

Землевпорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

4 2009



ПРОБЛЕМИ земельного законодавства:

Земельна реформа:
чого досягли і що втратили
Обговорення законопроекту
про зонування земель
Яким бути
земельному паспорту
Як використати
відшкодовані кошти
Віч-на-віч
із журналістами
Держкомзем
роз'яснює
Запитували —
відповідаємо
Офіційні документи



Чи довго
триватимуть дискусії

РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

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

ЖУРНАЛ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» видається з 1997 року

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

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

© «Землевпорядний вісник», 2009

4 АКЦЕНТИ ПРЕС-КОНФЕРЕНЦІЇ

«НАВЕДЕМО ПОРЯДОК У СФЕРІ
ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН НА КИЇВЩИНІ
РАЗОМ!»

10 ІЗ ЗАСІДАННЯ ГРОМАДСЬКОЇ РАДИ

ПРОЕКТ ЗАКОНУ «ПРО ЗОНУВАННЯ
ЗЕМЕЛЬ» ВИРІШЕНО ДООПРАЦЮВАТИ

14 ВІЧ-НА-ВІЧ ІЗ ЖУРНАЛІСТАМИ

ВІДВЕРТО І ВЗАЄМНО ДОВІРЛИВО

18 СВІЖА СТАТИСТИКА

ДИНАМІКА ЗМІН ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ
УКРАЇНИ З 1994 ПО 2009 РОКИ

20 АКТУАЛЬНО

Леонід НОВАКОВСЬКИЙ
ШЛЯХИ УДОСКОНАЛЕННЯ
ЗАКОНОДАВЧОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

25 НАУКА І ПРАКТИКА

Антон ТРЕТЯК
ОСНОВИ ТЕОРІЇ ЗЕМЛЕУСТРОЄЗНАВСТВА

31 ЗАКОНОДАВЧЕ ПОЛЕ: МОЖЛИВОСТІ ВДОСКОНАЛЕННЯ

Андрій МАРТИН
ЛІЦЕНЗУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ:
ТЕОРІЯ ТА ПРАКТИКА

36 АНАЛІЗ І ПРОПОЗИЦІЇ

Оксана КУСТОВСЬКА
ПРОБЛЕМИ ОРЕНДИ
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ ТА
ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ

40 З ПОГЛЯДУ ВЧЕНОГО

Олександр КАНАШ
ЯКИМ МАЄ БУТИ
ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ?

42 ДИСКУСІЯ ТРИВАЄ

Петро КОЗЬМУК, Андрій КОЗЬМУК
ПОЗЕМЕЛЬНА КНИГА: ЯК ПОГЛИБИТИ
ЇЇ ЗМІСТ ТА УДОСКОНАЛИТИ ФОРМУ?

45 РЕГІОНИ: ТОЧКА ЗОРУ

*Сергій ГУЩИК,
Валерія ЄРМАКОВА*
ЯК ПОДОЛАТИ ПРОБЛЕМУ ВИКОРИСТАННЯ
ВІДШКОДОВАНИХ КОШТІВ?

48 КОМПЕТЕНТНЕ ДОСЛІДЖЕННЯ

Наталія КРУЧОК
ВИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕНТИ
ЯК ПЕРЕДУМОВА ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ
ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

52 ОРІЄНТИРИ НОВОВВЕДЕННЯ

Алла БУХАНЕВИЧ
ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВ
НА НЕРУХОМІСТЬ ТА БЕЗПЕКА ІПОТЕКИ

54 ДЕРЖКОМЗЕМ РОЗ'ЯСНЮЄ

Євген ПОЖИДАЄВ
ВИДАЧА ВИТЯГІВ З ТЕХНІЧНОЇ
ДОКУМЕНТАЦІЇ ПРО НОРМАТИВНУ
ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

56 ЗАПИТУВАЛИ – ВІДПОВІДАЄМО

56 *Алла КАЛЬНІЧЕНКО*
КРИТЕРІЇ ЧЕРГОВОСТІ НАБУТТЯ ПРАВ
НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

58 НА ЗАПИТАННЯ ВІДПОВІДАЄ
Оксана СКОРОХОД

62 ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

У Держкомземі відбулося

чергове засідання Наглядової ради з питань експертної грошової оцінки земельних ділянок. Вів засідання Голова Держкомзему — Олег Кулініч.

Розглянуто проект Закону України «Про оціночну діяльність в Україні», звернення Українського товариства оцінювачів, Асоціації фахівців оцінки та гр. Терещенко Н.О. стосовно об'єднання програм підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджених Держкомземом та Фондом державного майна України, а також питання щодо укладання угод про співробітництво з навчальними закладами.

Члени Наглядової ради висловилися проти прийняття законопроекту у зв'язку з його спрямованістю на руйнування встановленої системи регулювання відносин у сфері оцінки земельних ділянок та іншого нерухомого майна, а головне він нівелює державний контроль за цією сферою. Вирішено звернутися до Прем'єр-міністра Юлії Тимошенко з проханням не вносити на розгляд Верховної Ради України цей законопроект.

Не схвалено і пропозицію об'єднати програми підготовки оцінювачів. Основна причина — неузгодженість запропонованих змін з положеннями законодавчих та нормативно-правових актів, які регулюють оціночну діяльність.

Угоди про співробітництво навчальних закладів з Держкомземом стосовно професійної підготовки оцінювачів будуть підписані з такими навчальними закладами:

- Національний університет біоресурсів і природокористування;
- Придніпровська державна академія будівництва та архітектури;
- Міжнародний інститут бізнесу;
- «Харківський центр науково-технічної та економічної інформації»;
- Державний вищий навчальний заклад «Донецький національний технічний університет»;
- Міжнародна академія фінансів та інвестицій.

Заявки інших претендентів на підготовку спеціалістів будуть розглянуті після деяких уточнень.

Члени наглядової ради погодилися з необхідністю збільшити кількість практичних занять з проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, а також підвищити відповідальність незалежних оцінювачів за неякісне виконання робіт. Вони зішлись на тому, що варто збільшити мінімальний стаж роботи оцінювача необхідного для рецензування робіт з оцінки земельних ділянок.

● Комітет Верховної Ради рекомендував

парламенту прийняти за основу законопроект «Про внесення зміни до статті 176 Земельного кодексу України» (щодо посвідчення меж адміністративно-територіальних утворень), розроблений Держкомземом;

прийняти за основу проект Закону України «Про внесення змін до деяких кодексів України» (щодо спільної власності на землю), розроблений Держкомземом.

● У Держкомземі відбувся семінар-нарада

за участі керівництва Держкомзему та начальників усіх регіональних підрозділів Служби безпеки України, що опікуються контррозвідувальним захистом економіки держави у сфері земельних відносин. Прийнято рішення про взаємодію (в рамках спільно розробленого плану) регіональних підрозділів СБУ з територіальними органами Держкомзему у питаннях, що стосуються належного зберігання державного документального фонду.

● У Держкомземі відбулося засідання прес-клубу

на тему «Зворотний зв'язок: про що свідчить аналіз звернень громадян» за участі заступника Голови Держкомзему Дмитра Завтура та начальника Держземінспекції Олександра Нечипоренка. На засіданні йшлося про причини звернень і скарг громадян та висновки, до яких вони спонукають. Тут же відбулася презентація конкурсу для журналістів, що оголошується Держкомземом з 1 травня по 1 серпня цього року, на краще висвітлення ходу земельної реформи. Про це читайте на стор.14 журналу.

● Колегія Держкомзему обговорила

проект Концепції Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2015 року та результати щорічної оцінки державних службовців центрального апарату Держкомзему, керівників та їх заступників територіальних органів земельних ресурсів. Колегія схвалила проект Концепції цільової програми в цілому та за результатами щорічної оцінки визнала неналежну роботу голови Рескомзему АР Крим Голубева М.П. і начальника Головного управління Держкомзему у Кіровоградській області Аксамитного О.М. Вів засідання колегії Голова Держкомзему Олег Кулініч.

● Кабінет Міністрів України розглянув

питання про стан реформування земельних відносин, дерегуляції та подолання корупції у цій сфері. Доповідав на засіданні Кабінету Міністрів України Голова Держкомзему Олег Кулініч. Як зазначив керівник відомства під час брифінгу для журналістів, який відбувся після засідання, Уряд детально опрацював це питання і в майбутньому воно буде під пильного увагою членів Уряду та Прем'єр-міністра особисто.

● Громадська рада при Держкомземі обговорила

на своєму засіданні проект Закону України «Про зонування земель», який представив присутнім заступник Голови Держкомзему Антон Третяк. Після обговорення вирішено рекомендувати Держкомзему доопрацювати пропозиції до проекту Закону з урахуванням зауважень і пропозицій, висловлених членами Громадської ради. Конкретніше про це на стор.10.

● Урядова комісія обговорила

шляхи вирішення проблем, пов'язаних з набуттям та реалізацією прав на землю громадянами, що проживають на території Автономної Республіки Крим. У засіданні взяв участь і виступив заступник голови Урядової комісії заступник Голови Держкомзему Віктор Петрук.

● У Держкомземі відбулася прес-конференція

на тему: «Наведемо порядок у сфері земельних відносин на Київщині разом!» за участю заступника Голови Держкомзему Антона Третяка, начальника Держземінспекції Олександра Нечипоренка, першого заступника начальника Головного управління Держкомзему у Київській області Юрія Вязьмітінова та заступника генерального директора ДП «Центр державного земельного кадастру» Віктора Костюшка. Докладніше про це на стор.4.

● У Держкомземі відбулася нарада

під час якої керівники територіальних органів земельних ресурсів прозвітували про стан обліку, зберігання та використання бланків державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування нею, а також обґрунтували потребу в бланках на території свого регіону. Провів її Голова Держкомзему Олег Кулініч. Проаналізувавши представлені з місць інформаційні матеріали, виявлено низку проблемних питань в обігу бланків державних актів. Вони стануть предметом для проведення Держкомземом подальшого поглибленого дослідження. Відтепер моніторинг обігу бланків Держкомзем здійснюватиме на системній основі.



«НАВЕДЕМО ПОРЯДОК У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН НА КИЇВЩИНІ РАЗОМ!»

На таку тему в Держкомземі відбулася прес-конференція за участю заступника Голови Держкомзему Антона ТРЕТЯКА, начальника Держземінспекції Олександра НЕЧИПОРЕНКА, першого заступника начальника Головного управління Держкомзему у Київській області Юрія ВЯЗЬМІТІНОВА та заступника генерального директора ДП «Центр державного земельного кадастру» Віктора КОСТЮШКА.

ІЗ ВИСТУПІВ

Антон ТРЕТЯК:

«ВИКОРІНИТИ ЗЛОВЖИВАННЯ МОЖНА ЛИШЕ АКТИВНИМИ І БЕЗКОМПРОМІСНИМИ ЗАХОДАМИ»

— У грудні минулого року створено робочу групу з вивчення ситуації, що склалася у Головному управлінні Держкомзему у Київській області, регіональній філії державного підприємства «Центр державного кадастру», а також в Управлінні з контролю за використанням та охороною земель.

Чому виникла потреба ґрунтовно проаналізувати роботу цього територіального органу?

Насамперед хвилювало те, що з квітня 2008 року судами була заблокована його робота. А почалося все з того, що 22 квітня минулого року попередній Голова Держкомзему видав наказ про реорганізацію Державного агентства земельних ресурсів України у Державний комітет України із земельних ресурсів. До липня всі наші підрозділи перереєструвалися. Не виконали наказ лише на Київщині — начальник Голо-

вного управління Андрій Іванюк звернувся з позовом до суду про незаконність реорганізації. Святошинський районний суд від 1 вересня 2008 року ухвалив рішення припинити дію наказу. Таким чином, реорганізація обласного управління була припинена, органи земельних ресурсів працювали не в правовому полі.

Лише 6 лютого цього року на засіданні колегії Держкомзему Іванюком було заявлено, що роботу Головного управління Держкомзему у Київській області відновлено, а відповідно і його підрозділів у районах.

Тепер про кадрові перипетії. В окремих районах рішеннями судів поновлено начальників районних управлінь, яких раніше звільнено з тих чи інших причин. В Обухівському районі, скажімо, поновили на посаду відразу двох — Сергієнка і Позюка. Щоб якось стабілізувати стан і відновити роботу, домовилися, що всі судові рішення будуть відкликані, люди залишаються на роботі.

Далі треба було належним чином відреагувати на шквал критики, що стосувався підрозділів Держкомзему в столичній області. За роботу взялося 6 комісій. На колегії Держкомзему діяльність Головного управління у Київській області визнали незадовільною. Виправити критичне становище за місяць-два, зрозуміло, надзвичайно складно.

За результатами аналізу найбільша кількість порушень земельного законодавства на сьогодні не в АР Крим, як це раніше вважалося, а саме у Київській області. Зокрема, у приміських районах — Обухівському, Бориспільському, Києво-Святошинському, Броварському, Вишгородському — там, де найбільший попит на земельні ділянки, де нині найактивніше проходить перерозподіл земель.

Лише в I кварталі цього року під час проведення тут 811 перевірок виявлено 587 порушень, що становить 72 відсотки від усіх



перевірок на площі понад 4,5 тис. га. З'ясовується, здебільшого зумисні порушення є причиною викрадення документів, а інколи знищення документального фонду. Таке трапилося в Обухівському районі. А без чіткого ведення документації, її надійного зберігання не може функціонувати система гарантування конституційних прав громадян на землю. Чи не тому на сьогодні неодинокими є факти видачі 2-3 державних актів на одну земельну ділянку. Це не що інше як рейдерські захоплення. Закрити очі на цю проблему не маємо права, це злочин. До низки порушень чинного земельного законодавства причетні не лише працівники системи Держкомзему, а й службовці інших державних структур, які наділені правом ухвалювати ті чи інші рішення у сфері земельних відносин.

Найближчим часом плануємо провести спільну колегію з Київською обласною державною адміністрацією, всебічно і ґрунтовно обговорити проблеми, що мають місце у сфері земельних відносин на її території.

Держкомзем своїми конкретними заходами намагається закрити ніші, якими користаються охочі наживитися на оборудках із землею. Так, завершено інвентаризацію бланків державних актів, з урахуванням причин зловживань готується наказ про порядок їх зберігання і передачі органам, що працюють з ними в регіонах, розроблено нову інструкцію про порядок заповнення бланків державних актів і відповідальність як посадових, так і юридичних осіб за такі дії.

Держкомзем готує і найближчим часом оприлюднить новий порядок реєстрації правостановчих документів. Реєстрацію здійснюватимуть державні службовці і нестимуть персональну відповідальність за свої дії.

Незаконна передача земельних ділянок у власність інколи відбувається з благословення високопосадовців. Нині з'являються фіктивні землевпорядні організації, які виконують ті чи інші роботи. Щоб застеретися від свавілля, через безпосереднє спілкування з вами, журналістами, громадськістю, депутатами всіх рівнів постійно оприлюднюватимемо факти земельних шахрайств, що знеславляють відомство, створюють негативну репутацію нашої державі. Держкомзем обновила склад Громадської ради, великі надії покладаємо на галузеву профспілку, сподіваємося, що вона не лише захищатиме наших працівників від «тиску» впливових людей, від незаконних звинувачень, але й допоможе викоринити байдуже, несумлінне ставлення окремих працівників до виконання службових обов'язків.

Низка дійових заходів Держкомзему здійснюється для того, щоб поставити край незаконному оформленню прав на землю, налагодити чітку систему видачі правостановчих документів, надійну їх реєстрацію у державному реєстрі земель. Разом, спільними зусиллями сподіваємося навести порядок у сфері земельних відносин не лише на території Київщини, але в цілому по Україні.

Олександр НЕЧИПОРЕНКО:

«НЕСУСВІТНИЙ АПЕТИТ ПОРУШНИКІВ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА ВГАМУЄМО СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ»

Органи земельної інспекції області працюють майже 6 років. Кількість порушень земельного законодавства щорічно зростає. За минулий рік нараховано понад півмільйона гривень штрафів. До органів влади направлена значна кількість клопотань (це до сільських, селищних рад, райадміністрацій) про усунення допущених ними порушень земельного законодавства. Але, на жаль, доводиться констатувати, що здебільшого голови адміністрацій майже не реагують на звернення.

Лише нинішнього року виявлено майже 600 порушень земельного законодавства на території Київської області. Всі порушення масштабні, потребують ретельного і тривалого опрацювання, оскільки первинної документації ми майже не можемо отримати. Особливо це стосується приміських районів. Найбільше порушень допускається в Броварському, Бориспільському, Вишгородському, Києво-Святошинському районах, а також у прибережній захисній зоні Дніпра. Землі лісового фонду продовжують захоплювати і використовувати не за цільовим призначенням. Зупинюся на свіжому прикладі. Минулого тижня на території Головурівської сільської ради Бориспільського району, біля села Килів, образно кажучи, по живому лісі зроблено дороги протяжністю більше кілометра, шириною понад 6 метрів з насипом гравію. Зараз опрацьовуємо це порушення, обраховуємо завдану шкоду. Складено протокол на директора держпідприємства «Бориспільський Держлісгосп».

Збираємо відповідні пояснення. Поки що не зрозуміло, хто давав дозвіл на дорогу до Дніпра, хто розпорядився лісфондом і дозволив вирубку дерев, будівництво і куди взагалі поділася значна частина вікових сосен.

На запит голови Головурівської сільської ради до директора держлісгоспу була дана офіційна відповідь, що це робилося в рамках виконання державної програми з поліпшення лісових доріг. По-перше, такої цільової програми немає, по-друге, якщо це робилося за державні кошти, то можна лише здогадуватися, що за цим криється, окрім порушень земельного, екологічного та лісового законодавства.



Якщо знову брати Бориспільський район, то ніяк не обминути горезвісні наміви, до яких причетні компанії «Нік», «Берегиня». Вдовж дамби Канівського водосховища з'явилися такі садові товариства, як «Івушка», «Ластівка», «Берізка»,



«Тополька», «Жайворонок». Тут усі ділянки надані з порушенням земельного законодавства. На всі наші запити надати необхідну інформацію голова Бориспільської районної адміністрації відповідає, що інформація є

конфіденційною і не оприлюднюється. Такий «державницький» підхід до порушень у сфері земельного законодавства, який демонструють окремі голови адміністрацій Київщини, не дозволить навести порядок.

Віктор КОСТЮШКО:

«НА НЕПРАВОМІРНІ ДІЇ ЧИНОВНИКІВ ВІД ЗЕМЛІ СКАРГИ ПРИЙМАЮТЬСЯ ЩОДНЯ І ВИРІШУЮТЬСЯ ОПЕРАТИВНО»

Донедавна робота Київської регіональної філії Центру державного земельного кадастру фактично була розбалансованою. Мали місце факти хабарництва. Накопичилось майже 20 тисяч технічної документації, звернень фізичних та юридичних осіб про видачу державних актів. Робота здійснювалася повільно, не належним чином, не системно. У зв'язку з цим спільно із Держкомземом було прийнято рішення про реорганізацію цього підрозділу. На сьогодні функціонують 2 підрозділи: Київський обласний реєстраційний центр і Київське обласне виробниче відділення.

Щодня заповнюється та перевіряється майже 1,5 тисяч

технічної документації, заповнюються реєстраційні картки, ведеться робота з громадянами. Протягом 13-15 робочих днів заповнено 13.810 карточок, 1715 державних актів. З метою активізації роботи і недопущення будь-яких зловживань з боку наших працівників запроваджено «телефон довіри», тепер громадяни можуть звернутися в будь-який час упродовж робочого дня. Всі повідомлення фіксуються. Скарги, яких було 40 за останніх 1,5 місяця, реєструються, надсилаються й оперативно розглядаються на місці.



Кожному громадянину гарантуємо, що його звернення буде розглянуто не пізніше, ніж за 2 тижні.

Тепер громадяни можуть щодня звертатися безпосередньо в новостворені підрозділи зі своїми проблемами, а також до Центру державного земельного кадастру. Штучно створену напругу з реєстрацією та видачею державних актів знято.

Юрій ВЯЗЬМІТІНОВ:

«НАМИТІ ГЕКТАРИ ШКОДЯТЬ ДОВКІЛЛЮ ДНІПРА. НАСТАЛА ПОРА ЗУПИНИТИ ЦЕ СВАВІЛЛЯ»

Комісією по перевірці роботи Головного управління Держкомзему у Київській області виявлено, що в період з 2007 по 2008 рік не здійснювалися роботи з організації розробки проектів землеустрою по встановленню та зміні меж населених пунктів,

водоохоронних зон та прибережних захисних смуг, водних об'єктів, меж об'єктів природно-заповідного фонду. Відсутність вищезазначеної документації призводила до того, що були спроби перевищення повноважень та дворового надання однієї і тієї ж земельної ділянки



органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади. Ось приклади. Білоцерківська міська рада надає земельні ділянки на території Шкарівської сільської ради Білоцерківського району. Водночас, Білоцерківська райдержадміністрація надає у власність земельні ділянки в ме-

площею 30 га разом з протокою, садовим товариством «Берегиня» та «Затока» надано відповідно 12,8 та 8 га на території Процівської сільської ради Бориспільського району. СТ «Берегиня» порушує вимоги статей 59, 60, 63 Земельного кодексу України. Самовільно виконало гідронамивні роботи, знищило

оцінка повинна проводитися не рідше, ніж 1 раз на 5-7 років. Цього вже не робиться протягом 7-10 років.

Почастішали випадки підняття рівня ґрунту гідронамивами з метою використання земельних ділянок для забудови. Такий спосіб швидкими темпами поширюється вздовж водної акваторії малої і великої дамби на території Козинської селищної ради Обухівського району та на території Канівського водосховища і меліоративних каналів Гнідинської, Вишеньківської, Процівської сільських рад Бориспільського району. Загальна площа намивів орієнтовно становить 300 га.

На території Київської області також спостерігається масове вилучення земель лісгосподарського призначення, надання їх для сільськогосподарських потреб. Васильківська РДА видала більше 180 ухвал, якими порушила вимоги законодавства, розпоряджаючись землями лісового призначення на площі 190 га.

З метою приховування очевидних порушень районні адміністрації Київської області все частіше відмовляють Держкомзему у наданні висновків. Часто ніяк не реагують на аргументовані, ретельно задокументовані сигнали Держземінспекції працівники прокуратури.

Учасники прес-конференції відповіли на запитання журналістів.

Сергій Сидорук,
телекомпанія «Ера»:

— Ми чуємо, що все дуже погано. Питання таке. Землевідведення відбулося незаконно, без дозволу зробили гідронамив, на якому побудували будинок. Що далі? Закон, врешті-решт, переможе чи ні?



жах міста Біла Церква. Таким же чином діє і Васильківська міська рада. Вона надає земельні ділянки за межами населеного пункту на території Глевахівської селищної ради та інших суміжних сільських рад. Ці приклади типові для всієї області.

На території Київщини вздовж Дніпра та його приток не встановлені водоохоронні зони, не виділені земельні ділянки під прибережні захисні смуги. Наслідком відсутності відповідної документації із землеустрою є передача у власність земельних ділянок з порушенням вимог чинного законодавства. Так, інвестиційній будівельній групі «Нік» передано 2 острови

заповідні зони. Нині там в незаконний спосіб будуються коледжі. На звернення Держземінспекції щодо виявлених порушень чинного законодавства прокуратура області поки що не відреагувала.

Внаслідок несвоечасного проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення державний і місцеві бюджети недоотримують значні кошти від земельного податку, орендної плати, втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва. Досі в більшості населених пунктів нормативну грошову оцінку не оновлено. Хоча для земель сільськогосподарського призначення грошова

Антон Третяк:

— Зараз готуються окремі зміни до чинних Кримінального, Адміністративного, Земельного кодексів щодо посилення відповідальності.

Особи, фізична чи юридична, які порушили закони мають бути серйозно покарані, можливо, аж до позбавлення власності. Або ж можна її узаконити, але з великими штрафними санкціями для власника-порушника. Тут важливо не наламати дров, добре продумати всі нюанси.

Якщо ж здійснено незаконні наміви, які не можуть бути узаконені, які завдають шкоди водним ресурсам чи створюють небезпечні умови для затоплення чи підтоплення інших земель чи населених пунктів, то в таких випадках треба застосовувати найсуворіші заходи.



Наталія Литвиненко, газета «Сільські вісті»:

— Що заважає земельним органам наводити порядок — у нас нема відповідних законів чи у нас нема наполегливості?



Однак, на мій погляд, до всіх подібних випадків треба підходити диференційовано. Ми зараз маємо розроблену Концепцію державної цільової програми розвитку земельних відносин до 2015 року. Якраз в рамках державної програми ми повинні вести мову або про відновлення тих ресурсів, які були знищені, або про перепрофілювання їх використання.

Олександр Нечипоренко:

— Всі справи щодо намівів знаходяться в органах прокуратури або вже пройшли судові інстанції. На жаль, суди приймають рішення на користь порушників земельного законодавства. По суті, узаконюються ці гідронаміви. Тішить те, що

два законопроекти, урядовий і депутатський, які розроблені щодо відповідальності за штучно утворені земельні ділянки, у тому числі і наміви, нещодавно пройшли перше читання у Верховній Раді і обидва доопрацьовуються з тим, щоб був один узгоджений законопроект. Там передбачається не лише адміністративна відповідальність, але й кримінальна.

Антон Третяк:

— У нас занадто ліберальні закони. Штрафи низькі (коли штрафи підняли за порушення правил на дорогах, одразу зменшилася кількість ДТП). Треба піднімати штрафи, приймати адекватні міри щодо тих порушень, які є, тому що вартість землі зросла, а штрафи є мізерними в порівнянні з нею.

Олена Богданьок, радіо «Ера»:

— Яка роль відведена прокуратурі Київської області у справі наведення порядку у сфері земельних відносин. Ви відчуваєте підтримку і допомогу з боку обласної прокуратури чи додаткові перепони?

Олександр Нечипоренко:

— Я хотів би зазначити, що зі зміною минулого року керівництва — приходом нового прокурора області — значно поліпшилася наша співпраця, переважна більшість матеріалів доопрацьовується і справи доводяться до логічного завершення. Тепер справа — за судами.



