцерського, солдатського складу Міноборони — то це вважається для власних потреб і процедура є іншою. Для цих цілей потрібне рішення органів виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

Тому, коли розробляються проекти відведення, вилучення земельних ділянок для надання їх для інших цілей, то тут передбачена певна процедура — як погодження органами виконавчої влади, так і прийняття рішення

органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування. Ті ділянки, які мали йти на продаж, мали б бути оцінені і через аукціон продаватися для інших цілей.

Є проблема в Міністерства і там, де є їхні житлові містечка, які передаються у комунальну сферу, та органи місцевого самоврядування не завжди хочуть приймати їх, бо там немає відповідної інфраструктури, це потребує коштів для утримання житла. Там своя проблема і теж повинні укладатися між міністерствами і органами місцевого самоврядування угоди

про їхні відносини при передачі житла.

Питань щодо порушень чинного земельного законодавства тут набралось надто багато. Якщо навіть і треба було виробляти нові підходи до передачі цих земель, то вони мали б вирішуватися у правовому полі або треба було внести відповідні зміни до законодавства чи до інших нормативних актів. Перевіркою виявлено порушення, які відбулися при передачі земельних ділянок, що вилучалися від землекористувачів Міноборони в інші галузі.

ПОЗАЧЕРГОВО ПОСЛУГИ ОТРИМУВАТИМУТЬ УЧАСНИКИ БОЙОВИХ ДІЙ, МАТЕРІ-ГЕРОЇНІ ТА ІНВАЛІДИ ПЕРШОЇ ГРУПИ

Ігор ДОЛИНСЬКИЙ:

— На виконання доручення Держкомзему України Центр державного земельного кадастру 6 травня 2009 року видав наказ, згідно з яким учасникам бойових дій у період Великої Вітчизняної війни 1941-1945 років, жінкам, яким присвоєно почесне звання України «Мати-героїня» та інвалідам першої групи позачергово надаються послуги з ведення державного реєстру земель. Зокрема, це заповнення держакта на право власності на земельну ділянку; перевірка і обробка інформації на магнітних носіях; державна реєстрація держакта на право власності на земельну ділянку, договору оренди (суборенди) землі в державному реєстрі земель (у книзі реєстрації); внесення (надання) відомостей до (з) бази даних автоматизованої системи державного земельного кадастру; внесення запису до Поземельної книги.

Для цього особи, яка відноситься до пільгової категорії, потрібно звернутися до відповідної філії нашого підпри-



ємства або до районного відділу земельних ресурсів — залежно від того, яка саме послуга їй необхідна. У разі наявності посвідчення представники підприємства на місцях повинні виконувати наказ. Якщо заперечуватимуть чи відмовлятимуться, необхідно повідомити нас про цей факт по телефону довіри, який працює у Центрі державного земельного кадастру і про який ми вже не раз інформували.

Позачергове отримання земельної документації — це лише перший крок до забезпечення соціального захисту вищезазначених категорій громадян. Надалі, якщо Міністерство фінансів та Міністерство економіки України погодять таке рішення, послуги надаватимуться безоплатно. Є два шляхи компенсації надання таких послуг — за рахунок прибутків Центру державного земельного кадастру чи з бюджету.

ЗАПИТАННЯ:

Галина КВІТКА,
газета «Голос України»:

— Скажіть, будь-ласка, чи рахували ви, скільки таких пільговиків у нас є? Чи буде бюджет компенсувати вашим структурам безкоштовне виготовлення документів? Скільки коштують такі послуги?

Ігор ДОЛИНСЬКИЙ:

— Послуги оцінюються від 5 до 30 гривень для фізичної особи, залежно від того, яка послуга їй потрібна.

Антон ТРЕТЯК:

— Тут є два аспекти. Нами розроблено проект постанови Кабінету Міністрів України, де передбачається, що з бюджету мають бути виділені кошти на компенсацію вартості виконання цих робіт. Але ми не знаємо, коли ця постанова буде прийнята. Тому одночасно нами був розроблений наказ спільно з Міністерством фінансів та Міністерством економіки України, де ми передбачаємо, що ці роботи можуть бути виконані за прибутки, які отримує Центр державного земельного кадастру, тобто за їхні власні кошти. Але для цього треба дозвіл Мінфіну, бо Центр ДЗК — державне підприємство і не може самостійно приймати рішення про використання свого прибутку.

Тому в нас є два підходи. Перший — найближчим періодом надання послуг буде позачерговим. Другий підхід — якщо Мінфін погодить цей наказ, то послуги будуть надаватися безоплатно.

Галина Квітка:

— Яку послугу можна отримати за 5 гривень і яку за 30?

Ігор Долинський:

— Скажімо, за 5 гривень фізична особа може отримати державний акт. Розцінки за всі послуги, які ми надаємо, розміщені на нашому сайті..

СТАН І СТРАТЕГІЯ сучасної земельної політики в Україні

Такою була тема «круглого столу», організованого Центром економічних і політичних досліджень імені Олександра Разумкова. У його роботі взяла участь і виступила начальник Управління законодавчого регулювання та розвитку земельних відносин Держкомзему Алла КАЛЬНІЧЕНКО. Вона, зокрема, прокоментувала основні положення Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» (№ 1066-VI), який був прийнятий 5 березня ц. р. і набув чинності на початку травня 2009 року.

Закон передбачає, що на вторинному ринку державний акт на право власності на землю є обов'язковим, а правовстановлюючими документами на землю можуть бути цивільно-правові угоди або свідоцтва на право на спадщину.

При укладанні угоди про відчуження земельної ділянки нотаріус робить відмітку в державному акті на право власності на землю продавця, а потім угоду і держакт видає покупцеві.

З моменту укладання угоди, зазначила Алла Кальніченко, до того моменту, поки покупець прийде в орган земельних ресурсів, щоб зробити ще одну відмітку (строк для проставлення відмітки не встановлено), може виникнути ситуація, коли несумлінний продавець попросить в органа земельних ресурсів, який не має ніякої інформації про те, чи відчужена земельна ділянка, видати дублікат держакта, щоб повторно продати ділянку.

При цьому фахівець Держкомзему наголосила, що закон урегулював питання виникнення права власності на землю в покупця з часу укладання договору купівлі-продажу.

«До прийняття цього закону в нас відбувалася ситуація, коли купувалася земельна ділянка, но-

таріусом під час посвідчення цивільно-правової угоди вилучався державний акт на право власності, а покупцеві видавався договір купівлі-продажу, — зауважила А. Кальніченко. — Тоді право власності в нього виникало тільки після одержання державного акта. Тепер з моменту укладання угоди до моменту одержання державного акта нового власника земельної ділянки ця земельна ділянка, так би мовити, зависає — уже не у власності продавця, але ще й не у власності покупця. Тому закон у цьому плані врегулював питання: право власності виникає з моменту укладання угоди».

Однак на сьогодні, не маючи державного акта, ми породили новий цикл проблем як для покупця, так і для продавця, наголосила А. Кальніченко. Скажімо, свідоцтво на право на спадщину є правовстановлюючим документом, до якого долучається державний акт. Після цього спадкоємець є повноцінним власником земельної ділянки.

«У випадку, коли спадкоємців на одну земельну ділянку декілька, а державний акт на право власності один, цей закон не працюватиме, підсумувала Алла Кальніченко. — Тому що виникає кілька спадкоємців, виникає спільна часткова власність».

Начальник Управління зазначила, що Держкомзем з Міністерством юстиції намагаються максимально зменшити ризики для споживачів та органів виконавчої влади.

Алла Кальніченко також запропонувала розробити і внести до Верховної Ради до кінця 2009 року законопроект щодо заборони внесення змін до Земельного кодексу України з метою упорядкування внесених раніше змін та узгодження норм між собою.

Докладніше про проблеми, порушені учасниками «круглого столу», читайте в наступному номері нашого журналу.



Територіальні органи Держземінспекції у I кварталі 2009 року провели понад 27 тисяч перевірок дотримання вимог земельного законодавства і виявили понад 17 тисяч порушень земельного законодавства. Складено понад 10 тисяч протоколів про адміністративні правопорушення та видано понад 16,6 тисяч приписів з вимогами припинення порушень та усунення їх негативних наслідків. До адміністративної відповідальності притягнуто більше 8,7 тис. громадян та посадових осіб, на яких накладено штрафів на суму майже 1,7 млн. грн. Стягнуто 0,8 млн. грн., що становить 49 відсотків від нарахованого.

ПОКИ ЩО СПЛАЧЕНО ЛИШЕ 49 ВІДСОТКІВ

нарахованих штрафів, ГІРШІ СПРАВИ З РЕАГУВАННЯМ НА КЛОПОТАННЯ ЩОДО УСУНЕННЯ ПОРУШЕНЬ

Відповідно до 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, протягом I кварталу поточного року розмір заподіяної шкоди становив близько 23,1 млн. грн., яка нарахована в 2735 випадках.

Для розгляду та подальшого реагування до органів прокуратури у I кварталі передано понад 1,5 тис. матеріалів стосовно порушень земельного законодавства, з яких 140 матеріалів — за фактами порушень вимог земельного законодавства, які містять ознаки злочину, в результаті чого порушено 29 кримінальних справ. З метою подання позовів до суду щодо відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва направлено 146 клопотань на суму 11,9 млн. грн. Для подання позовів до суду про повернення самовільно чи тимчасового зайнятих ділянок, строк користування якими закінчився, направлено 1223 клопотання на площу 3,2 тис. га.

До органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування територіальними органами Держземінспекції направлено 3249 клопотань щодо усунення виявлених порушень при регулюванні земельних відносин, з них: 1079 клопотань щодо приведення у відповідність із законодавством прийнятих рішень з питань регулювання земельних відносин, використання та охорони земель; 8 клопотань щодо обмеження або зупинення ос-



воєння земельних ділянок при розробці корисних копалин, у тому числі торфу, проведення геологорозвідувальних, пошукових та інших робіт з порушенням вимог земельного законодавства; 931 клопотання щодо припинення будівництва та експлуатації об'єктів, що будуються і експлуатуються із порушенням вимог земельного законодавства до повного усунення виявлених порушень і ліквідації наслідків; 1112 клопотань щодо припинення права користування земельною ділянкою відповідно до закону. Однак, **позитивно вирішено лише 815 клопотань (25%)**. Слід зазначити, що не в усіх випадках органи місцевого самоврядування належним чином реагують на подання інспекторів, і відповідні заходи для усунення допущених порушень земельного законодавства вчасно не вживаються.

Цей факт свідчить, що з боку органів місцевого самоврядування практично відсутній контроль за дотриманням вимог земельного законодавства. Більше того, саме цими органами приймаються численні рішення

з питань земельних відносин з порушенням вимог законодавчих та нормативно-правових актів. За результатами проведених перевірок встановлено, що найбільш типовими порушеннями при прийнятті рішень органами місцевого самоврядування є:

- делегування повноважень з надання земельних ділянок виконавчим комітетам;
- невідповідність рішень місцевих рад положенням Земельного кодексу України: не зазначаються категорії земель, земельні ділянки з яких надаються у користування та власність юридичним особам та громадянам, адреси земельних ділянок, площі, цільове призначення, умови надання та терміни, на які вони надаються;
- за рішеннями місцевих рад надаються земельні ділянки із земель державної власності за межами населених пунктів, що є перевищенням власних повноважень.

Неналежний контроль з боку органів місцевої влади за вико-

ристанням земельних ресурсів призводить до самовільного зайняття земельних ділянок, що набуло масового характеру. При цьому, органи виконавчої влади та місцевого самоврядування не використовують повноважень, визначених Земельним кодексом України щодо прийняття рішень щодо звільнення самовільно зайнятих земельних ділянок, обмеження або заборони їх використання громадянами та юридичними особами у разі порушення ними вимог земельного законодавства.

Найпоширенішими порушеннями земельного законодавства на землях усіх категорій залишаються: самовільне зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок без правовстановлюючих документів, нераціональне використання земельних ресурсів, відсутність системного самоврядного контролю за використанням та охороною земель, невиконання законних розпоряджень чи приписів посадових осіб.

ЯК НА ЗЕМЛЯХ ТРАНСПОРТУ ТА ЕНЕРГЕТИКИ

дотримуються вимог земельного законодавства

Майже півтисячі перевірок виявили 241 порушення вимог земельного законодавства на площі більше трьох тисяч гектарів, складено 236 приписів про вимоги ліквідувати їх та 80 протоколів про адміністративні правопорушення. До адміністративної відповідальності притягнуто 72 особи. Надіслано 10 клопотань до органів виконавчої влади та місцевого самоврядування з пропозицією усунути порушення. 17 матеріалів спрямовано до органів прокуратури.

Найчастіше знищують межові знаки, використовують земельні ділянки без правовстановлюючих документів, не за цільовим

призначенням. Не бракує випадків самовільного зайняття земельних ділянок.

ВАТ «Югрефтрансфлот», яке орендує ділянку під будівництво і обслуговування терміналу паромної переправи у бухті Камішовій м. Севастополя, знищило межові знаки орієнтовно на площі 4,9 гектара. На території м. Джанкой АР Крим без правовстановлюючих документів використовують ділянки під розміщення автостоянок. Так само чинить на території Болексівської міської ради Івано-Франківської області Волинське РЕМ ВАТ «Прикарпаттяобленерго», яке задіяло більше

двох гектарів для обслуговування трансформаторних підстанцій.

Самовільно для виробничих потреб зайняло земельні ділянки ЗАТ «А.Е.С. Київобленерго» у Борисполі, Миронівці, Рокитному, у селах Бервиця Броварського, Креничі Обухівського, Музичі Києво-Святошинського, Рословичі та Іванковичі Васильківського районів.

На території Славути Хмельницької області ПП «Влад» здійснило самовільне зайняття ділянки із земель транспорту, яка знаходиться у користуванні ВАТ «Славутське АТП 16840».

*За матеріалами
Держземінспекції*

РЕОРГАНІЗАЦІЯ ТА РОЗПОДІЛ ЗЕМЕЛЬ недержавних сільськогосподарських підприємств

Площа земель, переданих у власність недержавним сільгосппідприємствам, становить 31,2 млн. га, або 52% земельного фонду України, з них сільськогосподарських угідь передано 28,9 млн. га, або 69% від загальної площі продуктивних земель. З 11958 сільськогосподарських підприємств, землі яких підлягають паюванню, реформовано на засадах приватної власності на землю і майно 11927 господарств.

Внаслідок реформування в Україні створено 33 тисячі нових агроформувань ринкового типу, у власності та користуванні яких знаходиться 18,9 млн. га земель. З них:

- товариств з обмеженою відповідальністю — 7,8 тисяч (23,5%) загальною площею 8,9 млн. га;
- приватних (приватно-орендних) підприємств — 5,3 тисяч (16,1%) площею 3,4 млн. га;
- акціонерних товариств — 0,7 тисяч (2,1%) площею 900,3 тис. га;
- сільськогосподарських кооперативів — 1,1 тисяча (3,4%) площею 1,1 млн. га;
- фермерських господарств — 11,8 тисяч (35,9%) площею 2,8 млн. га;
- інших суб'єктів господарювання — 6,3 тисяч (19%) площею 1,9 млн. га.

Реєстрацію новостворених агроформувань проведено на 96%, повністю вони зареєстровані в 19 областях.

Площа земель, що не ввійшли до складу агроформувань, заснованих на приватній власності (площа по невитребуваних сертифікатах, землі загального користування, передано до інших категорій земель) — 8020,0 тис. га, або 26% від загальної площі земель, переданих у власність недержавних підприємств. З них сільськогосподарських угідь — 6025,8 тис. га, або 21% від сільськогосподарських угідь недержавних сільськогосподарських підприємств.



УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ) та розміри оплати

Упродовж I кварталу 2009 року власниками права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом на право власності на земельну частку (пай) або державним актом на право власності на земельну ділянку, укладено 4559,3 тис. (65% від отриманих сертифікатів та державних актів) договорів оренди земельної частки (паю), з них: 1 млн 934,5 тис. (42,4%) укладено з господарствами, із земель яких виділено земельний пай, або їх правонаступниками; 641,6 тис. (14,1%) укладено з фермерськими господарствами; 1 млн 983,2 тис. (43,5%) укладено з іншими суб'єктами господарювання.

Селянами-пенсіонерами укладено 2 млн 414,8 тис. договорів (53%).

За терміном дії договори укладаються на: 1-3 роки — 480,4 тис. договорів (10,5%); 4-5 років — 2294,8 тис. договорів (50,3%); 6-10 років — 1321,4 тис. договорів (29%); 10 і більше років — 462,7 тис. договорів (10,2%).

Укладено договорів з відсотком орендної плати: до 1,5% — 595,2 тис. (13%); від 1,5-3% — 3099,6 тис. (68%); від 3% і більше — 864,5 тис. (19%).

Площа земель, переданих в оренду власниками земельних часток (паїв), становить 17,4 млн га, або 63% від площі розпайованих земель.

Середній розмір орендної плати на рік становить 219,3 грн. за 1 гектар.

Загальна сума виплат за оренду земельних часток (паїв) на

2009 рік становить 3,8 млрд гривень, в тому числі селянам-пенсіонерам — 1,8 млрд гривень (46,8%).

Серед форм орендної плати переважає натуральна форма — 73,5%. Слід визнати, що це є негативним фактором, оскільки при розрахунках із селянами ціни на сільгосппродукцію самостійно визначають керівники сільськогосподарських підприємств, і ці ціни, як засвідчують перевірки, вищі за ринкові.

Станом на 01.04.2009 фактично виплачено 84,6 млн гривень (2,2%).

*Управління територіального
планування використання
земель Держкомзему*

КЛАСИФІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ

УДК 332.33

ЗА ЇХ КАТЕГОРІЯМИ,
ТИПАМИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ,
ЦІЛЬОВИМ ПРИЗНАЧЕННЯМ

ТА ДОЗВОЛЕНЕ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ

Антон ТРЕТЯК,

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

Йосип ДОРОШ,

кандидат економічних наук,
ДП «Київський науково-
дослідний та проектний
інститут землеустрою»

У наш час відбувся інтенсивний процес створення, вдосконалення і освоєння норм і правил земельних відносин нового типу, що базуються на державній, комунальній та приватній власності на землю, чіткому обліку земельних ділянок і прав на них, а також спрямовані на захист прав власників і користувачів ділянками. Земельну ділянку можна здати в оренду, викупити, продати, подарувати, заставити, внести в статутний капітал. Такі операції стають дедалі частішими, вони мають бути бездоганно юридично оформлені. За таких умов дуже важлива роль відводиться повноті опису ділянки з чітко визначеними правовим статусом, обмеженнями, пов'язаними з використанням.

В умовах функціонування різних форм власності на землю, різкого збільшення кількості власників, складної екологічної ситуації, можливості здійснювати різні операції, що стосуються земельних ділянок, регулювання відносин між власниками і користувачами — юридичними особами і громадянами, прав на обмеження в користуванні ділянкою, гостро постає необхідність всі статусні переміни, що мають місце при правочинах, будувати лише на правовій основі, яку, як засвідчує практика, нам потрібно розвивати і вдосконалювати.

Вимоги до власників ділянок у всьому світі формуються з урахуванням специфіки землі. Власники повинні бути не тільки користувачами, але й охоронцями землі. Відповідно право власності на землю супроводжується накладанням на власників певних обов'язків і обмежень, які вони мають неухильно виконувати.

У країнах Європейського Союзу, Північної Америки і Австралії, де найбільш розвинене управління земельними ресурсами на державному



та муніципальному рівнях, вважають, що головним фактором і основною умовою розвитку ринкової економіки є планування використання земель шляхом їх зонування. При цьому система управління земельними ресурсами, що побудована на засадах регульованого планового використання земель, є основним механізмом проведення єдиної земельної політики не лише в межах однієї країни. Вона є обов'язковою для всіх союзницьких держав.

Стаття 13 Конституції України гласить:

«...Власність зобов'язує. Власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству.

Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом».

До сфери впливу соціальних факторів держави передусім належать:

- економічне життя;
- трудова діяльність;
- довкілля.

Для цих трьох сфер повинні бути розроблені правила, згідно з якими власність на землю (особливо приватна) підпорядковується соціальній державі. Закріплена в Конституції України гарантія існування приватної власності (ст. 14 — власність громадян та юридичних осіб), а також правові положення про зміст і межі приватної власності на землю нерозривно пов'язані з соціальним призначенням власності. Тому права власності можуть обмежувати використання земельної ділянки як об'єкту власності чи користування, але без будь-якої дискримінації. Саме такий підхід зумовлений благородною метою захисту прав інших людей.

У сфері захисту довкілля соціальна держава сприяє проведенню широкомасштабної політики. Захист довкілля нині здійснюється переважно шляхом бюрократичних, регулюючих заходів (режим землекористування, податки, норми, тощо). Вони відповідним чином впливають на інтенсивність експлуатації земельних ресурсів. Щоб дотримуватися визначених екологічних норм при використанні землі, можна застосовувати відповідні санкції у випадках невиконання об'єктами власності чи користування зобов'язань. При застосуванні принципу компенсації економічних збитків за рахунок винуватця відповідальність за шкоду, завдану довкіллю, несе землекористувач, тобто використання власності підлягає жорстким обмеженням.

Власність на землю різнобічно обмежується шляхом поширення права захисту довкілля на систематизоване земельне право. Право в інтересах суспільства має захищати довкілля і багатство природних територій та видів фауни, водночас обмежувати права розпорядження й користування приватною власністю на землю.

Ключова роль в реалізації важливих стратегічних проблем життя країни в галузі земельних відносин належить таким інструментам як просторове планування і проектування використання земель, яким останніми роками в Україні майже не приділялась увага.