ПРОЕКТ ЗАКОНУ «ПРО ЗОНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ» ВИРІШЕНО ДООПРАЦЮВАТИ



На черговому, квітневому, засіданні оновлений склад членів Громадської ради при Держкомземі обговорив проект Закону України «Про зонування земель». Засідання вів заступник голови ради Віктор ЗАЯЦЬ. Законопроект, розроблений Держкомземом, представив заступник Голови відомства Антон ТРЕТЯК.

Необхідність ухвалити такий закон зумовлена хаотичним та стихійним характером прийняття органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування рішень про надання земельних ділянок різного цільового призначення без достатнього обґрунтування. Крім того, такий документ потрібний з огляду положень статті 180 Земельного кодексу України.

Її чинна редакція передбачає зонування земель лише в межах населених пунктів; таке зонування визначає допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок у межах зон відповідно до місцевих правил забудови. Правовий режим місцевих правил забудови та плану зонування як складової правил забудови визначає законодавство України про планування і забудову територій, зокрема, ст.22 Закону України «Про планування і забудову територій». План зонування враховується при розробленні землепорядної документації.

Законопроект пропонує дещо іншу концепцію зонування земель і нову редакцію ст.180 ЗКУ:

«Зонування земель — поділ земель адміністративно-територіальних утворень відповідно до категорій земель, типів землекористування.

При зонуванні земель встановлюються вимоги щодо видів і параметрів дозволеного викорис-



тання земель та їх охорони (режим землекористування) відповідно до землевпорядних регламентів.

Зонування земель здійснюється відповідно до закону».

Під об'єктами зонування законопроекту розуміє «території адміністративно-територіальних утворень: сіл, селищ, міст (в межах населених пунктів та за їх межами)» — ст.2 проекту.

Закон визначить правові засади організації та порядку здійснення зонування земель за їх категоріями в межах та за межами населених пунктів. Його реалізація забезпечить обґрунтований розподіл земель за категоріями, реальне визначення їх меж, а також визначить типи (підтипи) землекористування, виходячи з



Таким чином, виходячи з поширення зонування земель на території «(в межах населених пунктів та за їх межами)», слід зробити висновок, що зонування в розумінні запропонованого проекту поширюється на всю територію України.

еколого-економічної придатності земель та формування правового режиму землекористування.

Порядок зонування земель, передбачений проектом закону, має за мету підвищити ефективність державної земельної політики в регулюванні земельних відносин, збалансувавши суспільні та приватні інтереси у використанні національного багатства — землі, а також сформувати екологічно безпечне та економічно ефективне землекористування.

Законопроект викликав жваве обговорення. Воно було виважено-дискусійним і над-



звичайно корисним з огляду всебічного обґрунтування тих чи інших положень.

Міркуваннями щодо законопроекту поділилися директор інформаційно-ресурсного центру «Реформування земельних відносин в Україні» Максим Федорченко, декан факультету землеустрою та геоінформатики Національного університету водного господарства та природокористування Петро Черняга, доцент Київського національного університету будівництва і





Віктор Москаленко, голова Всеукраїнської громадської організації «Спілка оцінювачів землі» Світлана Євдокіменко, голова громадського професійного об'єднання західноукраїнської асоціації «Земля» Микола Романський, керівник Всеукраїнської ліги сприяння розвитку ринку землі Віктор Заяць та інші учасники засідання.

Громадська рада при Держкомземі вирішила: рекомендувати Держком-



архітектури Олександр Драпівковський, керівник напрямку з питань приватизації проекту «Реформа у галузі сільського господарства, вдосконалення законодавчо-нормативної бази» Американського агентства з міжнародного розвитку Роман Корінець, завідувач кафедри землевпорядного проектування Національного університету біоресурсів і природокористування України Володимир Кривов, голова Всеукраїнської секції по охороні та раціональному використанню земель Українського товариства охорони природи



зему доопрацювати пропозиції до законопроекту «Про зонування земель» з урахуванням зауважень і пропозицій, висловлених членами Громадської ради; членам Громадської ради упродовж двох тижнів подати свої зауваження і пропозиції до проекту закону у письмовій формі Управлінню територіального планування використання земель Держкомзему.



СКЛАД ГРОМАДСЬКОЇ РАДИ ПРИ ДЕРЖКОМЗЕМІ

КАЛЮЖНИЙ Микола Никифорович — голова Громадської ради, голова ради Асоціації «Земельна спілка України» (за згодою)

ЗАЯЦЬ Віктор Мефодійович — заступник голови Громадської ради, керівник Всеукраїнської ліги сприяння розвитку ринку землі, кандидат економічних наук, магістр державного управління (за згодою)

КУЛАКОВСЬКИЙ Юрій Петрович — заступник голови Громадської ради, заступник голови Всеукраїнської громадської організації «Спілка землевпорядників України», кандидат економічних наук (за згодою)

БОНДАР Олександр Іванович — ректор Державної екологічної академії післядипломної освіти та управління Мін-природи України, член — кореспондент УААН, доктор біологічних наук, професор (за згодою)

ГОЛОВАТЮК Микола Степанович — голова Всеукраїнської асоціації працівників землевпорядних підприємств та організацій, землекористувачів і землевласників «Земельна реформа», кандидат економічних наук (за згодою)

ДРАПКОВСЬКИЙ Олександр Іванович — доцент Київського національного університету будівництва і архітектури, професор Киргизької академії підприємництва, заслужений оцінювач УТО (за згодою)

ДЯЧИНСЬКИЙ Роман Владиславович — головний спеціаліст Департаменту дозвільної системи Державного комітету України з питань регуляторної політики та підприємництва (за згодою)

СВДОКІМЕНКО Світлана Вікторівна — голова Всеукраїнської громадської організації «Спілка оцінювачів землі», кандидат юридичних наук (за згодою)

ІВАНОВА Ірина Борисівна — заступник директора Центру організації та економіки землекористування, доцент Київського національного університету будівництва і архітектури (за згодою)

КОРІНЕЦЬ Роман Ярославович — керівник напрямку з питань приватизації проекту «Реформа у галузі сільського господарства, вдосконалення законодавчо-нормативної бази» Американського агентства з міжнародного розвитку (за згодою)

КРИВОВ Володимир Миколайович — завідувач кафедри землевпорядного проектування Національного університету біоресурсів і природокористування України (за згодою)

ЛУКАШЕВИЧ Надія Іванівна — голова правління Всеукраїнської громадської організації «Спілка громадських організацій України «Народна Рада», голова секретаріату ВГО «Народна Більшість» (за згодою)

МЕЛЬНИЧУК Михайло Васильович — голова Всеукраїнської спілки власників земельних та майнових паїв (за згодою)

МОСКАЛЕНКО Віктор Михайлович — голова Всеукраїнської секції по охороні та раціональному використанню земель Українського товариства охорони природи (за згодою)

НОВИЦЬКИЙ Валерій Євгенович — заступник директора з наукової роботи Інституту світової економіки і міжнародних відносин НАН України, доктор економічних наук, професор (за згодою)

ПУХТИНСЬКИЙ Микола Олександрович — голова Фонду сприяння місцевому самоврядуванню України при Президентові України, заслужений юрист України, кандидат юридичних наук (за згодою)

РОМАНСЬКИЙ Микола Миколайович — голова громадського професійного об'єднання західноукраїнської асоціації «Земля» (за згодою)

СТУПЕНЬ Михайло Григорович — декан землевпорядного факультету Львівського національного аграрного університету, доктор економічних наук, професор, академік Української екологічної академії (за згодою)

ФЕДОРОВ Микола Миколайович — завідувач відділу земельних відносин Національного наукового центру «Інститут аграрної економіки», доктор економічних наук, професор (за згодою)

ФЕДОРЧЕНКО Максим Станіславович — директор інформаційно-ресурсного центру «Реформування земельних відносин в Україні» (за згодою)

ЧЕРНЯГА Петро Гервасійович — декан факультету землеустрою та геоінформатики Національного університету водного господарства та природокористування, доктор технічних наук, професор, академік Академії будівництва України (за згодою)

ШАЛАСВ Володимир Миколайович — голова Ради Українського товариства оцінювачів (за згодою)

ЮРЧЕНКО Анатолій Дмитрович — провідний науковий співробітник Інституту проблем національної безпеки, кандидат економічних наук (за згодою)



ВІДВЕРТО І ВЗАЄМНО ДОВІРЛИВО

Про звернення громадян до Державного комітету України із земельних ресурсів та Держземінспекції, «телефон довіри», пряму телефонну лінію та конкурс для журналістів йшлося на черговому, квітневому, засіданні прес-клубу, що третій рік поспіль діє при Держкомземі. Співрозмовниками журналістів були заступник Голови Держкомзему Дмитро ЗАВТУР, начальник Держземінспекції Олександр НЕЧИПОРЕНКО, а також начальник Управління ринку земель і оціночної діяльності Держкомзему Станіслав ГОРБАТОВИЧ. Ця зустріч відбувалася в рамках низки інформаційних заходів для засобів масової інформації під гаслом «Наводимо порядок у сфері земельних відносин разом!».

СТАТИСТИКА ДОВІРИ

За I квартал 2009 року до Держкомзему надійшло 727 звернень громадян, серед них найбільше пропозицій, скарг та заяв (301), повідомив Дмитро Завтур. З питань роз'яснення земельного законодавства звернулося 260 осіб; з питань приватизації земельних ділянок — 47; щодо вирішення земельних спорів — 27; щодо розпаювання землі — 25; з питань надання земельної ділянки — 22 особи; отримання земельної ділянки або

частки у спадщину — 10; з питань самовільного зайняття земельної ділянки — 9 осіб. Найбільше скарг отримано з міста Києва (82) та Київської області (43).

Водночас Олександр Нечипоренко зауважив, що територіальними органами Держземінспекції протягом I кварталу 2009 року розглянуто понад 1,8 тис. звернень, заяв та скарг громадян (за 2008 рік — понад 9,5 тисяч). Найбільше їх надійшло



до Держземінспекцій в АР Крим (130), у Дніпропетровській (116), Івано-Франківській (121), Київській (313) та Одеській (107) областях.

ЗМІСТ ЗВЕРНЕНЬ ЗМІНИВСЯ

Зміст звернень громадян, зазначив начальник Держземінспекції, порівняно з минулими роками дещо змінився. Переважають скарги на зловживання посадових осіб органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади при наданні земельних ділянок (35%), вирішенні земельних спорів щодо меж земельних ділянок, які перебувають у власності чи користуванні громадян та дотримання ними правил добросусідства (40%). Скарги на дії посадових осіб органів земельних ресурсів при оформленні правостановлюючих документів на землю займають 15%; скарги на дії державних інспекторів щодо правомірності притягнення до відповідальності за порушення вимог земельного законодавства — 10%.

Представників засобів масової інформації цікавили результати роботи «телефону довіри», який відкрито наприкінці лютого цього року з метою забезпечення зворотного зв'язку Держкомзему та Центру державного земельного кадастру з громадськістю, уникнення неправомірних дій, забезпечення прозорості в їхній діяльності.

Дмитро Завтур навів статистику: за період з 27 лютого (початок функціонування «телефону довіри») по 17 квітня ц. р. прийнято понад 800 дзвінків від громадян і представників підприємств, установ та організацій з питань застосування окремих статей та положень земельного законодавства, а також звернень інформативного та довідкового характеру. Крім того, 150 громадян скаржилися на неправомірні дії та рішення працівників регіональних філій Центру ДЗК. Найбільше скарг надійшло на Київську (42), Харківську (22), Одеську (14), Кримську (10), Севастопольську (8), Дніпропетровську (7) регіональні філії.

Жодної скарги не надійшло на дії (бездіяльність) працівників Івано-Франківської, Полтавської, Херсонської, Чернівецької регіональних та Київської міської філій Центру ДЗК.



НАЙВРАЗЛИВІШІ МІСЦЯ В ДІЯЛЬНОСТІ ЦЕНТРУ ДЗК

Найбільше скарг за «телефоном довіри» Центру державного земельного кадастру надійшло з таких питань:

1. Неправомірне стягнення плати за послуги з ведення державного реєстру земель.
2. Розробка технічної документації із землеустрою про складання документів, що посвідчують право на земельні ділянки філіями без укладання відповідного договору.
3. Несвоєчасне виконання регіональними підрозділами Центру ДЗК робіт із землеустрою та виконання їх із порушенням чинного законодавства.
4. Незадовільна організація прийому громадян керівництвом Центру ДЗК в регіонах.
5. Безпідставні відмови регіональними підрозділами Центру ДЗК в проведенні реєстрації договорів оренди землі.
6. Несвоєчасне та неякісне надання послуг з ведення державного реєстру земель як громадянам, так і розробникам технічної документації із землеустрою.
7. Затягування оформлення правостановлюючих документів на земельні ділянки через відсутність бланків державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою.

УСІ СКАРГИ ГРОМАДЯН — НА КОНТРОЛІ

За інформацією Дмитра Завтура, за останній тиждень (з 13 по 17 квітня) надійшло 42 дзвінки на «телефон довіри» Держкомзему. Найбільше звернень зафіксовано з Київської та Одеської областей.

З метою оперативнішого реагування на факти зловживань у сфері земельних відносин «телефони довіри» відкривають територіальні органи на місцях.

До речі, Дмитро Завтур констатував, що така ж географія дзвінків спостерігалася і під час двох прямих телефонних ліній Держкомзему, проведених у січні-лютому цього року.

Аналіз дзвінків під час зимових «гарячих ліній», на які відповідали заступники Голови Держкомзему Антон Третяк, Віктор Петрук і Володимир Кулініч, свідчить, що вони надходили здебільшого від працівників землевпорядної служби, органів виконавчої влади та самоврядування, підприємців, голів сільських та селищних рад, юристів, фермерів, керівників сільськогосподарських підприємств, пенсіонерів, інвалідів-чорнобильців, пересічних громадян.

У розмові із журналістами наголошувалося, що багато звернень громадян містять питання, які могли б бути вирішені на місцях, а саме: вирішення органами місцевого самоврядування земельних спорів щодо встановлення меж земельних ділянок, самовільного зайняття земельних ділянок, дотримання правил добросусідства; порушення термінів при розгляді заяв громадян про надання у власність або користування земельних ділянок.

Дмитро Завтур акцентував увагу, що по всіх зверненнях громадян надіслано листи у відповідні регіональні підрозділи Держкомзему та Центру ДЗК з вимогою об'єктивно вивчити ситуацію, вжити заходів щодо усунення виявлених порушень та притягнення винних осіб до відповідальності.

На сьогодні усі скарги громадян на дії посадових осіб територіальних органів земельних ресурсів знаходяться на контролі керівництва Держкомзему.

Також учасників засідання прес-клубу було поінформовано, що з метою ефективності розгляду звернень громадян та забезпечення реалізації їх конституційного права в Держкомземі щодня, крім вихідних, працює громадська приймальня, де компетентні фахівці надають безкоштовну консультацію фізичним та юридичним особам з питань земельного законодавства. Керівництво Держкомзему здійснює особистий прийом громадян згідно із затвердженим графіком.



СТВОРЮЄТЬСЯ ПІДРОЗДІЛ ВНУТРІШНІХ РОЗСЛІДУВАНЬ

Під час розмови представники ЗМІ отримували відповіді і на інші земельні питання, які їх цікавили.

Зокрема, кореспондент телекомпанії «Ера» Сергій Сидорук запитав, які заходи втілює Держкомзем, щоб знизити рівень корупції в органах земельних ресурсів.

— Ще в лютому в Держкомземі створено робочу групу з запровадження Третього компоненту Порогової програми Корпорації «Виклики тисячоліття» щодо зниження рівня корупції, — повідомив Дмитро Завтур. — Програма реалізується Департаментом юстиції США спільно з Урядом України. Зокрема, йдеться про створення підрозділу внутрішніх розслідувань у структурі Держкомзему, виходячи з наявного фінансування.

Заступник Голови Держкомзему повідомив, що 4 грудня 2006 року була підписана Угода про стратегічне завдання між Урядом США та Урядом України. Підписання її стало можливим, оскільки Уряд України визнав наявність корупції у державі, а також те, що корупція перешкоджає її

економічному, політичному та соціальному розвитку. Корпорацією «Виклики тисячоліття» розглянуто можливість фінансування заходів, спрямованих на подолання корупції в Україні у рамках Порогової програми. На сьогодні ведеться підготовка до розроблення положення про такий підрозділ. Тож створення ефективно діючого неза-



лежного відділу внутрішніх розслідувань у Держкомземі та Держземінспекції стало реальністю.

Представники ЗМІ також цікавилися питаннями, що пов'язані з новими зразками державних актів на право власності на земельні ділянки, самозахопленнями у Криму, а також позицією Держкомзему стосовно Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок», підписаного у березні Президентом України, проблемою встановлення меж...



Насамкінець учасникам засідання прес-клубу в рамках проекту Міжнародного банку реконструкції та розвитку «Видача державних актів на право власності на землю в сільській місцевості та розвиток системи кадастру» було презентовано оголошений Держкомземом конкурс для журналістів на краще висвітлення ходу земельної реформи в Україні. Представник Комунікаційної групи «ПРТ», яка забезпечує проведення конкурсу, Роман Клим наголосив, що конкурс спрямований на те, аби громадяни через фахові публікації у пресі більше дізналися про свої права та можливості. Держкомзем очікує, що завдяки проведенню конкурсу зросте кількість компетентних, неупереджених, об'єктивних журналістських матеріалів, адресованих насамперед власникам земельних ділянок. Тому до участі в конкурсі запрошуються передусім автори, матеріали яких підвищують правову обізнаність землевласників.

Зокрема, йдеться про публікації в друкованих засобах, телесюжети, радіоматеріали, що висвітлюють практичні аспекти реалізації громадянами своїх прав на земельні ділянки, роз'яснюють норми земельного законодавства, розповідають про приклади успішного господарювання на землі.

Ознайомившись з концепцією та умовами участі в конкурсі, журналісти висловили свої зауваження та пропозиції, які будуть враховані у подальшій роботі.

КОНКУРС ДЛЯ ЖУРНАЛІСТІВ

«НІ!» — КОРУПЦІЇ, ПОБОРАМ, ЗЕМЕЛЬНИМ ОБОРУДКАМ!

8-800-502-52-80

**ЦЕ «ТЕЛЕФОН ДОВІРИ» ДЕРЖКОМЗЕМУ
ТА ЦЕНТРУ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ**

**ТЕЛЕФОНУЙТЕ: ПО БУДНЯХ З 9 ДО 17-ї,
У П'ЯТНИЦЮ З 9 ДО 15-ї.**

ДИНАМІКА ЗМІН ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ УКРАЇНИ з 1994 по 2009 роки

УПРАВЛІННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ ТА РЕЄСТРАЦІЇ ДЕРЖКОМЗЕМУ
ІНФОРМУЄ ПРО ДИНАМІКУ ЗМІН ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ УКРАЇНИ З 1994 ПО 2009 РОКИ
ЗА ДАНИМИ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ.

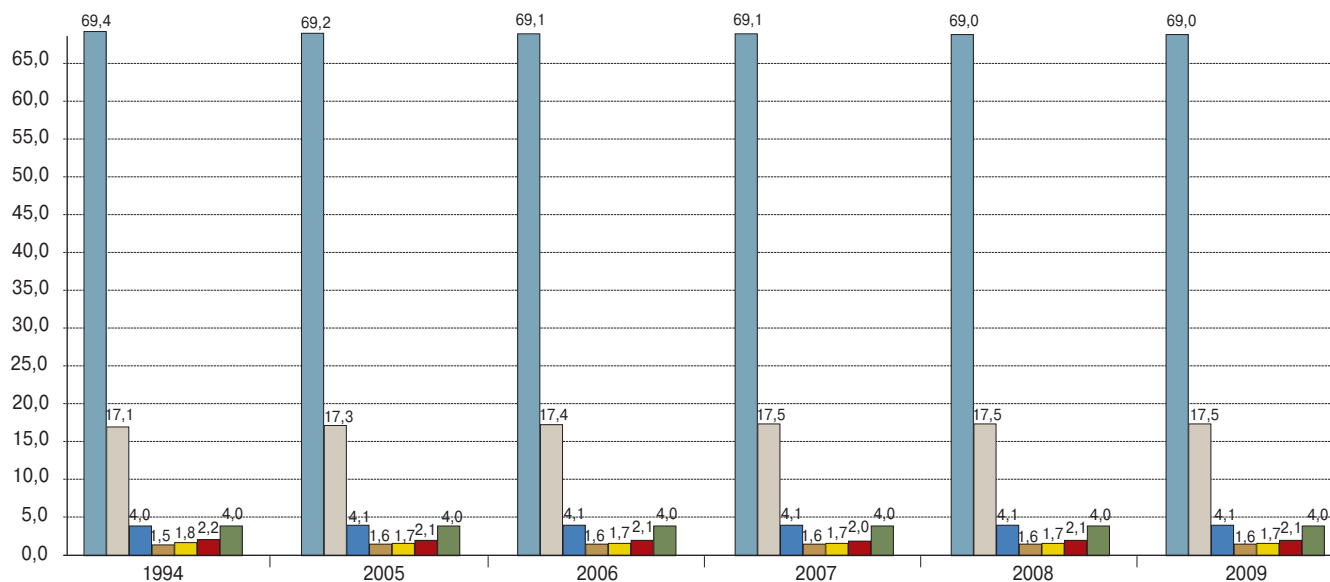
На діаграмах відображено зміни:

- по основних видах угідь та функціональному використанню;
- по основних землекористувачах та власниках землі.

Також відображено структуру земельного фонду за зазначені роки:

- по основних видах угідь та функціональному використанню:
 - сільськогосподарські угіддя;
 - лісовкриті площі;

Динаміка зміни земельного фонду по основних видах угідь та функціональному використанню з 1994 по 2009 роки



	1994		2005		2006		2007		2008		2009		
	Площа, тис. га	%	Площа, тис. га	%	Площа, тис. га	%	Площа, тис. га	%	Площа, тис. га	%	Площа, тис. га	%	
Сільськогосподарські угіддя	41890,4	69,4	41763,8	69,2	41722,2	69,1	41675,9	69,1	41650,0	69,0	41625,8	69,0	
Лісовкриті площі	10331	17,1	10475,9	17,3	10503,7	17,4	10539,9	17,5	10556,3	17,5	10570,1	17,5	
Забудовані землі	2386,2	4,0	2458,3	4,1	2467,5	4,1	2470,2	4,1	2476,6	4,1	2489,0	4,1	
Відкриті заболочені землі	920,8	1,5	957,1	1,6	966	1,6	972,4	1,6	975,8	1,6	978,0	1,6	
Відкриті землі без рослинного покриття або з незначним рослинним покриттям	1105,6	1,8	1039,0	1,7	1040,5	1,7	1042,5	1,7	1038,2	1,7	1032,8	1,7	
Інші землі	1301,2	2,2	1239,6	2,1	1238	2,1	1235,2	2,0	1236,3	2,1	1236,6	2,1	
Води	2419,6	4,0	2421,1	4,0	2416,9	4,0	2418,7	4,0	2421,6	4,0	2422,5	4,0	
Всього	60354,8	100,0	60354,8	100,0	60354,8	100,0	60354,8	100,0	60354,8	100,0	60354,8	100,0	

- забудовані землі;
- води;
- відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом;
- відкриті заболочені землі;
- інші землі;

■ по основних землекористувачах та власниках землі:

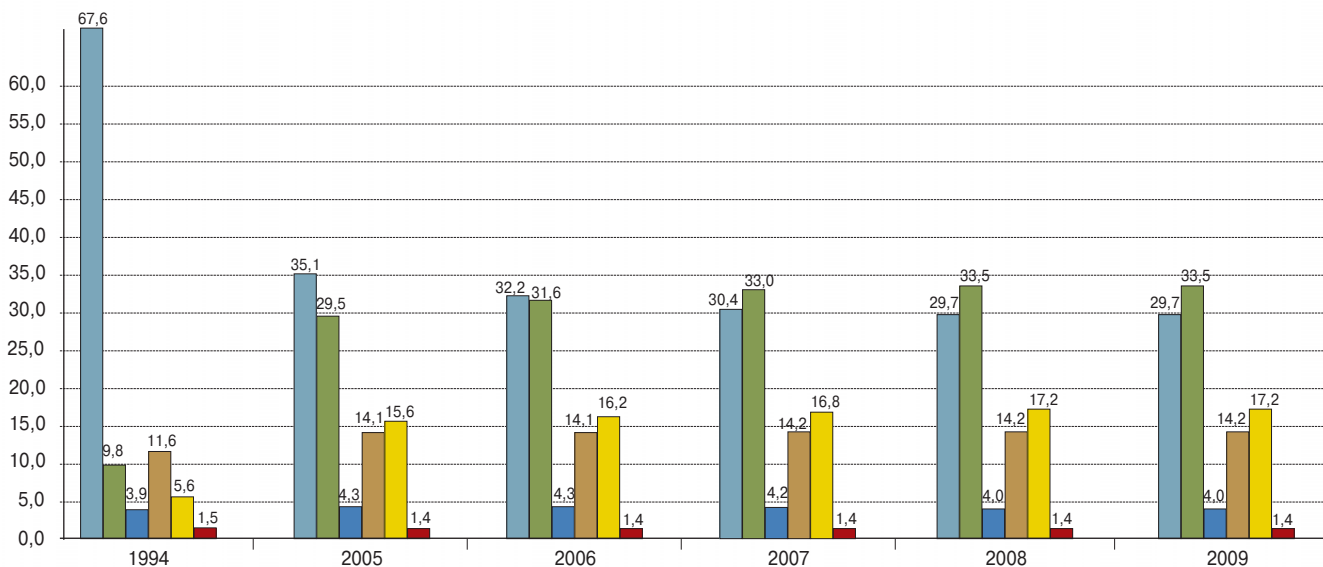
- громадяни;
- сільськогосподарські підприємства;
- лісгосподарські підприємства;
- землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування;
- заклади, установи, організації, промислові та інші підприємства;
- інші підприємства.

Упродовж зазначеного періоду відбулися зміни як у структурі земельного фонду по основних видах угідь, так і по основних землекористувачах та власниках землі.

Зокрема, по основних видах угідь — площа сільськогосподарських угідь зменшилася з 41,89 млн га у 1994 році до 41,63 млн га у 2009 році, тобто на 260 тис. га; площа забудованих земель збільшилася з 2,39 млн га станом на 1 січня 1994 року до 2,49 млн га станом на 1 січня 2009 року; площа водойм залишилася без змін — 2,42 млн га; загальна площа лісовкритих земель зросла з 10,33 млн га до 10,57 млн га тобто на 240 тис. га.

Стосовно структури земельного фонду по основних землекористувачах та власниках землі — площі земель, наданих у власність або користування громадянам, збільшилися з 5,93 млн. га станом на 1 січня 1994 року до 20,19 млн. га станом на 1 січня 2009 року (відповідно з 9,8% до 33,5%); лісгосподарським підприємствам — з 7,02 млн га до 8,58 млн га (на 1,56 млн га). Площа земель запасу та земель, не наданих у власність чи постійне користування, збільшилась з 3,35 млн га до 10,57 млн га (на 7,22 млн га). В свою чергу площа, що належить сільськогосподарським підприємствам, зменшилась з 40,8 млн га до 17,8 млн га (відповідно з 67,6% до 29,7%).

Динаміка зміни структури земельного фонду по основних землекористувачах та власниках землі з 1994 по 2009 роки



	1994		2005		2006		2007		2008		2009	
	Площа, тис. га	%	Площа, тис. га	%	Площа, тис. га	%	Площа, тис. га	%	Площа, тис. га	%	Площа, тис. га	%
Сільськогосподарські підприємства	40805,5	67,6	21143,3	35,1	19507,9	32,2	18367,8	30,4	17934,9	29,7	17787,2	29,7
Громадяни	5933,9	9,8	17773,4	29,5	19064,9	31,6	19908	33,0	20235,8	33,5	20192,6	33,5
Заклади, установи, організації; Промислові та інші підприємства; Підприємства та організації транспорту, зв'язку; Частини, підприємства, організації, установи, навчальні заклади оборони	2337,8	3,9	2615,6	4,3	2594,2	4,3	2518,7	4,2	2415,6	4,0	2380,8	4,0
Лісгосподарські підприємства	7022,6	11,6	8484,7	14,1	8540	14,1	8550,1	14,2	8568,1	14,2	8582,5	14,2
Землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування в межах населених пунктів	3353,9	5,6	9438,4	15,6	9783,1	16,2	10155,9	16,8	10364,8	17,2	10567,3	17,2
Інші землекористувачі	901,1	1,5	854,3	1,4	864,7	1,4	854,3	1,4	835,6	1,4	844,4	1,4
Всього	60354,8	100,0	60354,8	100,0	60354,8	100,0	60354,8	100,0	60354,8	100,0	60354,8	100,0

ШЛЯХИ УДОСКОНАЛЕННЯ ЗАКОНОДАВЧОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ регулювання земельних відносин

Леонід НОВАКОВСЬКИЙ,
академік УААН,
доктор економічних наук



КОНСТИТУЦІЯ УКРАЇНИ ВИЗНАЛА ЗЕМЛЮ ОСНОВНИМ НАЦІОНАЛЬНИМ БАГАТСТВОМ, ЩО ПЕРЕБУВАЄ ПІД ОСОБЛИВОЮ ОХОРОНОЮ ДЕРЖАВИ. ОДНАК ЧИННЕ ЗАКОНОДАВСТВО ДОСІ НЕ ВИЗНАЧИЛО ПРИНЦИПІВ, МЕХАНІЗМІВ ТА ІНСТРУМЕНТІВ ЦІЄЇ ОСОБЛИВОЇ ОХОРОНИ. ЩО Ж СТОСУЄТЬСЯ ЗАХОДІВ ЩОДО ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ, ТО КРІМ ПРИЙНЯТТЯ ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ОХОРОНУ ЗЕМЕЛЬ», СУТТЄВИХ ЗМІН НЕ ВІДБУЛОСЯ. ДЕРЖАВНОЇ ПРОГРАМИ ВИКОРИСТАННЯ І ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ НЕ ІСНУЄ. ЦЕНТРАЛІЗАЦІЯ КОШТІВ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОДАТКУ НА ОХОРОНУ ЗЕМЕЛЬ, ЩО ПЕРЕДБАЧАЛАСЬ ЗАКОНОМ УКРАЇНИ «ПРО ПЛАТУ ЗА ЗЕМЛЮ», ВІДМІНЕНА. ФАКТИЧНО ПРИПИНЕНО ДЕРЖАВНЕ ФІНАНСУВАННЯ ЗЕМЛЕВПОРЯДНИХ І ЗЕМЛЕОХОРОННИХ РОБІТ. СИТУАЦІЯ У СФЕРІ ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ ДЕРЖАВОЮ, ПОРІВНЯНО З ПЕРІОДОМ ДО ПРИЙНЯТТЯ КОНСТИТУЦІЇ УКРАЇНИ, ПОГІРШИЛАСЯ.

Земельне законодавство відіграє важливу роль у регулюванні земельних відносин, зокрема, у питаннях гарантування та захисту прав на землю, забезпечення раціонального використання та охорони земель.

З 1 січня 2002 року набрав чинності новий Земельний кодекс України, на підставі якого розроблено і прийнято низку нових законодавчих актів. Проте повноцінного правового поля для регулювання земельних відносин досі не створено. Зміни, що вносилися до чинного Кодексу, мали в основному фрагментарний характер. Окремі з них лобювалися і не могли суттєво поліпшити його норм.

Як відомо, одним із основних принципів забезпечення обґрунтованості регулювання земельних відносин є цільове використання земель. За основним цільовим призначенням землі України зараз поділяються на 9 категорій. Віднесення земель до певної категорії і переведення їх з однієї категорії в іншу є важливим фактором організації раціонального та екологобезпечного землекористування, захисту державою прав на землю.

Однак за останні роки необґрунтовані, хаотичні і незаконні зміни цільового призначення призвели до зайняття навколо великих міст значних площ особливо цінних орних земель під забудову, приватизації лісів під котеджне будівництво. Ця проблема заслуговує на самостійний розгляд.

Встановленню порядку віднесення земель до категорій і переведення з однієї категорії в іншу в Земельних кодексах України, починаючи з 1971 року, приділяється постійна увага. Так, у Кодексі, що діяв до 1 січня 2002 року було встановлено, що:

- 1) переведення земель з однієї категорії до іншої здійснюється у разі зміни цільового призначення цих земель;
- 2) віднесення земель до відповідних категорій і переведення їх з однієї категорії до іншої провадиться органами, які приймають рішення про передачу цих земель у власність або надання їх у користування, а в інших випадках — органами, які затверджують проекти землеустрою і приймають рішення про створення об'єктів природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного та іншого призначення.

Отже, зміна цільового призначення не трактувалася як самостійна дія, а виступала лише умовою переведення земель з однієї категорії в іншу. Таке переведення могло мати місце лише при:

- передачі земель;
- їх наданні;
- створенні об'єктів природоохоронного та іншого призначення.

Чинний Земельний кодекс у статті 20 «Встановлення та зміна цільового призначення земель» дещо по-іншому виклав ці норми, а саме:

1. Віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

2. Зміна цільового призначення земель провадиться органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про передачу цих земель у власність або надання у користування, вилучення (ви-

куп) земель і затверджують проекти землеустрою або приймають рішення про створення об'єктів природоохоронного та історико-культурного призначення.

3. Зміна цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України.

4. Зміна цільового призначення земель, зайнятих лісами, провадиться з урахуванням висновків органів виконавчої влади з питань охорони навколишнього природного середовища та лісового господарства.

Отже, на відміну від попереднього, у чинному Кодексі зміна стала основною дією, а процес переведення з однієї категорії в іншу зник. Таким чином, зміна трактується як самодостатній фактор, що не пов'язується з передачею, вилученням (викупом), наданням земель; створенням природоохоронних та історико-культурних об'єктів. В редакції попереднього Кодексу створення цих об'єктів пов'язувалося із затвердженням відповідних проектів землеустрою, що є абсолютно правильним, а в чинному Кодексі затвердження проектів землеустрою можна трактувати двояко: або як пов'язане з наданням і вилученням земель, або ж як самостійну дію щодо зміни цільового призначення земель.

Тому на практиці часто спочатку розробляють проекти зміни цільового призначення земель, а потім — проекти надання або передачі земель, вже іншої зміненої категорії. При цьому уникають сплати втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, необхідності погодження з Верховною Радою України зайняття особливо цінних земель, впроваджують схеми спекулятивного обігу ділянок із збільшенням у 50-100 разів вартості земель при перепродажу.

Проекти зміни цільового призначення розробляються ліцензованими суб'єктами підприємництва і позитивно експертуються державними землепорядними органами, незважаючи на те, що Закон України «Про землеустрій» розробки такого виду землепорядної документації не передбачає взагалі.

Загальновідомими є схеми переведення земель товарного сільськогосподарського виробництва (земельних паїв) в землі особистих селянських господарств, а потім в землі житлової та громадської забудови; земель лісгосподарського призначення в землі особистих селянських господарств з передачею їх безоплатно у приватну власність (до 2 га); земель сільськогосподарського призначення (в тому числі й орних) в землі промисловості, транспорту, зв'язку з наступним наданням під промислові об'єкти, аеропорти без сплати втрат сільськогосподарського виробництва.

Порушення законодавства, що пов'язані з так званою зміною цільового призначення земель, застосовувані при цьому схеми корупції та привласнення коштів обумовлюють розробку самостійного закону «Про порядок переведення земель з однієї категорії в іншу» або ж суттєве розширення та зміни положень статті 20 чинного Земельного кодексу. При цьому зміна цільового призначення повинна розглядатися як складова частина процесу передачі, надання, вилучення (викупу) земель або створення об'єктів природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного та іншого призначення, а не самостійна дія по переведенню земель з однієї категорії в іншу.

Отже, зміна цільового призначення може відбуватися лише при вирішенні зазначеного одночасно з затвердженням проектів землеустрою про передачу, надання, вилучення (викуп) земель

або організацію природо-охоронних, оздоровчих, історико-культурних об'єктів. І це слід чітко зафіксувати в земельному законодавстві.

Гудосконалювати нинішнє земельне законодавство треба, створюючи законодавчі акти регулювання земельних відносин на таких напрямках:

1. Встановлення порядку використання земель окремих категорій. Тут, зокрема, слід:

- а) наповнити конкретними правовими нормами статус пріоритетності земель сільськогосподарського призначення, а також земель сільськогосподарських підприємств, установ і організацій, земель садівницьких товариств та для індивідуального садівництва;
- б) визначити порядок використання земель житлової та громадської забудови (індивідуальне житлове будівництво, багатоквартирні житлові будинки, житлово-будівельні та гаражно-будівельні кооперативи);
- в) визначити порядок використання земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення; земель промисловості, енергетики, зв'язку.

2. Визначення правових засад щодо обмежень прав на землю, зокрема правового режиму земель в охоронних зонах, в зонах санітарної охорони, в санітарно-захисних зонах, в зонах особливого режиму використання земель (навколо військових об'єктів, охорони державного кордону, атомних, електричних станцій тощо).

3. Набуття права на землю, зокрема продаж земельних ділянок на конкурентних засадах, а саме тут слід:

- а) удосконалити порядок продажу земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам, юридичним особам, іноземним державам, іноземним юридичним особам;
- б) визначити особливості обороту земель сільськогосподарського призначення.

Далі. Правові норми щодо припинення прав на землю вимагають прийняття закону про відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; удосконалення порядку та спрощення процедур надання і вилучення земельних ділянок та пов'язаного з ними погодження питань місця розташування об'єкта; встановлення жорсткішої системи вилучення особливо цінних земель та зміни їх цільового призначення.

І, нарешті, потребують урегулювання та розвитку окремі положення щодо охорони земельного фонду. Це зокрема — рекультивация порушених земель, режим і порядок використання техногенно порушених земель, режим і порядок використання техногенно забруднених земель, порядок консервації земель. Ці питання повинні бути врегульовані відповідними законодавчими актами.

Окремо слід зупинитися на законодавчій неврегульованості проблем управління в сфері використання та охорони земель. Їх, на жаль, дуже багато. Несвоєчасне вирішення проблем створює суттєві перепони для поліпшення регулювання земельних відносин в країні, захисту прав громадян і юридичних осіб на землю. Досі не визначено порядок встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних утворень (районів, сіл, селищ, міст), не затверджено форму державного акта, що узаконював би визначені межі, відсутній порядок його видачі.

З 2003 року розробляється «Загальнодержавна програма використання та охорони земель до 2015 року», яка вже кілька разів «дрейфує» між розробником — Кабінетом Міністрів України і Верховною Радою України, а ми не маємо конкретної програми робіт, внаслідок чого на проведення земельної реформи у 2009

році, наприклад, передбачено виділити лише 7 млн грн коштів державного бюджету, в той час як від сплати земельного податку держава щорічно одержує понад 4 млрд грн.

Не прийнято й Закону про зонування земель, а тому ці роботи ще не розпочиналися. Хоч наявність Закону, як показує практика, не завжди стимулює проведення необхідних заходів. Це можна підтвердити на прикладі землеустрою, який в останнє десятиріччя звівся в основному до видачі правовстановлюючих документів. Про організацію території сільськогосподарських підприємств, нормативну оцінку угідь, консервацію земель, запровадження сівозмін, розробку схем землеустрою, проектів консолідації ділянок зараз серйозно навіть не ведеться й мова, незважаючи на те, що Верховна Рада України ще 22 травня 2003 року прийняла Закон України «Про землеустрій».

Нам слід перебудувати систему контролю за використанням і охороною земель. Державний контроль, що здійснюється, є неефективним. Кількість порушень законодавства постійно зростає. Земельні органи часто-густо самі порушують закони. Держава не має надійного впливу на порушників — державних службовців. У країнах Європейського Союзу та Америки ці питання чітко врегульовані. Нам слід налагодити належним чином здійснення контролю громадськими організаціями. В США, наприклад, зазначений контроль проводять майже 3 тис. громадських організацій. Наші громадяни, як правило, не мають належної інформації про перерозподіл земель, відведення ділянок, їх обіг та оцінку. Тому прийняття законів про громадський контроль, а також про самоврядний контроль за землекористуванням є дуже актуальним в сучасних умовах.

Серед складових частин управління землекористуванням особливе місце належить державному земельному кадастрові. Сучасна автоматизована система земельного кадастру потрібна не лише як інформаційна база для регулювання земельних відносин, а як засіб захисту прав громадян, юридичних осіб, територіальних громад і держави на землю. На жаль, у пореформений період ця інформаційна база значною мірою втрачена. Не створено планово-картографічного і земельно-кадастрового матеріалу на сучасні землеволодіння і землекористування. Занедбано кількісний облік земель. Давно не проводиться коригування матеріалів ґрунтових обстежень, не здійснюються геоботанічні обстеження, тобто не вносяться необхідні зміни в якісний облік земель — нині він не відповідає дійсності. Нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення здійснено 13 років тому на матеріалах господарської діяльності 1986–1988 рр. — майже двадцятирічної давності. За законом періодичність нормативної оцінки земель повинна становити 5–7 років для населених пунктів і сільськогосподарських угідь. Отже, вже втретє маємо оцінювати зазначені землі. Однак в 1/4 або майже в 8 тис. населених пунктів оцінка не проведена ще ні разу. 10,5 млн га, або 95% земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів також ще не оцінювалися. Дивним, у зв'язку з цим, було внесення за пропозицією Уряду змін в закон про оцінку земель: термін 7–10 років замінити на 5–7.

Майже не ведуться чергові кадастрові плани. Реєстрація земельних ділянок зведена лише до обліку державних актів, що видаються на земельні частки (паї) і присадибні ділянки в населених пунктах. Кількість зареєстрованих актів складає 11 млн, в той час як загальне число власників і

користувачів перевищує 25 млн. Слід зазначити, що інформація про реєстрацію правовстановлюючих документів, яка зараз комп'ютеризується, не може бути повсюдно використана в автоматизованій системі кадастру через те, що геодезичні роботи по визначенню координат меж земельних ділянок не виконуються в єдиній системі.

В останній час непоодинокими є факти видачі на одну і ту ж ділянку 4–5 державних актів, збору немалих коштів за бланки актів, за так звані реєстраційні картки для внесення даних в комп'ютери, за внесення даних у книги записів актів і договорів оренди землі. У країні з реєстрацією прав на землю склалась парадоксальна ситуація. З липня 2004 року діє Закон про реєстрацію речових прав на нерухоме майно і їх обмежень. За ним зазначена реєстрація покладена на Держкомзем України, однак вона не запроваджена. Автоматизовану систему кадастру, яку за Програмою Кабміну, прийнятою у 1997 р., слід було впровадити до 2007 року, не створено. Державні акти на право приватної власності та право постійного користування землею видаються на підставі рішень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування. У бланках актів є підписи: перший — голови ради або голови місцевої державної адміністрації і другий — начальника державного органу земельних ресурсів. Рішення відповідних органів реєструються лише цими органами. Отже, державний акт повинен реєструватися там же, де зареєстроване рішення. Можна було б допустити, що акт може реєструватися у державному земельному органі, начальник якого має право другого підпису. Це знижує відповідальність першого органу, обумовлює безконтрольність у витрачанні бланків державних актів, але це півбіди.

Практика засвідчує гірше. Державні акти на підставі рішень державних або самоврядних органів за підписами їх керівників та керівників державних земельних органів жоден з органів не реєструє. Цю роботу доручено госпрозрахунковим організаціям — центрам і філіям державного земельного кадастру. Ці недержавні, а виключно фіскальні інтереси є однією з причин, чому ми не можемо з 2003 року прийняти Закон України «Про державний земельний кадастр». Непрофесійність земельно-кадастрових керівників спочатку призвела до того, що у 2000–2003 рр. завдання кадастру було зведено до збору коштів за рахунок виконання робіт, які до кадастру не мають прямого відношення. Потім висунуто ідею запровадження так званої кадастрово-реєстраційної системи, в якій до складу кадастру віднесено реєстрацію будівель, споруд, іншого нерухомого майна. Розпочалася боротьба між Мін'юстом і Держкомземом щодо суб'єкта реєстрації прав на нерухоме майно, яка ще не завершена. Посилилось протистояння між місцевими радами і земельними органами з питань реєстрації державних актів, договорів оренди землі, ведення книг реєстрації цих документів, ведення земельно-кадастрової документації. Втрачено багато часу. Належним чином не використано кошти позики Світового банку на розвиток земельного кадастру. Не створено уніфікованої програми автоматизації, належного програмного забезпечення, структур, які б забезпечили автоматизацію цих робіт.

Проект Закону «Про державний земельний кадастр» готується до розгляду в сесійному режимі **дев'ятий раз**, а кількість зацікавлених у його прийнятті народних депутатів не збільшується. Перспектива, на жаль, невтішна, бо й надалі прийняття цього закону пов'язали з відміною мораторію на

продаж земель сільськогосподарського призначення. Зауважу, що виконання комплексу робіт за цим законом потребує не менше 15 років і на мораторій прийняття закону не впливає.

Завершуючи аналіз законодавчого врегулювання проблем управління землекористуванням, не можна не зупинитися на питаннях структури органів управління земельними ресурсами. Як відомо, центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів неодноразово реорганізовувався, змінював частину своїх функцій, змінювалися органи, які спрямовували і координували його діяльність. На тлі значного погіршення ситуації у сфері земельних відносин, негативного стану дотримання законодавства, охорони земель, управління земельними ресурсами необґрунтованим було в 2007 році рішення Уряду перетворити Держкомзем в Держземагентство. Його повноваження було обмежено до рівня Департаменту або ж Головного управління Міністерства. Координація центрального органу з регулювання земельних відносин Міністерством, яке не має до цього прямого відношення, суттєво знизило імідж земельного органу, його самостійність і роль у державі. Повернення на початку 2008 року земельному органу статусу Державного комітету ще докорінно не позначилося на його діяльності. Тривалий час не вирішується питання спряму-

вання і координації роботи Комітету безпосередньо Кабміном України. Не вжито заходів щодо його належного кадрового, матеріально-технічного, фінансового забезпечення.

За умов, що склалися, законодавче врегулювання діяльності земельної служби України стало досить нагальним, а тому Рада національної безпеки і оборони у січні минулого року прийняла рішення про необхідність прийняття відповідного закону.

Необхідно остаточно визначитися із питаннями законодавчого врегулювання ринку земель. Перш за все це стосується порядку функціонування земельних конкурсів і земельних аукціонів. Це питання безпосередньо впливає з норм статті 137 Земельного кодексу про необхідність прийняття закону про порядок проведення земельних торгів.

Дуже важливо при цьому вивести з-під дії аукціонів продаж земельних ділянок державної та комунальної власності у власність громадян для ведення фермерського господарства, особистого селянського господарства, садівництва, будівництва і обслуговування жилого будинку та господарських будівель і споруд, гаражного будівництва, продаж права оренди земельних ділянок для зазначених потреб, а також для городництва, сінокошіння, випасання худоби тощо.

Крім обмежень площ земель сільськогосподарського призна-

чення у приватній власності, слід було б прискіпливо розглянути питання щодо необхідності регулювання землекористування на умовах оренди. Якщо площу особистого селянського господарства обмежено 2 гектарами, а загальну площу приватного землеволодіння — 100 гектарами, і дискусії про граничні площі землеволодіння продовжуються, то чому не замислитися над тим, чи справедливо нині дозволяється оренда угідь терміном до 50 років і не обмежується їх площа. Відомими є факти, коли окремі структури орендують по 10, 50, 100 і більше тисяч гектарів земель, обробляють їх вахтовим методом, не вносять органіки, не беруть участі у формуванні соціальної структури села.

Розпочинаючи реформу, ніхто не ставив завдання відлучити селянина-власника від власної землі. Однак землею у цих випадках володіє саме той, хто її обробляє зараз, а селянин у цьому процесі участі не бере.

Потрібно врегулювати низку інших питань — обороту земель сільськогосподарського призначення, резервного фонду, запасу, зайнятих виробничими будівлями і спорудами, а також переходу права на землю з огляду на строки, зміни цільового призначення. Якщо не вдасться з політичних мотивів розглянути у другому читанні Закон України «Про ринок земель», ці питання доцільно вирішити шляхом внесення змін до Земельного кодексу України.



ОСНОВИ ТЕОРІЇ ЗЕМЛЕУСТРОЄЗНАВСТВА

УДК 323.3:330.1



Антон ТРЕТЯК,
доктор економічних
наук, професор,
член-кореспондент
УААН,
заступник Голови
Державного комітету
України із земельних
ресурсів

Тривалий час людина ставила-ся до землі як передумови, наданої їй природою для життя і розвитку. Із зростанням чисельності землян стає очевидним, що створені природою життєві умови обмежені, а відповідно — виникають проблеми закріплення і відстоювання земельних площ, які належать певним спільнотам людей.

Новий стан стосунків між людьми з приводу використання землі як об'єкту земельних та економічних відносин, пов'язаний із розвитком землеробства. Об'єктами економічних відносин стають, власне, земля, її надра, водні та інші ресурси. Через велику різноманітність комбінацій рельєфу, фізико-хіміко-біологічних властивостей та кліматичних умов земля формує істотно відмінні види та методи її використання.

Як вважав П.М. Першин, будь-яке використання землі вимагає певних робіт по впорядкуванню території. Під час господарювання земельні території послідовно пристосовують до тих технологічних

процесів, які властиві тому чи іншому виробництву, етапам його вдосконалення. Таку організацію земельної території, на його думку, здійснює землеустрій.

«Пристосування території полягає в тому, що земля як об'єкт господарювання організовується, тобто розбивається на такі відокремлені частини площі, кожна з яких має властивості, необхідні для використання її в процесі виробництва. Такий комплекс території, тобто земельна площа господарства, характеризується в цьому випадку трьома основними ознаками:

- розмір площі;
- склад господарських угідь, що входять до площі;
- форма розташування складових частин земельної площі щодо господарського центру.

За цими найважливішими ознаками і визначають впорядкування будь-якої земельної ділянки».

Отже, соціальна суть організації земельної території полягає в тих суспільних відносинах, що характеризують господарське використання



землі. Ці суспільні відносини матеріалізуються через триєдиний зміст організації території. Цей зміст, на перший погляд, ніби відображає технічний бік землеустрою, але насправді характеризує соціальний. Розміри сільськогосподарських підприємств в кожній країні відображають розподіл землі між окремими соціальними групами. «Склад угідь земельної площі є безперечним відбиттям суспільного поділу праці, географічною локалізацією її і показником виробничих типів сільського господарства».

Форма і розташування окремих ділянок характеризують існуючий спосіб виробництва і певною мірою спосіб використання землі. «Таким чином, організація земельної площі нерозривно зв'язана з усією сукупністю народногосподарських відносин. Землеустрій є одним із складових невід'ємних елементів загальної системи народного господарства, обумовлених діючими в ньому силами».

В результаті проведення землеустрою, як вважає автор, виникає земельний устрій, що відображає організованість земельної території на певних етапах розвитку суспільства. В умовах феодального ладу і без машинного сільськогосподарського виробництва земельний устрій був представлений вузькими ділянками /парцелями/, які оброблялися за допомогою кінної тяги. Зародження капіталістичного способу виробництва обумовило появу перших сільськогосподарських машин, для яких вузькі ділянки не створювали умов ефективного застосування. Тому через землеустрій проводиться комасація землі. При соціалістичному способі виробництва з'являється потужна сільськогосподарська техніка і в результаті — нова потреба в укрупненні полів до декількох сотень гектарів. Цілком зрозуміло, що відновлення приватної власності на землю привело до роздрібнення полів і масивів, розмір яких також визначається

продуктивними силами. Таким чином, суспільний спосіб виробництва визначає форму земельного устрою.