Розглянемо детальніше ці два базових поняття — просторове (територіальне) планування і проектування — стосовно сучасних умов.

Планування використання та охорони земель — це формування і створення чіткої послідовності дій до визначеної мети. Плануванню, як правило, передують проектування. Проектування — це уява низки послідовних дій, що приведуть до створення просторової структури чого-небудь адекватного поставленій меті (землеустрою).

Базовим для планування і проектування раціонального використання земель є їх поділ (класифікація) за категоріями. Адже категорія земель — це частина земельного фонду України, виділена за основним цільовим призначенням і має визначений правовий, економічний та екологічний режими використання і охорони земель. Нині віднесення земель до певної категорії відбувається при їх передачі у власність або наданні у користування шляхом відповідних землепорядних проектів, ухвалення рішень про створення об'єктів природоохоронного та історико-культурного призначення (розд. 2 ст.20 ЗКУ). Отже, на жаль, на сьогодні можливість або неможливість зміни цільового призначення земельної ділянки обумовлюється суб'єктивною позицією відповідних органів, що погоджують та затверджують проекти землеустрою.

Належність земельної ділянки до певної категорії визначають кількома способами, що, допускаємо, може давати різні результати:

- 1) за фактичним становищем (наприклад, якщо на ділянці знаходиться будівля або водний об'єкт);
- 2) за даними державного земельного кадастру, які можуть суперечити існуючому фактичному становищу та землепорядній документації тощо;
- 3) за даними землепорядної документації (проектами відведення).

Проте, визначальними для з'ясування цільового призначення земельної ділянки є насамперед положення щодо цільового призначення, вміщені у документах, що посвідчують право на земельну ділянку (ст. 125, 126 ЗКУ). Розбіжності між правоустановчими документами та фактичним станом земельної ділянки (наприклад, знаходження на ній природного водного об'єкту, правомірно збудованих об'єктів житлової та громадської забудови та ін.), положення землепорядної документації можуть свідчити про наявність процедурних порушень при оформленні правоустановчих документів, що є підставою для їх оспорування. Що ж стосується статистичної звітності державного зе-

мельного кадастру, вона може лише відображати існуючий фактичний стан, а не визначати цільове призначення земельної ділянки.

Таким чином, досі в плануванні використання земель визначення їх категорій зовсім не застосовується. Більше того, виникають суперечності між поняттями «основне цільове призначення» і «цільове призначення».

Так, не завжди відповідає дійсності формулювання ст. 19 ЗКУ щодо поділу земель на категорії саме за критерієм цільового призначення. Зокрема, в багатьох випадках земельні ділянки відносяться до певної категорії не за їх цільовим призначенням, а, наприклад, за суб'єктом використання (наприклад, положення ст. 68 ЗКУ, ст. 23 ЗУ «Про транспорт» щодо земель транспорту, ст. 77 ЗКУ щодо земель оборони), або ж з використанням критерію територіального розміщення (див. ст. 38 ЗКУ щодо визначення земель житлової та громадської забудови).

Отже, слід констатувати, що правові режими окремих категорій земель не виповненні реальним нормативним змістом. Законодавець, проголосивши правило, за яким землі використовуються лише відповідно до їх цільового призначення (ст. 91, 96 ЗКУ), взяв на себе обов'язок охопити переліком категорій земель увесь земельний фонд України і детально врегулювати правовий режим кожної з категорій земель. Це дуже серйозне завдання, досі не виконане.

Крім того, існуюча класифікація земель на категорії не охоплює всіх земель. Наприклад, взагалі поза межами існуючої класифікації земель залишаються землі загального користування населених пунктів (ст. 14, 16 ЗУ «Про планування та забудову території», ч. 3 ст. 83 ЗКУ). Навряд чи можна вважати задовільним те, що ці землі «ховаються» за формулою «землі іншого призначення» (п. «ж» ч. 1 ст. 19 ЗКУ).

Погоджуємося з думкою В.В. Носіка в тому, що «поділ земель на чітко визначену кількість категорій з особливим правовим режимом для кожної з них створює реальні перешкоди у здійсненні громадянами та юридичними особами суб'єктивних земельних прав», натомість правовий режим землі має визначатися «на основі планування використання земель з урахуванням вимог чинного законодавства України щодо формування національної екологічної мережі». Разом з тим, створити всеохоплюючий (тим більше, законодавчо закріплений) поділ земель на категорії, що охопив би будь-які можливі види цільового призначення, дуже важко, і навряд чи доцільно. Тим більше, абсолютно неможливо задовільно врегулювати всі земельні відносини за принципом «дозволено лише те, що передбачене законодавством» (тобто те, що визначене цільовим призначенням). Регулювання земельних відносин за таким підходом створює низку непорозумінь та незручностей, стримує раціональне та

економічно ефективне використання земель. Правовий режим земель має визначатися за іншим принципом: «дозволено те, що не заборонено, обов'язкове те, що прямо передбачено». Законодавство має встановити перелік основних обмежень і приписів щодо використання найтипівіших земельних ділянок (категорій земель), причому законодавчо встановлений перелік категорій земель можна і слід зробити відкритим. Система законодавчо встановлених обмежень може доповнюватися обмеженнями, встановленими землевпорядною документацією, зокрема, в порядку зонування земель (ст. 180 ЗКУ). Законодавчі та планувальні обмеження можуть доповнюватися (а за відсутності таких — замінятися) вимогами до конкретної земельної ділянки у землевпорядній документації.

З метою вдосконалення методично-правових підходів до планування використання земель, формування режиму землекористування та підвищення ефективності регулювання земельних відносин в Держкомземі розроблений новий класифікатор типів землекористування, цільового призначення і дозволеного використання земель.

З урахуванням поставленої мети та існуючого нормативно-правового регулювання пропонується складовими класифікації земель визначити типи землекористування, цільове призначення земель та дозволене використання земель в межах законодавчо визначених категорій.

Категорія земель — це вид використання земель України залежно від типів землекористування та основного цільового призначення для цілей територіального регулювання земельних відносин, планування раціонального використання, оподаткування.

Типи землекористування — різновид використання земель відповідно до певної типологічної ознаки: суспільних та соціально-економічних потреб, еколого-економічної придатності, основного виду використання земель.

Дозволене використання земель — різновиди використання земель, визначені на підставі документації із землеустрою, які характеризують склад земельних угідь та функціональне використання земельних ділянок.

Перелік категорій земель, передбачений ст. 19 Земельного кодексу України, обумовлює необхідність визначення поняття «категорії земель», яке необхідно розуміти як поділ земель України за основним цільовим призначенням для цілей територіального регулювання земельних відносин, планування використання земель та оподаткування.

Категорії земель поділяються на землі сільськогосподарського, житлового та громадського, природнозаповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного,

лісогосподарського призначення, водного фонду, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборонного та іншого призначення.

Кожну з визначених категорій за типологічною ознакою доцільного використання земель залежно від їх суспільних та соціально-економічних потреб, еколого-економічної придатності за основним цільовим призначенням пропонується поділити на типи (підтипи) землекористування.

Останні мають визначатись в конкретних випадках, з урахуванням запланованої діяльності суб'єкта на земельній ділянці та характеристик об'єкта — земельної ділянки.

В межах цільового призначення встановлюється дозволене використання земель, яке визначається на підставі документації із землеустрою.

Таким чином, класифікатор побудовано за принципом від загального до конкретного із визначенням числового позначення кожного елементу.

В основу покладено категорії земель, класифікація яких подається згідно зі ст. 19 Земельного кодексу України із двозначною нумерацією.

Кожна з категорій формується на основі типів землекористування, які мають чотиризначну нумерацію та враховують проектні положення Закону України «Про зонування земель».

Підсумовуючи вищезазначені методологічні основи створення класифікатора, подаємо для прикладу фрагмент класифікації категорії земель сільськогосподарського призначення.

ФРАГМЕНТ КЛАСИФІКАТОРА цільового призначення земельних ділянок

Категорія земель (основне цільове призначення)		Тип землекористування		Цільове призначення земельних ділянок		Дозволене використання земельних ділянок за складом угідь	
код	назва	код	назва	код	назва	код	назва
1	2	3	4	5	6	7	8
01	ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКО-ГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	01.01	Польового використання	01.01.01	для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	01.01.01.05	рілля
						01.01.01.06	перелоги
						01.01.01.07	багаторічні насадження
						01.01.01.11	сіножаті
						01.01.01.12	пасовища
						01.01.01.14	під господарськими будівлями і дворами
						01.01.01.15	під господарськими шляхами і прогонами
						01.01.01.16	землі, які перебувають у стадії меліоративного будівництва та відновлення родючості
						01.01.01.17	землі тимчасової консервації
						01.01.01.20	інші сільськогосподарські землі
						01.01.01.24	полезахисні лісосмуги
						01.01.01.25	інші захисні насадження (вкrapлені, до 5 га)
						01.01.01.28	чагарники (вкrapлені)
						01.01.01.42	землі, які використовуються в комерційних цілях
						01.01.01.58	землі, зайняті поточним будівництвом
						01.01.01.59	землі, відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато)
						01.01.01.60	під гідротехнічними спорудами
						01.01.01.63	болота (вкrapлені)
						01.01.01.66	сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом (вкrapлені)
						01.01.01.68	кам'яністі місця (вкrapлені)
						01.01.01.69	піски (включаючи пляжі) (вкrapлені)
						01.01.01.70	яри
						01.01.01.71	інші відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (вкrapлені)
						01.01.01.74	штучні водотоки (канали, колектори, канами)
						01.01.01.76	ставки
				01.01.02	для ведення фермерського господарства	01.01.02.05	рілля
						01.01.02.06	перелоги
						01.01.02.07	багаторічні насадження
						01.01.02.11	сіножаті
						01.01.02.12	пасовища
						01.01.02.14	під господарськими будівлями і дворами
						01.01.02.15	під господарськими шляхами і прогонами
						01.01.02.16	землі, які перебувають у стадії меліоративного будівництва та відновлення родючості
						01.01.02.17	землі тимчасової консервації
						01.01.02.20	інші сільськогосподарські землі
						01.01.02.24	полезахисні лісосмуги
						01.01.02.25	інші захисні насадження (вкrapлені, до 5 га)
						01.01.02.28	чагарники (вкrapлені)

1	2	3	4	5	6	7	8
						01.01.02.35	землі під одно- та двоповерховою житловою забудовою (садибна)
						01.01.02.42	землі, які використовуються в комерційних цілях
						01.01.02.58	землі, зайняті поточним будівництвом
						01.01.02.59	землі, відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато)
						01.01.02.60	під гідротехнічними спорудами
						01.01.02.63	болота (вкраплені)
						01.01.02.66	сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом (вкраплені)
						01.01.02.68	кам'яністі місця (вкраплені)
						01.01.02.69	піски (включаючи пляжі) (вкраплені)
						01.01.02.70	яри
						01.01.02.71	інші відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (вкраплені)
						01.01.02.74	штучні водотоки (канали, колектори, канави)
						01.01.02.76	ставки
				01.01.03	для підсобного сільського господарства	01.01.03.05	рілля
						01.01.03.06	перелоги
						01.01.03.07	багаторічні насадження
						01.01.03.11	сіножаті
						01.01.03.12	пасовища
						01.01.03.14	під господарськими будівлями і дворами
						01.01.03.15	під господарськими шляхами і прогонами
						01.01.03.16	землі, які перебувають у стадії меліоративного будівництва та відновлення родючості
						01.01.03.17	землі тимчасової консервації
						01.01.03.20	інші сільськогосподарські землі
						01.01.03.24	полезахисні лісосмуги
						01.01.03.25	інші захисні насадження (вкраплені, до 5 га)
						01.01.03.28	чагарники (вкраплені)
						01.01.03.42	землі, які використовуються в комерційних цілях
						01.01.03.58	землі, зайняті поточним будівництвом
						01.01.03.59	землі, відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато)
						01.01.03.60	під гідротехнічними спорудами
						01.01.03.63	болота (вкраплені)
						01.01.03.66	сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом (вкраплені)
						01.01.03.68	кам'яністі місця (вкраплені)
						01.01.03.69	піски (включаючи пляжі) (вкраплені)
						01.01.03.70	яри
						01.01.03.71	інші відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (вкраплені)
						01.01.03.74	штучні водотоки (канали, колектори, канави)
						01.01.03.76	ставки
		01.02	ґрунто-захисного використання	01.02.01	для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	01.02.01.05	рілля
						01.02.01.06	перелоги
						01.02.01.07	багаторічні насадження
						01.02.01.11	сіножаті
						01.02.01.12	пасовища
						01.02.01.14	під господарськими будівлями і дворами
						01.02.01.15	під господарськими шляхами і прогонами
						01.02.01.16	землі, які перебувають у стадії меліоративного будівництва та відновлення родючості
						01.02.01.17	землі тимчасової консервації
						01.02.01.20	інші сільськогосподарські землі
						01.02.01.24	полезахисні лісосмуги
						01.02.01.25	інші захисні насадження (вкраплені, до 5 га)
						01.02.01.28	чагарники (вкраплені)
						01.02.01.42	землі, які використовуються в комерційних цілях
						01.02.01.58	землі, зайняті поточним будівництвом
						01.02.01.59	землі, відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато)
						01.02.01.60	під гідротехнічними спорудами
						01.02.01.63	болота (вкраплені)
						01.02.01.66	сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом (вкраплені)
						01.02.01.68	кам'яністі місця (вкраплені)
						01.02.01.69	піски (включаючи пляжі) (вкраплені)
						01.02.01.70	яри
						01.02.01.71	інші відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (вкраплені)
						01.02.01.74	штучні водотоки (канали, колектори, канави)
						01.02.01.76	ставки

1	2	3	4	5	6	7	8
				01.02.02	для ведення фермерського господарства	01.02.02.05 рілля 01.02.02.06 перелоги 01.02.02.07 багаторічні насадження 01.02.02.11 сіножаті 01.02.02.12 пасовища 01.02.02.14 під господарськими будівлями і дворами 01.02.02.15 під господарськими шляхами і прогонами 01.02.02.16 землі, які перебувають у стадії меліоративного будівництва та відновлення родючості 01.02.02.17 землі тимчасової консервації 01.02.02.20 інші сільськогосподарські землі 01.02.02.24 поєззахисні лісосмуги 01.02.02.25 інші захисні насадження (вкравлені, до 5 га) 01.02.02.28 чагарники (вкравлені) 01.02.02.35 землі під одно- та двоверховою житловою забудовою (садибна) 01.02.02.42 землі, які використовуються в комерційних цілях 01.02.02.58 землі, зайняті поточним будівництвом 01.02.02.59 землі, відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато) 01.02.02.60 під гідротехнічними спорудами 01.02.02.63 болота (вкравлені) 01.02.02.66 сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом 01.02.02.68 кам'яністі місця (вкравлені) 01.02.02.69 піски (включаючи пляжі) (вкравлені) 01.02.02.70 яри 01.02.02.71 інші відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (вкравлені) 01.02.02.74 штучні водотоки (канали, колектори, канами) 01.02.02.76 ставки	
		01.03	Садівничого використання	01.03.01	для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	01.03.01.05 рілля 01.03.01.06 перелоги 01.03.01.08 сади 01.03.01.09 виноградники 01.03.01.10 інші багаторічні насадження 01.03.01.11 сіножаті 01.03.01.12 пасовища 01.03.01.14 під господарськими будівлями і дворами 01.03.01.15 під господарськими шляхами і прогонами 01.03.01.16 землі, які перебувають у стадії меліоративного будівництва та відновлення родючості 01.03.01.17 землі тимчасової консервації 01.03.01.20 інші сільськогосподарські землі 01.03.01.24 поєззахисні лісосмуги 01.03.01.25 інші захисні насадження (вкравлені, до 5 га) 01.03.01.28 чагарники (вкравлені) 01.03.01.42 землі, які використовуються в комерційних цілях 01.03.01.58 землі, зайняті поточним будівництвом 01.03.01.59 землі, відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато) 01.03.01.60 під гідротехнічними спорудами 01.03.01.63 болота (вкравлені) 01.03.01.66 сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом (вкравлені) 01.03.01.68 кам'яністі місця (вкравлені) 01.03.01.69 піски (включаючи пляжі) (вкравлені) 01.03.01.70 яри 01.03.01.71 інші відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (вкравлені) 01.03.01.74 штучні водотоки (канали, колектори, канами) 01.03.01.76 ставки	
				01.03.02	для ведення фермерського господарства	01.03.02.05 рілля 01.03.02.06 перелоги 01.03.02.08 сади 01.03.02.09 виноградники 01.03.02.10 інші багаторічні насадження 01.03.02.11 сіножаті 01.03.02.12 пасовища 01.03.02.14 під господарськими будівлями і дворами 01.03.02.15 під господарськими шляхами і прогонами 01.03.02.16 землі, які перебувають у стадії меліоративного будівництва та відновлення родючості	

1	2	3	4	5	6	7	8
						01.03.02.17 01.03.02.20 01.03.02.24 01.03.02.25 01.03.02.28 01.03.02.35 01.03.02.42 01.03.02.58 01.03.02.59 01.03.02.60 01.03.02.63 01.03.02.66 01.03.02.68 01.03.02.69 01.03.02.70 01.03.02.71 01.03.02.74 01.03.02.76	землі тимчасової консервації інші сільськогосподарські землі полезахисні лісосмуги інші захисні насадження (вкраплені, до 5 га) чагарники (вкраплені) землі під одно- та двоповерховою житловою забудовою (садибна) землі, які використовуються в комерційних цілях землі, зайняті поточним будівництвом землі, відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато) під гідротехнічними спорудами болота (вкраплені) сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом (вкраплені) кам'яністі місця (вкраплені) піски (включаючи пляжі) (вкраплені) яри інші відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (вкраплені) штучні водотоки (канали, колектори, канами) ставки
		01.04	Сінокосо-пасовищного використання	01.04.01	для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	01.04.01.05 01.04.01.06 01.04.01.07 01.04.01.11 01.04.01.12 01.04.01.13 01.04.01.14 01.04.01.15 01.04.01.16 01.04.01.17 01.04.01.20 01.04.01.24 01.04.01.25 01.04.01.28 01.04.01.42 01.04.01.58 01.04.01.59 01.04.01.60 01.04.01.63 01.04.01.66 01.04.01.68 01.04.01.69 01.04.01.70 01.04.01.71 01.04.01.74 01.04.01.76	рілля перелоги багаторічні насадження сіножаті пасовища пасовища гірські під господарськими будівлями і дворами під господарськими шляхами і прогонами землі, які перебувають у стадії меліоративного будівництва та відновлення родючості землі тимчасової консервації інші сільськогосподарські землі полезахисні лісосмуги інші захисні насадження (вкраплені, до 5 га) чагарники (вкраплені) землі, які використовуються в комерційних цілях землі, зайняті поточним будівництвом землі, відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато) під гідротехнічними спорудами болота (вкраплені) сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом (вкраплені) кам'яністі місця (вкраплені) піски (включаючи пляжі) (вкраплені) яри інші відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (вкраплені) штучні водотоки (канали, колектори, канами) ставки
				01.04.02	для ведення фермерського господарства	01.04.02.05 01.04.02.06 01.04.02.07 01.04.02.11 01.04.02.12 01.04.02.13 01.04.02.14 01.04.02.15 01.04.02.16 01.04.02.17 01.04.02.20 01.04.02.24 01.04.02.25 01.04.02.28 01.04.02.35 01.04.02.42 01.04.02.58 01.04.02.59 01.04.02.60 01.04.02.63	рілля перелоги багаторічні насадження сіножаті пасовища пасовища гірські під господарськими будівлями і дворами під господарськими шляхами і прогонами землі, які перебувають у стадії меліоративного будівництва та відновлення родючості землі тимчасової консервації інші сільськогосподарські землі полезахисні лісосмуги інші захисні насадження (вкраплені, до 5 га) чагарники (вкраплені) землі під одно- та двоповерховою житловою забудовою (садибна) землі, які використовуються в комерційних цілях землі, зайняті поточним будівництвом землі, відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато) під гідротехнічними спорудами болота (вкраплені)

1	2	3	4	5	6	7	8
						01.04.02.66 01.04.02.68 01.04.02.69 01.04.02.70 01.04.02.71 01.04.02.74 01.04.02.76	сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом (вкраплені) кам'янисті місця (вкраплені) піски (включаючи пляжі) (вкраплені) яри інші відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (вкраплені) штучні водотоки (канали, колектори, канами) ставки
		01.05	Спеціального використання (виращування лікарських рослин, квітів, розсадників)	01.05.01	для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	01.05.01.05 01.05.01.06 01.05.01.07 01.05.01.11 01.05.01.12 01.05.01.14 01.05.01.15 01.05.01.16 01.05.01.17 01.05.01.20 01.05.01.24 01.05.01.25 01.05.01.28 01.05.01.42 01.05.01.58 01.05.01.59 01.05.01.60 01.05.01.63 01.05.01.66 01.05.01.68 01.05.01.69 01.05.01.70 01.05.01.71 01.05.01.74 01.05.01.76	рілля перелоги багаторічні насадження сіножаті пасовища під господарськими будівлями і дворами під господарськими шляхами і прогонами землі, які перебувають у стадії меліоративного будівництва та відновлення родючості землі тимчасової консервації інші сільськогосподарські землі полезахисні лісосмуги інші захисні насадження (вкраплені, до 5 га) чагарники (вкраплені) землі, які використовуються в комерційних цілях землі, зайняті поточним будівництвом землі, відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато) під гідротехнічними спорудами болота (вкраплені) сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом (вкраплені) кам'янисті місця (вкраплені) піски (включаючи пляжі) (вкраплені) яри інші відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (вкраплені) штучні водотоки (канали, колектори, канами) ставки
				01.05.02	для ведення фермерського господарства	01.05.02.05 01.05.02.06 01.05.02.07 01.05.02.11 01.05.02.12 01.05.02.14 01.05.02.15 01.05.02.16 01.05.02.17 01.05.02.20 01.05.02.24 01.05.02.25 01.05.02.28 01.05.02.35 01.05.02.42 01.05.02.58 01.05.02.59 01.05.02.60 01.05.02.63 01.05.02.66 01.05.02.68 01.05.02.69 01.05.02.70 01.05.02.71 01.05.02.74 01.05.02.76	рілля перелоги багаторічні насадження сіножаті пасовища під господарськими будівлями і дворами під господарськими шляхами і прогонами землі, які перебувають у стадії меліоративного будівництва та відновлення родючості землі тимчасової консервації інші сільськогосподарські землі полезахисні лісосмуги інші захисні насадження (вкраплені, до 5 га) чагарники (вкраплені) землі під одно- та двоповерховою житловою забудовою (садибна) землі, які використовуються в комерційних цілях землі, зайняті поточним будівництвом землі, відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато) під гідротехнічними спорудами болота (вкраплені) сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом (вкраплені) кам'янисті місця (вкраплені) піски (включаючи пляжі) (вкраплені) яри інші відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (вкраплені) штучні водотоки (канали, колектори, канами) ставки
		01.06	Змішаного використання	01.06.01	для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	01.06.01.05 01.06.01.06 01.06.01.07 01.06.01.11 01.06.01.12 01.06.01.14	рілля перелоги багаторічні насадження сіножаті пасовища під господарськими будівлями і дворами