В результаті П.М. Першин дійшов висновку, що за своєю соціальною природою землеустрій — це об'єктивована в господарському пристосуванні території система суспільних земельних відносин, що історично розвивається. Він вважав, що землеустрій — це захід економічної політики, під якою розумів організовану систему суспільно-економічних цілей та засобів їх досягнення, що спрямовуються класовими інтересами.

Враховуючи, що аграрна політика є особливим напрямом економічної політики і диктує умови використання землі, то в цій галузі економіки земля як предмет праці завжди знаходиться в полі зору держави. І тут П.М. Першин робить надзвичайно важливий висновок, що земельні відносини регламентуються системою юридичних норм. **Завданням цієї регламентації є не що інше, як охорона системи розподілу і впорядкування земельної площі.** Держава через різні заходи спонукає населення до економічної діяльності. Шляхом землеустрою вона здійснює свою економічну політику і змушує населення належним чином впорядковувати територію, тобто приводити її в організований стан. Отже, організація використання землі — це не лише заходи, але й система, яка повинна мати цілісне уявлення про закономірності та зв'язки, які в ній існують, що є предметом теорії.

Теорія — це комплекс поглядів, уявлень, ідей, спрямованих на пояснення будь-якого явища; в більш вузькому розумінні — вища, найрозвинутіша форма організації наукового знання, яка дає цілісне уявлення про закономірності та існуючі зв'язки певної сфери —

дійсності і об'єкта даної теорії. Базуючись на суспільній практиці і даючи цілісне, достовірне знання, що безперервно розвивається, про існуючі зв'язки і закономірності дійсності, теорія виступає як найдосконаліша форма наукового обґрунтування і програмування практичної діяльності. При цьому роль теорії не обмежується узагальненням досвіду практичної діяльності і перенесенням його на нові ситуації, а пов'язана з творчою переробкою цього досвіду, завдяки чому теорія відкриває нові перспективи перед практикою, розширюючи її межі. Отже, виникає необхідність дослідження теорії землеустрою.

Відповідно до статті 182 Земельного кодексу України землеустрій — це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

Мета землеустрою полягає в забезпеченні раціонального використання та охорони земель, створенні сприятливого екологічного середовища та поліпшенні природних ландшафтів.

У зв'язку з тим, що основа ефективності землеустрою лежить у суспільному виробництві і він повинен бути головним важелем держави в здійсненні земельних перетворень, можна зробити такі висновки:

1. Землеустрій є головним механізмом утворення землеволодінь і землекористувань в усіх галузях. Зокрема, без проведення землеустрою, шляхом складання проекту, його розгляду, погодження, затвердження, відведення земельних ділянок в натурі (на місцевості), видачі документів, які посвідчують право землево-

лодіння або землекористування, не можна розпочати виробництво.

2. При землеустрої проходить взаємоприспосовування виробництва і земельної території, зокрема, здійснюється територіальна організація виробництва, в процесі якої, з врахуванням придатності ґрунтів, місцезнаходження земель, обґрунтовується найкраще і найвигідніше використання землі та організовується територія землеволодіння або землекористування. Тому субстанція ефективності землеустрою лежить в економіці землекористування (виробництві). Це положення підтверджує також те, що в процесі землеустрою вирішуються питання охорони земель та екологізації землекористування. У цьому полягає основний інтерес держави.

3. При землеустрої створюються оптимальні (для даного рівня розвитку продуктивних сил і виробничих відносин) організаційно-територіальні умови землеволодіння і землекористування, що важливо на стадії формування ринкової економіки і ринкового приватного землекористування.

4. Землеволодіння і землекористування, як і властиві їм системи організації виробництва і території, функціонують у загальній системі земельно-господарського устрою країни. Між ними є багато економічних, організаційних, технологічних і соціальних взаємозв'язків. Також, враховуючи госпрозрахунковий (а в умовах ринку — комерційний) характер економічних взаємовідносин у народному господарстві, ефективність землеустрою слід розглядати з точки зору всього суспільного виробництва і по відношенню до конкретного підприємства (або громадянина).

Отже, землеустрій має суспільну і госпрозрахункову (комерційну) ефективність. У першому випадку землеустрій виступає в якості державного важеля регулювання землеволодіння і землекористування при будь-яких змінах земельних відносин. Госпрозрахунковий (комерційний) ефект землеустрою властивий, в першу чергу, сільськогосподарським підприємствам, які використовують землю як головний засіб виробництва.

Основним змістом землеустрою, відповідно до статті 184 Земельного кодексу України, є:

- а) встановлення (відновлення) на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, землеволодінь і землекористувань;
- б) розробка загальнодержавної і регіональних програм використання та охорони земель;
- в) складання схем землеустрою, розроблення техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель відповідних адміністративно-територіальних утворень;
- г) обґрунтування встановлення меж територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами;
- ґ) складання проектів впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створення нових;
- д) складання проектів відведення земельних ділянок;
- е) встановлення в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок;
- є) підготовку документів, що посвідчують право власності або право користування землею;
- ж) складання проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін, упорядкування угідь, а також розроблення заходів щодо охорони земель;
- з) розроблення іншої землевно-рядної документації, пов'яза-

ної з використанням та охороною земель;
и) здійснення авторського нагляду за виконанням проектів з використання та охорони земель.

Таким чином, сьогодні, виходячи із змісту, землеустрій вважається практичним заходом. Так вважали відомі вчені землевпорядники С.О. Удачін, М.А. Гендельман, В.М. Хлистун. Цю думку підтримали академік Л.Я. Новаковський, член-кореспондент Д.С. Добряк.

Разом з тим, як вже зазначалося, організація використання землі потребує більш глибокого розуміння цього явища. Перш ніж приступити до викладення нашого бачення цього питання, з'ясуємо ще одне принципове положення, а саме: чи є земля засобом виробництва? З названих авторів на це звертає увагу лише С.О. Удачін, хоч таке твердження досить розповсюджене в різній літературі. Тому розглянемо це питання детальніше. Справа в тому, що земля в чистому вигляді не здатна виробляти продукцію. Для цього потрібна низка компонентів, які характеризують природне середовище і без яких продукування рослин неможливе. Це, насамперед, гумус, вода, повітря, тепла та сонячна енергії.

Земля — поверхня суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею.

Гумус — органічна складова частина ґрунту, яка утворюється в процесі біохімічного розкладу рослинних і тваринних решток та формує його родючість. Отже, не всяка земля здатна продукувати рослинну продукцію, а тільки та, яка покрита родючим шаром ґрунту. При цьому треба розрізняти два види родючості: родючість, створену природою, і родючість, створену людиною в результаті її виробничої діяльності. Ні штучної, ні економічної родючості в природі не існує.

Ґрунт — природно-історичне органо-мінеральне тіло, що утворилося на поверхні земної кори і є осередком найбільшої концентрації поживних речовин, основою життя та розвитку людства завдяки найціннішій своїй властивості — родючості.

Вода — це природний компонент, без якого неможливі життєві процеси в живих організмах, в тому числі і в рослинах. Вода розчиняє поживні речовини в ґрунті, які рухаються через стебло чи стовбур до листя, і таким чином живлять рослину.

Повітря — є компонентом, який зумовлює аеробні процеси в ґрунті. Важливе значення для цього має рихлення ґрунту, що забезпечує проникнення повітря в нижні шари.

Тепловий режим — забезпечує життєдіяльність рослинних організмів через фотосинтез, тобто утворення складних органічних речовин, необхідних для всіх живих організмів. Завдяки фотосинтезу утворюється вся органічна маса на землі, а також весь кисень атмосфери.

Таким чином, слід вважати, що засобами виробництва в сільському та лісовому господарстві є природне середовище. Земля в системі компонентів має ту особливість, що вона є предметом праці, на яку людина скерує свої знаряддя та механізми.

Уточнення також вимагає таке поняття як «засоби виробництва, що нерозривно пов'язані з землею». Це поняття з'явилося у землевпорядному лексиконі за часів колективізації. До таких засобів відносять шляхи, лісосмуги, меліоративні споруди та інші інженерні комунікації щодо облаштування території. Вони, безперечно, відіграють важливу роль в процесі використання землі, але назвати їх засобами виробництва, очевидно, неправомірно. Так, наприклад, шляхи мають важливе значення для обслуговування земельної території, вивозу про-

дукції тощо, але вони не є засобом виробництва. Дорога — це інженерна споруда, призначена для руху транспортних засобів.

Лісосмуги також є важливими елементами при організації території. Вони протистоять вітрам, створюють своєрідний мікроклімат на полях, регулюють водний стік.

Меліоративні споруди — це елементи водної меліорації. Вони призначені, наприклад, для відводу поверхневих і підземних вод, що є важливим при використанні земель.

Проте всі вони відіграють допоміжну роль у використанні земель і тому є елементами виробничої інфраструктури.

Необхідно зазначити, що досить часто вживається термін «землеустрій» та дуже рідко термін «землевпорядкування». І це не випадково. Наприклад, до 50-х років науковці в Україні максимально вживали термін «землеустрій», навіть факультет в Львівському сільськогосподарському інституті часто називався «землеустрійним». З часом з'явився термін «землевпорядкування», як ми гадаємо, з причини невдалого і некваліфікованого перекладу з російської мови терміну «землеустройство», який почав витісняти і замінювати термін «землеустрій». Між іншим, академік П.М. Першин користувався терміном «землеустрій», проте органи, що його здійснюють, називав «землевпорядні органи». Отже, виникає питання: як правильно перекласти українською мовою термін «землеустройство». Термін «землевпорядкування» — це переклад неточний і неідентичний російському терміну «землеустройство». Зворотний переклад на російську мову дасть нам термін не «землеустройство», а термін «землеупорядочение», а це різні речі.

Широкий спектр визначень землеустрою пропонується у спеціальній літературі. Земле-

устрій визначається як «цілісна система взаємопов'язаних (організаційних, правових, організаційно-господарських, інженерно-технічних, еколого-економічних і соціальних) заходів і дій, спрямованих в кінцевому результаті на зміну або вдосконалення існуючого порядку і змісту використання або володіння землею. Він здійснюється з метою організації раціонального та найбільш ефективного використання землі (земельної власності) як в інтересах окремої людини, так і групи людей та суспільства в цілому (Л.Я. Новаковський, А.М. Третяк); «сукупність заходів правових, економічних і технічних, спрямованих на раціональну організацію як території країни в цілому, так і окремих її частин, з метою поліпшення прогресивного розвитку народного господарства» (С.П. Кавелін); «стан певного територіального устрою визначеної частини просторового базису, що створюється в результаті формування земельних об'єктів»; натомість, «землевпорядкування — територіально-функціональне планування землекористування сформованих земельних об'єктів» (Войтенко С.П., Володін М.О.) тощо.

Залежно від завдань, змісту та методів проведення прийнято виділяти дві форми землеустрою: внутрішньогосподарський (організація території сільськогосподарських підприємств із запровадженням сівозмін, упорядкування сільськогосподарських угідь, розробка заходів щодо боротьби з ерозією тощо) — у цьому випадку більше підходить термін внутрішньогосподарське землевпорядкування — та міжгосподарський землеустрій (утворення нових землекористувань, ліквідація черезсмужжя, встановлення меж населених пунктів тощо). Синонімом терміну «міжгосподарський землеустрій» є введений нами термін «територіальний землеустрій». Нами виділено також «зокремлене зем-

левпорядкування», що передбачає складання робочих проектів з метою деталізації проектів внутрігосподарського землеустрою. Таким чином, землеустрій — це все таки більше практичний захід, виходячи із його змісту.

Проте, необхідно дати відповідь, що означає термін «землевпорядкування». Отже, українським законодавством визнано термін «землеустрій». Разом з тим, нами застосовується і термін «землевпорядкування». Для того, щоб дати відповідь, що означає термін «землевпорядкування», слід розглянути таке. Якщо землеустрій є практичним заходом, то самого переліку заходів недостатньо, щоб привести територію в організований стан. Для цього потрібна дія людини, яка б цю функцію виконувала, і результатом її має бути організованість території. Значить, «землевпорядкування» — це практичний процес, що реалізує в життя конкретні заходи щодо організації використання земель.

На підставі викладеного виникає дуже важливе принципове питання: чи є організація використання земель наукою? Але давайте поміркуємо так. Землеустрій передбачає не тільки перелік заходів, але й види робіт, які при цьому треба виконати. Для проведення робіт мають бути розроблені відповідні теоретичні положення, які б їх обґрунтовували. І треба сказати, що такі теоретичні розробки насправді існують і висвітлюються в конкретних спеціальних дисциплінах, насамперед, в земле-впорядковому проектуванні, прогнозуванні використання земель та в наукових основах землеустрою.

У цих дисциплінах висвітлені принципи і теоретичні основи організації земельної території, розглядаються методи проектування та прогнозування використання земель тощо. Так, наприклад, щоб організувати

територію ріллі, треба насамперед знати існуючі системи її використання, кількість та розмір полів, співвідношення їх сторін, розміщення полів відносно рельєфу, дорожньої мережі та ін. Якщо мова йде про протиерозійну організацію території, то питання ще значно ускладнюється. Треба мати чітке уявлення про причини виникнення ерозії і способи її попередження, володіти методикою організації використання земель на схилах, проектування захисних лісонасаджень тощо. Подібні питання вирішуються при організації території багаторічних насаджень, зрозуміло, з певною специфікою. В наукових основах землеустрою висвітлюється питання про складові частини землеустрою та їх елементи, визначаються види землеустрою та ін. Це дозволяє зробити висновок, що в дійсності існує теоретична основа з організації використання земель. Разом з нею існує й практика, тобто практичний процес, який є наслідком теоретичних знань. Маємо також і результат цього процесу, що проявляється в організованості території. **В свою чергу теорія плюс практика плюс результат є не що інше як наука.** Отже, в даному плані наука в дійсності існує, але справа в тому, що вона дотепер не має конкретної назви. Ми підтримуємо думку Я. Лютого, що науку з організації використання земель необхідно назвати «землеустроєзнавство».

Тут можна відмітити чотири її складові частини: теоретичні основи організації території та використання земель, земельне право, практичні заходи і процеси із землеустрою та землевпорядкування, а також землезнавство як наука про виявлення і вивчення загальних закономірностей розвитку природи на відповідній території, що відображають взаємозв'язки та взаємозумовленості її складових компонентів і завдяки яким вони функціонують як органічне

цілі. Цими специфічними закономірностями організації використання земель не послугується жодна інша наука. Крім того, наука про організацію використання земель тісно пов'язана із сучасною економічною теорією, яка обмежена теорією ринкової економіки. Сучасна епоха пов'язана з глибокими змінами місця і ролі людини в зміні природи, економіки та суспільних відносин щодо організації використання земель. На жаль, ні проблеми організації використання землі, ні людини в сучасному її розумінні, ні проблеми земельного капіталу не відображаються в економічній теорії та теорії розвитку природи.

Нарешті ще одне важливе питання щодо терміну — «земельний устрій».

Земельний устрій — це земельний лад, тобто комплекс земельних відносин певної країни, що визначається системою володіння і користування землею, а також принципами організації землі як природного ресурсу, просторового базису і збереження та відтворення природної біоти. Таким чином, це поняття включає як земельні відносини, так і організацію використання земель.

Отже, на підставі викладеного можна зробити такі висновки.

1. Земля у понятті, визначеному законом України «Про охорону земель», не є засобом виробництва в сільському та лісовому господарствах. Засобом виробництва є природне середовище. Земля є базисом природного середовища і основним його компонентом, предметом праці, на який скерована діяльність людини. Тому в кінцевому випадку треба оцінювати не землю, а природне середовище.

2. На сучасному етапі треба розрізняти такі поняття: землеустроєзнавство, землеустрій, землеупорядкування та земельний устрій.

Землеустроєзнавство — це наука про організацію та планування використання земель.

Землеустрій — це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів.

Землеупорядкування — це процес функціонального планування земельної території, який реалізує в життя систему заходів.

Земельний устрій — це земельний лад будь-якої країни, що виз-

начається системою володіння та користування землею, а також принципами організації використання землі.

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

УСЕ ЦЕ ВИМАГАЄ НЕ ПРОСТО 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.



СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Першин П.М. Нариси аграрних проблем будівництва соціалізму: К.: Наукова думка, 1973. — С. 338.
2. Лютий Я. Землеустроєзнавство: питання теорії. ЛДСІ. Львів, 1996. — С. 29.
3. Радченко К.Г. Тенденції розвитку законодавства України у сфері землеустрою: Землеупорядний вісник № 4, 2003. — С. 45–46.
4. Третьак А.М. Землеупорядне проектування: Теоретичні основи і територіальний землеустрій. Навч. посібник. — К.: Вища освіта, 2006. — С. 204.
5. Новаковський Л.Я., Третьак А.М. Словник термінів і визначень у сфері земельних відносин та земельного кадастру. — К.: 1998. — С. 7.
6. Войтенко С.П., Володін М.О. Вітчизняні механізми територіального формування і планування землекористування через призму підготовки фахівців. Землеупорядкування. № 3, 2001. — С. 34.
7. Третьак А.М. Наукові основи землеустрою. Навч. пос. — К.: ТОВ ЦЗРУ, 2001. — С. 342.



ЛІЦЕНЗУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ:

теорія та практика



Андрій МАРТИН,

докторант Національного університету біоресурсів і природокористування, кандидат економічних наук

Питання ліцензування господарської діяльності щодо проведення земельних торгів належить до найактуальніших проблем регулювання земельних відносин в Україні.

Як відомо, відповідно до статті 134 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III, земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають **продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах)**. Згідно із частиною третьою статті 137 цього Кодексу, проведення земельних торгів здійснює **юридична особа, яка має дозвіл (ліцензію)**, на підставі договору з відповідним органом державної влади чи органом місцевого самоврядування, чи державним органом приватизації.

Попри те, що проблематика організаційно-правового регулювання земельних відносин є предметом досліджень широкого кола економістів та правників, зокрема А.С. Даниленка, Д.С. Добряка, В.М. Заяця,

М.І. Кобця, А.М. Мірошніченка, Л.Я. Новаковського, А.М. Третьяка, А.Г. Тихонова, М.М. Федорова та інших, питання ліцензування господарської діяльності щодо проведення земельних торгів, а також відповідальності суб'єктів господарювання та органів ліцензування, залишається малодослідженим.

Метою цієї публікації є аналіз принципів підходів до ліцензування господарської діяльності із проведення земельних торгів, а також визначення практичних способів одержання ліцензії за чинною нормативно-правовою базою.

Відповідно до пункту 58 статті 9 Закону України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності» від 01.06.2000 № 1775-III, ліцензуванню підлягає такий вид господарської діяльності як проведення земельних торгів. Постановою Кабінету Міністрів України від 14.11.2000 № 1698 «Про затвердження переліку органів ліцензування»*

* Відповідно до змін, внесених постановою КМУ від 22.02.2008 № 90.

визначено, що Держкомзем є органом ліцензування господарської діяльності щодо проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт та земельних торгів.

Пунктом 22 Переліку документів, які додаються до заяви про видачу ліцензії для окремого виду господарської діяльності, який затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 04.07.2001 № 756, визначено, що до заяви про видачу ліцензії на проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт та земельних торгів додаються засвідчені в установленому порядку копії:

- 1) установчих документів юридичної особи;
- 2) документів, що підтверджують рівень освіти, кваліфікації та стаж роботи за спеціальністю, необхідні для провадження відповідного виду господарської діяльності;
- 3) кваліфікаційного свідоцтва оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок (у разі отримання ліцензії для проведення землеоціночних робіт) та витягу з Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок;
- 4) затверджених в установленому порядку правил проведення земельних торгів;
- 5) засвідчені підписом заявника — суб'єкта господарювання відомості про наявність у нього матеріально-технічної бази, необхідної для провадження відповідного виду господарської діяльності.

Відповідно до статті 8 Закону України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності» від 01.06.2000 № 1775-III, **ліцензійні умови** є нормативно-правовим актом, положення якого встановлюють кваліфікаційні, організаційні, технологічні та інші вимоги для провадження певного виду господарської діяльності. Суб'єкт господарювання зобов'язаний провадити певний вид господарської діяльності, що підлягає ліцензуванню, відповідно до встановлених для цього виду діяльності ліцензійних умов. До ліцензійних умов щодо видів господарської діяльності, для провадження яких необхідні спеціальні знання, включаються кваліфікаційні вимоги до працівників суб'єктів господарювання — юридичних осіб та (або) до фізичних осіб — суб'єктів підприємницької діяльності. У разі, якщо для провадження певних видів господарської діяльності, що підлягають ліцензуванню, необхідні особливі вимоги щодо будівель, приміщень, обладнання, інших технічних засобів, такі вимоги включаються до ліцензійних умов. Ліцензійні умови та порядок контролю за їх додержанням затверджуються спільним наказом спеціально уповноваженого органу з питань ліцензування та органу ліцензування.

Спільним наказом Держпідприємництва та Держкомзему України від 13.02.2001 № 28/18, що зареєстрований в Мін'юсті України 27.02.2001 за

№ 174/5365, затверджено Ліцензійні умови провадження господарської діяльності щодо виконання землепорядних та землеоціночних робіт. В той же час, **ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів спільним наказом спеціально уповноваженого органу з питань ліцензування та органу ліцензування дотепер не затверджено.**

Принциповими умовами ліцензування господарської діяльності стосовно проведення земельних торгів, на думку автора, слід вважати **вимоги щодо наявності спеціальної освіти (кваліфікації)** у працівників юридичної особи — суб'єкта господарювання. Безпосередніми виконавцями земельних торгів у перспективі мають бути спеціально підготовлені особи — **ліцитатори**, громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які склали кваліфікаційний іспит та одержали кваліфікаційне свідоцтво ліцитатора. Їх професійну підготовку доцільно проводити на базі навчальних закладів, які уклали угоди про підготовку ліцитаторів з центральним органом виконавчої влади.

Організаційною умовою ліцензування слід вважати наявність у суб'єктів господарювання правил проведення земельних торгів, затверджених в установленому порядку. В той же час навряд чи варто вимагати у них наявності певних будівель, приміщень, обладнання або інших технічних засобів. Адже проведення торгів доцільніше проводити в селі, селищі або місті — там, де знаходиться земельна ділянка, а не у жорстко обумовленому приміщенні. Звичайно, у правилах проведення торгів треба виписати загальні вимоги до аукціонного приміщення, але їх виконавець має бути наділений правом у кожному окремому випадку самостійно визначатися з приміщенням.

Звичайно, як вимоги до підготовки фахівців-ліцитаторів, так і організаційні вимоги до суб'єктів господарювання мають визначатися лише законодавством.

Окремо зупинимося на **проблемі проведення земельних торгів в умовах існуючої нормативно-правової бази.** Перш за все, звернемо увагу на те, що:

- 1) відповідно до статті 14 Конституції України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР, право власності на землю набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою **тільки відповідно до закону**, тобто, будь-який продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис) без залучення виконавця торгів — юридичної особи, яка має дозвіл (ліцензію) на проведення земельних торгів, — є неправомірним та не відповідає Основному Закону, оскільки порушує установлений Земельним кодексом України (від 25.10.2001 № 2768-III) порядок набуття прав на ці земельні ділянки;

2) відповідно до статті 22 Закону України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності» від 01.06.2000 № 1775-III, до суб'єктів господарювання за діяльність без ліцензії (в т.ч. проведення земельних торгів) **застосовуються фінансові санкції у вигляді штрафів;**

3) відповідно до статті 164 Кодексу України про адміністративні правопорушення від 07.12.1984 № 8073-X, **провадження господарської діяльності без державної реєстрації суб'єкта господарювання або без одержання ліцензії чи дозволу на провадження певного виду господарської діяльності, іншого документа дозвільного характеру — карається штрафом від двадцяти до сорока неоподатковуваних мінімумів доходів громадян з конфіскацією виготовленої продукції, знарядь виробництва і сировини чи без такої.** За зазначені дії, вчинені особою повторно протягом року, штраф збільшується і становить від тридцяти до шістдесяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян з конфіскацією виготовленої продукції, знарядь виробництва і сировини чи без такої.

Таким чином, зважаючи на те, що жодної ліцензії на провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів в Україні дотепер не видано:

1) усі набуті на земельних торгах (земельних аукціонах) права на земельні ділянки державної та комунальної власності можуть вважатися такими, що набуті неправомірно;

2) посадові особи усіх суб'єктів господарювання, які здійснювали виконання земельних торгів (земельних аукціонів), мають бути притягнуті до адміністративної відповідальності за статтею 164 Кодексу України про адміністративні правопорушення від 07.12.1984р. № 8073-X за провадження господарської діяльності без одержання ліцензії на її провадження.

Варто зазначити, що дії з продажу земельних ділянок на земельних торгах (земельних аукціонах) за нинішніх умов можуть розглядатися як такі, що завдають шкоди державному та місцевому бюджету (в т.ч. у особливо великих розмірах), адже учасники земельних аукціонів, які здебільшого обізнані щодо неправомірності такого способу набуття прав на земельні ділянки без наявності ліцензованого виконавця земельного аукціону, враховують ризик можливого наступного оскарження правомірності набуття прав на земельну ділянку під час пропонування ціни. В результаті цього ціна ділянки на земельному аукціоні не досягає тих значень, які могли б бути одержані при проведенні продажу прав на земельні ділянки в рамках правового поля. Визначити розмір завданої шкоди можна шляхом порівняння цін продажу земельних ділянок на аукціонах із цінами продажу подібних земельних ділянок на вторинному ринку.

За таких умов важливо якнайскоріше ввести у правове поле проведення земельних торгів (земельних аукціонів), забезпечивши видачу ліцензій на відповідну господарську діяльність. Це сприятиме збільшенню надходжень до державного та місцевих бюджетів, а також повніше забезпечить потреби економіки держави земельними ресурсами, що особливо актуально в умовах світової фінансово-економічної кризи.