1	2	3	4	5	6	7	8
						01.06.01.15 під господарськими шляхами і прогонами 01.06.01.16 землі, які перебувають у стадії меліоративного будівництва та відновлення родючості 01.06.01.17 землі тимчасової консервації 01.06.01.20 інші сільськогосподарські землі 01.06.01.24 полезахисні лісосмуги 01.06.01.25 інші захисні насадження (вкраплені, до 5 га) 01.06.01.28 чагарники (вкраплені) 01.06.01.42 землі, які використовуються в комерційних цілях 01.06.01.58 землі, зайняті поточним будівництвом 01.06.01.59 землі, відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато) 01.06.01.60 під гідротехнічними спорудами 01.06.01.63 болота (вкраплені) 01.06.01.66 сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом (вкраплені) 01.06.01.68 кам'яністі місця (вкраплені) 01.06.01.69 піски (включаючи пляжі) (вкраплені) 01.06.01.70 яри 01.06.01.71 інші відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (вкраплені) 01.06.01.74 штучні водотоки (канали, колектори, канави) 01.06.01.76 ставки	
				01.06.02	для ведення фермерського господарства	01.06.02.05 рілля 01.06.02.06 перелоги 01.06.02.07 багаторічні насадження 01.06.02.11 сіножаті 01.06.02.12 пасовища 01.06.02.14 під господарськими будівлями і дворами 01.06.02.15 під господарськими шляхами і прогонами 01.06.02.16 землі, які перебувають у стадії меліоративного будівництва та відновлення родючості 01.06.02.17 землі тимчасової консервації 01.06.02.20 інші сільськогосподарські землі 01.06.02.24 полезахисні лісосмуги 01.06.02.25 інші захисні насадження (вкраплені, до 5 га) 01.06.02.28 чагарники (вкраплені) 01.06.02.35 землі під одно- та двоповерховою житловою забудовою (садибна) 01.06.02.42 землі, які використовуються в комерційних цілях 01.06.02.58 землі, зайняті поточним будівництвом 01.06.02.59 землі, відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато) 01.06.02.60 під гідротехнічними спорудами 01.06.02.63 болота (вкраплені) 01.06.02.66 сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом (вкраплені) 01.06.02.68 кам'яністі місця (вкраплені) 01.06.02.69 піски (включаючи пляжі) (вкраплені) 01.06.02.70 яри 01.06.02.71 інші відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (вкраплені) 01.06.02.74 штучні водотоки (канали, колектори, канави) 01.06.02.76 ставки	
		01.07	Використання закритого ґрунту (теплиці, парники)	01.07.01	для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	01.07.01.05 рілля 01.07.01.06 перелоги 01.07.01.14 під господарськими будівлями і дворами 01.07.01.15 під господарськими шляхами і прогонами 01.07.01.16 землі, які перебувають у стадії меліоративного будівництва та відновлення родючості 01.07.01.42 землі, які використовуються в комерційних цілях 01.07.01.74 штучні водотоки (канали, колектори, канави) 01.07.01.76 ставки	
				01.07.02	для ведення фермерського господарства	01.07.02.05 рілля 01.07.02.06 перелоги 01.07.02.14 під господарськими будівлями і дворами 01.07.02.15 під господарськими шляхами і прогонами 01.07.02.16 землі, які перебувають у стадії меліоративного будівництва та відновлення родючості 01.07.02.35 землі під одно- та двоповерховою житловою забудовою (садибна) 01.07.02.42 землі, які використовуються в комерційних цілях 01.07.02.74 штучні водотоки (канали, колектори, канави) 01.07.02.76 ставки	

1	2	3	4	5	6	7	8
		01.08	Виробничо-господарське використання	01.08.01	для будівництва та обслуговування об'єктів, пов'язаних з вирощуванням та розведенням сільськогосподарських тварин, птиці, хутрових звірів	01.08.01.14 01.08.01.15 01.08.01.25 01.08.01.32 01.08.01.42 01.08.01.51 01.08.01.52 01.08.01.53 01.08.01.54	під господарськими будівлями і дворами під господарськими шляхами і прогонами інші захисні насадження землі, для захисної, природоохоронної та біологічної мети землі, які використовуються в комерційних цілях землі для видалення відходів (скотомогильники) землі для водозабезпечення та очищення стічних вод землі для виробництва та розподілення електроенергії інші землі технічної інфраструктури
				01.08.02	для будівництва та обслуговування будівель і споруд для збереження та ремонту сільськогосподарської техніки, інвентаря та автотранспорту	01.08.02.14 01.08.02.15 01.08.02.25 01.08.02.32 01.08.02.42 01.08.02.52 01.08.02.53 01.08.02.54	під господарськими будівлями і дворами під господарськими шляхами і прогонами інші захисні насадження землі для захисної, природоохоронної та біологічної мети землі, які використовуються в комерційних цілях землі для водозабезпечення та очищення стічних вод землі для виробництва та розподілення електроенергії інші землі технічної інфраструктури
				01.08.03	для будівництва і обслуговування будівель і споруд для зберігання і переробки сільськогосподарської продукції	01.08.03.14 01.08.03.15 01.08.03.25 01.08.03.32 01.08.03.42 01.08.03.51 01.08.03.52 01.08.03.53 01.08.03.54	під господарськими будівлями і дворами під господарськими шляхами і прогонами інші захисні насадження землі, для захисної, природоохоронної та біологічної мети землі, які використовуються в комерційних цілях землі для видалення відходів землі для водозабезпечення та очищення стічних вод землі для виробництва та розподілення електроенергії інші землі технічної інфраструктури
				01.08.04	для будівництва і обслуговування будівель і споруд для зберігання добрив та засобів захисту рослин	01.08.04.14 01.08.04.15 01.08.04.25 01.08.04.32	під господарськими будівлями і дворами під господарськими шляхами і прогонами інші захисні насадження землі, для захисної, природоохоронної та біологічної мети
				01.08.05	для будівництва та обслуговування об'єктів меліорації та протиерозійних заходів	01.08.05.05 01.08.05.06 01.08.05.07 01.08.05.11 01.08.05.12 01.08.05.14 01.08.05.15 01.08.05.16 01.08.05.17 01.08.05.20 01.08.05.24 01.08.05.25 01.08.05.28 01.08.05.60 01.08.05.63 01.08.05.68 01.08.05.69 01.08.05.70 01.08.05.71 01.08.05.74 01.08.05.76	рілля перелоги багаторічні насадження сіножаті пасовища під господарськими будівлями і дворами під господарськими шляхами і прогонами землі, які перебувають у стадії меліоративного будівництва та відновлення родючості землі тимчасової консервації інші сільськогосподарські землі полезахисні лісосмуги інші захисні насадження (вкраплені, до 5 га) чагарники (вкраплені) під гідротехнічними спорудами болота (вкраплені) кам'яністі місця (вкраплені) піски (включаючи пляжі) (вкраплені) яри інші відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (вкраплені) штучні водотоки (канали, колектори, канави) ставки
		01.09	Наукового використання	01.09.01	для дослідних і навчальних цілей	01.09.01.05 01.09.01.06 01.09.01.07 01.09.01.11 01.09.01.12 01.09.01.14 01.09.01.15 01.09.01.16 01.09.01.17 01.09.01.20 01.09.01.24 01.09.01.25	рілля перелоги багаторічні насадження сіножаті пасовища під господарськими будівлями і дворами під господарськими шляхами і прогонами землі, які перебувають у стадії меліоративного будівництва та відновлення родючості землі тимчасової консервації інші сільськогосподарські землі полезахисні лісосмуги інші захисні насадження (вкраплені, до 5 га)

1	2	3	4	5	6	7	8
						01.09.01.28 01.09.01.42 01.09.01.58 01.09.01.59 01.09.01.60 01.09.01.63 01.09.01.66 01.09.01.68 01.09.01.69 01.09.01.70 01.09.01.71 01.09.01.74 01.09.01.76	чагарники (вкраплені) землі, які використовуються в комерційних цілях землі, зайняті поточним будівництвом землі, відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато) під гідротехнічними спорудами болота (вкраплені) сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом (вкраплені) кам'яністі місця (вкраплені) піски (включаючи пляжі) (вкраплені) яри інші відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (вкраплені) штучні водотоки (канали, колектори, канами) ставки
				01.09.02	для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства	01.09.02.05 01.09.02.06 01.09.02.07 01.09.02.11 01.09.02.12 01.09.02.14 01.09.02.15 01.09.02.16 01.09.02.17 01.09.02.20 01.09.02.24 01.09.02.25 01.09.02.28 01.09.02.42 01.09.02.58 01.09.02.59 01.09.02.60 01.09.02.63 01.09.02.66 01.09.02.68 01.09.02.69 01.09.02.70 01.09.02.71 01.09.02.74 01.09.02.76	рілля перелogi багаторічні насадження сіножаті пасовища під господарськими будівлями і дворами під господарськими шляхами і прогонами землі, які перебувають у стадії меліоративного будівництва та відновлення родючості землі тимчасової консервації інші сільськогосподарські землі полезахисні лісосмуги інші захисні насадження (вкраплені, до 5 га) чагарники (вкраплені) землі, які використовуються в комерційних цілях землі, зайняті поточним будівництвом землі, відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато) під гідротехнічними спорудами болота (вкраплені) сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом (вкраплені) кам'яністі місця (вкраплені) піски (включаючи пляжі) (вкраплені) яри інші відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (вкраплені) штучні водотоки (канали, колектори, канами) ставки
		01.10	Індивідуального та колективного використання	01.10.01	для ведення особистого селянського господарства	01.10.01.05 01.10.01.06 01.10.01.07 01.10.01.11 01.10.01.12 01.10.01.15 01.10.01.16 01.10.01.17 01.10.01.20 01.10.01.24 01.10.01.25 01.10.01.28 01.10.01.60 01.10.01.63 01.10.01.66 01.10.01.68 01.10.01.69 01.10.01.70 01.10.01.71	рілля перелogi багаторічні насадження сіножаті пасовища під господарськими шляхами і прогонами землі, які перебувають у стадії меліоративного будівництва та відновлення родючості землі тимчасової консервації інші сільськогосподарські землі полезахисні лісосмуги інші захисні насадження (вкраплені, до 5 га) чагарники (вкраплені) під гідротехнічними спорудами болота (вкраплені) сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом (вкраплені) кам'яністі місця (вкраплені) піски (включаючи пляжі) (вкраплені) яри інші відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (вкраплені)
				01.10.02	для сінокошіння та випасання худоби	01.10.02.11 01.10.02.12 01.10.02.14 01.10.02.15 01.10.02.24 01.10.02.25 01.10.02.28	сіножаті пасовища під господарськими будівлями і дворами під господарськими шляхами і прогонами полезахисні лісосмуги інші захисні насадження (вкраплені, до 5 га) чагарники (вкраплені)

1	2	3	4	5	6	7	8
						01.10.02.32 01.10.02.60 01.10.02.63 01.10.02.66 01.10.02.68 01.10.02.69 01.10.02.71 01.10.02.74 01.10.02.76	землі для захисної, природоохоронної та біологічної мети під гідротехнічними спорудами болота (вкраплені) сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом (вкраплені) кам'яністі місця (вкраплені) піски (включаючи пляжі) (вкраплені) інші відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (вкраплені) штучні водотоки (канали, колектори, канами) ставки
				01.10.03	для колективного городництва	01.10.03.05 01.10.03.24 01.10.03.25 01.10.03.28	рілля полезахисні лісосмуги інші захисні насадження (вкраплені, до 5 га) чагарники (вкраплені)
				01.10.04	для індивідуального городництва	01.10.04.05	рілля
				01.10.05	для колективного садівництва	01.10.05.05 01.10.05.06 01.10.05.07 01.10.05.11 01.10.05.12 01.10.05.16 01.10.05.17 01.10.05.20 01.10.05.28 01.10.05.44 01.10.05.68 01.10.05.69 01.10.05.70 01.10.05.71 01.10.05.74 01.10.05.76	рілля перелоги багаторічні насадження сіножаті пасовища землі, які перебувають у стадії меліоративного будівництва та відновлення родючості землі тимчасової консервації інші сільськогосподарські землі чагарники землі змішаного використання кам'яністі місця піски (включаючи пляжі) яри інші відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом штучні водотоки (канали, колектори, канами) ставки
				01.10.06	для індивідуального садівництва	01.10.06.05 01.10.06.06 01.10.06.07 01.10.06.11 01.10.06.12 01.10.06.16 01.10.06.17 01.10.06.20	рілля перелоги багаторічні насадження сіножаті пасовища землі, які перебувають у стадії меліоративного будівництва та відновлення родючості землі тимчасової консервації інші сільськогосподарські землі
		01.11	Землі запасу	01.11.01		01.11.01.05 01.11.01.06 01.11.01.07 01.11.01.11 01.11.01.12 01.11.01.14 01.11.01.15 01.11.01.16 01.11.01.17 01.11.01.20 01.11.01.24 01.11.01.25 01.11.01.28 01.11.01.42 01.11.01.58 01.11.01.59 01.11.01.60 01.11.01.63 01.11.01.66 01.11.01.68 01.11.01.69 01.11.01.70 01.11.01.71 01.11.01.74 01.11.01.76	рілля перелоги багаторічні насадження сіножаті пасовища під господарськими будівлями і дворами під господарськими шляхами і прогонами землі, які перебувають у стадії меліоративного будівництва та відновлення родючості землі тимчасової консервації інші сільськогосподарські землі полезахисні лісосмуги інші захисні насадження (вкраплені, до 5 га) чагарники (вкраплені) землі, які використовуються в комерційних цілях землі, зайняті поточним будівництвом землі, відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато) під гідротехнічними спорудами болота (вкраплені) сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом (вкраплені) кам'яністі місця (вкраплені) піски (включаючи пляжі) (вкраплені) яри інші відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (вкраплені) штучні водотоки (канали, колектори, канами) ставки

ЗМІСТ ВИЩОЇ ОСВІТИ у галузі землеустрою:

СУЧАСНИЙ СТАН, ПРОБЛЕМИ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ

Андрій МАРТИН,

докторант Національного
університету біоресурсів і
природокористування,
кандидат економічних наук

Йосип ДОРОШ,

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

Зіновій ФЛЕКЕЙ,

доцент кафедри
землевпорядного проектування
Львівського національного
аграрного університету,
кандидат економічних наук

Ефективне і ощадливе використання земельних ресурсів завжди відіграватиме ключову роль у забезпеченні **сталого розвитку** — процесу змін, у якому експлуатація природних ресурсів, напрями інвестицій, орієнтація науково-технічного прогресу, розвиток особистості та інституціональні зміни погодні між собою, зміцнюють нинішній та майбутній потенціал для задоволення людських потреб і прагнень.

Комплексне планування та раціональне використання земельних ресурсів, безперечно, неможливе без належного кадрового забезпечення, тобто формування необхідної кількості професіоналів, котрі володіють сукупністю знань, умінь, навичок, які можуть бути використані для гармонійного, збалансованого, безконфліктного розвитку землекористування.

Якісному кадровому забезпеченню у сфері сталого землекористування особливу увагу приділяють і міжнародні організації. «Порядком денним на ХХІ століття», що затверджений Конференцією ООН з навколишнього середовища і розвитку (Ріо-де-Жанейро, 14.06.1992)¹, у розділі «Комплексний підхід до планування та раціонального використання земельних ресурсів» серед іншого визначено, що урядам слід сприяти розвитку людських ресурсів, необхідних для планування та раціонального викорис-

тання землі та земельних ресурсів на стійкій основі. Це має здійснюватися, між іншим, на основі **міждисциплінарних і комплексних підходів у програмах технічної, професійної та університетської підготовки**, щоб, забезпечуючи професійну підготовку в усіх відповідних секторах, виробити **комплексний і раціональний підхід до використання земельних ресурсів**.

Відповідно до статті 66 Закону України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV, професійною діяльністю у сфері землеустрою можуть займатися громадяни, які мають спеціальну вищу освіту відповідного рівня і професійного спрямування. Підготовка спеціалістів у сфері землеустрою здійснюється на факультетах землевпорядного профілю у спеціальних вищих навчальних закладах відповідного рівня акредитації.

Закон України «Про вищу освіту» від 17.01.2002 № 2984-III дає таке визначення поняття «**вища освіта**» — це освіта, що здобувається особою у вищому навчальному закладі в результаті послідовного, системного та цілеспрямованого процесу засвоєння змісту навчання, який ґрунтується на повній загальній середній освіті й завершується здобуттям певної кваліфікації за підсумками державної атестації. Зміст вищої освіти — це обумовлена цілями та потребами суспіль-



¹ <http://www.un.org/russian/conferen/wssd/agenda21/part2/ch10.htm>

ства система знань, умінь і навичок, професійних, світоглядних і громадянських якостей, що має бути сформована в процесі навчання з урахуванням перспектив розвитку суспільства, науки, техніки, технологій, культури та мистецтва. **Змісту вищої освіти**, у свою чергу, має відповідати **зміст навчання** — структура, зміст і обсяг навчальної інформації, засвоєння якої забезпечує особі можливість здобуття вищої освіти і певної кваліфікації.

В Україні виділяються чотири **освітньо-кваліфікаційні рівні вищої освіти**:

- **молодший спеціаліст** — особа, яка на основі повної загальної середньої освіти здобула повну вищу освіту, спеціальні уміння та знання, достатні для здійснення виробничих функцій певного рівня професійної діяльності, що передбачені для первинних посад у певному виді економічної діяльності;
- **бакалавр** — особа, яка на основі повної загальної середньої освіти здобула базову вищу освіту, фундаментальні і спеціальні уміння та знання щодо узагальненого об'єкта праці (діяльності), достатні для виконання завдань та обов'язків (робіт) певного рівня професійної діяльності, що передбачені для первинних посад у певному виді економічної діяльності;
- **спеціаліст** — особа, яка на основі освітньо-кваліфікаційного рівня бакалавра здобула повну вищу освіту, спеціальні уміння та знання, достатні для виконання завдань та обов'язків (робіт) певного рівня професійної діяльності, що передбачені для первинних посад у певному виді економічної діяльності;
- **магістр** — особа, яка на основі освітньо-кваліфікаційного рівня бакалавра здобула повну вищу освіту, спеціальні уміння та знання, достатні для виконання професійних завдань та обов'язків (робіт) інно-

ваційного характеру певного рівня професійної діяльності, що передбачені для первинних посад у певному виді економічної діяльності.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 13.12.2006 № 1719 «Про перелік напрямів, за якими здійснюється підготовка фахівців у вищих навчальних закладах за освітньо-кваліфікаційним рівнем бакалавра», підготовка фахівців за галуззю знань «Геодезія та землеустрій» за освітньо-кваліфікаційним рівнем бакалавра нині здійснюється вищими навчальними закладами за єдиним напрямом підготовки 6.080101 «Геодезія, картографія та землеустрій».

У подальшому, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 24.05.1997 № 507 «Про перелік напрямів та спеціальностей, за якими здійснюється підготовка фахівців у вищих навчальних закладах за відповідними освітньо-кваліфікаційними рівнями», на базі бакалаврів за напрямом «Геодезія, картографія та землеустрій» здійснюється підготовка спеціалістів та магістрів за п'ятьма спеціальностями: «Геодезія», «Фотограмметрія», «Картографія», «Геоінформаційні системи і технології», а також «Землепорядкування та кадастр».

Попри те, що переважна частина (близько 80 %) від загальної кількості випускників вищих навчальних закладів за галуззю знань «Геодезія та землеустрій» одержують спеціальність «Землепорядкування та кадастр», зміст вищої освіти бакалаврів за напрямом підготовки 6.080101 «Геодезія, картографія та землеустрій» (особливо його нормативної частини) має переважно геодезичне спрямування, внаслідок чого майбутні фахівці далеко не завжди можуть одержати достатній обсяг знань для виконання завдань та обов'язків (робіт) на первинних посадах у галузі землеустрою

(зокрема, щодо проектно-технологічного забезпечення регулювання земельних відносин, раціонального використання, відтворення та охорони земель, здійснення землеустрою, ведення державного земельного кадастру, встановлення меж адміністративно-територіальних утворень, проведення земельної реформи тощо).

Особливе занепокоєння викликає те, що бакалаври за напрямом підготовки 6.080101 «Геодезія, картографія та землеустрій», як правило, не одержують обов'язкової професійної підготовки для розробки документації із землеустрою, види якої визначено Законом України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV, що не дозволяє вважати такого змісту вищу освіту кваліфікаційною вимогою при ліцензуванні робіт із землеустрою та землеоціночних робіт, відповідно до пункту 58 статті 9 Закону України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності» від 01.06.2000 № 1775-III, а також забезпечувати якісну підготовку фахівців за наступними освітньо-кваліфікаційними рівнями вищої освіти (спеціаліст, магістр) за спеціальністю «Землепорядкування та кадастр», внаслідок неформованості в них базових знань, умінь та навичок, що забезпечували б їх здатність виконувати завдання та обов'язки (роботи) у сфері землеустрою. Очевидно, вже у найближчому майбутньому Держкомзему у процесі ліцензування необхідно буде окремо визначити **профільні землепорядні вищі навчальні заклади**, в яких варіативні частини освітньо-професійних програм підготовки фахівців за галуззю знань «Геодезія та землеустрій» за своїм змістом, структурою та організацією навчального процесу орієнтовані на забезпечення професійної діяльності саме у сфері землеустрою, а не геодезії, фотограмметрії та картографії.

Цікаво, що більшість вищих навчальних закладів, які ос-

таннями роками масово здійснюють підготовку фахівців за напрямом «Геодезія, картографія та землеустрій», переважно обґрунтовували необхідність запровадження такої спеціальності кадровою потребою територіальних органів земельних ресурсів. При цьому зміст освіти і особливо варіативна частина освітньо-професійних програм підготовки фахівців у подальшому обиралися, виходячи із фактичних можливостей навчальних закладів та їх викладацького складу, а не об'єктивно детермінованих нормативною базою запитів.

Але працівники державних органів земельних ресурсів, приміром, взагалі не здійснюють регулювання у галузі топографіко-геодезичної та картографічної діяльності та не виконують відповідні роботи — це випливає як з Положення про Державний комітет України із земельних ресурсів, що затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 19.03.2008 № 224, так і положень про територіальні органи земельних ресурсів, що затверджені наказом Держкомзему 17.06.2008 № 123 (зареєстр. в Мін'юсті України 10.07.2008 за № 623/15314). Натомість, лівова частка їх роботи — це прийняття управлінських рішень щодо використання та охорони земель, розгляд документації із землеустрою. При цьому, нинішній зміст навчання, що переважно орієнтований на виконання майбутніми фахівцями геодезичних, фотограмметричних, картографічних робіт, призводить до того, що фахівець, з одного боку, навчається тому, чого майже ніколи не буде робити на практиці і, з іншого боку, недоодержує необхідні знання та вміння для виконання робіт у сфері державного управління, землеустрою, охорони земель тощо.

Першопричиною цього слід вважати наявність у чинному переліку напрямів, за якими здійснюється підготовка фахівців у вищих навчальних закла-

дах за освітньо-кваліфікаційним рівнем бакалавра, певного **протиріччя між вишуквальним та інжиніринговим напрямками підготовки фахівців в межах галузі знань «Геодезія та землеустрій»**, адже топографо-геодезичні та картографічні роботи за своїм змістом та створюваною продукцією відносяться до робіт вишукувального характеру, в той же час землевпорядні та земельно-кадастрові роботи мають інжинірингове спрямування (проектно-конструкторське, розрахунковоаналітичне), включають підготовку техніко-економічних обґрунтувань проектів, юридичне забезпечення, вироблення рекомендацій у сфері організації виробництва та управління землекористуванням тощо.

Слово «землевпорядник» подекуди намагаються не зовсім коректно перекладати англійською «surveyor» (яке насправді означає «вишукувач», «землемір», «маркшейдер», «топограф»), зводячи зміст землеустрою «у міжнародному розумінні» виключно до топографічних вишуквань. Переконатись у хибності такого підходу дозволяє аналіз практики кадрового забезпечення планування та раціонального використання земельних ресурсів у розвинених країнах.

Термін «**землеустрій**» (англійською мовою перекладається як «Land Management») у виданні Оксфордського університету (Великобританія) визначається як «**процес раціонального використання і розвитку (як міських, так і приміських) земельних ресурсів на сталій основі**»². Окремо відзначається, що земельні ресурси використовуються для різних цілей, які взаємодіють і можуть конкурувати між собою, тому бажано планувати і регулювати всі види використання на основі комплексного підходу. «Land Management» тісно пов'язується із управлінням навколишнім природним середовищем, збереженням довкілля,

сталим сільським господарством, плануванням забудови тощо.

У фундаментальному посібнику «**Sustainable Land Management: Challenges, Opportunities, and Trade-Offs**» («Сталий землеустрій: завдання, можливості і компроміси»), що видане Міжнародним банком реконструкції та розвитку у 2006 році³, **сталий землеустрій** визначається як заснована на знаннях **процедура, яка дозволяє інтегрувати земельні, водні ресурси, біорізноманіття та раціональне природокористування для задоволення зростаючих потреб у продовольстві і деревині, забезпечуючи збереження екосистемних послуг та середовища існування людини**. Сталий землеустрій є необхідним для задоволення потреб зростаючого населення. Неправильний землеустрій може призвести до деградації земель і значного скорочення їх виробничих та обслуговуючих функцій.

Зміст роботи землевпорядників у США, Європейському Союзі, Австралії та багатьох інших країнах неважко дослідити завдяки Інтернету. Наприклад, **Бюро землеустрою (Bureau of Land Management) Міністерства внутрішніх справ США** управляє державними землями загальною площею майже 1070 тис. км². Воно має приблизно 9 тис. постійних співробітників та бюджет понад 10 млрд доларів. Місія бюро полягає у збереженні належного стану, різноманіття та продуктивності державних земель для використання їх нинішнім і майбутніми поколіннями⁴. Кадастрові зйомки при цьому є лише однією із понад тридцяти окремих завдань — від консервації земель до управління відходами,

² Dale P.D. and McLaughlin, J.D. 1988. Land Information Management, Clarendon Press: Oxford.

³ http://siteresources.worldbank.org/INTARD/Resources/Sustainable_Land_Management_ebook.pdf

⁴ <http://www.blm.gov>

від захисту водних басейнів до нормативно-правового забезпечення тощо.

Загальноновизнаний у всьому світі британський **Королівський інститут дипломованих вишуквачів (Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS))** є незалежним представницьким професійним органом, що об'єднує фахівців з питань власності, оцінки і землеустрою у Великобританії та інших країнах. Послуги цих досить досвідчених та кваліфікованих фахівців є різноманітними — вони забезпечують знаннями про нерухомість, будівництво, а також екологічні проблеми⁵.

Цікаву інформацію для роздумів надає портал про вищу освіту у Європейському Союзі — **MastersPortal.eu**⁶, що містить у своїй базі даних відомості про понад 10 тис. магістерських програм в університетах Європи. Так, пошук за ключовими словами «geodesy», «geodetic» (геодезія, геодезичний) дає посилання про наявні магістерські програми в трьох університетах, що розміщені у Великобританії, Швеції та Швейцарії. В той же час, пошук за ключовими словами «land management» (землеустрій) дає посилання на 60 (!) магістерських програм у 8-ми країнах (Бельгія, Фінляндія, Німеччина, Ірландія, Литва, Нідерланди, Словенія, Великобританія). Звичайно, подібні пошукові запити жодним чином не претендують на всеосяжність, але ці дані щодо популярності саме землевпорядної, а не геодезичної освіти у Європі, досить наочні.

Варто окремо відзначити, що зміст професії інженера-землевпорядника в Україні значною мірою кореспондується із досить поширеною у розвинених країнах професією «landscape architect», тобто у перекладі з англійської — **ландшафтного архітектора**. Це особи, які беруть участь у плануванні, проектуванні,

а іноді й нагляді за зовнішніми ландшафтами і простором. Їх професійна практика відома як ландшафтна архітектура⁷.

Термін ландшафтних архітекторів іноді помилково використовується для позначення садівників, ландшафтних дизайнерів, архітекторів, інженерів, геодезистів, ймовірно тому, що ця професія виникла порівняно недавно. Ландшафтна архітектура не була широко визнана в розвинених країнах як окрема професія до початку XX століття. Професійні об'єднання ландшафтних архітекторів нині є у США, Великобританії, Австралії тощо.

Австралійський інститут ландшафтних архітекторів пропонує такий короткий **опис сфери діяльності ландшафтного архітектора**⁸:

- розробка нових або вдосконалення існуючих теорій, впровадження нових методів ландшафтного планування, проектування і управління на місцевому, регіональному, національному та багатонаціональному рівнях;
- розробка стратегій та планів, а також реалізація та моніторинг пропозицій щодо територій консервації та рекреації національних парків;
- розробка нових та вдосконалення існуючих теорій і методів сприяння екологічній освіті, здійснення планування, проектування, відновлення культурних та історичних ландшафтів, парків, садів та інших об'єктів;
- планування, проектування, управління, обслуговування та контроль за функціональним і естетичним плануванням забудови в міських, приміських і сільських районах; приватних та громадських відкритих земель, парків, садів, вулиць, площ, житлових масивів, поховань, меморіалів, а також туристичних, комерційних, промислових та освітніх комплексів,

спортивних майданчиків, зоопарків, ботанічних садів, зон відпочинку і ферм;

- рекомендації щодо планування, естетичного та функціонального дизайну, розміщення, управління та технічного обслуговування інфраструктури, наприклад, доріг, дамб, вітряних електростанцій та інших енергетичних і провідних проектів розвитку;
- проведення оцінки ландшафту, включаючи екологічну та візуальну оцінку для формування політики або інформаційного забезпечення нових проектів розвитку;
- обстеження ділянок, аналіз таких факторів впливу на довкілля як клімат, ґрунт, флора, фауна, поверхневі і підземні води, дренажні системи, а також проведення консультацій з клієнтами і підготовка рекомендацій щодо методів роботи та послідовності операцій для проектів, пов'язаних з ландшафтом і будівництвом;
- виявлення і розробка відповідних рішень щодо якості та використання забудованого простору у міських, приміських і сільських районах, а також проекти, плани і робочі креслення, специфікації робіт, кошториси витрат та графіки виконання;
- моніторинг реалізації та перевірки будівельних пропозицій з метою забезпечення дотримання планів, специфікацій робіт, кошторису витрат та термінів виконання;
- проведення досліджень, підготовка документів і технічних звітів, навчання та консультування з різних аспектів ландшафтно-архітектурної, такої, як застосування географічних інформаційних систем, дистанційне зондування, законо-

⁵ <http://www.rics.org/Usingasurveyor/Spotlight.htm>

⁶ <http://www.mastersportal.eu>

⁷ http://en.wikipedia.org/wiki/Landscape_architects

⁸ <http://www.aiala.org.au/information/definitionLA.htm>

давство, ландшафтні зв'язки, інтерпретація та ландшафтна екологія;

- управління проектами під час великомасштабного ландшафтного планування та розробка проектів, включаючи управління іншими консультантами, такими як інженери, архітектори та планувальники;
- виступи у судах як свідка-експерта з питань розвитку територій та охорони навколишнього середовища.

На сайті Бюро статистики праці (Bureau of Labor Statistics) США міститься досить цікавий опис освіти ландшафтних архітекторів⁹. Існують два професійні ступені: бакалавра ландшафтно-архітектури і бакалавра наук в галузі ландшафтно-архітектури. Вони вимагають, як правило, чотириох-п'яти років навчання в галузі проектування, будівельних технологій, мистецтва, історії, природничих та соціальних наук. Особи, що мають ступінь бакалавра в галузі ландшафтно-архітектури можуть набути ступеня магістра протягом двох років. У 2007 році 61 коледж та університет пропонували 79 освітніх програм в галузі ландшафтно-архітектури. Навчальні курси в таких програмах, як правило, охоплюють питання вишукувань, ландшафтного дизайну та будівництва, ландшафтно-екології, проектування ділянок, а також міського та регіонального планування. Інші курси включають історію ландшафтно-архітектури, рослинництво і ґрунтознавство, геологію, професійні практики і загальне управління. Кожного разу, коли це можливо, студенти беруть участь у реальних проектах, одержуючи цінний практичний досвід.

Як бачимо, європейський та світовий досвід не ставить знак рівності між землеустроєм та «землемірством». Більше того, особлива увага приділяється підго-

товці фахівців саме у галузі планування та раціонального використання земельних ресурсів на сталій основі.

Таким чином, на сьогодні забезпечення фаховості професійної підготовки з питань раціонального використання та охорони земель, формування та організації території об'єктів землеустрою, збереження і підвищення родючості ґрунтів слід пов'язувати із удосконаленням переліку напрямів, за якими здійснюється підготовка фахівців у вищих навчальних закладах за освітньо-кваліфікаційним рівнем бакалавра, шляхом виділення в межах розділу «Геодезія та землеустрій» окремих напрямів підготовки: вишукуювального — 6.080101 «Геодезія, картографія та фотограмметрія» та інжинірингового — 6.080102 «Землеустрій та кадастр».

Слід відзначити, що подібний поділ відповідатиме як вимогам Закону України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV, так і світовим та європейським підходам до класифікації та змісту професій.

Запропоноване здатне істотно підвищити якість вищої освіти за освітньо-кваліфікаційним рівнем бакалавра як у галузі землеустрою, так у галузі топографо-геодезичної та картографічної діяльності, адже такі зміни усунуть протиріччя між вишукуювальним та інжиніринговим напрямками підготовки фахівців. Це дозволить забезпечити структуру, зміст і обсяг навчальної інформації, задоволення якої забезпечить особі можливість здобуття кваліфікації у галузі раціонального використання та охорони земель, а також належну якість кадрового забезпечення державної земельної служби, відповідно до рішень Ради національної безпеки і оборони України, а також Указів Президента України, що стосуються підвищення ефективності державної політики у сфері регулювання земельних відносин, використання та охорони земель.

**СУЧАСНИЙ
ЗЕМЛЕВПОРЯДНИК —
ЦЕ, ПЕРЕДУСІМ, ФАХІВЕЦЬ У
ГАЛУЗІ ЕКОНОМІКИ, ЕКОЛОГІЇ,
ПРАВА, СІЛЬСЬКОГО
ГОСПОДАРСТВА,
ТЕРИТОРІАЛЬНОГО
ПЛАНУВАННЯ,
ГЕОІНФОРМАТИКИ,
ДЕРЖАВНОГО УПРАВЛІННЯ,
ЯКИЙ ПОКЛИКАНИЙ ЯКІСНО
ТА КВАЛІФІКОВАНО ГОТУВАТИ
УПРАВЛІНСЬКІ ТА ПРОЕКТНІ
РІШЕННЯ, РОЗРОБЛЯТИ
ДОКУМЕНТАЦІЮ
ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ. СИСТЕМА
ВИЩОЇ ОСВІТИ УКРАЇНИ, В
СВОЮ ЧЕРГУ, ПОВИННА
БЕЗУМОВНО ВІДПОВІДАТИ
ЦЬОМУ ОБ'ЄКТИВНО
ДЕТЕРМІНОВАНОМУ ЗАПИТУ.**

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV // Відомості Верховної Ради України від 05.09.2003. — 2003 р., № 36, стаття 282.
2. Закон України «Про вищу освіту» від 17.01.2002 № 2984-III // Відомості Верховної Ради України від 17.05.2002. — 2002 р., № 20, стаття 134.
3. Постанова Кабінету Міністрів України від 13.12.2006 № 1719 «Про перелік напрямів, за якими здійснюється підготовка фахівців у вищих навчальних закладах за освітньо-кваліфікаційним рівнем бакалавра» // Офіційний вісник України від 25.12.2006. — 2006 р., № 50, стор. 160, стаття 3333, код акту 38153/2006.
4. Постанова Кабінету Міністрів України від 24.05.1997 № 507 «Про перелік напрямів та спеціальностей, за якими здійснюється підготовка фахівців у вищих навчальних закладах за відповідними освітньо-кваліфікаційними рівнями» // Офіційний вісник України. — 1997 р., № 22, стор. 42.
5. Закон України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності» від 01.06.2000 № 1775-III // Відомості Верховної Ради України від 08.09.2000. — 2000 р., № 36, стаття 299.

⁹ <http://www.bls.gov/oco/ocos039.htm>

Юрій ГУЦУЛЯК,

Косівський відділ проблем
гірського землекористування
Івано-Франківського інституту
АПВ УААН



ОЦІНКА СТРУКТУРИ ГРУНТОВОГО ПОКРИВУ ТА ТИПІЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ

Основною метою агрономічної оцінки ґрунтового покриву (ГП) є раціональне використання кожної ділянки: вибір оптимальних, сприятливих видів використання, а також сільськогосподарських культур; виявлення властивостей ГП, що обмежують ті або інші види використання; визначення можливості та економічної доцільності усунення негативних властивостей ГП. Тому агрономічна оцінка будується не лише на знанні особливостей структури ґрунтового покриву (СГП), але й на вивченні впливу ГП, його неоднорідності на продуктивність рослин, урожайність, умови обробітку та збирання врожаю. Тільки за наявності відомостей про реакцію сільськогосподарських культур на неоднорідність ГП можна з достатньою підставою говорити про агрономічну (або агроекологічну) оцінку СГП.

Детальна агрономічна характеристика конкретних ґрунтів

елементарного ґрунтового ареалу (ЕГА) складається з наступних показників:

- будова профілю;
- механічний склад;
- хімічний склад;
- фізико-хімічні властивості;
- ступінь заболоченості;
- ступінь ерозійності;
- ступінь окультурення.

Цю групу показників весь час мають пам'ятати працівники сільського господарства. Знаючи їхню роль, агроном, наприклад, зможе дати правильну агрономічну характеристику (оцінку) ґрунтів з погляду умов обробітку рослин і отримання урожаю, визначити раціональні прийоми регулювання ґрунтової родючості шляхом оптимізації конкретних параметрів, властивостей, складу та режимів ґрунтів. Але для агрономічної оцінки ГП конкретної виробничої ділянки недостатньо мати лише агрономічну характеристику окремих компонентів СГП земельного масиву.

Сільськогосподарські землі відрізняються різним і часто високим ступенем неоднорідності. У виробничому масиві можуть знаходитися ґрунти несхожі за агрономічними властивостями (різного механічного складу, різного ступеня оглеєння, солонцеватості, солончакватості, ерозійності і т.д.). Площі окремих ґрунтових різновидів дають загальне уявлення про якість земельних ресурсів. Проте, усталена практика ґрунтово-агрономічних досліджень, що базується на об'єднанні ґрунтів за схожістю їх властивостей в агрогрупи, не завжди дозволяє уточнити це уявлення, оскільки близькі за властивостями ґрунти рідко утворюють значні площі. Оцінка необхідності проведення гідротехнічних меліорацій та їх ефективності вимагає враховувати не тільки площі тих або інших ґрунтів, але й характер їх розподілу.

Розглянемо можливість поглибленої агрономічної оцінки конкретної земельної ділянки на основі аналізу СГП. Складаючи характеристику СГП ділянки землекористування, основну увагу слід приділити питанню агрономічної однорідності та агрономічної сумісності ґрунтів. Таким чином при сільськогосподарському використанні ґрунтів основне значення має однорідність виробничої ділянки (поля сівозмінні, плантації багаторічних насаджень і тому подібне) з погляду родючості окремих ґрунтових виділів, що складають його ґрунтовий покрив, і технологічних умов обробітку основних сільськогосподарських культур. Агрономічна однорідність земельного масиву обумовлена відносно однорідними властивостями та режимами ґрунтів і проявляється у вирівнюванні продуктивності (врожайності) сільськогосподарської культури, що вирощується.

Однорідність ділянки є оптимальною, якщо її ГП представлений лише ґрунтом найнижчого

таксономічного рівня, тобто одним ЕГА. У цих умовах продуктивність ґрунту визначатиметься конкретними агрономічними властивостями і рівнем землеробського використання (застосування добрив, прийоми обробітку ґрунту і догляду за рослинами і так далі). Наявність в контурі, що обробляється, однорідного ґрунту істотно спрощує роботу агронома і дозволяє беззастережно застосовувати узагальнені рекомендації по використанню такого ґрунту під ту або іншу культуру.

Складаючи характеристику СГП конкретної ділянки землекористування чи землекористування, важливо з'ясувати агрономічний результат сумісного використання різних ґрунтів — компонентів СГП в одному масиві. Відомо, що неоднорідність ГП в межах сільськогосподарського поля негативно впливає на урожайність — вона строката. Облік урожайності, проведений в різних зональних умовах впродовж кількох років і за неоднакових метеорологічних умов, на різних ґрунтових компонентах (ГК), свідчить про те, що діапазон коливання продуктивності сільськогосподарських культур в межах поля може сягати 2-5-кратних розмірів. Такий стан не слід зводити лише до відмінностей родючості компонентів ГП. Потрібно враховувати, що при сумісному використанні в одному масиві (поле, виробнича ділянка) продуктивність кожного з компонентів може знижуватися за рахунок неоптимальних термінів сівби, обробітку ґрунту. Особливо виразно це проявляється на ділянках з контрастним ГП. Так, при вираженому мікрорельєфі в дерново-підзолистій зоні терміни готовності ґрунту на мікропідвищеннях і мікропониженнях можуть розрізнятися на 7-10 днів. В результаті оранки нерідко проводиться в умовах, коли ґрунт на горбках вже пересох, а в улоговинах і блюдцях ще не готовий до обробітку. Ця різниця посилюється на літогенних ГК (мозаїках), де піщані і супіщані ґрунти чергу-

ються з суглинковими. Ситуації, подібні описаним, нерідкі. Вони зумовлюють строкатість урожаю і недобір його на окремих або на всіх компонентах ґрунтового покриву.