Необхідно визнати, що в Україні створені всі необхідні передумови для початку ліцензування господарської діяльності щодо проведення земельних торгів, зокрема:

1) на законодавчому рівні (статті 134 та 137 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III; пункт 58 статті 9 Закону України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності» від 01.06.2000 № 1775-III) визначено необхідність ліцензування згаданого виду господарської діяльності;

2) постановою Кабінету Міністрів України від 14.11.2000 № 1698 «Про затвердження переліку органів ліцензування» визначено орган ліцензування — Держкомзем;

3) постановою Кабінету Міністрів України від 04.07.2001 № 756 «Про затвердження переліку документів, які додаються до заяви про видачу ліцензії для окремого виду господарської діяльності» визначено перелік документів, що додаються до заяви про видачу ліцензії на проведення земельних торгів.

Відсутність ліцензійних умов на провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів, тобто установленого з урахуванням вимог законів вичерпного переліку організаційних, кваліфікаційних та інших спеціальних вимог, обов'язкових для виконання при провадженні виду господарської діяльності, що підлягає ліцензуванню, не є перешкодою для запровадження ліцензування. Підтвердженням цьому є стаття 10 Закону України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності» від 01.06.2000 № 1775-III. Вона чітко визначила, що **відсутність ліцензійних умов на провадження певного виду господарської діяльності, щодо якого запроваджується ліцензування, не є підставою для відмови у видачі ліцензії.**

Таким чином, ліцензування провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів до затвердження відповідних ліцензійних умов має здійснюватися безпосередньо на підставі ст.ст. 10, 11, 13, 14, 15 Закону України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності» від 01.06.2000 № 1775-III.

Отже, орган ліцензування має забезпечити видачу ліцензій на провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів усім юридичним особам, які подали відповідну заяву та додали до неї інші необхідні документи.

Розглянемо особливості подання таких документів:

1. Установчі документи юридичної особи

Відповідно до статей 87, 88 Цивільного кодексу України від 16.01.2003 № 435-IV, для створення юридичної особи її учасники (засновники) розробляють установчі документи, які викладаються письмово і підписуються всіма учасниками (засновниками), якщо законом не встановлений інший порядок їх затвердження. Установчим документом товариства є затверджений учасниками статут або засновницький договір між учасниками, якщо інше не встановлено законом. Товариство, створене однією особою, діє на підставі статуту, затвердженого цією особою.

Установа створюється на підставі індивідуального або спільного установчого акта, складеного засновником (засновниками). Установчий акт може міститися також і в заповіті. До створення установи установчий акт, складений однією або кількома особами, може бути скасований засновником (засновниками).

Юридична особа вважається створеною з дня її державної реєстрації.

Важливо відмітити, що проведення земельних торгів має належати до статутних видів діяльності суб'єкта господарювання.

Таким чином, до заяви про видачу ліцензії має бути додана засвідчена копія статуту юридичної особи або засновницького договору або установчого акту установи. Слід відмітити, що вимог щодо обов'язковості нотаріального посвідчення установчих документів, що додаються до заяви про видачу ліцензії, законодавство не містить.

2. Документи, що підтверджують рівень освіти, кваліфікації та стаж роботи за спеціальністю, необхідні для провадження відповідного виду господарської діяльності

Чинне законодавство не встановлює особливих вимог до наявності спеціальних знань працівників суб'єктів господарювання, що мають намір здійснювати проведення земельних торгів. Тому, на наш погляд, тут слід скористатися вимогами Закону України «Про освіту» від 23.05.1991 № 1060-XII і до заяви про видачу ліцензії мають бути додані: засвідчені копії документів, що підтверджують рівень освіти і кваліфікації працівника, необхідних для здійснення відповідного виду діяльності, а також копії трудових книжок працівників.

До затвердження ліцензійних умов провадження господарської діяльності або визначення у законодавстві вимог до спеціальних знань працівників суб'єктів господарювання, орган ліцензування не вправі відмовляти у видачі ліцензії на підставі неналежної кваліфікації працівників суб'єкта господарювання, або встановлювати такі кваліфікаційні умови самостійно.

Слід зауважити, що окремі навчальні заклади за угодами з Фондом державного майна України здійснюють підготовку фахівців з відчуження об'єктів державної власності та продажу майна в процесі приватизації. Наявність подібної кваліфікації у працівників суб'єкта господарювання, що має намір здійснювати проведення земельних торгів, може розглядатись як бажана, але не може розглядатись як обов'язкова умова для видачі ліцензії.

3. Затверджені правила проведення земельних торгів

Дотепер чинне законодавство не встановило особливих умов до правил проведення земельних торгів, а також спеціальної процедури їх затвердження. Очевидно, ці правила лише мають узгоджуватись із статтею 650 Цивільного кодексу України від 16.01.2003 № 435-IV та статтями 135-138 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III.

Крім того, не можна ототожнювати поняття «порядок проведення земельних торгів» та «правила проведення земельних торгів», оскільки «порядок» — це нормативно-правовий акт, який визначає чітку послідовність дій певного процесу, форми та умови здійснення певної діяльності, в той час як до «правил» належать службові документи організаційного характеру, у яких викладаються настанови або вимоги, що регламентують порядок дій, поведінку. Розрізняють, наприклад, правила внутрішнього трудового розпорядку, правила підготовки методик процесів, правила підготовки документальних матеріалів, правила експлуатації приладів тощо.

Поняття «затверджені в установленому порядку правила», очевидно, слід розуміти як внутрішній організаційно-розпорядчий документ суб'єкта господарювання, що затверджений його посадовою особою (керівником), уповноваженою здійснювати відповідні дії.

Таким чином, до заяви про видачу ліцензії має бути додана засвідчена копія правил проведення земельних торгів.

Орієнтовна структура правил проведення земельних торгів, на думку автора, може бути такою:

- терміни і поняття;
- зобов'язання виконавця торгів;
- учасники торгів;
- мова торгів;
- предмет і об'єкти торгів;
- відповідальність виконавця торгів перед учасниками і покупцями;
- порядок торгів;
- особливі положення;
- захист інформації;
- законодавча база;
- посадові інструкції працівників, що залучаються до проведення земельних торгів.

4. Засвідчені підписом заявника, суб'єкта господарювання, відомості про наявність у нього матеріально-технічної бази, необхідної для провадження відповідного виду господарської діяльності

У випадку, якщо для провадження певних видів господарської діяльності, що підлягають ліцензуванню, ставляться особливі вимоги до будівель, приміщень, обладнання, інших технічних засобів, то відповідно до статті 8 Закону України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності» від 01.06.2000 № 1775-III такі вимоги мають бути чітко викладені у ліцензійних умовах.

Таким чином, заявник до заяви про видачу ліцензії додає засвідчені особистим підписом відомості про наявність у нього матеріально-технічної бази, яка, на його думку, є достатньою для проведення земельних торгів. До речі, матеріально-технічну базу заявник визначає на власний розсуд.

До затвердження ліцензійних умов провадження господарської діяльності, визначення у законодавстві вимог щодо наявності у суб'єктів господарювання матеріально-технічної бази, орган ліцензування не має права відмовити заявнику у видачі ліцензії на підставі неналежної матеріально-технічної бази і самостійно встановлювати відповідні умови.

Окремим технічним питанням видачі ліцензії на право проведення земельних торгів слід вважати кодифікацію згаданого виду діяльності у Єдиному ліцензійному реєстрі, відповідно до Положення про порядок надання відомостей в електронному вигляді до Єдиного ліцензійного реєстру, що затверджене наказом Державного комітету України з питань регуляторної політики та підприємництва від 06.03.01 № 47 (зареєстр. в Мінюсті України 20.03.2001 за № 254/5445).

Очевидно, найбільш доцільно застосувати код 57.03.01, попередньо погодивши його запровадження із Головним управлінням реєстрації та ліцензування Держпідприємництва України, відповідно до пунктів 2.3 та 2.4 згаданого вище Положення. Структура цього коду така:

57— код виду господарської діяльності «Проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт та земельних торгів»;

03— код розділу «Проведення земельних торгів» (01 — «Землевпорядні роботи», 02 — «Землеоціночні роботи»);

01— код групи «Проведення земельних аукціонів».

Зазначу, що недосконалість Єдиного ліцензійного реєстру, який нині не повною мірою відповідає статті 9 Закону України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності» від 01.06.2000 № 1775-III, не може служити підставою для відмови у видачі ліцензії.

ВИСНОВОК

Запровадження Держкомземом ліцензування господарської діяльності щодо проведення земельних торгів можна розглядати як надзвичайно важливе і актуальне завдання ефективного регулювання земельних відносин, що вже зараз можна вирішити у повній відповідності до чинного законодавства. Запропоновані принципи умови ліцензування господарської діяльності щодо проведення земельних торгів, доцільно врахувати при вдосконаленні нормативно-правового поля у сфері регулювання земельних відносин.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. *Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.*
2. *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.*
3. *Постанова Кабінету Міністрів України від 14.11.2000 № 1698 «Про затвердження переліку органів ліцензування» // Офіційний вісник України від 01.12.2000. — 2000 р., № 46, стор. 218, стаття 2001, код акту 17190/2000.*
4. *Постановою Кабінету Міністрів України від 04.07.2001 № 756 «Про затвердження переліку документів, які додаються до заяви про видачу ліцензії для окремого виду господарської діяльності» // Офіційний вісник України від 20.07.2001. — 2001 р., № 27, стор. 37, стаття 1212, код акту 19336/2001.*
5. *Наказ Держпідприємництва та Держкомзему України від 13.02.2001 № 28/18 «Про затвердження Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення землепорядних та землеоціночних робіт» // Офіційний вісник України від 16.03.2001. — 2001 р., № 9, стор. 669, стаття 396.*
6. *Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР // Відомості Верховної Ради України від 23.07.1996. — 1996 р., № 30, стаття 141.*
7. *Кодекс України про адміністративні правопорушення від 07.12.1984 № 8073-X // Відомості Верховної Ради УРСР від 18.12.1984. — 1984 р., № 51, стор. 1122.*
8. *Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України від 03.10.2003. — 2003 р., № 40, стаття 356.*
9. *Закон України «Про освіту» від 23.05.1991 № 1060-XII // Відомості Верховної Ради УРСР від 20.08.1991. — 1991 р., № 34, стор. 451.*
10. *Наказ Держпідприємництва України від 06.03.2001 № 47 «Про затвердження Положення про порядок надання відомостей в електронному вигляді до Єдиного ліцензійного реєстру» // Офіційний вісник України від 06.04.2001. — 2001 р., № 12, стор. 315, стаття 523, код акту 18201/2001.*

ПРОБЛЕМИ ОРЕНДИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ

УДК 332.28

Оксана КУСТОВСЬКА ,

кандидат економічних наук, Національний університет
біоресурсів і природокористування України

Аналіз структури сільськогосподарських підприємств за економічними показниками та розміром сільськогосподарських угідь показав, що в досліджуваному регіоні (Київська область) переважають сільськогосподарські підприємства, основою формування яких є оренда землі. Збільшення площ сільськогосподарського землекористування за рахунок оренди є

одним із шляхів концентрації сільськогосподарського виробництва. Найбільшу частину угідь селяни передали в оренду господарствам, створеним на базі колишніх колективних сільськогосподарських підприємств.

У сільському господарстві важливим чинником ефективності є якість земельних угідь. Питома вага орендованої землі у недер-



**Співвідношення між власною та орендованою площами сільськогосподарських угідь
в господарствах Київської області ***

Таблиця 1

Організаційні форми господарювання	Середня площа сільськогосподарських угідь, га	Питома вага орендованих сільськогосподарських угідь, %	Середня площа ріллі, га	Питома вага орендованої ріллі, %	Орендна плата за 1 га, грн
Природно-сільськогосподарська зона Полісся					
1. Державні підприємства	1290,1	5,7	1005,1	7,3	—
2. Недержавні підприємства: господарські товариства	1499,9	92,2	1319,3	93,1	67,9
приватні підприємства	1259,3	100	1099,9	100	56,3
сільськогосподарські виробничі кооперативи	686,4	93,5	599,8	94,5	33,5
фермерські господарства	2287,7	98,1	2239,3	98,1	52,5
інші господарства	88,5	91,5	81,0	100	80,2
Всього	1249,9	82,7	1090,3	84,8	59,6
Природно-сільськогосподарська зона Лісостепу					
1. Державні підприємства	1663,8	4,4	1491,8	4,1	107,0
2. Недержавні підприємства: господарські товариства	2007,9	96,1	1906,5	96,8	134,8
приватні підприємства	1660,2	99,5	1590,5	100	98,6
сільськогосподарські виробничі кооперативи	1576,4	98,6	1416,6	99,5	153,0
фермерські господарства	1462,1	90,2	1439,2	90,2	177,6
інші господарства	2118,1	100	1969,1	100	141,4
Всього	1866,3	92,7	1764,3	93,5	141,5
Разом по Київській області	1753,3	91,4	1640,8	92,4	131,8

* Розроблено за даними Держкомстату України (форма № 50 — сг «Основні економічні показники роботи сільськогосподарських підприємств за 2007 рік»)

жавних сільськогосподарських підприємств становить 97%. Такий стан веде до глобалізації оренди землі і загрожує виснаженню ґрунтів через недотримання орендарями умов договорів — вони заради прибутку вирощують лише вигідні їм культури.

Відповідно до статті 24 Закону України «Про оренду землі» орендодавець має право вимагати від орендаря використання земельної ділянки за цільовим призначенням, дотримання екологічної безпеки землекористування і збереження родючості ґрунтів, а стаття 29 передбачає можливість відшкодування орендарем збитків у разі погіршення ним корисних властивостей орендованих земель, розмір яких визначається сторонами договору.

Показники економічної ефективності сільськогосподарських підприємств Київської області: товарна продукція на 100 га сільськогосподарських угідь становить 276,8 тис. грн (100,0%), у тому числі продукція рослинництва 140,1 тис. грн (50,6%), тваринництва — 136,8 тис. грн (49,4%); прибуток від сільськогосподарської діяльності на 100 га сільськогосподарських угідь у рослинництві становить 14,9 тис. грн; рівень рентабельності у рослинництві — 11,9%. Урожайність в рослинництві по всіх формах господарювання становила: зернових — 30,8 ц/га; цукрових буряків — 374,8 ц/га; соняшнику — 15,6 ц/га. Середня площа сільськогосподарських угідь господарства області становить 1753,3 га (у природно-сільськогосподарсь-

кій зоні Полісся — 1249,9 га, у Лісостепу — 1866,3 га — див. табл. 1). Питома вага орендованих сільськогосподарських угідь на господарство по області — 91,4%, по всіх господарствах Полісся — 82,7%, Лісостепу — 92,7%.

Середній розмір орендної плати за 1 га сільськогосподарських угідь становить по області — 131,8 грн (у природно-сільськогосподарській зоні Полісся — 59,6 грн, Лісостепу — 141,5 грн).

У договорах оренди зазначається, що орендар повертає орендодавцеві земельну ділянку в стані, не гіршому порівняно з тим, в якому він її одержав, а у випадку погіршення цього стану орендодавець має право на відшкодування у

розмірі, що визначається сторонами або в судовому порядку.

Отже, умови збереження стану орендованих земель сільськогосподарського призначення мають бути конкретизовані в кожному договорі. Така конкретизація є індивідуальною для кожної ділянки і для кожної природно-кліматичної зони регіонів.

Вирощування на орендованих землях такої високорентабельної культури як соняшник на всій площі протягом року, або на кожній третій частині орендованої ділянки протягом трьох років майже унеможлиблює вирощування цієї культури після закінчення строку оренди.

Така ситуація вимагає зафіксувати в договорі оренди необхідність дотримання сівозміни, передбаченої проектом землеустрою. В цьому випадку строк оренди ніяк не впливає на обмеження використання земель за умовами ротації. Однак при відсутності сівозміни на орендованих землях, що допускається статтею 16 Закону України «Про оренду землі», повинен бути представлений перелік культур, які вирощуватимуться.

При довгостроковій оренді земель сільськогосподарського призначення основною вимогою є збереження показників родючості ґрунтів. Такими показниками, які можуть істотно змінюватися за період оренди, можна вважати вміст у ґрунті гумусу, рухомих форм калію і фосфору, а також реакцію середовища. Саме вміст гумусу є першочерговим критерієм оцінки ґрунтів за їх природною родючістю.

За існуючої структури посівних площ на неудообрюваних ґрунтах щорічні втрати гумусу, наприклад у лісостепу, становлять 0,6-0,7 т/га. Тому для забезпечення бездефіцитного балансу гумусу щорічна реко-

мендована доза органічних добрив (гною) в цій зоні становить 10-12 т/га. Невнесення цієї кількості призведе до втрат гумусу. Розрахунки показують, що втрата 1 балу бонітету ґрунту еквівалентна втраті гумусу в шарі 0-100 см 5 т/га, а в шарі 0-20 см — 1,43 т/га.

Таким чином, можна стверджувати, що дворічне використання земель без застосування органічних та мінеральних добрив спричинить пониження бонітету ґрунту майже на 1 бал.

Тому в договорі оренди земель сільськогосподарського призначення при короткостроковій оренді незначних площ треба обов'язково зафіксувати перелік культур, які має вирощувати орендар, вміст гумусу. При довгостроковій оренді необхідно визначити перелік культур сівозміни, а також вихідні значення рН та вмісту гумусу, фосфору і калію.

Державна агрохімічна паспортизація за умови оренди орних земель, крім початкового обстеження, передбачає обов'язкове чергове агрохімічне обстеження через кожні 5 років та обов'язкове позачергове обстеження при зміні землекористувача, але не частіше, ніж раз на рік.

У випадку суборенди всі зазначені обмеження можуть бути зафіксовані у договорі, відповідальність за порушення умов і обмежень перед орендодавцем несе орендар.

Контроль за раціональним використанням земельних ресурсів, у тому числі й за дотриманням умов оренди земель сільськогосподарського призначення, згідно із Законом України «Про державний контроль за охороною та використанням земель», здійснюють територіальні органи Держземінспекції.

У державних сільськогосподарських підприємствах переважає натуральна форма оплати (згідно з договорами) за користування земельними ділянками (до 90% від усіх виплат), у приватних — до 80% виплат є грошові розрахунки. Спостерігається строкатість орендної плати. Скажімо, сільськогосподарські підприємства Полісся за гектар угідь платять 33,5 — 80,2 грн, Лісостепу — 98,6 — 177,6 грн. На розмір оплати впливає величина орендованої площі, відсутність конкурентного середовища, ефективність господарювання, а також низька (або зовсім відсутня) інформованість селян щодо прав орендарів і орендодавців. Наявність таких розбіжностей в оплаті свідчить про недосконалість законодавчих і нормативних актів щодо оренди землі.

Останнім часом спостерігається втішна тенденція — фермерські господарства в зоні Полісся стають прибутковішими і значно випереджають господарські товариства та приватні сільськогосподарські підприємства (їх прибуток від сільськогосподарської діяльності на 100 га сільськогосподарських угідь становить 54,3 тис. грн, у тому числі у рослинництві — 48,0 тис. грн), рентабельність цих підприємств найвища — 29,7%. Збитковими виявились сільськогосподарські виробничі кооперативи, державні та інші сільськогосподарські підприємства. У господарствах Лісостепу за прибутком і рентабельністю на першому місці є також фермерські господарства (26,0 тис. грн та 29,7% відповідно). Із значно меншими показниками економічної ефективності працюють усі інші форми господарювання (табл. 2).



Витрати й ефективність використання сільськогосподарських угідь в рослинництві господарствами Київської області *

Організаційні форми господарювання	Витрати на обробіток 100 га сільськогосподарських угідь, тис. грн	Активи на 100 га сільськогосподарських угідь, тис. грн	Товарна продукція на 100 га сільськогосподарських угідь, тис. грн	Прибуток на 100 га сільськогосподарських угідь, тис. грн	Рентабельність сільськогосподарської діяльності, %
Природно-сільськогосподарська зона Полісся					
1. Державні підприємства	270,5	1538,1	249,1	-8,8	-3,4
2. Недержавні підприємства: господарські товариства	234,7	1472,9	283,4	45,1	18,9
приватні підприємства	63,3	92,8	68,5	16,1	30,6
сільськогосподарські виробничі кооперативи	40,4	512,1	15,1	-3,6	-19,4
фермерські господарства	167,9	322,0	209,4	48,0	29,7
інші господарства	0	9321,2	0,0	0	-
Всього	192,0	1157,1	217,4	29,3	15,5
Природно-сільськогосподарська зона Лісостепу					
1. Державні підприємства	114,9	953,2	91,8	2,4	2,7
2. Недержавні підприємства: господарські товариства	144,3	515,0	136,6	11,7	9,4
приватні підприємства	146,4	319,8	125,6	16,4	15,0
сільськогосподарські виробничі кооперативи	126,0	487,8	89,2	13,8	18,2
фермерські господарства	119,6	165,4	113,6	26,0	29,7
інші господарства	129,5	199,6	132,5	15,0	12,8
Всього	141,0	479,2	128,4	12,7	11,0
Разом по Київській області	147,7	567,7	140,1	14,9	11,9

* Розроблено за даними Держкомстату України (форма № 50 — сг «Основні економічні показники роботи сільськогосподарських підприємств за 2007 рік»)

ВИСНОВОК

Дослідження показало — найпристосованішими до ринкових умов виявилися фермерські господарства, рівень рентабельності яких становить 25%. Ця форма господарювання найбільшою мірою здатна стримувати спад виробництва в рослинництві, відіграє провідну роль у вирішенні продовольчої проблеми області.

Загалом в області спостерігається тенденція до збільшення орендної плати за землю. Орендна плата за гектар сільськогосподарських угідь в сільськогосподарських підприємствах зони Лісостепу в 2,5 рази більша, ніж в зоні Полісся. Строкатість виплат за оренду свідчить про недосконалість законодавчих і нормативних актів, зокрема закону «Про оренду землі».

Варто за основний показник вартості сільськогосподарських угідь брати прибуток сільськогосподарського підприємства, який об'єктивніше відображає їх цінність, а орендна плата має становити не менше 10-15% від прибутку сільськогосподарського підприємства.

При укладанні договору оренди земель сільськогосподарського призначення пропонується обов'язково фіксувати: при короткостроковій оренді — перелік культур, які будуть вирощуватися на орендованих землях, а для забезпечення умов збереження природної родючості ґрунтів — вміст гумусу; при довгостроковій — сівозміну (сівозміни) відповідно до терміну оренди, вміст гумусу та додатково вміст калію, фосфору, враховувати реакцію середовища.

ЛІТЕРАТУРА

1. Закон України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 року.
2. Кустовська О.В. Еколого-економічне обґрунтування сільськогосподарського землекористування: Монографія. — К.: Арістей, 2009. — 180 с.
3. Мельничук Д., Мельников М., Хофман Дж. та інші. Якість ґрунтів та сучасні стратегії удобрення. — К.: Арістей, 2004. — 487 с.
4. Харченко О., Кузін Н., Прасол В., Дедерко С. Агроекологічні умови оренди земель сільгосппризначення потребують уточнення // Землевпорядний вісник. — 2008. — № 4. — С. 31–33.

ІСНЮЮЧА ПАСПОРТИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ МІСТИТЬ ЛИШЕ АГРОХІМІЧНІ ЇХ ХАРАКТЕРИСТИКИ. РАЗОМ З ТИМ, СЛІД ВИСВІТЛИТИ З НАЛЕЖНИМ СТУПЕНЕМ ДОКЛАДНОСТІ ПРАВОВІ, ГОСПОДАРСЬКІ ПОКАЗНИКИ ТА РОЗШИРИТИ УЯВУ ПРО ҐРУНТОВИЙ ПОКРИВ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, НЕ ОБМЕЖУЮЧИСЬ СУТО АГРОХІМІЧНИМ ПІДХОДОМ.

ЯКИМ МАЄ БУТИ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ?



Олександр КАНАШ,
кандидат
сільськогосподарських наук,
ДП «Головний науково-
дослідний та проектний
інститут землеустрою»

На сьогодні документом державного зразка, що дає характеристику земельної ділянки, є так званий агрохімічний паспорт. Він містить дані щодо агрохімічних показників ґрунтів ділянки та стану їх забруднення токсичними речовинами і радіонуклідами. Агрохімічна паспортизація, безумовно, є дуже потрібним державним заходом, спрямованим на фіксацію важливих показників, з якими пов'язана родючість ґрунтів. Важливих, проте далеко не всіх. Показники, що входять до складових агрохімічної паспортизації, базуються на агрохімічному обстеженні сільськогосподарських угідь, яке торкається в основному орного шару ґрунтів, залишаючи поза увагою процеси і властивості ґрунтів, які притаманні більш глибоким ґрунтовим горизонтам, тобто такі, що встановлюються при ґрунтових обстеженнях. А саме вони, як правило, безпосередньо впливають на використання земель, їх охорону, оцінку — і до того ж досить часто вирішальним чином. Ступінь еродованості, оглеєння, засолення, солонцюватість, осолоділість, потужність профілю та окремих горизонтів і тому подібні принципово суттєві показники, без яких питання використання і охорони земель не можуть бути об'єктивно розв'язані, становлять безумовний інтерес і повинні заноситися до складу паспортів земельних ділянок. Крім зазначеного, існує низка інших істотних показників, яких бракує у агрохімічних паспортах.

Сучасні умови, безперечно, вимагають створення єдиних більш інформативно насичених паспортів земельних ділянок, які давали б уяву ще й про їх правовий, господарський та природний стан. Слід охарактеризувати землю і як природний ресурс, і просторовий базис, і засіб виробництва. Наявна агрохімічна паспортизація при всій її важливості відзначається безсумнівною паліативністю, висвітлюючи лише частину блоку природних показників. Разом з тим, паспорт земельної ділянки повинен забезпечувати її власника (користувача) достовірною інформацією про правові аспекти, кількісну і якісну характеристику, оцінку землі, а також про придатність до вирощування сільськогосподарських культур. Це сприятиме ефективному господарюванню і є необхідною умовою для розроблення техніко-економічного обґрунтування сільгоспідприємства та бізнес-плану його розвитку.