Таким чином, при агрономічній оцінці СГП не можна обмежуватися прийнятою бальною оцінкою неоднорідних ділянок, яка розраховується як середньозважений бал з балів компонентів ґрунтового покриву, що створюють дану ГК. Дані ряду авторів свідчать, що розрахунковий середньозважений бал нерідко дає завищений результат в порівнянні з фактичною продуктивністю ділянки. Тому при оцінці масиву вводять спеціальні поправки на неоднорідність ГП.

Необхідно знати розміри ареалів контрастних компонентів, що створюють строкатість урожаю, і їх розміщення в межах поля. Якщо розміри ареалів допускають роздільне їх використання в господарських умовах, можна змінити межі поля або виділити в його межах декілька виробничих ділянок, однорідних з агрономічної точки зору.

Таким чином, агрономічна оцінка СГП проводиться з урахуванням розмірів господарських виділів. Нижчі, елементарні об'єкти оцінки ГП повинні бути сумірні з виробничими ділянками, їх нижні розміри обмежуються одиницями гектарів, оскільки роздільне використання ділянок менших розмірів недоцільне. Елементарні одиниці агрономічної оцінки можна розглядати як елементарні ґрунтово-сільськогосподарські ареали (ЕГСА). Цей термін запропонований В.М. Фрідландом для позначення елементарної одиниці класифікації і оцінки земель. ЕГСА може бути представлений ЕГА і ЕГС. Межі ЕГСА зазвичай співпадають з межами елементів рельєфу (елементами і формами мезорельєфу, крупними формами мікрорельєфу).

Разом з поняттям агрономічної однорідності використовується

поняття агрономічної сумісності, введене І.І. Кармановим. З агрономічної точки зору не-сумісні ГК (ЕГСА), які не повинні включатися до складу одного поля, вимагають якісно різних прийомів агротехнічних і меліоративних заходів, не допускають проведення основних польових робіт (обробка, посів, збір урожаю) в одні і ті ж терміни. Якщо ж ГК сусідніх ЕГСА при використанні в одному сільськогосподарському масиві вимагають однотипних агротехнічних і меліоративних заходів, близьких (або однакових) термінів роботи, вони можуть бути включені в одне поле, тобто розглядаються як агрономічно сумісні. Серед агрономічно сумісних СГП розрізняють **однорідні** (близькі за урожайністю) і **неоднорідні** (урожайність може помітно відрізнятися). В останньому випадку повинні здійснюватися прийоми вирівнювання родючості ґрунтів (ЕГА), що складають СГП.

Запропонований підхід до агрономічної оцінки СГП базується на поділі ГК за їх використанням. Тому характеристика сумісності не може розглядатися без урахування виду використання, оскільки ГК, «несумісні» для вимогливих культур, можуть успішно поєднуватися при інших видах використання.

Конкретні способи і критерії оцінки неоднорідності ГП зе-

мельного масиву бувають різні, але при будь-якій методиці вони дають можливість виділити серед них **однорідні, слабо-, середньо- і сильнеоднорідні**.

Досі ми обговорювали питання про агрономічну неоднорідність окремих масивів (полів). Об'єктами уваги можуть бути землі у межах сільськогосподарських підприємств і адміністративних районів. У цих випадках проводиться типізація або агровиробниче групування земельних масивів, тобто виявлення серед них подібних і таких, що розрізняються в агрономічному відношенні.

На відміну від агровиробничого групування ґрунтів, при якому об'єднуються генетичні різниці ґрунтів незалежно від їх просторового розміщення, при агровиробничому угрупованні земель проводиться об'єднання територіальних одиниць («земель»: одиниць СГП). При цьому досягається відповідність об'єктів оцінки з об'єктами господарського використання. Поняття «землі» широко застосовується в світовій літературі. «Землі» виділяються на основі комплексу природних характеристик компонентів ландшафту, що мають агровиробниче значення (рельєфу, ґрунтового покриття, літології, рівня ґрунтових вод).

ЯК ВСТАНОВИТИ ОРЕНДНУ ПЛАТУ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ДЕРЖАВНОЇ АБО КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ, ЯКЩО В ЦІЛОМУ ПО НАСЕЛЕНОМУ ПУНКТУ НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ НЕ ПРОВЕДЕНА?

Частиною другою статті 21 Закону України «Про оренду землі» (зі змінами) встановлено, що розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди і відповідно до частини четвертої цієї статті річна орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності, не може бути меншою трикратного розміру земельного податку, що встановлюється Законом України «Про плату за землю», крім земель сільськогосподарського призначення, і не може перевищувати 12 відсотків їх нормативної грошової оцінки.

Якщо в населеному пункті грошову оцінку земель не проведено і, відповідно, не встановлено грошову оцінку земельних ділянок, ставки земельного податку визначаються відповідно до частини другої, третьої, четвертої та одинадцятої статті 7 Закону України «Про плату за землю».

Отже, мінімальна ставка орендної плати за оренду земель несільськогосподарського призначення, які перебувають у державній або комунальній власності, не може бути нижчою трикратного розміру земельного податку, що встановлюється Законом України «Про плату за землю».

Щодо встановлення максимальної ставки орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності по населених пунктах, нормативну грошову оцінку яких не проведено, то діючим законодавством такого обмеження не встановлено.

Постановою Кабінету Міністрів України від 13.12.06 № 1724 внесено зміни до Типового договору оренди землі та затверджені форми розрахунку розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які є додатками до договору оренди землі, що заповнюються під час укладання або зміни умов договору оренди чи продовження його дії.

Додатком 1 до згаданої Постанови встановлений розрахунок розміру орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності, грошова оцінка яких не проведена.

Управління ринку та оцінки земель Держкомзему

ВИСНОВКИ

Вивчення структури ґрунтового покриття носить комплексний характер, тобто допускає вивчення і типізацію не тільки одиниць ґрунтового покриття, але і одиниць рельєфу, а також виявлення стійких зв'язків ґрунтових компонентів — **рельєф — літологія**. Ці стійкі поєднання і складають основу для виділення типів земель.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Гуцуляк Ю.Г. Досвід еколого-ландшафтного районування території в Україні та в гірських західних районах (верхній і регіональний рівні). — Чернівці: Прут, 2008.
2. Карманов И.И. Плодородие почв СССР. — М.: Колос, 1980.
3. Кауричев И. С., Романова Т. А., Сорокина Н. П. Структура почвенного покрова и типизация земель. — М.: ТСХА, 1993.
4. Фридланд В.М. Структура почвенного покрова. — М.: Мысль, 1972.

Петро ДЕМЧУК,
директор ДП «Житомирський
науково-дослідний та проектний
інститут землеустрою»



ПРО ЦІННІСТЬ ТА ЦІНУ ЗЕМЛІ

**У ВСХ ІСНУЮЧИХ ВИМІРАХ:
ВІД ФІЛОСОФСЬКО-БУДЕННОГО
ДО КОСМІЧНО-НЕОСЯЖНОГО
СПРАВЖНЮ ЦІННІСТЬ ЗЕМЛІ
ВИЗНАЧИТИ НЕМОЖЛИВО.
ТИМ БІЛЬШЕ, ДОПОКИ ЩЕ НЕ
ВІДКРИТО АНАЛОГІВ ЖИВИХ
ПЛАНЕТ, НАША ЗЕМЛЯ
Є БЕЗЦІННОЮ, А ВСІ ІСНУЮЧІ
МЕТОДИКИ, ПАРАМЕТРИ І ФОРМУЛИ
ОЦІНКИ ОКРЕМИХ ЗЕМЕЛЬНИХ
ДІЛЯНОК МАЮТЬ ДОСИТЬ
УМОВНИЙ ХАРАКТЕР.
ЦЕ ФАКТ НЕЗАПЕРЕЧНИЙ.
ОДНАК НАШЕ ПОДАЛЬШЕ
ЦИВІЛІЗОВАНЕ СПІВІСНУВАННЯ І
ПОВСЯКДЕННА ЖИТТЄДІЯЛЬНІСТЬ
ВСЕ БІЛЬШЕ ПОТРЕБУЮТЬ
ЗВАЖЕНИХ І СИСТЕМНИХ ПІДХОДІВ
ДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО
РЕСУРСУ. ЦЕ ТІЛЬКИ НА ПЕРШИЙ
ПОГЛЯД ЗЕМЛЯ — ПРОДУКТ
БАГАТОРАЗОВОГО ВИКОРИСТАННЯ,
ЯКИЙ ВИТРИМУЄ БУДЬ-ЯКЕ
АНТРОПОГЕННЕ НАВАНТАЖЕННЯ.
НАСПРАВДІ, САМЕ ЗЕМЛЯ СЬОГОДНІ
НАЙБІЛЬШЕ СТРАЖДАЄ
ВІД НАШОГО БЕЗДУМНОГО,
БЕЗГОСПОДАРСЬКОГО
СТАВЛЕННЯ ДО НЕЇ.**

ЗЕМЛІ ОСОБЛИВО ЦІННІ

До цієї категорії відповідно до ст.150 Земельного кодексу України відносяться землі придатні для ефективнішого сільськогосподарського виробництва. Їх вилучення із сільськогосподарського обороту, як правило, не допускається.

Зараз в області налічується трохи більше 230 тисяч гектарів земель, які відносяться до категорії високопродуктивних з досить високим рівнем бонітету.

Спеціалісти Житомирського інституту землеустрою при проведенні інвентаризації встановили площі особливо цінних земель в розрізі районів, і навіть, окремих сільських рад області. Найбільше таких високопродуктивних площ налічується у Любарському, Попільнянському, Андрушівському і Ружинському районах.

Зрозуміло, що ґрунтові обстеження необхідно продовжувати, адже земельні угіддя нині використовують не сповна, тому їх родючість з часом видозмінюється. А відтак, міняються і параметри якості ґрунтового покриття, адже вони часто страждають від впливів деградації, таких, як еродованість, засолення, забруднення.

Врешті-решт, на мою думку потребує перегляду і сам так би мовити, рейтинг ґрунтів, адже існуюча їх класифікація вже дещо застаріла, вона враховує переважно параметри родючості і зовсім не враховує кліматичні та регіональні особливості території.

Ніхто не буде сперечатися, що чорноземи — це особливо цінні ґрунти, але тоді на Поліссі, виходить, не було і не буде цінних високопродуктивних ґрунтів, якщо не враховувати торфовища, підстелені пісками? Але ж такі культури як хміль, льон, картопля не ростуть на чорноземах, а дають високі врожаї лише на Поліських пісках. Спеціалісти нашого інституту вважають, що необхідно вносити деякі зміни у земельне законодавство, розробити нові, більш точні методики визначення продуктивності ґрунтів з тим, щоб уникнути дискримінації цілих регіонів і територій.

ОЦІНКА ЗЕМЛІ ВИГІДНА МІСЦЕВИМ ГРОМАДАМ, АЛЕ ЇЇ ПРОВЕДЕННЯ ФІНАНСУЮТЬ НЕ ОХОЧЕ

Керівники органів місцевого самоврядування знають, що основою грошової оцінки земель населених пунктів є капіталізація рентного доходу, яка залежить від деяких важливих факторів: місця розташування земельної ділянки, природно-кліматичних умов, інженерних, геологічних, архітектурно — ландшафтних прив'язок, економічного стану і т.д.

А головне, нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, а також для визначення орендної плати земельних ділянок державної та комунальної власності.

Словом, після проведення нормативної грошової оцінки землі, доходи сільських, селищних громад збільшуються, як правило, у 2-3 рази! Але в третині населених пунктів області вона так і не здійснена.

Це стосується насамперед Овруцького, Олевського, Новоград-Волинського районів, де дотепер ще в багатьох населених пунктах не проведено оцінку землі.

Відповідно бюджети цих сіл і селищ недоотримують значних коштів. З іншого боку, наші спеціалісти готові виїхати в ці райони, виконати необхідні землепорядні роботи із визначення та встановлення чітких розмірів нормативно-грошової оцінки землі. На жаль, замовлень від сільських, селищних голів немає, виходить, що фінансова стабільність місцевих громад їх не цікавить.

СПРАВЖНЮ ЦІНУ ЗЕМЛІ ВИЗНАЧАТЬ АУКЦІОНИ

Конкурентні засади продажу земельних ділянок мають незаперечні переваги, насамперед тому, що вони визначають ринкову ціну землі, яка і є найбільш прийнятним і оптимальним інструментом формування відкритого і прозорого ринку землі, ліквідації тіньових схем, яка, до речі, й унеможливорює корупцію та хабарництво.

Поки що для цього не вистачає головного — досконалої нормативно-правової бази.



ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА земельних ділянок сільськогосподарського призначення МЕТОДОМ КАПІТАЛІЗАЦІЇ РЕНТНОГО ДОХОДУ



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

На основі природометричної моделі «Український лан» проведено експертну грошову оцінку земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих у різних ґрунтово-кліматичних зонах України.

КЛЮЧОВІ СЛОВА. Аграрна природометрія, природометрична модель «Український лан», фактори родючості, рентоутворюючі фактори, експертна грошова оцінка, метод капіталізації доходу.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ. Основним методом експертної грошової оцінки дохідних земельних ділянок є метод капіталізації рентного доходу.

Підвищення точності цього методу потребує застосування сучасних методик та комп'ютерних технологій оцінки. Однією з таких є методика, розроблена на основі природометричної моделі «Український лан».

АНАЛІЗ ОСНОВНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ ТА ПУБЛІКАЦІЙ. Проблеми експертної грошової оцінки земельних ділянок досліджували зарубіжні і вітчизняні вчені, зокрема Петті В. [8], Рікардо Д. [11], Сміт А. [9], а та-

кож Дехтяренко Д. [6], Добряк Д. [1], Драпіковський О. [2], Іванова І. [2], Кручок С. [3, 4], Палеха Ю. [6], Третьяк А. [7], Шпичак О. [10] та багато інших.

І все ж таки багато проблем, пов'язаних з проведенням експертної грошової оцінки земельних ділянок, залишаються нерозв'язаними.

МЕТА ДОСЛІДЖЕННЯ полягає в дослідженні придатності природометричної моделі «Український лан» для проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення методом капіталізації рентного доходу.

Аграрна природометрія — науковий напрям, який поєднує природничі науки (ґрунтознавство, агрохімію, фізіологію рослин та ін.) з математикою та комп'ютерними технологіями.

«Природометрія не розкриває сутності природних процесів (це функція природничих наук), а математично описує взаємозалежності між цими процесами та вплив людини на них і є основою **природометричного моделювання**».

Природометрична модель «Український лан» дає змогу визначити експертну грошову оцінку земельної ділянки, попередньо оцінивши її родючість.

При проведенні оцінки родючості враховуються всі суттєві фактори, що визначають її рівень, а саме:

- забезпеченість гумусом (вміст гумусу в орному шарі та глибина гумусного горизонту);
- ґрунтоутворювальна порода;
- механічний склад ґрунту;
- ступінь оглеєння ґрунту;
- вміст солей Na у вбирному комплексі ґрунту;
- реакція ґрунтового розчину, pH;
- теплозабезпечення (сума ефективних температур);
- вологозабезпеченість (гідротермічний коефіцієнт Селянинова).

Крім названих вище характеристик земельної ділянки оцінювач може додатково враховувати інші фактори сталого характеру, якщо вони суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, належним чином аргументувавши необхідність врахування цих факторів та виявивши кількісний прояв їх позитивного чи негативного впливу (до таких факторів можуть належати: рівень ґрунтових вод, наявність токсичних сполук у нижніх шарах ґрунту, особливості вітрового режиму тощо).

Місцерозташування та ґрунтовий покрив оцінюваних земельних ділянок

Таблиця 1

№ ділянки	Місцерозташування (адміністративний район, область)	Ґрунт
1	Ковельський, Волинської	дерново-середньопідзолистий супіщаний на воднольодовикових відкладах
2	Лугинський, Житомирської	дерново-середньопідзолистий супіщаний на воднольодовикових відкладах
3	Тисменицький, Івано-Франківської	дерново-середньопідзолистий поверхнево оглеєний легкосуглинковий на делювіальних відкладах
4	Шумський, Тернопільської	темно-сірий опідзолений легкосуглинковий на лесовидних суглинках
5	Барський, Вінницької	сірий опідзолений легкосуглинковий на лесовидних суглинках
6	Миронівський, Київської	чорнозем глибокий легкосуглинковий на лесі
7	Машівський, Полтавської	чорнозем глибокий важкосуглинковий на лесі
8	Великобурлуцький, Харківської	чорнозем глибокий легкосуглинковий на лесі
9	Доманівський, Миколаївської	чорнозем звичайний легкосуглинковий на лесі
10	Великоолександрівський, Херсонської	чорнозем південний важкосуглинковий на лесі
11	Приазовський, Запорізької	темно-каштановий залишково солонцюватий легкоголинистий на лесі
12	Джанкойський, АР Крим	темно-каштановий слабкосолонцюватий легкоголинистий на лесі

Експертна грошова оцінка земельних ділянок, дол. США/га

Таблиця 4

№ ділянки	Місцерозташування (адміністративний район, область)	Рівні розвитку економіки		
		низький	середній	високий
Полісся і Карпати				
1	Ковельський, Волинської	317	1056	4429
2	Лугинський, Житомирської	284	1045	4237
3	Тисменицький, Івано-Франківської	556	2226	7156
В середньому		386	1442	5274
Лісостеп				
4	Шумський, Тернопільської	969	2733	8271
5	Барський, Вінницької	631	2182	7105
6	Миронівський, Київської	1118	2853	8202
7	Машівський, Полтавської	1611	3693	9951
8	Великобурлуцький, Харківської	1114	2860	8222
В середньому		1089	2864	8350
Степ				
9	Доманівський, Миколаївської	973	2578	7251
10	Великоолександрівський, Херсонської	617	1870	5397
11	Приазовський, Запорізької	347	1336	3735
12	Джанкойський, АР Крим	214	1062	2735
В середньому		430	1771	4780
В СЕРЕДНЬОМУ ПО ВСІХ ДІЛЯНКАХ		694	2144	6391

Основні показники родючості земельних ділянок

Таблиця 2

№ ділянки	Забезпеченість гумусом		Ґрунтоутворююча порода	Механічний склад	Оглеєння	Солонцюватість	Реакція ґрунтового розчину, pH	Сума ефективних температур	Гідротермічний коефіцієнт Селянинова, ГТК	Інші суттєві характеристики*
	вміст в орному шарі, %	глибина гумусового горизонту								
3	1,60	25	делювій гірський давній	суглинок легкий	поверхнево оглеєний	не солонцюватий	4,8	2500	1,90	відсутні
7	3,94	110	лес	суглинок важкий	не оглеєний	не солонцюватий	6,9	2800	1,05	відсутні
12	2,40	40	лес	глина легка	не оглеєний	слабо солонцюватий	7,2	3425	0,65	відсутні

* визначаються оцінювачем

Родючість та нормативна врожайність земельних ділянок

Таблиця 3

№ ділянки	Забезпеченість гумусом, бал	Інтегральний показник фізико-хімічних та агрокліматичних характеристик Пд, коефіцієнт	Родючість, бал	Нормативна урожайність озимої пшениці, ц/га		
				низький рівень	середній рівень	високий рівень
3	56,3	0,846	45,2	19,8	36,7	56,7
7	86,6	0,987	85,5	31,2	51,0	80,2
12	69,2	0,622	42,1	16,7	29,2	34,5

Нами проведена експертна грошова оцінка земельних ділянок, розташованих в різних регіонах України, із застосуванням природометричної моделі «Український лан».

Таблиця 1 містить інформацію про місцерозташування та ґрунтовий покрив оцінюваних ділянок.

В таблиці 2 на прикладі 3-х з 12-и відібраних земельних ділянок наведені основні показники, які враховуються при оцінці їх родючості, а така оцінка цих ділянок та їх нормативна врожайність показані в таблиці 3.

Експертна грошова оцінка відібраних земельних ділянок проводилась для різних рівнів розвитку економіки країни (застосування досягнень науково-технічного прогресу).

При визначенні вартості нормативної продукції враховувались такі фактори як екологічний стан земельної ділянки та її місцерозташування (на території приміських або курортних зон тощо).



При розрахунку нормативних витрат до уваги бралися такі фактори, як рельєф земельної ділянки, її конфігурація та довжина гонів (технологічна група поля); відстань від земельної ділянки до ближчого населеного пункту та від цього пункту до ринку, а також стан відповідних доріг.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок визначалася за формулою:

$$O_{\text{ц}} = \frac{[(B \cdot \text{Цу} + \text{Пq} \cdot \delta \text{У}) \cdot \text{Ц} - B - \text{П}] \cdot k}{0,01 \cdot \text{ДСз}} \quad (1)$$

де

$O_{\text{ц}}$ — експертна грошова оцінка земельної ділянки, гр. од./ га;

B — родючість ґрунту, бали;

Цу — урожайна ціна бала, ($\text{Цу} = 0,25$ ц озимої пшениці за бал);

Пq — інтегральний показник фізико-хімічних та агрокліматичних характеристик земельної ділянки (враховує поправки на ґрунтоутворювальну породу, механічний склад ґрунту, ступінь його оглеєння, вміст солей Na у вбираному комплексі, реакцію ґрунтового розчину, тепло- та волого забезпечення), коефіцієнт;

$\delta \text{У}$ — прибавка врожаю озимої пшениці за рахунок застосування досягнень науково-технічного прогресу (при $\text{Пq} = 1$), ц/га;

Ц — середньозважена ціна стратегічних видів сільськогосподарської продукції в перерахунку на озиму пшеницю, гр. од. /ц;

B — нормативні витрати, гр. од./га;

П — нормативний прибуток, гр. од./га;

k — коефіцієнт перерахунку нормативної ренти в нормативну орендну плату;

ДСз — дисконтна ставка для землі, %.