Паспорт земельної ділянки повинен вміщувати:

- юридичну адресу власника (користувача);
- ідентифікаційний код;
- місцезнаходження щодо природно-сільськогосподарського районування;
- площу і конфігурацію ділянки з зазначенням лінійних параметрів;
- склад земельних (в тому числі сільськогосподарських) угідь;
- наявність обмежень та обтяжень;
- місцезнаходження відносно елементів ландшафту (із зазначен-



ЩОДО НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ

на земельну ділянку за набувальною давністю

Статтею 119 Земельного кодексу України передбачено, що громадяни, які добросовісно, відкрито і безперервно користуються земельною ділянкою протягом 15 років, але не мають документів, які посвідчують право на цю земельну ділянку, можуть звернутися до органу державної влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування. Розмір земельної ділянки встановлюється у межах норм, визначених цим Кодексом.

Передача земельної ділянки у власність або у користування громадян на підставі набувальної давності здійснюється у порядку, встановленому цим Кодексом.

Для реалізації права власності відповідно до частин першої та другої статті 118 Земельного кодексу України громадянин, зацікавлений у приватизації земельної ділянки, яка перебуває в 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.

У разі відмови ради у передачі земельної ділянки у власність або залишення заяви без розгляду, питання, згідно зі статтею 118 Кодексу (частина одинадцята), має бути вирішено в судовому порядку.

Окремо зазначаємо, що згідно з листом Верховного суду України від 29 жовтня 2008 року № 19-3767/0/8-08 норма статті 119 Земельного кодексу України щодо набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю може застосовуватися з 1 січня 2017 року відповідно до пункту 1 розділу IX «Прикінцеві положення» Земельного кодексу України.

Управління правового забезпечення Держкомзему

ням крутизни і довжини схилів);

- експлікацію агровиробничих груп ґрунтів по угіддях;
- наявність особливо цінних земель;
- показники агрофізичного стану ґрунтів (гранулометричний склад, вміст фізичної глини, щільність ґрунту, продуктивна волога в шарі 0–100см);
- показники агрохімічного стану ґрунтів (вміст гумусу, кислотність — гідролітична і обмінна, -рН сольовий і водний, сума увібраних основ, ступінь насичення основами);
- наявність деградованих і малопродуктивних земель із зазначенням характеру та інтенсивності деградаційних процесів і окремою фіксацією наступних чинників: а) ерозії (водної, в т. ч. яружної), вітрової, сумісної дії водної ерозії та дефляції — площі еродованих земель у розрізі угідь, інтенсивність ерозії, щорічні втрати родючого шару;
- б) засолення — ступінь, глибина солепроявів, хімізм;
- в) перезволоження і заболочення — площі, ступінь прояву;
- забруднення (визначення площ і ступеню прояву), диференційовано щодо важких металів, залишків пестицидів, радіонуклідів;
- показники бонітування ґрунтів, диференційовано по сільськогосподарських угіддях і агровиробничих групах ґрунтів;
- показники нормативної грошової оцінки (для сільськогосподарських угідь з диференціацією по агровиробничих групах ґрунтів);
- класифікація ґрунтів ділянки за придатністю для вирощування сільськогосподарських культур;
- за наявності проведення експертної грошової оцінки — її показники.

Питання створення методики складання таких паспортів (які доцільно йменувати «земельно-агротехнічними») вирішується шляхом доручення здійснення відповідних розробок Академії аграрних наук України. Такі розробки цілком реально виконати в поточному році при порівняно невеликих затратах — 150–250 тис. грн. Впровадження методики, тобто безпосереднє розроблення паспортів, може виконуватися спільними зусиллями підрозділів Мінагрополітики та Держкомзему України.

Складність ситуації полягає в тому, що агрохімічна паспортизація вже визнана на державному рівні як обов'язковий захід, а щодо земельно-агротехнічних паспортів, то питання про їх розроблення на такому рівні фактично ще не розглядалося.

ВИСНОВОК

Перевага єдиних земельно-агротехнічних паспортів як інструментарію для ефективного використання земель, формування раціональної системи землеволодіння і землекористування не викликає сумніву. Звичайно, створенню таких паспортів повинна передувати певна організаційна робота з докладним обґрунтуванням кожної позиції паспортів і, що найголовніше, — з виходом на центральні органи виконавчої влади і наданням цим паспортам статусу обов'язкових документів. На наш погляд, цю тему варто обговорити.

ЛІТЕРАТУРА

1. Методичні рекомендації щодо порядку розробки та складання земельно-агротехнічного паспорта сільськогосподарського формування // Інститут землеустрою УААН. — К., 2001, 26 с.

У журналі «Землевпорядний вісник» № 4 за 2008 рік порушено питання про доцільність запровадження «єдиного паспорта земельних ділянок» в умовах існування земельно-агротехнічного паспорта на сільськогосподарські землі.

Автор, Олександр Канап, належно оцінивши роль агрохімічної паспортизації земельних ділянок в організації використання сільськогосподарських земель, привертає увагу до відсутності низки принципово важливих показників, без яких питання використання та охорони земель не може бути вирішене на належному рівні. Особливу увагу автор приділяє формі документа, в якому доцільно зібрати необхідне інформаційне забезпечення про земельну ділянку з метою оптимізації використання сільськогосподарських земель.

Слід зауважити, що агрохімічний паспорт (містить відомості щодо агрохімічної характеристики ґрунтів і стану їх забруднення токсичними речовинами та радіонуклідами) може мати в регіонах різну назву. Так, на Буковині складається «Агро-екологічний паспорт поля, земельної ділянки» з посиланням на наказ Мінсільгоспроду Ук-

ПОЗЕМЕЛЬНА КНИГА: як поглибити її зміст та удосконалити форму?

УДК 332.2

Петро КОЗЬМУК

доцент кафедри ґрунтознавства та землевпорядкування,
кандидат економічних наук, Почесний землевпорядник України,
Чернівецький національний університет ім. Ю. Федьковича

Андрій КОЗЬМУК

начальник відділу грошової оцінки земель Чернівецька регіональна
філія ДП «Центр ДЗК при Держкомземі України»

раїни від 30.11.1993 р. № 321, зареєстрований в Міністерстві юстиції України 29.09.1995 р. за № 346/882.

У ньому зазначаються такі показники:

- **агрофізичні** — щільність ґрунту, г/см³ та продуктивна волога в 0-100 см, мм;
- **агрохімічні** — кислотність гідролітична, мг-екв/100 г; показник рН; сума увібраних основ, мг-екв/100 г; вміст гумусу в орному шарі ґрунту, %; вміст елементів живлення, мг/кг (азоту, рухомого фосфору, обмінного калію, бору, марганцю, заліза, сірки, алюмінію, інших металів);
- **забруднення** — вміст рухомих форм, мг/кг (міді, свинцю,

цинку, кадмію); вміст залишків пестицидів (ДДТ і його метаболітів, гексахлорану, гектахлору); щільність забруднення, Кі/км² (цезієм-137, стронцієм-90).

За цими показниками здійснюється агрохімічна та узагальнена екологоагрохімічна оцінка в балах поля чи земельної ділянки.

У проекті Закону України «Про державну агрохімічну паспортизацію земель сільськогосподарського призначення» ставиться питання про проведення агрохімічних обстежень земель сільськогосподарського призначення на державному рівні та різноспекторне використання отриманих відомостей при



бонітуванні ґрунтів, оцінці земель, протиерозійному районуванню, при визначенні еколого-економічної придатності земель, їх зонуванні тощо.

З метою вдосконалення та поглиблення практичного використання даних агрохімічних обстежень замість земельно-агротехнічного паспорта пропонується створення **єдиного Паспорта земельної ділянки**, який акумулюватиме відомості про ґрунтовий покрив земельних ділянок, властивості ґрунтів, їх агровиробниче групування, якісний стан, дані про місцезнаходження земельної ділянки, показники бонітування ґрунтів, економічну та нормативну грошову оцінку земельних ділянок та угідь, класифікацію щодо придатності ґрунту земельної ділянки для вирощування районованих сільськогосподарських культур, правову інформацію тощо.

На наш погляд, таку комплексну кадастрову інформацію про земельні ділянки найдоцільніше **формувати в Поземельній книзі**, що ведеться на кожну земельну ділянку на державному рівні.

Так, у Земельному кодексі України (ст. 202), в прийнятому Верховною Радою України Законі «Про державний земельний кадастр» від 20.03.2008 р., але повернутому Президентом України для повторного розгляду (ст. 43), йдеться про ведення **Поземельної книги**. Передба-

чається, що вона міститиме всі необхідні відомості про конкретну земельну ділянку, а саме:

- кадастровий номер земельної ділянки, що ідентифікує її просторове розміщення;
- місцезнаходження, місце проживання та ідентифікаційний код (номер) юридичної або фізичної особи, у власності або користуванні якої, в тому числі на умовах оренди, перебуває земельна ділянка;
- місцезнаходження земельної ділянки (вулиця, село, селище, місто, район, область), її правовий режим, обмеження та обтяження, основне цільове призначення, площа, земельні угіддя, оцінка, **а також інші характеристики земельної ділянки** відповідно до затвердженої форми;
- кадастровий план земельної ділянки.

Під терміном «**інші характеристики земельної ділянки**» слід розуміти показники агрохімічних обстежень земель та відомості запропонованого єдиного Паспорта земельної ділянки. Форма та зміст Поземельної книги, порядок її ведення встановлюються Кабінетом Міністрів України, що дозволяє порівняно легко внести необхідні зміни та уточнення.

Проекти Законів України «Про державний земельний кадастр» та «Про державну агрохімічну паспортизацію земель сільськогосподарського призна-

чення» знаходяться у Верховній Раді України на розгляді як першочергові. Їх доцільно узгодити на предмет ведення **єдиної Поземельної книги**. У такому випадку показники агрохімічної характеристики та екологічного стану земельної ділянки можуть мати у ній окремі розділи або бути додатком спеціальної інформації до земель сільськогосподарського або лісогосподарського призначення.

Аналогічними розділами Поземельної книги мають бути відомості про геолого-екологічний стан земель, призначених під житлову та громадську забудову; природоохоронні відомості про землі природозаповідного та іншого природоохоронного призначення; спеціальні відомості про земельні ділянки інших категорій (рекреаційного, оздоровчого, історико-культурного призначення, землі водного фонду, землі під об'єктами промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення).

Цим самим ліквідується (унеможлиблюється) розпорошення відомостей про земельні ділянки між міністерствами, відомствами та організаціями. А відомості єдиного Державного земельного кадастру будуть оптимізовані та займуть чільне місце в єдиній інформаційній системі України.

Запропонований концептуально підхід до збору показників та формування необхідних відомостей про земельні



ділянки у складі Державного земельного кадастру (Поземельна книга) відкриває багатовекторне використання зазначеної інформації фізичними та юридичними особами, органами місцевого самоврядування та органами державної виконавчої влади, всіма зацікавленими особами. За таких умов Поземельна книга у складі Державного земельного кадастру відіграватиме роль «єдиного вікна» для одержання необхідної інформації про земельні ділянки. Адже споживачу інформації (фізичній або юридичній особі, органу влади) буде байдуже, хто збирав і якими методами та способами отримувалися необхідні показники; найважливішим буде те, що він зможе їх отримати оперативно й в одному місці, а їх достовірність гарантована державою. Саме на споживача має бути направлена вся інформаційна система державного рівня, до складу якої входить Державний земельний кадастр (Поземельна книга).

Поземельна книга ведеться територіальними відділеннями (філіями) ДП «Центр державного земельного кадастру при Держкомземі України» в електронному та паперовому варіантах в установленому порядку. Відповідно вся інформація зберігатиметься в територіальних органах Держкомзему України.

Таким чином, сучасний земельний кадастр через Поземельну книгу має бути єдиною інформаційною базою про стан земель, що включає необхідні

відомості й показники якісного стану земель сільськогосподарського та лісгосподарського призначення, а також дані про земельні ділянки з інших категорій земель, про наявні на них об'єкти нерухомості і ресурси, що характеризують чи впливають на якісний стан землекористування та формують вартість таких земельних ділянок.

Місцеві органи земельних ресурсів чи регіональні філії ДП «Центр державного земельного кадастру при Держкомземі України» (держателі Поземельної книги) на відповідні запити фізичних та юридичних осіб, органів влади видаватимуть Витяги з Поземельної книги із необхідною їм інформацією. Систематичні надходження в орган державного земельного кадастру інформації від підприємств та організацій-виконавців земельно-кадастрових, оціночних та інших спеціальних робіт, вишукувань і обстежень, крім оновлення на постійній основі відомостей, створюватимуть належні умови для здійснення державного контролю за використанням та охороною земель, моніторингу стану ґрунтів та всього земельного фонду України.

Зрозуміло, щоб зібрати необхідні відомості про земельні ділянки всіх категорій, необхідні величезні фінансові та матеріальні ресурси, роки клопітної праці тисяч фахівців. Економічний ефект слід очікувати колосальний. Починати треба саме зараз, коли формується законодавча та нормативна бази.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Конституція України. — Київ, 1996.
2. Земельний кодекс України. — Київ, 2001.
3. Закон України (проект) «Про державний земельний кадастр». — Київ, 2008.
4. Закон України (проект) «Про державну агрохімічну паспортизацію земель сільськогосподарського призначення». — Київ, 2008.
5. Канаши О.П. Єдиний паспорт земельних ділянок // Землевпорядний вісник. — 2008. — №4. — С. 34–35.
6. Романська Д. Еколого-економічна оцінка придатності земель // Землевпорядний вісник. — 2008. — №4. — С. 36–39.

РАЙДЕРЖАДМІНІСТРАЦІЯ МАЄ ПРАВО НЕ ПОГОДЖУВАТИ ІЗ ДЕПУТАТАМИ СІЛЬРАД УХВАЛИ ПРО ВИДІЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ЯКЩО...

Чи має право районна державна адміністрація без погодження з депутатами сільської ради надати земельну ділянку розміром два гектари для ведення особистого селянського господарства за межами населеного пункту тоді, коли в межах населеного пункту існує обмеження — до 0,60 га?

**Г. Звізда, М. Загороднюк,
М. Янко, М. Борщ,
І. Грималюк, В. Вигнан,
Н. Томко, М. Воробець —
всього 15 підписів депутатів
Дорошовецької сільської ради
Заставнівського р-ну
Чернівецької обл.**

Відповідно до статей 118, 151 Земельного кодексу України громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності для ведення особистого селянського господарства подають заяву про вибір місця розташування земельної ділянки до відповідної районної, державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки.

Згідно з пунктом 12 Перехідних положень Земельного кодексу України до розмежування земель державної та комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями в межах населених пунктів здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради, а за межами населених пунктів — відповідні органи виконавчої влади.

Таким чином, до повноважень органів місцевого самоврядування не належить вирішення будь-яких питань щодо використання земельних ділянок, які знаходяться за межами населеного пункту до розмежування земель державної і комунальної власності.

ЯК ПОДОЛАТИ ПРОБЛЕМУ ВИКОРИСТАННЯ ВІДШКОДОВАНИХ КОШТІВ



Сергій ГУЩИК,

начальник Головного управління Держкомзему у Донецькій області

Валерія ЄРМАКОВА,

завідувач контрольно-ревізійного сектору Головного управління Держкомзему у Донецькій області

Закон України «Про охорону земель» визначає, що охорона земель — це система правових, організаційних, економічних, технологічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

У визначеному понятті чітко означено складові та розкрито положення щодо створення середовища, яке забезпечує при реалізації названих чинників збереження й підвищення родючості землі як основного багатства країни.

Але на практиці пріоритетність земель сільськогосподарського призначення не забезпечується, незважаючи на те, що відповідно до статті 23 Земельного кодексу України для потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, повинні надаватися переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості. В результаті наша країна втрачає значні площі родючих земель, які використовуються під забудову, розміщення об'єктів тощо.

Земельний кодекс України передбачає, що в разі вилучення чи викупу земельних ділянок, крім збитків, власниками землі й землекористувачами мають бути відшкодовані також втрати сільськогосподарського й лісогосподарського виробництва. Підстави та порядок відшкодування таких втрат визначають статті 207-209 Земельного кодексу України та інші нормативно-правові акти.

Відповідно до статті 55 Закону України «Про охорону земель» фінансування заходів щодо охорони земель і ґрунтів здійснюється за рахунок Державного бюджету України, місцевих бюджетів, у тому числі коштів, що надходять за відшкодування втрат сільсько-

господарського і лісогосподарського виробництва, за користування землею та інших джерел, не заборонених законом.

Зокрема, відшкодовані кошти спрямовуються на забезпечення раціонального використання і охорону особливо цінних земель сільськогосподарського призначення та земель лісового фонду з метою збереження їх кількісного і якісного стану. Відшкодування втрат передбачає компенсацію суспільству негативних наслідків соціально-економічного, екологічного характеру, що настають внаслідок переведення земель сільськогосподарського призначення та лісового фонду в інші категорії, а також у разі обмеження землекористування чи погіршення якості земель як національного надбання, що перебуває під особливою охороною держави.

На сьогодні питання раціонального використання коштів, що надходять від втрат сільськогосподарського та лісогосподарського використання, є проблемним.

За період з 1996 року по 2001 рік до нашого обласного бюджету щороку надходило майже 1,5 млн грн таких коштів. Всі вони використовувались на освоєння нових земель, підвищення родючості ґрунтів і продуктивності земель лісового фонду, поліпшення угідь та охорони земель, згідно затверджених програм розвитку земельних відносин.

Після внесення змін до нового Земельного кодексу України, починаючи з 2003 року, втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, зумовлені вилученням сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, підлягають відшкодуванню і зараховуються на спеціальні рахунки відповідних місцевих рад у таких розмірах: Автономній Республіці Крим, обласним радам — 25 відсотків; районним радам — 15 відсотків; міським, сільським, селищним радам — 60

відсотків; міським радам Києва та Севастополя — 100 відсотків.

На превеликий жаль, станом на 1 січня 2009 року в області залишились неосвоєними 47,7 млн грн, що надійшли за відшкодування, з них на рахунку обласного бюджету знаходилося 10,1 млн грн, районних бюджетів — 4,9 млн грн, міських — 11,4 млн грн, сільських та селищних — 21,3 млн грн.

Головне управління Держкомзему у Донецькій області, відповідно до Положення — в межах своєї компетенції, здійснює контроль за дотриманням встановленого законодавством порядку визначення розміру та відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва та вносить до місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування пропозиції щодо використання коштів, які відшкодовуються. Функції координації використання цих коштів на головне управління не покладені.

За даними Головного фінансового управління області з 2003 по 2008 рік до місцевих бюджетів всіх рівнів в порядку відшкодування поступило 62,5 млн грн, в тому числі до обласного бюджету — 15,3 тис. грн.

Необхідно зауважити, що за зазначений період планувалось витратити на виконання заходів по охороні земель, що розроблені відповідно до Програм розвитку земельних відносин і охорони земель, а також економічного та соціального розвитку 46,52 млн грн. Однак, скористалися лише 32 відсотками запланованої суми. З'ясовуючи причини неосвоєння коштів, виявили, що їх ще й неефективно використовують.

У 2007 році за результатами перевірки аудитори КРУ констатували, що значна частина коштів, відшкодованих за втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, накопичується на спеціальних

рахунках місцевих бюджетів, відсотки банків за їх користування в основному спрямовуються на погашення бюджетних боргів та на інші цілі, не пов'язані з вирішенням земельно-екологічних питань регіону.

Станом на 1 березня 2009 року залишок коштів, що надійшли в порядку відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, становить 48,1 млн грн (обласний бюджет — 10,4 млн грн, районний бюджет — 5 млн грн, сільські та селищні ради — 21,3 млн грн, міський бюджет — 11,4 млн грн), з яких 32,0 млн грн знаходиться на депозитних рахунках в установах банків.

Проведений аналіз показав, що кошти, відшкодовані за втрати, здебільшого спрямовані на охорону земель незначної кількості адміністративних територій. Такий підхід, ясна річ, не сприяє виконанню програм в усіх районах регіону.

Закон України «Про місцеве самоврядування України» від 21.05.1997 №280/97-ВР (зі змінами) визначає, що до повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належить контроль за дотриманням земельного та природоохоронного законодавства, використанням і охороною земель, природних ресурсів загальнодержавного та місцевого значення, відтворенням лісів. Місцеві державні адміністрації та органи місцевого самоврядування, відповідно до ст. 15, 16, Закону України «Про охорону земель» від 19.06.2003 № 962-IV (зі змінами), беруть участь у розробленні та забезпеченні виконання загальнодержавних і регіональних (республіканських) програм у галузі використання та охорони земель, здійсненні контролю за використанням коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва,

Відповідно до п. 1 пп. 9 ст. 2 та п. 3 пп. 1 ст.13 Бюджетного кодексу України затверджені програми з охорони земель є бюджетним призначенням на витрати за рахунок конкретно визначених джерел надходжень.

A collection of various Indian Rupee banknotes, including 20, 5, 10, 2, and 100 denominations, scattered on a white background. The notes are in different colors (green, blue, orange, yellow) and feature portraits of Mahatma Gandhi and other figures. Some notes are partially folded or overlapping.

Вищевказана складна ситуація суперечить вимогам статті 23 Бюджетного кодексу України, в якій визначено, що будь-які бюджетні зобов'язання та платежі із бюджету здійснюються лише при наявності відповідного бюджетного призначення.

Таким чином, невиконання Програм з охорони земель та невикористання коштів, що надходять від втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, призводить до бюджетного правопорушення, а саме, — невиконання учасником бюджетного процесу порядку складання, розглядання, затвердження, внесення змін, виконання та звіту про виконання бюджету не відповідає вимогам статей 13,22,23,69, 91 Бюджетного кодексу України та відповідно до ст. 118 Бюджетного кодексу України тягне за собою адміністративну відповідальність.

Щоб уникнути проблем з розподілом вищезгаданих коштів, варто на рівні обласної ради та райдержадміністрацій здійснити координацію дій місцевих, районних, сільських та селищних рад стосовно своєчасного та повного освоєння надходжень.

Відповідно до пунктів 2, 3, 4 статті 92 Бюджетного кодексу України, сільські, селищні та міські (міста районного значення) ради передають видатки на виконання всіх або частини власних повноважень районній раді чи раді іншої територіальної громади, у свою чергу міські та районні ради здійснюють їх передачу обласній раді з передачею коштів до відповідного бюджету у вигляді міжбюджетного трансферту. Передача видатків здійснюється за спільним рішенням відповідних рад на договірних засадах.

E-mail: zemvisnuk@ukr.net | 47

ВИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕНТИ ЯК ПЕРЕДУМОВА експертної грошової оцінки земельної ділянки



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

В умовах становлення земельного ринку зростає роль землеоціночної діяльності. Без чіткого визначення земельної ренти та її видів неможливо підвищити точність експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Сучасні погляди на походження і сутність земельної ренти сформувалися в основному в XIX ст.

Зв'язок між земельною рентою та вартістю землі досліджував представник школи меркантилістів В. Петті. Він пропонував визначити таку вартість як суму річних рент, кількість яких визначалася середньою тривалістю життя трьох поколінь.

Фізіократи єдиним джерелом багатства вважали землеробство і розглядали земельну ренту як продукт праці. Їх найвидатніший представник А. Сміт розробив окрему теорію ренти та вперше запропонував застосування ставки капіталізації при оцінці вартості землі.

Значний вклад в розвиток теорії земельної ренти вніс представник класичної англійської економічної школи Д. Рікардо, який пояснював походження диференційної ренти на основі трудової теорії вартості.

У завершеному вигляді теорія земельної ренти, яка ґрунтується на трудовій теорії вартості, розроблена К. Марксом. Попри певну суперечливість трактування природи генезису земельної ренти, ця теорія чітко визначила абсолютну та диференційну ренту, поділяючи останню на ренту за родючістю та ренту за місцем розташування.

Залежно від інтенсивності землеробства розрізнялися диференційна рента I та диференційна рента II.

Єдиного погляду на природу земельної ренти немає досі. Одні науковці (прихильники трудової теорії вартості) вважають земельну ренту продуктом праці, зазначаючи при цьому, що природні властивості земельної ділянки (родючість, місцезонашування тощо) суттєво впливають на продуктивність праці. Інші економісти заявляють, що земельна рента є породженням природи, яке проявляється в процесі господарського використання землі, і визнають, що природні властивості землі змінюються під впливом антропогенного фактору.

Обидві сторони так чи інакше визнають роль як природного, так і людського факторів. З огляду на тему нашого дослідження, ми не ставимо за мету виявити хибність або правильність тих чи інших теоретичних положень. Для нас є очевидним, що розмір земельної ренти залежить як від природних, так і від антропогенних факторів (насамперед господарської діяльності людини).

Виявити такі фактори та виміряти їх вплив — наше завдання, вирішення якого сприятиме підвищенню точності обчислення земельної ренти, а, відтак, і точності експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Мета цього дослідження полягає у виявленні видів земельної ренти та визначенні можливостей їх урахування в процесі експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Земельна рента — це дохід землевласника, в якому реалізується власність на землю. Її рівень безпосередньо залежить від вартості продукції та витрат на її виробництво і збут (рис. 1).

Оскільки вартість продукції і витрати на її створення визначаються багатьма чинниками, земельна рента включає різні складові (рис. 2).

Рента за родючістю залежить від природних властивостей земельної ділянки та антропогенного впливу на них (як позитивного, так і негативного).

Технологічна рента визначається рівнем застосування досягнень науково-технічного прогресу.

Рента за якістю продукції. Залежить насамперед від екологічного стану земельної ділянки (екологічна рента), а також інших факторів, що впливають на якість продукції. Реалізується через ціну продукції з урахуванням можливих додаткових витрат.

Перерозподільча (цінова) рента виникає у разі порушення еквівалентності цін на сільськогосподарську продукцію та ресурси, необхідні для її виробництва.

Рента за місцем розташування включає територіальну та дорожню ренту.

Територіальна рента обумовлена приналежністю земельної ділянки до приміських, курортних та рекреаційних зон тощо. Реалізується через ціну продукції.

Дорожня рента визначається відстанню та станом доріг — від земельної ділянки до найближчого населеного пункту, від цього населеного пункту до ринків збуту. Впливає на рівень витрат.

Рента за зручністю земельної ділянки для обробітку залежить від її конфігурації, рельєфу та довжини гонів (технологічної групи поля). Впливає на витрати.

Практика довела, що замість поняття «абсолютна рента» доцільно застосовувати інше — **мінімальна рента**. Мінімальною є рента, яка створюється за найменш інтенсивного способу використання земельної ділянки, існуючого у даний час (наприклад, її використання як пасовища).

Чисельник формули (1) при $k = 1$ визначає розмір земельної ренти з розрахунку на гектар.

Базова формула обчислення земельної ренти за природометричною моделлю «Український лан»:

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

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 вбирному комплексі, реакцію ґрунтового розчину, тепло- та вологозабезпечення), 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, %.

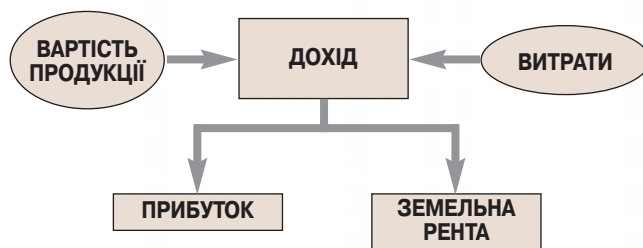


Рис. 1. Залежність земельної ренти та прибутку від вартості продукції та витрат

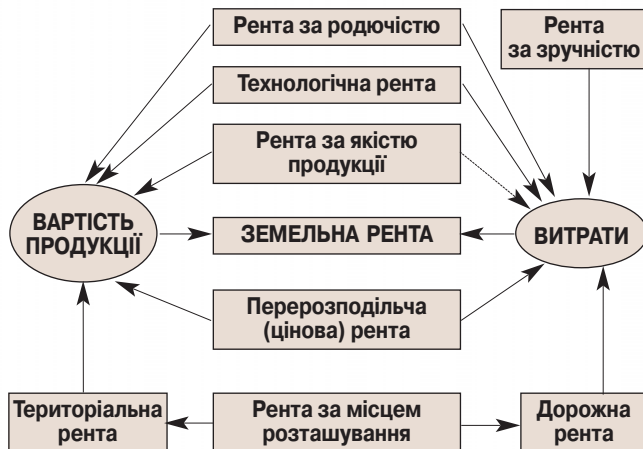


Рис. 2. Складові земельної ренти

Природометрична модель «Український лан» дозволяє враховувати вплив всіх названих вище рентоутворюючих факторів на експертну грошову оцінку земельної ділянки.

За базову нами прийнята земельна ділянка з такими характеристиками (табл. 1):

Таблиця 1

Характеристики земельної ділянки

№ п/п	Показник	Значення показника
1	Родючість, бали	62,3
2	Інтегральний показник фізико-хімічних та агрокліматичних характеристик земельної ділянки, коефіцієнт	0,90
3	Прибавка врожаю озимої пшениці за рахунок застосування досягнень науково-технічного процесу (при $\text{Пq} = 1$), ц/га	30,0
4	Відстань між земельною ділянкою та населеним пунктом, до якого вона відноситься, км	3
5	Стан польової дороги	задовільний
6	Відстань від населеного пункту до ринку: 1-а група доріг 2-а група доріг	20 5
7	Територіальні особливості місцерозташування земельної ділянки (входження в приміську зону крупних міст тощо)	без особливостей
8	Екологічний стан	задовільний
9	Технологічна група поля	III

Комп'ютерна програма обчислює нормативні значення врожайності, вартості продукції, витрат, прибутку та ренти і на цій підставі визначає експертну грошову оцінку земельної ділянки за формулою (1). При проведенні обчислень застосовуються дисконтні ставки, обґрунтовані В.О. Мельничуком. Грошові показники розраховуються в доларах США:

$$\text{Оц} = \frac{[(62,3 \cdot 0,25 + 0,900 \cdot 30) \cdot 11,55 - 266,73 - 108,20] \cdot 1}{0,01 \cdot 4,8} = \frac{116,81}{0,048} = 2433,57$$

Отже, нормативна земельна рента за умов, зазначених в таблиці 1, становить 116,81 дол. США/га, а експертна грошова оцінка земельної ділянки, відповідно, — 2433,57 дол. США/га.

На земельних ділянках нижчої або вищої родючості формується інша земельна рента:

$$\text{Оц} = \frac{[(50,1 \cdot 0,25 + 0,850 \cdot 30) \cdot 11,55 - 262,15 - 82,16] \cdot 1}{0,01 \cdot 4,8} = \frac{94,88}{0,048} = 1976,67$$

$$\text{Оц} = \frac{[(75,2 \cdot 0,25 + 0,950 \cdot 30) \cdot 11,55 - 271,48 - 136,92] \cdot 1}{0,01 \cdot 4,8} = \frac{137,92}{0,048} = 2873,33$$

Очевидно, що зниження родючості призводить до зменшення земельної ренти, а підвищення — до збільшення. Відповідно змінюється експертна грошова оцінка земельних ділянок.

Суттєвий вплив на земельну ренту справляє рівень застосування в сільському господарстві досягнень науково-технічного прогресу, що проявляється в запровадженні нових сортів та гібридів сільськогосподарських культур, нових технологій тощо. Як правило, це пов'язано із зростанням витрат, але значний ріст врожайності призводить до відповідного росту ренти.

Крім того, високий рівень розвитку суспільства та його економіки обумовлює невисокий рівень дисконтних ставок.

$$\text{Оц} = \frac{[(62,3 \cdot 0,25 + 0,900 \cdot 10) \cdot 11,55 - 184,86 - 43,25] \cdot 1}{0,01 \cdot 6,9} = \frac{55,73}{0,069} = 807,68$$

$$\text{Оц} = \frac{[(62,3 \cdot 0,25 + 0,900 \cdot 50) \cdot 11,55 - 348,60 - 184,21] \cdot 1}{0,01 \cdot 2,4} = \frac{166,83}{0,024} = 6951,25$$

До зміни ренти призводить зміна співвідношення між цінами на сільськогосподарську продукцію та цінами на ресурси, необхідні для її виробництва.

Випереджуючий ріст цін на сільськогосподарську продукцію обумовлює зростання ренти і навпаки.

$$\text{Оц} = \frac{[(62,3 \cdot 0,25 + 0,900 \cdot 30) \cdot 13,28 - 293,40 - 135,24] \cdot 1}{0,01 \cdot 4,8} = \frac{136,76}{0,048} = 2849,17$$

$$\text{Оц} = \frac{[(62,3 \cdot 0,25 + 0,900 \cdot 30) \cdot 12,13 - 293,40 - 107,09] \cdot 1}{0,01 \cdot 4,8} = \frac{107,09}{0,048} = 2231,04$$

Вплив місцезорештування земельної ділянки на ренту здійснюється по-різному.

Короткі відстані від земельної ділянки до населеного пункту (госпдвору) та від населеного пункту до ринку, а також поліпшення стану відповідних доріг сприяють скороченню витрат та збільшенню земельної ренти і навпаки.

Розташування земельної ділянки в приміській чи курортній зонах, наприклад, обумовлює підвищення цін на сільськогосподарську продукцію і в такий спосіб призводить до зростання ренти.

Залежно від відстані між земельною ділянкою та населеним пунктом (0,5 та 10 ум. км.) земельна рента буде такою:

$$О_{ц} = \frac{[(62,3 \cdot 0,25 + 0,900 \cdot 30) \cdot 11,55 - 254,42 - 115,17] \cdot 1}{0,01 \cdot 4,8} = \frac{122,15}{0,048} = 2544,79$$

$$О_{ц} = \frac{[(62,3 \cdot 0,25 + 0,900 \cdot 30) \cdot 11,55 - 288,57 - 96,14] \cdot 1}{0,01 \cdot 4,8} = \frac{107,03}{0,048} = 2229,79$$

За різних відстаней від населеного пункту до ринку (3 та 40 ум. км.) земельна рента буде різною:

$$О_{ц} = \frac{[(62,3 \cdot 0,25 + 0,900 \cdot 30) \cdot 11,55 - 259,21 - 112,42] \cdot 1}{0,01 \cdot 4,8} = \frac{120,11}{0,048} = 2502,29$$

$$О_{ц} = \frac{[(62,3 \cdot 0,25 + 0,900 \cdot 30) \cdot 11,55 - 274,97 - 103,61] \cdot 1}{0,01 \cdot 4,8} = \frac{113,16}{0,048} = 2357,50$$

Розташування земельної ділянки в приміській зоні (з чисельністю мешканців міста від 501 до 700 тис. чол.) призводить до підвищення цін на сільськогосподарську продукцію і відповідно зростання ренти:

$$О_{ц} = \frac{[(62,3 \cdot 0,25 + 0,900 \cdot 30) \cdot 12,71 - 266,73 - 136,67] \cdot 1}{0,01 \cdot 4,8} = \frac{137,73}{0,048} = 2869,38$$

Погіршення екологічного стану земельної ділянки впливає на ренту через зниження цін на сільськогосподарську продукцію та можливі додаткові витрати, пов'язані з контролем її якості. Поліпшення екологічного стану, навпаки, призводить (чи, принаймні, повинно призводити) до підвищення цін на безпечнішу продукцію, а, отже, до росту ренти.

$$О_{ц} = \frac{[(62,3 \cdot 0,25 + 0,900 \cdot 30) \cdot (11,55 - 1,16) - (266,73 + 5,00) - 78,78] \cdot 1}{0,01 \cdot 4,8} = \frac{91,81}{0,048} = 1912,71$$

$$О_{ц} = \frac{[(62,3 \cdot 0,25 + 0,900 \cdot 30) \cdot (11,55 + 0,58) - (266,73 + 0,00) - 122,20] \cdot 1}{0,01 \cdot 4,8} = \frac{127,47}{0,048} = 2655,62$$

І нарешті, на ренту впливає зручність земельної ділянки для обробітку (порівнюються земельні ділянки, одна з яких належить до IV-ї технологічної групи, інша — до I-ї).

$$О_{ц} = \frac{[(62,3 \cdot 0,25 + 0,900 \cdot 30) \cdot 11,55 - 281,36 - 100,08] \cdot 1}{0,01 \cdot 4,8} = \frac{110,30}{0,048} = 2297,92$$

$$О_{ц} = \frac{[(62,3 \cdot 0,25 + 0,900 \cdot 30) \cdot 11,55 - 253,65 - 115,57] \cdot 1}{0,01 \cdot 4,8} = \frac{122,52}{0,048} = 2552,50$$

ВИСНОВКИ

1. Існування численних видів земельної ренти потребує їх визначення та класифікації.
2. Визначення різних видів земельної ренти та взаємозалежностей між ними є необхідною передумовою підвищення точності експертної грошової оцінки земельної ділянки.
3. Природометрична модель «Український лан» дає змогу враховувати вплив всіх суттєвих факторів на земельну ренту і, відповідно, на експертну грошову оцінку земельних ділянок.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Кручок С.І. Про бонітування та грошову оцінку ріллі / С.І. Кручок // Науковий вісник Національного аграрного університету. — 2001. — №43. — С. 13–18.
2. Маркс К. и Энгельс Ф., Соч. т. 26, ч. II С. 256–257.
3. 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.
4. Петти В. Трактат о налогах и сборах // Аналогия экономической классики. — М.: «ЭКОНОМ» — «КЛЮЧ», 1993 — С. 7–78.
5. Смит А. Исследование о природе и причинах богатства народов. — Москва-Ленинград: Государственное социально-экономическое издательство, 1935. — Т. I — 371 с.
6. David Ricardo/ The Principle of Political Economics and Taxation. London: A.M. Dent and Sons, Ltd., 1911.



Алла БУХАНЕВИЧ,заступник начальника управління
з СМБ Львівського територіального управління
АКІБ «Укрсиббанк»

ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВ НА НЕРУХОМІСТЬ

ТА БЕЗПЕКА ІПОТЕКИ

Державна система реєстрації прав на нерухоме майно є незамінним інститутом у сфері захисту цих прав, а також у сфері інформування зацікавлених осіб щодо таких прав, їх обмежень чи оскаржень. Це певною мірою стосується й іпотеки.

Майбутньому іпотекоутримувачу важливо знати, хто є власником пропонованого в заставу нерухомого майна, які обмеження права власності встановлені на його майно, чи обтяжене це майно боргами тощо.

Також іпотека має бути належним чином зареєстрована з метою захисту законних інтересів іпотекоутримувача. Бажано, з метою економії часу і коштів, щоб іпотека реєструвалася у тому ж реєстрі, що й інші права на нерухоме майно та обмеження цих прав.

В Україні ще немає єдиної державної системи реєстрації прав на нерухоме майно. Її створення є невідкладним завданням, адже сприятиме вирішенню соціально-економічних проблем. Це стосується і належного рівня безпеки іпотеки.

Зарубіжні автори широко і всебічно висвітлюють питання,

пов'язані з реєстрацією нерухомого майна та прав на нього. Сутність системи реєстрації прав на нерухоме майно, роль цієї системи в сприянні розвитку іпотечного кредитування розкриваються в працях Грегорі Ганса Веренса, Керол С. Рабенхорст, Клауса Петера Фоллака, Герберта Гофмайстера, О. Штекера та ін. Тематику, пов'язану з державною реєстрацією прав на нерухоме майно, займалися вітчизняні фахівці Завальна І.І., Коваленко Н.Ф., Козьмук П. Ф. і Козьмук А.П., Кручок С.І. та ін.

Протягом останніх років в Україні визначено підходи до створення єдиної державної системи реєстрації прав на нерухоме майно.

Державна реєстрація прав на нерухоме майно та їх обмежень повинна здійснюватися з метою:

- встановлення факту існування права на нерухоме майно та/або його обмеження (стосовно прав та їх обмежень, що підлягають обов'язковій державній реєстрації);
- забезпечення пріоритету зареєстрованих прав та їх обме-

жень над незареєстрованими (стосовно прав та їх обмежень, що не підлягають обов'язковій державній реєстрації);

- надання інформації про права на нерухоме майно та їх обмеження.

Отже, реєстраційна система здійснює дві функції:

- державний захист прав на нерухоме майно;
- інформування користувачів системи про права на певні об'єкти нерухомого майна.

Обидві названі функції безпосередньо пов'язані з безпекою іпотеки і сприяють мінімізації іпотечних ризиків.

Побудова реєстраційної системи базується на певних, визначених практикою, принципах, що не залежать від національних особливостей тієї чи іншої країни:

- орієнтованість системи на потреби клієнта (це основний принцип);
- достовірний і достатній опис об'єктів нерухомого майна та прав на них (принцип дзеркала);
- уникнення надмірної деталізації опису об'єктів нерухомого майна та прав на них (принцип достатнього мінімуму, реалізація якого запобігає невинуватим витратам часу і коштів при проведенні реєстрації);
- офіційний захист внесень до реєстру (принцип захисту, або «завіси», який полягає в тому, що реєстраційна система бере на себе відповідальність за достовірність внесень і таким чином звільняє користувачів системи від необхідності самостійної перевірки первинних правовстановлюючих документів);
- неможливість зловживань, прозорість;
- простота в користуванні системою та помірні ціна послуг;

- висока швидкість обслуговування.

Така система передбачає три складових:

- реєстр заяв і запитів (ведеться в електронній формі; містить відомості про звернення клієнтів до реєстраційної системи);
- державний реєстр прав на нерухоме майно (ведеться в електронній формі; цей реєстр є основою реєстраційної системи; містить відомості про об'єкти нерухомого майна, права на них, обмеження та оскарження цих прав);
- реєстраційні справи (відкриваються на окремі об'єкти нерухомого майна; містять документи та/або їх копії, що посвідчують внесення до Реєстру заяв і запитів та до Державного реєстру прав на нерухоме майно).

Державна реєстрація прав на нерухоме майно та їх обмежень здійснюється в Державному реєстрі прав на нерухоме майно шляхом внесення записів до Реєстру. Реєстр складається з розділів. Розділ Реєстру відкривається на земельну ділянку включно з об'єктами нерухомого майна, розташованими на ній, а також на споруду або її частину (квартиру, офіс тощо), якщо власники земельної ділянки та розташованої на ній споруди або її частини не співпадають.

Розділ Реєстру складається із таких підрозділів:

- опис об'єкта нерухомого майна та права сервітуту;
- право власності;
- обмеження права власності;
- облік заяв і запитів.

Для кожного Розділу Реєстру відкривається Реєстраційна справа.

Ведення Розділу Реєстру здійснюється державним реєстрато-

ром шляхом внесення відомостей про нерухоме майно та права на нього до комп'ютерної бази даних.

Переваги Державного реєстру прав на нерухоме майно у викладеному вище вигляді полягають у тому, що він є офіційним реєстром, який у зручній для користування формі містить дані про власника нерухомого майна та обмеження і обтяження, покладені на це майно.

Україна гостро потребує створення і запровадження ефективної системи державної реєстрації нерухомого майна та прав на нього. Без такої системи є неможливим належний рівень безпеки іпотеки.

Подальші дослідження у даній сфері повинні спрямовуватися, насамперед, на наукове забезпечення практичної реалізації цього завдання.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Козьмук П.Ф., Козьмук А.П. *Державна реєстрація земельних ділянок, іншого нерухомого майна та прав на них*. — Чернівці: Букрек, 2004. — С. 224.
2. Кручок С.І. *Методичні рекомендації щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обмежень в Україні (правові та процедурні аспекти)*. Свідчення про реєстрацію авторського права на твір №13380 від 14.06.2005. — С.47.
3. *Матеріали семінару «Поземельна книга та речові права на нерухомість як підстава для ринкової кредитної системи»*. — Київ, 22–23 травня 1996 р.
4. *Програма та матеріали семінару «Перспективи вдосконалення законодавства України та європейська практика в питаннях: державної реєстрації прав на нерухоме майно, іпотеки, релторської діяльності»*. — Київ, 22–24 лютого 1999 р.
5. Рабенхорст Керол С. *Правові засади створення іпотечного фінансування в Україні*. — К.: Представництво Світового банку, 2001. — С.13.
6. *Система іпотечного кредитування в Німеччині* / Под ред. д-ра Штекера О. (пер. с нем.). — Дармштадт: Союз немецких ипотечных банков, Институт жилищи и окружающей среды г. Дармштадта и Земли Гессен, 1997. — С.52.

ВИДАЧА ВИТЯГІВ З ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

ПРО НОРМАТИВНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ



Євген ПОЖИДАЄВ,

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

Нормативна грошова оцінка земель використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, а також під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель (п. 3 ст. 201 Земельного кодексу України, ст. 5 Закону України «Про оцінку земель»).

Підставою для проведення оцінки земель є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування (ст. 15 Закону України «Про оцінку земель»).

Дані про нормативну грошову оцінку земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку (наказ Держкомзему України, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Української академії аграрних наук «Про порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» від 27.01.2006 № 18/15/21/11, зареєстрований в Мін'юсті України 05.04.2006 за № 388/12262, (додаток 2 до розділу 4); наказ Держкомзему України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Державного комітету України по водному господарству, Міністерства аграрної політики України, Державного комітету лісового господарства України, Української академії аграрних наук «Про порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктах)» від 27.01.2006 № 19/16/22/11/17/12, зареєстрований в Мін'юсті України 05.04.2006 за № 389/12263, (додаток 6 до розділу 6).

Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки видається відповідним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів (ч. 3 ст. 23 Закону України «Про оцінку земель»).

Якщо затребувана ділянка розташована за межами населеного пункту, технічна документація з нормативної грошової оцінки розробляється юридичною особою — суб'єктом господарювання, який в установленому законом порядку отримав ліцензію на проведення робіт із землеустрою за рахунок коштів землекористувача або власника землі. Склад робіт встановлюється згідно з методикою нормативної грошової оцінки залежно від місця розташування земельної ділянки та її призначення.

Інформація стосовно землекористувача, землевласника, земельної ділянки, яка необхідна для отримання «Витягу», відображена в державному акті на право власності на земельну ділянку, на право постійного користування земельною ділянкою, в договорі оренди землі (ст. 126 Земельного кодексу України).

Отримання суб'єктом господарювання «Витягу» здійснюється на платній основі відповідно до поданих заяв та укладених договорів для земельних ділянок вищої категорії складності (Постанова КМУ від 01.11.2000 № 1619; Наказ Держкомзему України, Міністерства фінансів України, Міністерства економіки України «Про затвердження Розмірів оплати земельно-кадастрових робіт та послуг» № 97/298/124 від 15.06.2001, зареєстрований в Міністерстві юстиції України 10 липня 2001 р. за № 579/5770 (із змінами, внесеними згідно з Наказами Державного комітету по земельних ресурсах № 213/593/319 від 24.12.2001, № 66/438/1777 від 18.06.2002). Розмірами оплати визначена вартість виконання витягів для фізичних та юридичних осіб.

ЯКЩО НА ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ РОЗТАШОВАНА БУДІВЛЯ,

що перебуває у спільній власності кількох юридичних осіб або громадян...



Статтею 2 Закону України «Про плату за землю» передбачено, що використання землі в Україні є платним. Плата за землю здійснюється у вигляді земельного податку або орендної плати, що визначається залежно від грошової оцінки земель.

Відповідно до частини четвертої статті 120 Земельного кодексу України 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.

Згідно із статтею 14 Закону України «Про плату за землю» за земельну ділянку, на якій розташована будівля, що перебуває у користуванні кількох юридичних осіб або громадян, земельний податок нараховується кожному з них пропорційно тій частині площі будівлі, що знаходиться в їх користуванні.

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

Відповідно до частини другої статті 510 Цивільного кодексу України у зобов'язанні на стороні боржника або кредитора можуть бути одна або одночасно кілька осіб.

Статтею 6 Закону України «Про оренду землі» визначено, що орендарі набувають права оренди земельної ділянки на підставах і в порядку, передбачених Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, Господарським кодексом України, цим та іншими законами України і договором оренди землі.

Таким чином, виходячи з ситуації, що склалася, на земельну ділянку може бути укладено договір оренди землі, в якому сторонами (орендарями) виступатимуть

кілька осіб (множинність сторін). Нарахування орендної плати в цьому випадку буде здійснюватися пропорційно тій частині площі будівлі, що перебуває у власності кожного співвласника.

У свою чергу, зазначений договір оренди землі повинен містити невід'ємні частини, визначені статтею 15 Закону України «Про оренду землі».

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

Управління правового забезпечення Держкомзему

ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ БЛАНКІВ ДЕРЖАВНИХ АКТІВ

на право власності на земельну ділянку старого зразка

Постановою Кабінету Міністрів України від 12 листопада 2008 року № 1019 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 року № 449» внесено зміни до постанови Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 року № 449 «Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою» та затверджено нову форму бланка державного акта на право власності на земельну ділянку.

Пунктом 2 постанови Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 року «Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою» передбачено, що раніше видані державні акти на право приватної власності на землю, державні акти на право власності на землю, державні акти на право власності на земельну ділянку та державні акти на право постійного користування зем-

лею залишаються чинними і підлягають заміні у разі добровільного звернення громадян або юридичних осіб.

Враховуючи зазначене, позиція Держкомзему така: державні акти, форма яких була затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 року № 449, є чинними і мають видаватися до запровадження нових форм бланків державних актів на право власності на земельні ділянки.

Управління правового забезпечення Держкомзему

КОНСУЛЬТУЄ

Алла КАЛЬНИЧЕНКО,

начальник Управління законодавчого регулювання та розвитку земельних відносин Держкомзему України

КРИТЕРІЇ ЧЕРГОВОСТІ набуття прав на земельні ділянки

ЗАПИТАННЯ

Хто має переваги в отриманні земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва. За якими критеріями визначають пільговиків?

ВІДПОВІДЬ

Вчинному законодавстві визначені окремі критерії черговості набуття прав на земельні ділянки. Проте, вони містяться не в земельному законодавстві, а в законодавчих актах, які визначають специфіку соціального захисту окремих категорій соціально незахищених громадян.

На основі аналізу нормативно-правових актів можна зробити висновок, що в них визначено чотири види черговості в наданні земельних ділянок для задоволення особистих потреб громадян (індивідуального житлового будівництва, дачного чи гаражного будівництва тощо):

- 1) **позачергове** (надається особам, які евакуйовані або відселені із території, забрудненої внаслідок аварії на ЧАЕС);
- 2) **першочергове** (надається особам, які набули статусу дітей війни);
- 3) **переважне** (надається ветеранам праці);
- 4) **в загальному порядку**, але за умови обов'язкового забезпечення земельними ділянками (таке право мають молоді сім'ї для будівництва житла; військовослужбовці, які мають вислугу на військовій службі не менше 17 років та потребують поліпшення житлових умов; інваліди із захворюваннями опорно-рухового апарату під будівництво гаражів для автомобілів з ручним керуванням поблизу місця їх проживання).

Відповідно до ст. 20 Закону України «Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи» в редакції від 19 грудня 1991 року № 2001-ХІІ особам, віднесеним до категорії 1, державою надається низка компенсацій та пільг, в тому числі їм гарантується відведення місцевими радами земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва, якщо



вони потребують поліпшення житлових умов та перебувають на квартирному обліку, а також відведення земельних ділянок для ведення особистого підсобного господарства, садівництва і городництва, будівництва індивідуальних гаражів і дач.

Відповідно до ст. 32 зазначеного Закону громадяни, які евакуйовані або відселені (відселяються), мають право на індивідуальне житлове будівництво з позачерговим одержанням земельних ділянок (у м. Києві та курортних місцевостях — за наявності прописки) з гарантованим забезпеченням необхідними будівельними матеріалами.

Згідно зі ст. 5 Закону України «Про соціальний захист дітей війни» від 18 листопада 2004 року за № 2195 —IV дітям війни надаються такі пільги: першочергове відведення земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва, садівництва та городництва.