Розрахунки за формулою (1) стосовно земельних ділянок №№3,7 та 12 проводилась для трьох рівнів розвитку економіки — низького, середнього і високого. Результати розрахунків такі:

Тисменицький район Івано-Франківської області:

$$O_{\text{ц}} = \frac{[(45,2 \cdot 0,25 + 0,846 \cdot 10) \cdot 12,75 - 184,79 - 28,82] \cdot 1}{0,01 \cdot 6,9} = \frac{38,33}{0,069} = 555,51$$

$$O_{\text{ц}} = \frac{[(45,2 \cdot 0,25 + 0,846 \cdot 30) \cdot 12,75 - 264,55 - 96,25] \cdot 1}{0,01 \cdot 4,8} = \frac{106,87}{0,048} = 2226,46$$

$$O_{\text{ц}} = \frac{[(45,2 \cdot 0,25 + 0,846 \cdot 53,7) \cdot 12,75 - 358,88 - 192,69] \cdot 1}{0,01 \cdot 2,4} = \frac{171,74}{0,024} = 7155,83$$

Машівський район Полтавської області:

$$O_{\text{ц}} = \frac{[(85,5 \cdot 0,25 + 0,987 \cdot 10) \cdot 12,83 - 189,30 - 100,43] \cdot 1}{0,01 \cdot 6,9} = \frac{111,14}{0,069} = 1610,72$$

$$O_{\text{ц}} = \frac{[(85,5 \cdot 0,25 + 0,987 \cdot 30) \cdot 12,83 - 271,99 - 204,82] \cdot 1}{0,01 \cdot 4,8} = \frac{177,28}{0,048} = 3693,33$$

$$O_{\text{ц}} = \frac{[(85,5 \cdot 0,25 + 0,987 \cdot 59,6) \cdot 12,83 - 394,37 - 395,78] \cdot 1}{0,01 \cdot 2,4} = \frac{238,82}{0,024} = 9950,83$$

Джанкойський район АР Крим:

$$O_{\text{ц}} = \frac{[(42,1 \cdot 0,25 + 0,622 \cdot 10) \cdot 10,97 - 158,97 - 9,95] \cdot 1}{0,01 \cdot 6,9} = \frac{14,77}{0,069} = 214,05$$

$$O_{\text{ц}} = \frac{[(42,1 \cdot 0,25 + 0,622 \cdot 30) \cdot 10,97 - 230,56 - 38,62] \cdot 1}{0,01 \cdot 4,8} = \frac{50,98}{0,048} = 1062,08$$

$$O_{\text{ц}} = \frac{[(42,1 \cdot 0,25 + 0,622 \cdot 38,6) \cdot 10,97 - 261,23 - 51,96] \cdot 1}{0,01 \cdot 2,4} = \frac{65,65}{0,024} = 2735,42$$

Результати розрахунків по всіх дванадцяти земельних ділянках зведені в таблицю 4.

ВИСНОВКИ та перспективи подальших досліджень

В результаті проведеного дослідження встановлено, що аграрна природометрія — це перспективний науковий напрям, який, поєднуючи природничі науки з математикою та комп'ютерними технологіями, відкриває нові можливості в землеоціночній діяльності.

Застосовуваний в процесі дослідження метод капіталізації рентного доходу є основним методом експертної грошової оцінки дохідних земельних ділянок, у тому числі земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Зростання вартості земельних ділянок в Україні слід насамперед пов'язувати з розвитком національної економіки та відповідним йому застосуванням досягнень науково-технічного прогресу.

АННОТАЦІЯ

На основі природометричної моделі «Українське поле» проведена експертна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розположених в різних почвенно-кліматических зонах України.

ANNOTATION

On the basis of the naturometric model «Ukrainian field» expert monetary appreciation of agricultural land parcels were situated at different soil and climatic zones of Ukraine is carried out.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Добряк Д.С., Розумний І.А. Сучасні проблеми земельної ренти // Ринок і інформація. — 1997. — №1. — С. 12–14.
2. Драпиковський А.И., Иванова И.Б. Оценка земельных участков. — Б.: «Ега-Басма», 2003. — 288 с.
3. Кручок С.І. Методи грошової оцінки земельних ділянок та іншого нерухомого майна / С.І. Кручок // Землепорядна наука, виробництво і освіта ХХІ століття: Матеріали міжнародної науково-практичної конференції (Київ, 20 квітня 2001 р.) — К.: Інститут землеустрою УААН, 2001. — С. 277–282.
4. Кручок С.І. Про бонітування та грошову оцінку ріллі / С.І. Кручок // Науковий вісник Національного аграрного університету. — 2001. — №43. — С. 13–18.
5. Мельничук В.О. Експертна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення: нові підходи визначення ставок капіталізації / В.О. Мельничук // Облік і фінанси АПК. — 2007. — №1–2 (27–28). — С. 109–114.
6. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Наукове видання / Дехтяренко Ю.Ф., Лукогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. — К.: Профі, 2002. — 256 с.
7. Новаковський Л.Я., Третяк А.М., Добряк Д.С. Земельна реформа і землеустрій в Україні. — К.: УААН, 2001. — 138 с.
8. Петти В. Трактат о налогах и сборах // Аналогия экономической классики. — М.: «ЭКОНОМ» — «КЛЮЧ», 1993 — С. 7–78.
9. Смит А. Исследование о природе и причинах богатства народов. — Москва-Ленинград: Государственное социально-экономическое издательство, 1935. — Т. 1. — 371 с.
10. Шпичак О.М., Андрійчук В.Г. Проблеми теорії та практики формування ціни землі сільськогосподарського призначення // Землепорядний вісник. — 2003. — №3. — С. 82–90.
11. David Ricardo/ The Principle of Political Economics and Taxation. London: A.M. Dent and Sons, Ltd., 1911.



Селище Давидове Донської сільської ради Сімферопольського району нараховує 5 дворів. Але якщо формально керуватись ст. 121 Земельного кодексу, норма безоплатної приватизації присадибних ділянок в цьому населеному пункті не повинна перевищувати 0,15 га. Про те, що така норма є прямим порушенням конституційних прав тамтешніх жителів і суперечить духу моралі, довели працівники Рескомзему Криму, ґрунтовно проаналізувавши чинне законодавство і зробивши належні висновки.

Володимир ДМИТРУСЕНКО,
заступник голови Рескомзему Криму:

«СЕЛИЩА МІСЬКОГО ТА СІЛЬСЬКОГО ТИПУ ПОКИ ЩО ІСНУЮТЬ. ТО Ж І НОРМИ безоплатної приватизації земельних ділянок — РІЗНІ»



У продовж 2006–2008 років «силовики» Криму порушили низку кримінальних справ проти начальників територіальних органів земельних ресурсів, ставлячи їм у провину те, що вони погодили технічну документацію на передачу у власність земельних ділянок площею до 0,25 га у селищах. До цього, чесно кажучи, така норма стосовно, зауважу, саме маленьких селищ, яких на півострові нараховується майже п'ятдесят, ні в когось сумніву не викликала.

Щоб з'ясувати, чому так склалося, звернемося в недалеке минуле.

Згідно положення про порядок рішення питань адміністративно-територіального устрою Української РСР, затвердженого Указом Президії ВР УРСР від 12.03.1981 № 1654-X, адміністративними одиницями Української РСР є: місто, селище міського типу, село та селище. При цьому, населені пункти, які знаходяться на території Української РСР, ділилися на міські та сільські. До міських населених пунктів відносилися різноманітні міста та селища міського типу, до сільських —

села та селища незалежно від їх підпорядкованості.

Крім того, згідно таблиці 1.1. ДБН 360-92** населені пункти поділяються на два види: чисельністю населення від 50 чоловік до 5 тис. — сільські населені пункти; від 5 тис. до 1 млн. чоловік та вище — міста. При цьому в групу малих міст (від 5 до 10 тис. чоловік) включаються селища міського типу.

Згідно Земельного кодексу України (глава 8) в редакції 1992 р. землі населених пунктів поділяються на: землі міст (ст. 64) та землі сільських населених пунктів (ст. 65). Відповідно до

ст. 67 цього кодексу громадянам для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд передавались у власність земельні ділянки: в містах — до 0,10 га; в селищах міського типу — до 0,15 га; в сільських населених пунктах — до 0,25 га.

З прийняттям в 1996 р. Конституції України в державі встановлена нова система адміністративно-територіального устрою (ст. 133 Конституції України), якою передбачено існування таких населених пунктів: місто, селище, село.



Таким чином, Конституція України змінила існуючу систему адміністративно-територіального устрою України в частині класифікації населених пунктів. Були — міста, селища міського типу, сільські населені пункти (села та селища), стали — міста, селища та села.

Було б логічним, щоб відповідні органи державної влади та органи місцевого самоврядування на виконання ст. 133 Конституції України привели існуючий на той час адміністративно-територіальний устрій України у відповідність до адміністративно-територіального устрою, передбаченого Конституцією України в частині класифікації населених пунктів, а саме: селища міського типу перейменували б в селища, а селища (сільські населені пункти) — в села.

Не дивлячись на зміни до Конституції України, в нашій державі фактично продовжує існувати стара система адміністративно-територіального устрою. Продовжують існувати та значитись у звітностях селища міського типу та селища, на зразок вищезгаданого с. Давидове.

Діючий нині Земельний кодекс України (ст. 121) передбачає, що громадянам України можуть безоплатно передаватись у власність присадибні ділянки: в селищах — до 0,15 га; в селах — до 0,25 га.

Зі всього вищенаведеного можна прийти до наступного висновку. Норми безоплатної приватизації земель діючого Земельного кодексу України можуть застосовуватись тільки після приведення у відповідність зі ст. 133 Конституції України існуючої (старої) класифікації населених пунктів. На превеликий жаль законотворець, який готував нову редакцію Земельного кодексу України, не врахував цієї особливості. Це «неврахування» може призвести, якщо трактувати ст. 121 Земельного кодексу формально, до порушення низки конституційних норм. І ось в чому суть цих порушень.

До 2002 року (рік вступу в дію нової редакції Земельного кодексу) жителям селищ (сільських населених пунктів) передавались у власність присадибні зе-

мельні ділянки розміром до 0,25 га. Тепер же виходить, що в цих самих селищах потрібно передавати у власність лише до 0,15 га, що суперечить вимогам ст. 22 Конституції України, якою встановлено, що при прийнятті нових законів або внесенні змін до чинних законів не допускається звуження змісту та обсягу існуючих прав та свобод. Крім того, ст. 21 Конституції України встановлено, що всі люди є рівні в своїх правах.

А яка ж це рівність, коли громадянин отримав до 2002 року у власність земельну ділянку площею 0,25 га, а його сусід після 2002 року зможе отримати у власність земельну ділянку тільки площею до 0,15 га?

Підсумовуючи вищевикладене, необхідно відзначити, що нині в Україні продовжують існувати два види селищ: міського та сільського типів.

З урахуванням принципу рівності прав, передбачених ст. 21 та 22 Конституції України, до приведення існуючого адміністративно-територіального устрою у відповідність до ст. 133 Конституції України, норми безоплатної приватизації присадибних земельних ділянок в селищах, встановлені п. г) ч. 1 ст. 121 Земельного кодексу України, повинні застосовуватись тільки у випадках приватизації громадянами присадибних земельних ділянок в селищах, які станом на 28.06.1996 р. мали статус селищ міського типу. При цьому, в селищах, які відносяться до сільських населених пунктів, площа присадибних земельних ділянок, які можуть передаватись у власність громадян, не повинна перевищувати 0,25 га.

Отже й кримінальні справи, про які йшлося на початку статті, після нашого ретельного дослідження чинного законодавчого поля, чітко викладеної позиції, втратили сенс. І добре, що до цього відповідально і з розумінням поставилися правоохоронні органи.

Валентина ДРУГАК,

кандидат економічних наук,
доцент кафедри
землевпорядного проектування,
Національний університет
біоресурсів та
природокористування

ДЕЯКІ АСПЕКТИ ІСТОРІЇ РОЗВИТКУ

ЗЕМЛЕВПОРЯДНОЇ НАУКИ В УКРАЇНІ

Велику увагу історії науки приділяли такі видатні вчені, як С. Вавілов, В. Вернадський, В. Вільямс, В. Докучаєв, К. Тімірязєв. Про ставлення Тімірязєва до історії науки як до особливої дисципліни, свідчить його висока оцінка курсів історії природознавства, що читалися в європейських університетах. За Тімірязєвим історія науки мала б показувати виникнення і розвиток світової науки в боротьбі з антинауковими догмами. Він вимагав, щоб дослідження у цій царині були об'єктивні, щоб оцінка наукових теорій і по-

глядів не спотворювалися ніякими груповими або особистими симпатіями. Проте і раніше, і зараз, особливо серед науковців, цей напрям науки недооцінюється. Мабуть, це можна пояснити тим, що в радянський час широко та інтенсивно розвивалися фундаментальні і прикладні науки, до вивчення їх історій не доходили руки.

Необхідно підкреслити, що історія науки займається тим же, чим займається і сама наука, тобто пошуками об'єктивної істини, і є додатком до практики — не важливо, чи ведеться мова про природу, чи про людське суспільство і закони його розвитку. І, якщо нині дехто відвертається від вивчення історії науки, то марно, бо це не купа старого непотребу, не кладовище мертвих ідей. Історія науки — це частина історії культури і



важливий засіб формування світогляду вченого. Вивчення науки та її історії сприяє розвитку інтелекту сучасного дослідника, знайомить із забутими концепціями, часто сприяє появі нових гіпотез і нових ідей.

В історії землевпорядної науки чітко простежується процес виникнення різних теорій землеустрою, поява найрізноманітніших методів і методик.

До XIX ст. в Україні дослідження у сфері землемірної справи майже не проводилися. Навіть було відсутнє поняття землеустрою. Наукові та практичні знання у землемірній справі черпали із зарубіжних і перших вітчизняних підручників із математики, геодезії та історії права.

У XIX ст. почалися дискусії про роль і місце практичного землемірства в системі наук, про відмінності геометрії, геодезії і землемірства. Наступив переломний період, коли практична геометрія перестала задовольняти землемірів.

У 1836-1837 рр. в системі природних наук з'являється геодезія.

На початок XX століття в Україні стали систематично проводити роботи, що не вкладаються в традиційні рамки землемірства. В зв'язку з цим і виник новий термін «землеустрій», під яким розуміли будь-які дії з перерозподілу земель і облаштування території, що дають землевласникові економічну вигоду.

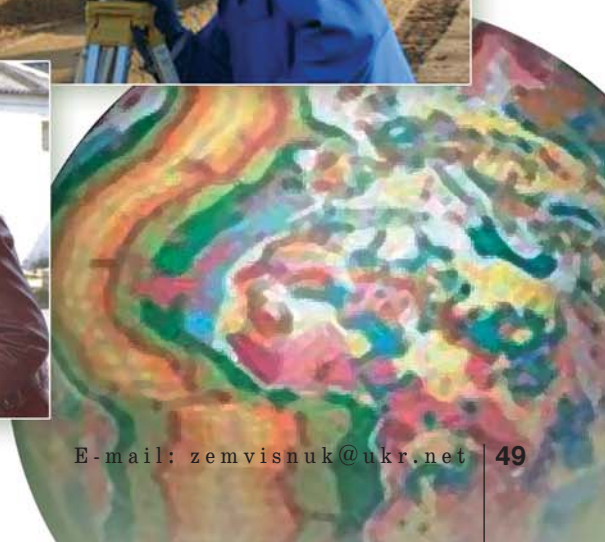
Поступово стиралася грань між термінами «землеустрій» і «землемірство», оскільки перший переслідував як цілі юридичного зміцнення меж поземельної власності, так і цілі економічного устрою землеволодіння. Незабаром поняття «землеустрій» міцно увійшло до земельної практики, науки та літератури.

З появою поняття «землеустрій», що включає не тільки землемірство, а взагалі всі роботи з наведення ладу на землі і організації території, вчені, що вивчають цю сферу знань, зіткнулися з необхідністю точніше визначити його значення. Так з'явилися перші теорії землеустрою: «Адміністративно-правова» (Б. Мартинов, О. Хауке, Н. Рудін), «Про ліквідацію землеустрою» (А. Маркевич),

«Про універсальну форму землеустрою», «Соціально-технічна форма землеустрою» (Ф. Некрасов, К. Сазонов, В. Киркор, В. Лунев), «Організаційно-господарська форма землеустрою» (Н. Огановський, А. Кофод, І. Мозжухін, П. Кожеуров, І. Герман, І. Шулейкін, В. Редькін), «Соціально-економічна теорія землеустрою» (П. Першин, С. Удачін), «Природоохоронний і екологічний напрям землеустрою», (Л. Новиковський, Д. Добряк, І. Розумний та ін.), «Сучасна теорія землеустрою» (А.Третьак), яка розвиває соціально-економічну теорію, зокрема, інвестиційний та інноваційний напрями.

В процесі дослідження історії землевпорядної науки, окрім різних теорій землеустрою, виникло безліч методів і методик.

До початку 70-х років академік ВАСХНІЛ С. Удачін очолював радянську землевпорядну школу. Його перу належать численні праці з теорії землеустрою. У них були сформульовані наукові поняття землеустрою, його цілі, завдання, закономірності розвитку і загальні принципи. Ним було запропоновано поділ



землеустрою на внутрігосподарський і міжгосподарський, розроблений зміст внутрігосподарського землеустрою, його складові частини і елементи, що міцно ввійшло до практики сучасного землеустрою.

Упродовж багатьох років С. Удачін керував кафедрою землепорядного проектування Московського інституту землеустрою. Створений цим колективом фундаментальний підручник із землепорядного проектування неодноразово перевидавався, був перекладений кількома мовами. Він став подією у землепорядній науці.

У 1960-1980 рр. землепорядну науку розвивали також проблемні і галузеві науково-дослідні лабораторії. Велике значення мали наукові дослідження Державного інституту земельних ресурсів та інституту землеустрою у сфері розробки генеральних схем використання і охорони земельних ресурсів країни, республік і областей, схем землеустрою адміністративних районів, планування і прогнозування використання земель, природно-сільськогосподарського районування, порайонних особливостей землеустрою.

Складність і різноманіття питань, що вирішуються при відповідності проектів землеустрою, привели до виникнення і розвитку спеціальної наукової дисципліни «Землепорядне проектування». І в незалежній Україні вперше видається А.Третьяком навчальний посібник «Землепорядне проектування: теоретичні основи і територіальний землеустрій»

А.Третьак вважає за необхідне подальші фундаментальні дослідження в сфері теорії землеустрою, що враховують різноманіття форм власності на землю, економічні відносини власності на землю, оскільки, як і раніше, в середовищі вчених і практиків немає єдиної думки про поняття землеустрою, його

місце і роль в системі управління земельними ресурсами, про види і форми, зміст, об'єкти, цілі, завдання і принципи. Зокрема, у статті «Основи теорії землеустроєзнавства» він відмічає: «На сучасному етапі треба розрізняти такі поняття: землеустроєзнавство, землеустрій, землепорядкування та земельний устрій. Землеустроєзнавство — це наука про організацію та планування використання земель. Землеустрій — це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів. Землепорядкування — це процес функціонального планування земельної території, який реалізує в життя систему заходів. Земельний устрій — це земельний лад будь-якої країни, що визначається системою володіння та користування землею, а також принципами організації території».

Складовими землеустроєзнавства як науки є: теоретичні розробки з питань організації використання земель, земельного права, землеустрою, економіки землекористування і землепорядкування та окремі аспекти землезнавства.

Усе це вимагає не лише часткового вдосконалення науки про землеустрій, відображення нових актуальних проблем. Становлення українського суспільства, докорінні зміни в соціально-економічному розвитку землекористування потребують системного їх відображення в теорії землеустроєзнавства, поступового формування її нової постіндустріальної парадигми».

У зв'язку з необхідністю посилення державного управління земельними ресурсами постає питання теоретичного і практичного опрацювання та обґрунтування змісту, методів розроблення схем землеустрою території країни, територій областей, районів.

У сучасних умовах фінансування землепорядних проектів істотним чином змінюється. Тому проекти землеустрою стають

інвестиційними, такими, що визначають якнайкращі шляхи нового підходу до економічного обґрунтування, розробки наукових критеріїв і показників.

Нині у землепорядному виробництві все більше впроваджуються електронні прилади, комп'ютерна техніка, з'являються досконаліші програмні засоби і технології систем автоматизованого земельного кадастру, картографування, проектування. В зв'язку з цим А.Третьак звертає увагу на те, що наукові дослідження із землеустрою повинні бути орієнтовані на ці зміни, а землепорядна наука має забезпечувати інформаційну, логічну, системну і змістовну ув'язку різних землепорядних дій.

Практика показує, що назріла необхідність підвищення економічної значущості землеустрою, підвищення його екологічної, ландшафтно-екологічної і природоохоронної ролі. Тому, вважає А.М.Третьак, в найближчій перспективі необхідно прискорити проведення теоретичних і експериментальних досліджень в цій сфері, удосконалити систему землеустрою, яка може послужити базою для сталого землекористування і впровадження природоохоронних, екологічно орієнтованих і стійких систем розвитку територій адміністративно-територіальних утворень та господарюючих суб'єктів

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Комаров В.Л. и др. Тимирязев и история науки. // В кн. Тимирязев. М.: ОГИЗ, 1945.
2. Першин П.М. Нариси аграрних проблем будівництва соціалізму: К. Наукова думка, 1973. 338 с.
3. Третьак А.М. Землепорядне проектування: Теоретичні основи і територіальний землеустрій: Навч. Посібник. К. Вища освіта, 2006. 204 с.
4. Третьак А.М. Основи теорії землеустроєзнавства. Землепорядний вісник. № 4, 2009, с. 2530.