Відповідно до ст. 7 Закону України «Про основні засади соціального захисту ветеранів праці та інших громадян похилого віку в Україні» від 16.12.1993 року № 3721-ХІІ ветеранам праці надаються такі пільги: переважне право на забезпечення жилою площею осіб, які потребують поліпшення житлових умов, та відведення земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва, садівництва, городництва.

Відповідно до статті 10 Закону України «Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні» в редакції Закону від 5 лютого 1993 року № 1613-ІІІ (із змінами) при відведенні земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва органи місцевого самоврядування затверджують квоти, які надаються молодим сім'ям під будівництво житла.

ПРО ВНЕСЕНІ ЗМІНИ ДО ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСУ УКРАЇНИ

**щодо документів, що посвідчують
право на земельну ділянку,
а також порядку поділу та
об'єднання земельних ділянок**

У статті 12 Закону України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей» від 20.12.91 № 2011-ХІІ передбачено, що військовослужбовці, які мають вислугу на військовій службі не менше 17 років та потребують поліпшення житлових умов, мають право на одержання земельної ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд в населених пунктах, обраних ними для проживання з урахуванням встановленого порядку. Органи місцевого самоврядування зобов'язані надавати земельні ділянки та в межах визначених Законом повноважень допомогу в будівництві військовослужбовцям, батькам та членам сімей військовослужбовців, які загинули (померли) або пропали безвісти під час проходження військової служби, а також звільненим з військової служби особам, які стали інвалідами під час проходження військової служби, якщо вони виявили бажання побудувати приватні жилі будинки.

Відповідно до статті 30 Закону України «Про основи соціальної захищеності інвалідів в Україні» від 21.03.91 № 875-ХІІ органи місцевого самоврядування забезпечують виділення земельних ділянок інвалідам із захворюваннями опорно-рухового апарату під будівництво гаражів для автомобілів з ручним керуванням поблизу місця їх проживання.

Також, згідно підпункту «г» пункту чотири розділу IX Земельного кодексу України передбачається вжиття заходів щодо забезпечення потреб вчителів, лікарів, інших працівників соціальної сфери, що проживають у сільській місцевості, а також громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи та евакуйовані із зони відчуження, переселені із зони безумовного (обов'язкового) або зони гарантованого добровільного відселення, які проживають у сільській місцевості, у земельних ділянках для ведення особистого селянського господарства і садівництва у межах норми безоплатної приватизації, а також для городництва і сінокошення за рахунок земель запасу та резервного фонду.

Порядок безоплатної передачі земельних ділянок встановлюється Земельним кодексом України.



Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» внесено зміни до Земельного кодексу України.

Відповідно до нової редакції частини другої статті 126 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку, набуту 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.

Відповідно до нової редакції 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.

Відповідно до пункту 3 Перехідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» до створення єдиної системи органів реєстрації прав на нерухоме майно та їх обмежень:

- відмітку про відчуження земельної ділянки на державному акті на право власності на землю (земельну ділянку), що відчужується, здійснює нотаріус та орган, який здійснює державну реєстрацію земельних ділянок;
- право власності або право користування земельною ділянкою виникає з моменту державної реєстрації земельної ділянки.

Вищезазначений закон набирає чинності 1 травня 2009 року.

*Управління правового забезпечення
Держкомзему*



НА ЗАПИТАННЯ ВІДПОВІДАЄ

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

НЕВИТРЕБУВАНІМ ПАЄМ, МАЙНОМ МОЖНА КОРИСТУВАТИСЯ ДОПОКИ...

1. На час розпаювання (1995 р.) у нас проживала одна сім'я. Члени цієї родини працювали в колгоспі і відповідно отримали земельні та майнові пайи. Через деякий час вони виїхали на проживання в Росію. Договір на оренду земельного та майнового пайів не заключений, хоча вони використовуються господарством. Чи вважаються такі пайи невитребуваними? Що таке невитребуване майно, невитребуваний земельний (пай)? Як з ними поступати?
2. Хто є головою особистого селянського господарства і хто може бути його членом?

Василь ЦИМБАЛ,
голова Мончинської сільської ради,
Погребищенський р-н Вінницької області

Невитребуваною є та земельна частка (пай), власник якої за тих чи інших обставин не отримав у встановленому порядку сертифікат на право на земельну частку (пай). Тобто власник такого паю відомий, на його ім'я виписаний сертифікат на право на земельну частку (пай), але він не з'явився у відповідний державний орган для того, щоб цей сертифікат отримати.

Відповідно до статті 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації можуть передаватися в оренду для використання за цільовим призначенням на строк до моменту отримання їх власниками державних актів на право власності на земельну ділянку, про що зазначається у договорі оренди земельної ділянки.

Невитребуваний майновий пай — майновий пай члена колективного сільськогосподарського підприємства або іншої особи, що має на нього право і не отримали в установленому порядку право власності на

майновий пай відповідно до Порядку розподілу та використання майна реорганізованих колективних сільгоспідприємств, затвердженого наказом Мінагрополітики від 14 березня 2001 року № 62 та зареєстрованого у Мін'юсті 4 квітня 2001 року № 305/5496.

Щодо другого питання, то слід зазначити наступне. Згідно зі статтями 3, 8 Закону України «Про особисте селянське господарство» члени особистих селянських господарств є особи, яким у встановленому законом порядку передано у власність або оренду земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства, та які забезпечують себе роботою самостійно і відповідно до Закону України «Про зайнятість населення» належать до зайнятого населення за умови, що робота в цьому господарстві для них є основною.

Поняття голова особистого селянського господарства вищезгаданим Законом не передбачено.

Також Законом визначено, що особисте селянське господарство — це господарська діяльність, яка проводиться без створення юридичної особи фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають, з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна особистого селянського господарства, у тому числі й у сфері сільського зеленого туризму.

Члени особистого селянського господарства здійснюють діяльність на свій розсуд і ризик у межах встановленого правового господарського порядку, дотримуючись вимог цього Закону, законів України, інших нормативно-правових актів. Діяльність, пов'язана з веденням особистого селянського господарства, не відноситься до підприємницької діяльності.

СІЛЬСЬКА РАДА РЕЄСТРУЄ ДОГОВОРИ, ЯКЩО...

- Чим надається право реєструвати договори оренди сільській раді, укладені терміном до одного року?

**Сайвська сільська рада, П'ятихатський район
Дніпропетровської області**

Сільська рада здійснює реєстрацію договорів оренди земельної частки (паю) — тобто договори з тими орендодавцями, чиї земельні ділянки не винесені в натурі (на місцевість) та на них не отримані державні акти на право власності.

Порядок реєстрації договорів оренди земельної частки (паю) затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 24 січня 2000 р. № 119. Цим порядком визначено умови та процедуру реєстрації договорів оренди земельних часток (паїв), яка проводиться виконавчим комітетом сільської, селищної, міської ради за місцем розташування земельної частки (паю).

НЕВИТРЕБУВАНІ ПАЇ МОЖНА ЗДАВАТИ В ОРЕНДУ ДО МОМЕНТУ ОТРИМАННЯ ВЛАСНИКАМИ ДЕРЖАКТІВ

■ Залишилися спадкоємці: жінка та п'ятеро повнолітніх дітей. Упродовж тривалого часу ніхто пай не успадковував і не збирається цього робити із-за відсутності коштів. Чи може сільська рада кожного року укладати договір оренди із орендарем і отримувати орендну плату грошима, перерахованими на спеціальний рахунок для вирішення соціальних потреб громади до появи спадкоємця? Якщо така можливість є, то на які правові документи опиратися?

*Сайвська сільська рада,
П'ятихатський район
Дніпропетровської області*

Невитребуваною є та земельна частка (пай), власник якої за тих чи інших обставин не отримав у встановленому порядку сертифікат на право на земельну частку (пай). Тобто власник такого паю відомий, на його ім'я виписаний сертифікат на право на земельну частку (пай), але він не з'явився у відповідний державний орган для того, щоб цей сертифікат отримати.

Відповідно до статті 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації можуть передаватися в оренду для використання за цільовим призначенням на строк до моменту отримання їх власниками державних актів на право власності на земельну ділянку, про що зазначається у договорі оренди земельної ділянки.

ПОНЯТТЯ «ОСОБИСТЕ СЕЛЯНСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО» ТА «ОСОБИСТЕ ПІДСОБНЕ ГОСПОДАРСТВО» — ТОТОЖНІ

■ Чи є тотожними поняття «особисте селянське господарство» і «особисте підсобне господарство»?

*Надія БІЛА, землевпорядник,
Перегнойська сільська рада,
Золочівський район Львівська область*

Відповідно до Закону України «Про особисте селянське господарство» № 742-IV від 15.05.2003 р. особисте селянське господарство це господарська діяльність, яка проводиться без створення юридичної особи фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи

родинних відносинах і спільно проживають, з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна особистого селянського господарства, у тому числі й у сфері сільського зеленого туризму. Члени особистого селянського господарства здійснюють діяльність на свій розсуд і ризик у межах встановленого правового господарського порядку, дотримуючись вимог Закону України «Про особисте селянське господарство», законів України, інших нормативно-правових актів. Діяльність, пов'язана з веденням особистого селянського господарства, не відноситься до підприємницької діяльності.

Відповідно до Земельного кодексу України 1990 р. в редакції від 13.03.1992 р. існував термін «ведення особистого підсобного господарства». Як і ведення особистого селянського господарства, ведення особистого підсобного господарства мало на меті виробництво сільськогосподарської продукції для задоволення потреб громадянина — власника господарства та членів його сім'ї у вирощуванні сільськогосподарській (як рослинницькій, так і тваринницькій) продукції, а також реалізація надлишків такої продукції на ринку.

Отже поняття «особисте селянське господарство» та «особисте підсобне господарство» є тотожними.

ПРО ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТІВ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ЯКЩО Є ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПЛАН ЗАБУДОВИ СЕЛА

■ Чи кожному конкретному забудовнику потрібні погодження з відділом земельних ресурсів, архітектури, природоохоронним і санітарно-епідеміологічним органами та органом охорони культурної спадщини, якщо генеральний план забудови села розроблений 15 років тому і відповідно є всі погодження?

*Любов БРЕЗИЦЬКА,
голова Гор-Пустоварівської сільської ради,
Володарський район Київська область*

Зазначені органи виконавчої влади надають свої погодження у разі розроблення проекту відведення земельної ділянки (стаття 123 Земельного кодексу України).

Відповідно до цієї статті та постанови Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 р. №677 «Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок» проект відведення земельної ділянки розробляється у разі зміни цільового призначення земельних ділянок або надання в користування земельних ділянок, межі яких не встановлені в натурі (на місцевості).

Проект відведення земельної ділянки не розробляється, коли:

- земельна ділянка, межі якої визначено в натурі (на місцевості), надається у користування або безоплатно передається у власність без зміни її цільового призначення;
- земельна ділянка набувається у власність шляхом купівлі-продажу, дарування, міни, на підставі інших цивільно-правових угод, успадкування, без зміни її меж та цільового призначення;
- земельна ділянка придбана на конкурентних засадах (за результатами земельних торгів).

Проект відведення земельної ділянки може не розроблятися також в інших випадках, передбачених законом.

Отже розроблений генеральний план села не є підставою для надання земельних ділянок без розроблення проекту землеустрою щодо відведення цих земельних ділянок та відповідного погодження державними органами, у випадках, коли розроблення проекту відведення передбачено законодавством.

КОНКУРС СЕРЕД ОЦІНЩИКІВ ПОТРІБНИЙ НЕ ЗАВЖДИ, А ЗБИТКОВИЙ ПРОДАЖ ЗЕМЛІ МОЖНА ЗАМІНІТИ ОРЕНДОЮ

1. Чи потрібно визначати виконавця послуг з експертної грошової оцінки земельної ділянки на тендерних (конкурсних) засадах?
2. За які кошти проводиться експертна грошова оцінка земельної ділянки, якщо сума завдатку становить 350 грн.?
3. Вартість земельної ділянки є меншою за вартість послуг із експертної грошової оцінки (мала площа земельної ділянки), то ж який сенс відчужувати земельну ділянку у збиток бюджету і що робити, якщо підстав відмовити в продажі землі немає?

Валентина ПЛАКСІЙ,
Голова Ганнопільської сільської ради
Тулчинського району
Вінницької області

Відповідь на перше запитання.

Відповідно до «Положення про закупівлю товарів, робіт і послуг за державні кошти», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2008 р. № 921, виконавець послуг з експертної грошової оцінки земельної ділянки визначається на тендерних (конкурсних) засадах лише у випадку, коли вартість таких послуг перевищує 100 тисяч гривень.

Щодо другого запитання, то слід керуватися наступним. Відповідно до частини 8 статті 128 Земельного кодексу України ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться організаціями, які мають відповідну ліцензію на виконання цього виду робіт, на замовлення органів державної влади або органів місцевого самоврядування. Фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки здійснюється за рахунок внесеного покупцем авансу, що не може бути більшим ніж 20 відсотків вартості земельної ділянки, визначеної за нормативною грошовою оцінкою земельної ділянки.

Отже, якщо сума авансу при продажі земельної ділянки становить 350 грн., то кошти, сплачені за проведення експертної грошової оцінки, не повинні перевищувати цієї суми.

Щодо третього запитання. Відповідно до Конституції України та Закону України «Про місцеве самоврядування» орган місцевого самоврядування у своїй діяльності повинен керуватися виключно інтересами громади. Таким чином, якщо вартість земельної ділянки є меншою, ніж вартість послуг з експертної грошової оцінки ділянки (за рахунок малої площі земельної ділянки, наприклад), то доцільно буде здавати цю земельну ділянку в оренду, що принесе більші кошти в бюджет місцевої громади. Разом з тим, якщо інтересам громади відповідає продаж ділянки саме за суму, встановлену оцінщиком, то вона може бути продана.

КОШТИ ПОВЕРНУТИ МОЖНА ЧЕРЕЗ СУД

- Майже п'ять років тому фірма «НВК Горизонт» провела обміри присадибних земельних ділянок. Власники земельних ділянок переказали кошти за виконані роботи на її розрахунковий рахунок, але актів на право власності на земельні ділянки не отримали. На наші запитання — де ж акти, вони відповідають, що все буде нормально, акти отримаєте. Просимо редакцію допомогти нам вирішити це питання або дати консультацію, як нам повернути хоча б свої кошти?

Лідія ПІГУЛЕВСЬКА,
Володарський район Київська область

В заємовідносини замовників і розробників документації із землеустрою регулюються законодавством України і договором між ними в тому числі й строки виконання землепорядних робіт.

Якщо права замовників землепорядних робіт порушено, то, згідно статей 15, 16 Цивільного кодексу України, вони можуть звернутись до суду за їх захистом.

ДОГОВІР НА ОРЕНДУ ТА ЙОГО РЕЄСТРАЦІЯ Є ОБОВ'ЯЗКОВИМИ

■ Чи обов'язково укладати договір оренди на земельні ділянки з цільовим призначенням для ведення особистого селянського господарства при наданні їх в оренду господарствам?

**Саївська сільська рада,
П'ятихатський район
Дніпропетровської області**

Згідно зі статтями 125, 126 Земельного кодексу України право користування земельною ділянкою виникає після одержання користувачем відповідного документа та його державної реєстрації. Право на оренду земельної ділянки виникає після укладення договору оренди і його державної реєстрації відповідно до закону.

Приступати до використання земельної ділянки до встановлення її меж у натурі (на місцевості), одержання документа, що посвідчує право на неї, та його державної реєстрації забороняється.

ЯК ПРИСВОЇТИ ОКРЕМІ НОМЕРИ ДВОМ ДОМОВОЛОДІННЯМ ПІД ОДНИМ ДАХОМ?

■ У першому номері «Землевпорядного вісника» за цей рік надруковано роз'яснення щодо присвоєння окремих номерів двом домоволодінням, які мають спільну капітальну стіну, які незалежні один від одного. Державні акти на земельні ділянки також видавалися окремо для кожного.

Але у тому роз'ясненні відсутні посилання на конкретні законодавчі акти, згідно яких можливе присвоєння окремих номерів. Щиро прошу повідомити назви документів, бо нашому Первомайському міськвиконкому і БТІ замало роз'яснення у журналі.

**Володимир ДРОЗД,
м. Первомайський
Харківської області**

Відповідно до статті 37 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» до відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належать такі власні (самоврядні) повноваження як, підготовка і внесення на розгляд ради питань щодо найменування (перейменування) вулиць, провулків, проспектів, площ, парків, скверів, мостів та інших споруд, розташованих на території відповідного населеного пункту.

Реєстрація прав власності на нерухоме майно регулюється наказом Міністерства юстиції України від 07.02.2002 № 7/5 «Про затвердження Тимчасо-

вого положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно».

Право спільної власності, визначення часток спільної власності регулюється главою 16 Цивільного кодексу України.

Таким чином, відповідно до Цивільного кодексу України громадяни укладають та нотаріально посвідчують договір про поділ нерухомого майна — створення окремого домоволодіння. А після присвоєння адреси новому домоволодінню здійснюється його реєстрація в БТІ.

ОНУКИ ПРИ ОФОРМЛЕННІ СПАДЩИНИ ПІЛґ НЕ МАЮТЬ

■ Я отримав спадщину після смерті бабусі. Вона мене виховала і виростила, оскільки мама померла на четвертий день після родів. Виріс круглою сиротою. Постійно проживав з бабусяю, був членом її сім'ї, перебував на її утриманні — свого часу їй довелося оформити опікунство наді мною. А потім, досягнувши повноліття, я її доглядав аж до смерті. Поховав бабусяю за власні кошти. У спадок дісталася земельна ділянка 2.8043 га для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Оцінка спадкового майна становить 45195 гривень.

Невже сирота під опікою рідної бабусі має сплачувати п'ятивідсотковий податок із цієї суми? Чи можливо я звільнений від нього взагалі, якщо мій щомісячний дохід нині становить 695 гривень?

**Анатолій КАРАМШУК,
селище Чорнобай
Черкаської області**

Відповідно до пунктів 13.2.1, 13.2.2 статті 13 Закону України «Про податок з доходів фізичних осіб» при отриманні спадщини спадкоємцями, що є членами сім'ї спадкодавця першого ступеня споріднення, застосовується нульова ставка податку до будь-якого об'єкта спадщини. Спадкоємці, що не є членами сім'ї спадкодавця першого ступеня споріднення, відповідно до пункту 7.2 статті 7 цього Закону за будь-який об'єкт спадщини сплачують 5% від його оціночної вартості.

Пунктом 1.20.4 цього ж Закону встановлено, що членами сім'ї фізичної особи першого ступеня споріднення вважаються її батьки та батьки її чоловіка або дружини, її чоловік або дружина, діти як такої фізичної особи, так і її чоловіка або дружини, у тому числі усиновлені ними діти. Інші члени сім'ї фізичної особи вважаються такими, що мають другий ступінь споріднення. Враховуючи це, Ви як онук померлої особи належите до другого ступеня спорідненості та повинні сплатити 5% від оціночної вартості спадкового майна.



ДЕРЖАВНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

НАКАЗ

11.03.2009

м. Київ

№ 126

Зареєстровано
в Міністерстві юстиції України
26 березня 2009 р. за № 278/16294

Про внесення змін до наказу Держкомзему від 17.06.2008 № 123

Відповідно до пунктів 7 та 10 Положення про Державний комітет України із земельних ресурсів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19.03.2008 № 224, **НАКАЗУЮ:**

1. Пункт 7 Положення про управління (відділ) Держкомзему в районі, затвердженого наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 17.06.2008 № 123, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 10.07.2008 за № 625/15316, викласти в такій редакції:

«7. Управління (відділ) очолює начальник, який призначається на посаду і звільняється з посади Головою Держкомзему.

Начальник управління (відділу) має заступників, які призначаються на посаду і звільняються з посади начальником головного управління Держкомзему в області за поданням начальника управління (відділу) Держкомзему в районі».

2. Пункт 7 Положення про управління (відділ) Держкомзему в місті (обласного та районного значення), затвердженого наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 17.06.2008 № 123, зареєстрованого в Міністерстві

юстиції України 10.07.2008 за № 626/15317, викласти в такій редакції:

«7. Управління (відділ) очолює начальник, який призначається на посаду і звільняється з посади Головою Держкомзему.

Начальник управління (відділу) має заступників, які призначаються на посаду і звільняються з посади начальником головного управління Держкомзему в області за поданням начальника управління (відділу) Держкомзему в місті (обласного та районного значення)».

3. Управлінню правового забезпечення (Юрець О.І.) подати цей наказ на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України в установленному порядку.

4. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

Голова

О.М.Кулініч

ПОГОДЖЕНО:
Міністр охорони навколишнього
природного середовища України

Г.Г.Філіпчук

ДЕРЖАВНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

НАКАЗ

16.03.2009

м. Київ

№ 133

Зареєстровано
в Міністерстві юстиції України
26 березня 2009 р. за № 279/16295

**Про внесення змін 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**

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 12.11.2008 № 1019 (1019-2008-п) «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 р. № 449» та з метою приведення нормативно-правових актів Держкомзему у відповідність до вимог законодавства **НАКАЗУЮ:**

1. Пункт 2.14 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, затвердженої наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 04.05.99 № 43, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 04.06.99 за № 354/3647 (із змінами), викласти в такій редакції:

«2.14. Державний акт на право власності на земельну ділянку складається у двох примірниках, підписується посадовими особами в такій послідовності: начальник державного органу земельних ресурсів, голова (керівник) органу

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

Державний акт на право постійного користування земельною ділянкою складається у двох примірниках, підписується посадовими особами в такій послідовності: начальник державного органу земельних ресурсів та голова місцевої державної адміністрації або органу місцевого самоврядування».

2. Управлінню правового забезпечення (Юрець О.І.) в установленому порядку забезпечити подання наказу на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України.

3. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

Голова

О.М.Кулініч

ПОГОДЖЕНО:

**Міністр охорони навколишнього
природного середовища України**

Г.Г.Філіпчук

ДЕРЖАВНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

НАКАЗ

23.03.2009

м. Київ

№ 147/524/5

Зареєстровано
в Міністерстві юстиції України
8 квітня 2009 р. за № 323/16339

**Про визнання таким, що втратив чинність, наказу Державного комітету України
по земельних ресурсах та Міністерства юстиції України
від 12.04.2005 № 84/35/5**

У зв'язку з введенням в дію Єдиного державного реєстру виконавчих проваджень, відповідно до Положення про Єдиний державний реєстр виконавчих проваджень, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 20.05.2003 № 43/5, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 21.05.2003 за № 388/7709, **НАКАЗУЄМО:**

1. Визнати таким, що втратив чинність, наказ Державного комітету України по земельних ресурсах та Міністерства юстиції України від 12.04.2005 № 84/35/5 «Про взаємодію органів Держкомзему України та органів Державної виконавчої служби Мін'юсту України», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 15.04.2005 за № 409/10689.

2. Контроль за виконанням цього наказу покласти: у Державному комітеті України із земельних ресурсів — на начальника Державної інспекції з контролю за використанням і охороною земель Нечипоренка О.М., у Міністерстві юстиції України — на директора Департаменту державної виконавчої служби Стадніка Г.В.

**Голова Державного комітету України
із земельних ресурсів**

О.М.Кулініч

Міністр юстиції України

М.В.Оніщук

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

від 8 квітня 2009 р. № 370-р

Про призначення Бельчика С.В. заступником Голови Державного комітету України із земельних ресурсів

Призначити Бельчика Сергія Васильовича заступником Голови Державного комітету України із земельних ресурсів.

Прем'єр-міністр України

Ю.ТИМОШЕНКО

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 22 квітня 2009 р. № 381

Про затвердження Порядку здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності

Відповідно до частини дев'ятої статті 128 Земельного кодексу України Кабінет Міністрів України постановляє:
Затвердити Порядок здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності, що додається.

Прем'єр-міністр України

Ю.ТИМОШЕНКО

ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України
від 22 квітня 2009 р. № 381

ПОРЯДОК

здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності

1. Цей Порядок визначає механізм здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання громадянами та юридичними особами (далі — покупці) земельних ділянок державної та комунальної власності (далі — земельна ділянка).

2. Строк, на який здійснюється розстрочення платежу за придбання земельної ділянки, визначається за згодою сторін у договорі купівлі-продажу, але не більш як на п'ять років.

3. Розстрочення платежу надається покупцям за умови: сплати ними протягом 30 календарних днів після нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу в повному обсязі частини платежу, що зараховується до державного бюджету (не підлягає розстроченню), та не менш як 50 відсотків частини платежу, що зараховується до місцевого бюджету;

встановлення відповідно до законодавства заборони на продаж або інше відчуження покупцем земельної ділянки до повного розрахунку за договором купівлі-продажу.

4. Розрахунок з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки здійснюється шляхом погашення суми розстроченого платежу рівними частинами не рідше ніж один раз у три місяці згідно з графіком, який є невід'ємною частиною договору купівлі-продажу, або одноразово у повному обсязі у строк, який не перевищує трьох місяців після внесення першого або чергового платежу.

При цьому під час визначення розміру платежу враховується індекс інфляції, встановлений Держкомстатом за період з місяця, що настає за тим, в якому внесено перший платіж, по місяць, що передує місяцю внесення платежу.

5. У разі порушення строку погашення частини платежу покупець сплачує неустойку відповідно до умов договору купівлі-продажу та закону.

6. Прострочення погашення частини платежу більш як на два місяці є підставою для припинення розстрочення платежу за придбання земельної ділянки. Залишок платежу підлягає стягненню продавцем у порядку, встановленому законом.

ЗАСНОВНИК

Державний комітет України із земельних ресурсів

ВИДАВЕЦЬ

Редакція журналу «Землевпорядний вісник»

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

АДРЕСА РЕДАКЦІЇ:

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

Формат 60x84/8. Друк офсетний. Зам. 235. Наклад 6680 прим. Підписано до друку 27.04.2009 р.
Віддруковано в ТОВ «Імідж Принт». Адреса: м. Київ, вул. Нововокзальна, 8.