ПОРЯДОК ВИДАЧІ ТА ВИГОТОВЛЕННЯ ДЕРЖАВНИХ АКТІВ НА ПРАВО ВЛАСНОСТІ на земельні ділянки

Євген ПОЖИДАЄВ,

начальник відділу державного земельного кадастру та оцінки земель Головного управління Держкомзему у Луганській області

Ольга САТТАРОВА,

провідний спеціаліст відділу державного земельного кадастру та оцінки земель Головного управління Держкомзему у Луганській області

Право власності на земельну ділянку виникає тільки після одержання її власником відповідно зареєстрованого документа. Таким є державний акт. Його виготовлення — це комплекс робіт, який складається з багатьох етапів: збирання, аналізу інформації з наявних планів використання землі, зйомки та встановлення на місцевості меж ділянок, виготовлення кадастрового плану, державної реєстрації актів.

З'ясуємо ж, що таке приватизація, норми безоплатної передачі земельних ділянок та поряд-

док оформлення документів на право власності на землю?

Право власності на землю — це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться (ст. 71 Земельного кодексу України).

На рисунку 1 зазначені підстави, згідно яких громадяни та юридичні особи мають право одержати земельні ділянки у власність.

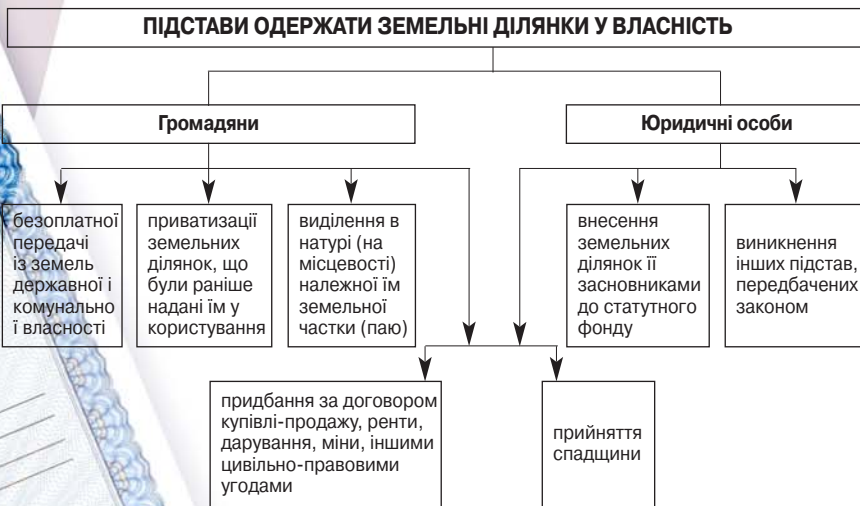


Рис. 1. Підстави для одержання земельних ділянок у власність

Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян провадиться у випадках:

- приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян;
- одержання земельних ділянок внаслідок приватизації

державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;

- одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації.

Громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах:

- а) для ведення фермерського господарства — в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство;
- б) для ведення особистого селянського господарства — не більше 2 гектарів;
- в) для ведення садівництва — не більше 0,12 гектара;
- г) для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах — не більше 0,25 гектара, в селищах — не більше 0,15 гектара, в містах — не більше 0,10 гектара;
- г) для індивідуального дачного будівництва — не більше 0,10 гектара;
- д) для будівництва індивідуальних гаражів — не більше 0,01 гектара.

Передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених Земельним кодексом України, проводиться один раз по кожному виду використання.

Передумовою розвитку ринку земель є залучення до обігу земельних ділянок громадян, що набули їх у власність шляхом приватизації для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд, ведення особистого селянського господарства, садівництва, дачного і гаражного будівництва. Динаміку розвитку селянських (фермерських) господарств і присадибних земельних ділянок та особистих селянських (підсобних) господарств можна побачити на рисунках 2, 3.

Станом на 01.01.2009 р. у Луганській області 593157 громадян мали право на безоплатну приватизацію земельних ділянок. До відповідних рад подано 461417 заяв на приватизацію, прийнято 446229 позитивних рішень, що складає майже 97%.

Станом на 01.01.09 р. на території області приватизовано 527855 земельних ділянок, із них 350803 для будівництва та обслуговування житлового будинку, 119546 для ведення особистого селянського господарства, 52916 для ведення садівництва, 338 для дачного будівництва, 4252 для гаражного будівництва.

Видано 200371 державних актів на право приватної власності на землю, що складає 34% від за-

гальної кількості громадян, які мають право на приватизацію земельних ділянок. Динаміка цього процесу відображена на графіку.

Згідно ст. 118 Земельного кодексу України на земельну ділянку, яка перебуває у фактичному користуванні фізичної особи, зацікавленої у її приватизації, виготовляється технічна документація із землеустрою для складання документу (державного акту), що посвідчує право власності на земельну ділянку. Якщо земельна ділянка у користуванні фізичної особи не перебуває, то для того, щоб одержати державний акт на право власності на земельну ділянку виготовляється проект відведення земельної ділянки і технічна документація із землеустрою (далі — технічна документація).

Нині триває процес отримання безоплатно у власність земельних ділянок, що перебувають у користуванні громадян (присадибний фонд населеного пункту). Розглянемо саме такий прядок безоплатної приватизації земельних ділянок.

Фізична особа, зацікавлена у приватизації ділянки, подає заяву про надання дозволу на розробку технічної документації до відповідної державної адміністрації.

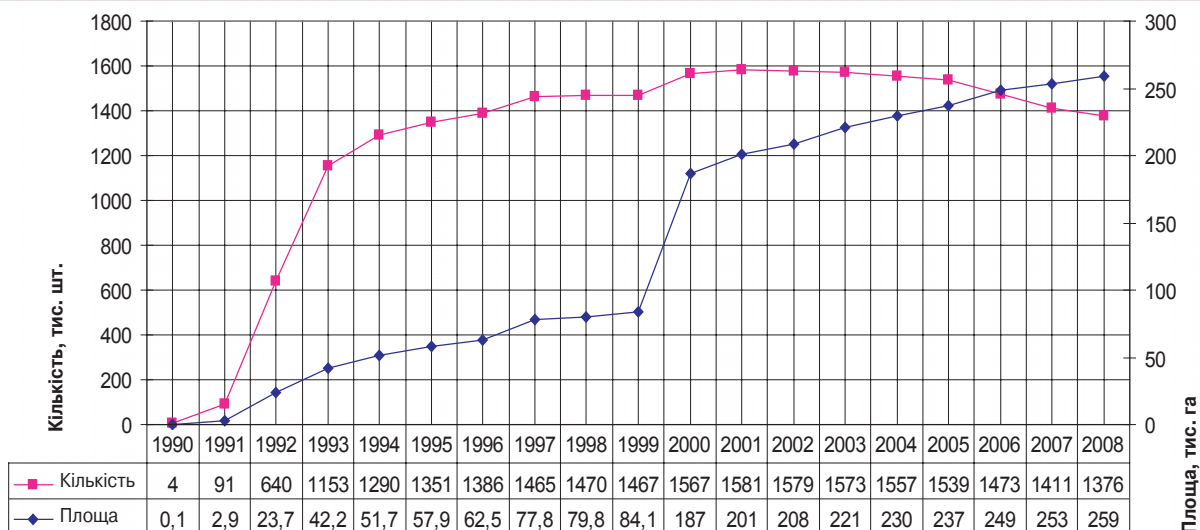


Рис. 2. Динаміка розвитку селянських (фермерських) господарств

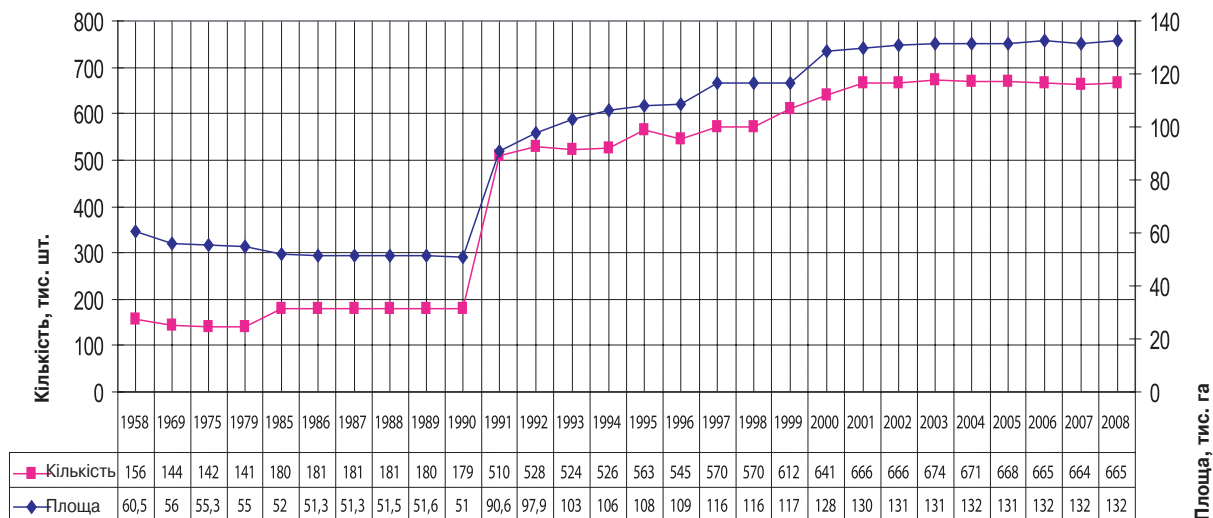


Рис. 3. Динаміка розвитку присадибних земельних ділянок та особистих селянських (підсобних) господарств

страції, якщо земельна ділянка знаходиться за межами населених пунктів. Якщо земельна ділянка розташована в межах населених пунктів (до розмежування земель державної та комунальної власності), то заява подається до сільської, селищної, міської ради.

До заяви необхідно додати наступні документи, а саме:

- копію документа, що посвідчує особу та ідентифікаційний номер;
- документ, що посвідчує право користування земельною ділянкою (у разі його наявності), та документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці.

Також необхідно відмітити, що згідно Розділу X Перехідних положень Земельного кодексу України, рішення про передачу громадянам України безоплатно у приватну власність земельних ділянок, прийняті органами місцевого самоврядування відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року «Про приватизацію земельних ділянок», є підставою для виготовлення та видачі цим громадянам або їх спадкоємцям державних актів на право

власності на земельну ділянку за технічною документацією щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку.

При позитивному вирішенні питання про надання дозволу на розробку документації, необхідно звернутися до суб'єкта господарювання, який має ліцензію на виконання землепорядних робіт для виготовлення технічної документації. Між особою, зацікавленою у приватизації земельної ділянки, і організацією укладається договір про виконання землепорядних робіт та обумовлюється термін їх виконання.

Згідно Закону України від 20 січня 2005 року № 2375-IV «Про захист конституційних прав громадян на землю» вартість робіт із землеустрою щодо виготовлення документів, які посвідчують право власності на земельні ділянки, зокрема, виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок, не може перевищувати п'яти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (85 грн).

Вартість робіт із землеустрою щодо виготовлення документа, що посвідчує право власності на земельну ділянку, при передачі безоплатно земельних ділянок у

власність громадянам України відповідно до статті 121 Земельного кодексу України, крім випадку, описаного вище, не може перевищувати дев'яти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (153 грн).

Проте цей закон не враховує, що до складу робіт для виготовлення документації із землеустрою (виготовлення державного акту на землю) входить, як відзначалося, декілька етапів. До складу цих робіт не включені транспортні послуги з доставки до об'єкта роботи та у зворотному напрямку спеціальної техніки, обладнання та інструментів, які необхідні для виконання дослідницьких робіт; вартість отримання координат вихідних пунктів державної геодезичної мережі; витрати на прокладення теодолітних ходів до пунктів полігонометрії до земельної ділянки та інше.

Вартість цих послуг встановлюється згідно «Розмірів оплати земельно-кадастрових робіт та послуг», затверджених спільним наказом Держкомзему України, Мінфіну України, Мінекономіки України від 15.06.2001 №/97/298/124 і зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 10.08.2001 за № 579/5770

(далі — «Розміри оплати»). Виконання земельно-кадастрових робіт та надання послуг, вартість яких не визначена, здійснюється за договірними цінами. В результаті сума буде більшою.

Таким чином, якщо ви не згодні з наданим вам кошторисом на виготовлення документації із землеустрою, ви маєте право звернутися до іншої організації. Варто враховувати, що законодавство не дозволяє встановлювати ті чи інші суми для виконання робіт, оскільки замовник документації повинен сам домовлятися з тією чи іншою організацією.

Ознайомитися із переліком суб'єктів господарювання, що мають ліценції на виконання землевпорядних робіт та виконують їх можна у обласних, районних структурах Держкомзему.

Після складання технічна документація погоджується з Управлінням містобудування та архітектури та Управлінням (Відділом) Держкомзему у відповідному районі, місті.

Згідно «Розмірів оплати» довідки та консультації Управліннями (Відділами) Держкомзему у районах та містах надаються на платній основі. Вартість послуг становить від 5 до 80 грн залежно від виду послуги та особи-замовника (фізична чи юридична).

Після отримання висновків особа подає технічну документацію на затвердження до відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації. При отриманні позитивного рішення — затвердження технічної документації із землеустрою щодо складання документації, що посвідчує право власності на земельну ділянку та передачі земельної ділянки у власність, необхідно звернутися до реєстра-

ційного округу Центру державного земельного кадастру у місті або районі для проведення державної реєстрації та заповнення бланків державних актів.

Послуги з ведення державного реєстру земель, що надаються при реєстрації правовстановлюючих документів на землю та наданні витягів із державного реєстру земель, є платними. Ціни на зазначені послуги не можуть встановлюватися Центром державного земельного кадастру самостійно, оскільки вони є фіксованими та визначені згідно «Розмірів оплати».

Реєстрація державного акта на право власності на земельну ділянку, крім державного акта на право власності на земельну ділянку, виготовленого взаємін сертифіката на право на земельну частку (пай), в залежності від координат точок коштує від 30 грн без ПДВ.

Так, загальна вартість виготовлення державного акту на право власності на земельну ділянку буде складатись із вартості виготовлення технічної документації, оформлення додаткових матеріалів — довідок, висновків тощо та плати за друк та реєстрацію державного акту.

Також слід зазначити, що згідно наказу № 168 від 15 липня 2008 р «Про внесення змін та доповнень до Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі» встановлено, що заповнення державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою покладається на Центр державного земельного кадастру та його структурні підрозділи.

ЩОДО ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

Відповідно до статті 33 Закону України «Про оренду землі», якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, то за відсутності письмових заперечень орендодавця протягом одного місяця після закінчення строку договору він підлягає поновленню на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. Письмове заперечення здійснюється листом-повідомленням.

Разом з тим, відповідно до статті 124 Земельного кодексу України (зі змінами) передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частиною другою, третьою статті 134 цього Кодексу.

Виходячи з вищевикладеного, за умови наявності двох або більше претендентів на отримання зазначеної земельної ділянки в оренду, а також у разі письмового попередження орендаря про бажання орендодавця виставити зазначену земельну ділянку на аукціон, орендодавець виставляє право оренди на земельну ділянку на аукціон.

У зазначеному випадку, орендар, який належно виконував обов'язки відповідно до умов договору, має за інших рівних умов переважне право на придбання права оренди на аукціоні.

Згідно із вищевикладеним, на думку Держкомзему, якщо відсутні претенденти на отримання земельної ділянки в оренду та орендодавцем не надіслано письмового заперечення, орендар продовжує користуватися земельною ділянкою на тих самих умовах, поновивши договір оренди.

Управління ринку та оцінки земель Держкомзему



НА ЗАПИТАННЯ ВІДПОВІДАЄ

Оксана СКОРОХОД,
генеральний директор
ТзОВ «Укрзем-консалтинг»,
адвокат

ДО НАБУВАЧА МАЙНА ПЕРЕХОДИТЬ ПРАВО КОРИСТУВАЧА АБО ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ, ЯКЩО...



Як здійснюється передача земельних ділянок для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд та для ведення особистого селянського господарства?

Іван НАСАДЮК,
с. Перерісль, Надвірнянський р-н
Івано-Франківської області

Відповідно до статті 118 Земельного кодексу України громадянин, зацікавлений у приватизації земельної ділянки, яка перебуває у його користуванні (для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд; для ведення особистого селянського господарства; для садівництва; дачного будівництва) подає заяву до відповідної районної державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки.

Рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо приватизації земельних ділянок приймається на підставі технічних матеріалів та документів, що підтверджують розмір земельної ділянки.

Громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів у межах норм безоплатної приватизації, подають заяву про вибір місця розташування земельної ділянки до відповідної районної державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки. Після погодження місця розташування земельної ділянки розробляється та затверджується проект відведення земельної ділянки згідно зі статтею 123 Земельного кодексу України.

Що ж стосується оформлення права на земельні ділянки під набутою нерухомістю, то слід виходити з наступного.

Згідно зі статтею 120 Земельного кодексу України до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором.



Якщо договором про відчуження житлового будинку, будівлі або споруди розмір земельної ділянки не визначено, до набувача переходить право власності на ту частину земельної ділянки, яка зайнята житловим будинком, будівлею або спорудою, та на частину земельної ділянки, яка необхідна для їх обслуговування.

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.

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.

Пунктом 7 Перехідних Положень Земельного кодексу України передбачено, що громадяни та юридичні особи, які одержали у власність, у тимчасове користування, в тому числі на умовах оренди, земельні ділянки у розмірах, що були передбачені раніше діючим законодавством, зберігають права на ці ділянки.

ОФОРМЛЯЮЧИ СПАДЩИНУ, НА БАТЬКОВОМУ ДЕРЖАВНОМУ АКТІ МАЮТЬ ЗРОБИТИ ЛИШЕ ВІДМІТКУ І ЗЕМЛЯ ПЕРЕХОДИТЬ У ВАШУ ВЛАСНІСТЬ



Доброго дня, шановна редакціє!

Звертаюся до вас за допомогою. Пояснить, чому мені запропонували підписати договір на розробку науково-технічної документації із землеустрою на земельну ділянку, яку я лише успадковував від батька. Він свого часу теж виготовляв держакт з розробкою науково-технічної документації. Тож в новому держакті, який колись пощастить мені одержати, зміниться лише ім'я, по-батькові, а всі науково-технічні дані залишаються незмінними. Думаю, що вартість наданих послуг має залежати від обсягів виконаних робіт, а не наданих чи скопійованих.

Та чи має право Чорнобаївський районний відділ Черкаської регіональної філії державного підприємства «Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті України із земельних ресурсів» при підписанні договорів наполегливо підсовувати на підпис акт виконаних робіт, звісно ж, не надавши послуги. Во-

ни створюють для себе наперед безпретензійну ситуацію. Без підписання акта не приймають справу до виготовлення.

Також погрожують в майбутньому збільшити строки виготовлення документів до одного року, хоча в моєму випадку цей строк вони вже «переплюнули». Раніше було всього три місяці. Я вважаю, такі заходи створюються навмисно для розгулу хабарництва.

Михайло РИЧКА,
с.мт. Чорнобай Черкаської області

До набуття чинності Закону України № 1066, яким внесено зміни до порядку набуття власності на земельні ділянки на вторинному ринку, переоформлення права власності на земельну ділянку в порядку спадкування відбувалося у відповідності до вимог статті 25 Закону України «Про землеустрій» через замовлення технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку.

5 березня 2009 року було прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок», яким внесено зміни до Земельного кодексу України з метою спростити процедуру посвідчення права власності на земельні ділянки. Закон набув чинності з 01.05.2009 року.

Відповідно до статті 125 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Статтею 126 цього ж кодексу встановлено, що право власності на земельну ділянку, набуто у власність із земель приватної власності без зміни її меж, цільового призначення, посвідчується:

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

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

На державному акті про право власності на земельну ділянку нотаріус, який посвідчує (видає) документ, та орган, який здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обме-

жень, роблять відмітку про відчуження земельної ділянки із зазначенням документа, на підставі якого відбулося відчуження.

Орган, який здійснює реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень, робить відмітку про реєстрацію прав на земельну ділянку на підставі документа про її відчуження, складеного та посвідченого в порядку, встановленому законом, протягом 14 календарних днів з дня подання до цього органу зазначеного документа. Забороняється вимагати для здійснення відмітки та державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обмежень документи, не передбачені цією статтею.

ВИПАДОК, КОЛИ ДОСТАТНЬО ВИГОТОВИТИ ТЕХНІЧНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ

? Чи потрібно для укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки, що передана в оренду, розробляти проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки?

В'ячеслав ПОЛІЩУК,
голова Бобровицької міської ради,
Чернігівська область

У передмові до запитання Ви пишете, що земельна ділянка вже відведена, укладений договір оренди, а, отже, земельній ділянці присвоєний кадастровий номер, є акт про встановлення та погодження зовнішніх меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), підписаний акт приймання — передачі земельної ділянки, її розміри та площа не змінювались, є правовстановлюючі документи на об'єкти нерухомого майна, що знаходяться на цій ділянці.

Відповідно до п. 2 «Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 року № 677, проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки не розробляється, якщо земельна ділянка набувається у власність шляхом купівлі-продажу, дарування, міни, на підставі інших цивільно-правових угод, успадкування, без зміни її меж та цільового призначення.

Отже, для укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки, межі якої встановлено та цільове призначення не змінюється, достатньо виготовити технічну документацію.

ЗЕМЛІ ВОДНОГО ФОНДУ В ОРЕНДУ ПЕРЕДАЮТЬСЯ

? Чи можна надавати землі водного фонду (так звані бережки) в оренду громадянам для сінокошіння та випасання худоби?

В.ДЯДЕНКО,
голова Самострівської сільської ради,
Корецький район Рівненської області

Відповідно до статті 59 Земельного кодексу України громадянам та юридичним особам органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування із земель водного фонду можуть передаватися на умовах оренди земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, а також озера, водосховища, інші водойми, болота та острови для сінокошіння, рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт тощо.

Таким чином, громадянам можна надавати в оренду земельні ділянки прибережних захисних смуг для вище перерахованих цілей, при цьому необхідно враховувати обмеження у використанні земельних ділянок прибережних захисних смуг уздовж річок, навколо водойм та на островах (стаття 61 Земельного кодексу України).

ЮРИДИЧНИМ ОСОБАМ ДОЗВОЛЕНО МАТИ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ВИПАСУ ХУДОБИ

? Чи можуть юридичній особі передаватися землі для випасання худоби?

Дмитро СИМОНЕНКО,
м. Суми

Статтею 34 Земельного кодексу України встановлено, що громадяни можуть орендувати земельні ділянки для сінокошіння і випасання худоби. Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування можуть створювати на землях, що перебувають у власності держави чи територіальної громади, громадські сіножаті і пасовища.

Відповідно до статті 37 цього Кодексу приватні несіельськогосподарські підприємства, установи та організації можуть набувати у власність або орен-

ду землі сільськогосподарського та іншого призначення для ведення підсобного господарства.

Тобто, юридична особа може набути права на земельну ділянку для випасання худоби відповідно до чинного законодавства.

НЕ ПРОВІВШИ ТОРГИ, СЕЛИЩНА РАДА ПОРУШИЛА ЧИННЕ ЗЕМЕЛЬНЕ ЗАКОНОДАВСТВО

? У зв'язку з великим попитом громадян на отримання земельних ділянок для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд та з метою уникнення перепродажу земельних ділянок або затягування термінів будівництва Володимирецька селищна рада Рівненської області прийняла рішення про надання земельних ділянок в оренду без проведення земельних торгів для зазначених цілей.

Просимо дати роз'яснення правочинності дій органу місцевого самоврядування, оскільки, проектні землеупорядні організації відмовляються виготовляти землеупорядну документацію.

Також просимо роз'яснити пункт б) частини 5 статті 151 ЗКУ, а саме: хто позначає на відповідному графічному матеріалі бажане місце розташування земельної ділянки з її орієнтовними розмірами та ким погоджуються ці матеріали.

П. ВАКУЛІЧ,
перший заступник голови
Володимирецької райдержадміністрації
Рівненської області

Відповідно до статті 124 Земельного кодексу України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу.

Не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них у разі:

- розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, в яких відсутні акції (частки, паї), що належать державі, крім випадків відмови власника розташованого на земельній ділянці нерухомого майна від її викупу або укладення договору оренди;
- використання земельних ділянок для користування надрами та спеціального водокористування відповідно до отриманих спеціальних дозволів (ліцензій);
- використання релігійними організаціями, які легалізовані в Україні, земельних ділянок під культовими будівлями;
- перебування в користуванні земельних ділянок або розташованих на них будівель підприємств, установ та організацій, що належать до державної та комунальної власності, підприємств і громадських організацій у сферах культури і мистецтв (у тому числі національних творчих спілок);
- розміщення дипломатичних та прирівняних до них представництв іноземних держав і міжнародних організацій згідно з міжнародними договорами України;
- будівництва та обслуговування лінійних об'єктів транспортної та енергетичної інфраструктури (доріг, газопроводів, водопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, нафто- та газових терміналів, електростанцій тощо);
- проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду відповідно до закону;
- будівництва соціального та доступного житла.

Також земельні торги не проводяться при наданні (передачі) земельних ділянок громадянам для сінокосіння і випасання худоби, для городництва та у межах норм безоплатної передачі земельних ділянок громадянам.

Враховуючи це, Володимирецька селищна рада має право приймати рішення про передачу в оренду земельних ділянок без проведення земельних торгів лише на підставах, визначених статтею 134 Земельного кодексу України.

У всіх інших випадках земельні торги повинні проводитися в обов'язковому порядку.

Позначити на відповідному графічному матеріалі бажане місце розташування земельної ділянки з її орієнтовними розмірами, на нашу думку, може землеупорядна організація або орган архітектури на підставі матеріалів формування території тощо. Разом з тим законодавством чітко не визначено, хто має повноваження щодо виконання цього виду робіт.

ОРГАНИ ДЕРЖКОМЗЕМУ ВИДАЮТЬ ВИТЯГИ ІЗ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ПРО НОРМАТИВНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ ДІЛЯНКИ

? Поясніть, будь ласка, чи видають органи Держкомзему витяг з нормативної грошової оцінки земель, чи витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки?
О.КОНУП,
м. Первомайськ Миколаївської області

Відповідно до додатку № 2 Наказу Держкомзему № 18/15/21/11 від 27.01.2006 «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» органи Держкомзему видають витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

Законодавством України органам Держкомзему не надано повноважень щодо виконання робіт з нормативної грошової оцінки земель. До повноважень цих органів належить організація виконання такої оцінки, проведення її експертизи та надання витягів із затвердженої документації про нормативну грошову оцінку земель.

ОРЕНДОВАНУ ЗЕМЛЮ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА МОЖУТЬ ПРИВАТИЗУВАТИ ЙОГО ЧЛЕНИ, ЯКЩО...

? Чи можна членам фермерського господарства приватизувати земельну ділянку, яка була надана в оренду під розширення фермерського господарства.

Валерій БАТЕНІН,
голова фермерського господарства «КОШ»

Відповідно до статті 31 Земельного кодексу України землі фермерського господарства можуть складатися із земель, що використовуються фермерським господарством на умовах оренди. Громадяни — члени фермерського господарства мають право на одержання безоплатно у власність із земель державної і комунальної власності земельних ділянок у розмірі земельної частки (паю).

Згідно зі статтею 32 Земельного кодексу України та статтями 7, 13 Закону України «Про фер-

мерське господарство» членам фермерських господарств передаються безоплатно у приватну власність надані їм у користування земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради, якщо громадяни — члени фермерського господарства раніше не набули права на земельну частку (пай).

Звідси випливає, що громадяни — члени фермерського господарства мають право приватизувати земельні ділянки, у розмірі земельної частки (паю), які надані фермерському господарству у користування (у Вашому випадку — в оренду), якщо громадяни раніше не набули права на земельну частку (пай).

ЯКЩО З РІШЕННЯМ СІЛЬРАДИ ВИ НЕ ПОГОДЖУЄТЕСЯ, ЗВЕРНІТЬСЯ ДО СУДУ

? Чи маю я, як ветеран праці, дитина війни, черговик на отримання житла, член фермерського господарства «Печенія», якому ще не виділено земельної частки (паю), право на отримання земельної ділянки під будівництво в с. Печенія, де я народився і виріс, в розмірі 0,25 га, як це передбачено Земельним кодексом України.

На мою заяву від 8 серпня 2008 року Куровицька сільська рада Золочівського району дала таку відповідь: «У зв'язку з відсутністю вільних земельних ділянок під забудову, а також неможливістю в найближчі роки виготовити генеральний план розбудови села у задоволенні заяви відмовити». І це при тому, що поруч садиби фермерського господарства в 1995 році 5 односельчанам виділено земельні ділянки під будівництво і ніхто навіть фундаменту не заклад. А довкола села вже близько 15 років пущують і заростають бур'янами біля 300 гектарів землі.

Як же домогтися законного права на отримання земельної ділянки під забудову? У селі Печенія в мене будинку немає.

Михайло ГУПАЛО,
м. Львів

Відповідно до статей 116, 121 Земельного кодексу України кожен громадянин України має право на отримання безоплатно у власність земельну ділянку для будівництва та обслуговування житлового будинку господарських будівель та споруд (в селі розмір такої земельної ділянки становить до 0,25 га).

Порядок безоплатної передачі у власність земельних ділянок із державної та комунальної власності передбачено в статті 118 Земельного кодексу України, де зазначено, що громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у межах норм безоплатної приватизації, подають заяву про вибір місця розташування земельної ділянки до відповідної районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки.

Однак органи місцевого самоврядування мають право відмовити у передачі земельної ділянки у власність з різних підстав, обґрунтувавши, відповідно до закону, своє рішення. До таких підстав належить і відсутність земель запасу відповідного призначення на території населеного пункту (неможливо передати земельну ділянку, якщо такої у розпорядженні ради немає).

Рішення сільської ради може бути оскаржене в судовому порядку відповідно до частини 11 статті 118 Земельного кодексу України.

ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ПІД МАМИНИМ БУДИНКОМ, ЩО ЗАЛИШИВСЯ У СПАДОК, МОЖНА ПРИВАТИЗУВАТИ

У 1993 році моїй мамі рішенням виконкому сільради передано у приватну власність земельну ділянку в селі Косівщина для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд. Але вони не оформила державний акт на право власності на земельну ділянку.

Я отримала у спадок будинок на цій земельній ділянці. Але я вже отримала у власність земельну ділянку для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд у м. Сумах.

Чи можу я приватизувати земельну ділянку під будинком, який успадкувала?

Олена КОВАЛЕНКО,
м. Суми

Відповідно до пункту 1 розділу 10 Перехідних Положень Земельного кодексу України встановлено, що рішення про передачу громадянам України безоплатно у приватну

власність земельних ділянок, прийняті органами місцевого самоврядування відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року «Про приватизацію земельних ділянок», є підставою для виготовлення та видачі цим громадянам або їх спадкоємцям державних актів на право власності на земельну ділянку за технічною документацією щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку.

Таким чином, Ви маєте право виготовити державний акт на земельну ділянку, передану у власність Вашій матері у 1993 році, якщо Вас визнано її спадкоємцем у встановленому законом порядку.

ШАНОВНІ ЧИТАЧІ! ЗНАЧНА ЧАСТИНА ВАШИХ ЗАПИТАНЬ ПОВТОРЮЄТЬСЯ. РЕДАКЦІЯ УЗАГАЛЬНИЛА ЇХ І НИЖЧЕ ПОДАЄМО НА НИХ ВІДПОВІДІ.

Яке рішення сільська рада повинна надавати громадянам, котрі бажають отримати у власність земельну ділянку для обслуговування житлового будинку та господарських будівель, у зв'язку з прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» № 509-VI від 16.09.2008 року та у випадках, якщо розміри земельних ділянок не співпадають з даними БТІ? Чи повинна сільська рада надавати громадянам дозвіл на розробку проекту відведення земельної ділянки, чи дозвіл на виготовлення технічної документації?

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» від 16.09.2008 року внесено зміни до Земельного кодексу України (далі — ЗКУ), згідно з яким, відповідно до частини 6 статті 118, громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів у межах

норм безоплатної приватизації, подають заяву про вибір місця розташування земельної ділянки до відповідної районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки.

Разом з тим, відповідно до частини 1 та 2 статті 118 ЗКУ громадянин, зацікавлений у приватизації земельної ділянки, яка перебуває у його користуванні, подає заяву до відповідної районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки. Рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо приватизації земельних ділянок приймається у місячний строк на підставі технічних матеріалів та документів, що підтверджують розмір земельної ділянки.

З викладеного випливає, що при передачі земельних ділянок, межі яких встановлені, цільове призначення не змінюється, достатньо виготовити технічну документацію.

Отже, сільська рада надає громадянам дозвіл на розробку проекту відведення земельної ділянки, якщо вона надається із земель запасу, а якщо громадянин приватизує раніше надану йому земельну ділянку — дозвіл на виготовлення технічної документації.

Розмір земельної ділянки, якою фактично користується громадянин, може не співпадати з обліковими даними (зокрема даними БТІ, поземельної книги). При наданні дозволу на розробку документації із землеустрою органам місцевого самоврядування чи виконавчої влади варто зазначати орієнтовну площу земельної ділянки, яка буде уточнена за результатами кадастрової зйомки. Про уточнення площі зазначається у пояснювальній записці та клопотанні про затвердження технічної документації, і в рішення про затвердження вноситься дійсна площа ділянки.

? *Хто визначає терміни виготовлення держактів та вартість послуг?*

Державні акти на право власності на земельні ділянки виготовляються на підставі технічної документації землевпорядниками підприємствами, що мають відповідну ліцензію. Відносини замовника і розробника технічної документації із землеустрою регулюються договором, що між ними укладається. Саме таким договором визначається вартість та термін виконання робіт.

ЧИ МАЮТЬ ПРАВО НЕПОВНОЛІТНІ ОСОБИ НА ПЕРЕДАЧУ ЇМ У ВЛАСНІСТЬ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА ВИДАЧУ ПРАВОВСТАНОВЛЮЮЧИХ ДОКУМЕНТІВ?

Відповідно до статті 25 Цивільного кодексу України здатність мати цивільні права та обов'язки (цивільну правоздатність) мають усі фізичні особи.

Цивільна правоздатність фізичної особи виникає у момент її народження.

Статтею 26 зазначеного Кодексу визначено, що всі фізичні особи є рівними у здатності мати цивільні права та обов'язки.

Відповідно до пунктів б) та г) статті 121 Земельного кодексу України громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення особистого селянського господарства — не більше 2,0 гектара;

для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах — не більше 0,25 гектара, в селищах — не більше 0,15 гектара, в містах — не більше 0,10 гектара.

Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянам визначений статтею 118 зазначеного Кодексу.

Видача державних актів на право власності на земельну ділянку здійснюється відповідно до Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю, право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі, затвердженої наказом Держкомзему України від 04.05.99 № 43, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України від 04.06.99 за № 354/3647.

Відповідно до статті 242 Цивільного кодексу України батьки (усиновлювачі) є законними представниками своїх малолітніх та неповнолітніх дітей.

Отже, малолітні, неповнолітні особи мають право на передачу їм у власність земельних ділянок та видачу правовстановлюючих документів на них.

Повну цивільну дієздатність має фізична особа, яка досягла вісімнадцяти років (повноліття) (стаття 34 Цивільного кодексу України).

Тобто, здійснювати розпорядження земельними ділянками зазначені особи мають право при досягненні повноліття.

*Управління правового забезпечення
Держкомзему*



МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ
ТА БУДІВНИЦТВА УКРАЇНИ
ДЕРЖАВНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

НАКАЗ

01.04.2009 №136/166

**Про визнання таким, що втратив чинність,
наказу Мінбудархітектури та Держкомзему
від 24.09.93 № 158/61**

Зареєстровано
в Міністерстві юстиції України
30 квітня 2009 р. за № 391/16407

З метою приведення власних нормативно-правових актів у відповідність до чинного законодавства України
НАКАЗУЄМО:

1. Визнати таким, що втратив чинність, наказ Міністерства України у справах будівництва і архітектури та Державного комітету України по земельних ресурсах від 24.09.93 N 158/61 «Про затвердження Порядку складання плану земельно-господарського устрою населеного пункту», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 11.10.93 за N 152.

2. Управлінню правової та законопроектної роботи (Ляшенко О.І.) забезпечити подання цього наказу на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України.

3. Наказ набуває чинності через 10 днів після державної реєстрації.

4. Контроль за виконанням наказу покласти на заступника Міністра регіонального розвитку та будівництва України Ткачука А.Ф. та першого заступника Голови Державного комітету України із земельних ресурсів Іващенко О.В.

**Міністр регіонального
розвитку та будівництва
України**

В.С.Куйбіда

**Голова Державного
комітету України із
земельних ресурсів**

О.М.Кулініч

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 6 травня 2009 р. № 439

Про деякі питання посвідчення права власності
на земельну ділянку

Відповідно до пункту 4 розділу II Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» Кабінет Міністрів України постановляє:

1. Затвердити Порядок здійснення відмітки про перехід права власності на земельну ділянку, що додається.

2. Установити, що державні акти, долучені до документа, на підставі якого відбувся перехід права власності на земельну ділянку, можуть бути замінені у разі добровільного звернення громадян та юридичних осіб, до яких переходить право власності на земельну ділянку.

Прем'єр-міністр України

Ю.ТИМОШЕНКО

ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України
від 6 травня 2009 р. № 439

ПОРЯДОК
здійснення відмітки про перехід права власності
на земельну ділянку

1. Цей порядок встановлює процедуру здійснення відмітки про перехід права власності на земельну ділянку, набуту у власність із земель приватної власності без зміни її меж та цільового призначення, на державному акті на право приватної власності на землю, державному акті на право власності на землю, державному акті на право власності на земельну ділянку (далі — державний акт).

2. Відмітка про перехід права власності на земельну ділянку здійснюється на сторінках державного акта, де знаходиться план зовнішніх меж земельної ділянки, план меж земельної ділянки, починаючи з верхнього лівого кута зверху вниз, зліва направо.

3. Нотаріус у разі посвідчення цивільно-правового договору про відчуження земельної ділянки, видачі свідоцтва про право на спадщину на земельну ділянку, а також вилучення державного акта у передбачених законом випадках із своїх справ проставляє на державному акті відмітку про перехід права власності на земельну ділянку такого змісту:

«Мною, _____,
(прізвище та ініціали)

(державним або приватним) нотаріусом _____

(найменування нотаріальної контори, назва нотаріального округу)

_____ за реєстровим № _____
(дата)

посвідчено (видано) _____,
(назва документа)

на підставі якого право власності на цю земельну ділянку
переходить до _____
(прізвище, ім'я, по батькові набувача)

Нотаріус

підпис
(печатка)».

4. Територіальний орган Держкомзему за місцем знаходження земельної ділянки протягом 14 календарних днів з дня подання до нього документа про перехід права власності на земельну ділянку проставляє на державному акті відмітку про реєстрацію права власності на неї такого змісту:

«Зареєстровано в Поземельній книзі _____
(дата)

за реєстровим № _____.

МП _____
Начальник _____
(найменування територіального

органу Держкомзему)

_____».
(підпис) (прізвище та ініціали)

Власник земельної ділянки подає для здійснення відмітки про перехід права власності на земельну ділянку такі документи:

а) державний акт з відміткою нотаріуса про перехід права власності на земельну ділянку;

б) цивільно-правовий договір про відчуження земельної ділянки у разі набуття права власності на земельну ділянку за таким договором або свідоцтво про право на спадщину.

Забороняється вимагати для здійснення відмітки про перехід права власності на земельну ділянку документи, не передбачені цим пунктом.

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 20 травня 2009 р. № 477

Про затвердження критеріїв, за якими оцінюється ступінь ризику від провадження господарської діяльності та визначається періодичність проведення планових заходів з державного контролю за використанням та охороною земель

Відповідно до статті 5 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» Кабінет Міністрів України п о с т а н о в л я є:

Затвердити критерії, за якими оцінюється ступінь ризику від провадження господарської діяльності та визна-

чається періодичність проведення планових заходів з державного контролю за використанням та охороною земель, згідно з додатком.

Прем'єр-міністр України

Ю.ТИМОШЕНКО

Додаток

до постанови Кабінету Міністрів України
від 20 травня 2009 р. N 477

КРИТЕРІЇ,

за якими оцінюється ступінь ризику від провадження господарської діяльності та визначається періодичність проведення планових заходів з державного контролю за використанням та охороною земель

1. Ці критерії встановлюються з метою визначення рівня можливого негативного впливу від провадження господарської діяльності на стан земель, додержання встановленого законодавством режиму використання земель.

2. З урахуванням критеріїв суб'єкти господарювання розподіляються за високим, середнім та незначним ступенем ризику.

Відповідно до ступеня ризику визначається періодичність здійснення планових заходів з державного контролю за використанням та охороною земель.

3. Критеріями віднесення суб'єктів господарювання до групи суб'єктів з високим ступенем ризику є провадження господарської діяльності:

на землях оборони, землях оздоровчого та рекреаційного призначення;

пов'язаної з використанням небезпечних речовин I і II класу небезпеки та радіаційно небезпечних речовин (крім атомних електростанцій), перевезенням небезпечних вантажів, забезпеченням життєдіяльності населених пунктів (енерго-, тепло-, газо- та водопостачання тощо), веденням лісового господарства, товарного сільськогосподарського виробництва, використанні земель водного та природно-заповідного фонду, а також земельних ділянок для видобування корисних копалин.

4. Критеріями віднесення суб'єктів господарювання до групи суб'єктів із середнім ступенем ризику є провадження господарської діяльності, пов'язаної з:

використанням небезпечних речовин III і IV класу небезпеки, перевезенням вантажів (крім небезпечних); розміщенням, будівництвом і експлуатацією об'єктів, що негативно впливають або можуть вплинути на стан земель;

забезпеченням та обслуговуванням населення (підприємства міського, міжміського транспорту, торгівлі тощо); веденням фермерського господарства, сільськогосподарського виробництва сільськогосподарськими науково-дослідними установами та навчальними закладами.

5. До суб'єктів господарювання з незначним ступенем ризику належать інші суб'єкти, що не віднесені до суб'єктів господарювання з високим і середнім ступенем ризику.

6. Планові заходи з державного контролю за використанням та охороною земель здійснюються з такою періодичністю:

з високим ступенем ризику — не частіше одного разу на рік;

із середнім ступенем ризику — не частіше одного разу на два роки;

з незначним ступенем ризику — не частіше одного разу на п'ять років.

ЗАСНОВНИК

Державний комітет України із земельних ресурсів

ВИДАВЕЦЬ

Редакція журналу «Землепорядний вісник»

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

АДРЕСА РЕДАКЦІЇ:

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

Формат 60x84/8. Друк офсетний. Зам. 328. Наклад 6765 прим. Підписано до друку 28.05.2009 р.
Віддруковано в ТОВ «Імідж Принт». Адреса: м. Київ, вул. Новокотельська, 8.