

РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

Антон ТРЕТЯК (голова колегії),
член-кор. УААН, д-р екон. наук
Дмитро БАБМІНДРА, 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 СІГТОВА
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
Свідectво про державну реєстрацію серії KB № 2759 видане
31.07.1997 Міністерством інформації України. Постановою
президії ВАК України від 10.11.1999 р. журнал
«Землевпорядний вісник» включено повторно до переліку
наукових видань, у яких можуть публікуватися результати
дисертаційних робіт на здобуття наукових ступенів доктора і
кандидата економічних наук (Бюлетень ВАК України, 1999, № 6)
Рекомендовано до друку науково-технічною радою
Державного комітету України із земельних ресурсів.

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

© «Землевпорядний вісник», 2009

4 ТРАДИЦІЇ СВЯТА

- 4 Володимир ФІНІВ
ЗЕМЛЯ ОЧИМА ДІТЕЙ І ЖУРНАЛІСТІВ
- 6 Олександр НАШИВАНКО
ВІДЗНАЧЕНО ПЕРЕМОЖЦІВ ПЕРШОГО
КОНКУРСУ
- 7 НАГОРОДИ КРАЩИМ

10 ІЗ ЗАСІДАННЯ КОЛЕГІЇ

- 10 Роботу Держкомзему в 2008-му підсумовано
з оцінкою «незадовільно»
- 12 Кадрову політику в системі земельних
ресурсів визнано незадовільною
- 13 Коштів замало. Зарадить ошадливість
і заробіток за додаткові послуги
- 14 Орендодавцям виплачено 99 відсотків
від суми, задекларованої в договорах

15 ГРАНІ СПІВПРАЦІ

- 15 Микола ЗАКУСИЛО
ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ
ЗЕМЛІ У НІМЕЧЧИНІ ТА УКРАЇНІ
- 18 Марина ГОЛОВАТЮК
ГОЛЛАНДСЬКІ ПРОЕКТИ ДЛЯ ВОЛИНЯН

19 ЄВРОПЕЙСЬКІ ОРІЄНТИРИ

Олександр БОНДАР, Світлана БЕРЗІНА,
Сергій ПОГУРЕЛЬСЬКИЙ
СФЕРА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ:
СИСТЕМИ ТЕХНІЧНОГО РЕГУЛЮВАННЯ
У ЄВРОПЕЙСЬКОМУ СОЮЗІ І НОРМАТИВНО-
ПРАВОВА БАЗА УКРАЇНИ

24 НЕВИПАДКОВЕ ПРИЙДЕШНЄ

Юрій ГУЦУЛЯК
СТАЛІЙ ТА ЕКОЛОГОБЕЗПЕЧНИЙ
РОЗВИТОК АГРОЕКОСИСТЕМ В УКРАЇНІ

31 НАУКА І ПРАКТИКА

Михайло СТЕЦЮК
МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО РОЗРОБКИ
ПРОЄКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ, ЩО ЗАБЕЗПЕЧУЮТЬ
ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНЕ ОБГРУНТУВАННЯ
СІВОЗМІНИ ТА ВПОРЯДКУВАННЯ УГІДЬ

39 КОМПЕТЕНТНЕ ДОСЛІДЖЕННЯ: АНАЛІЗ І ПРОПОЗИЦІЇ

Дмитро БАБМІНДРА

ФОРМУВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ЧИННИКІВ
РАЦІОНАЛЬНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ
У ЗАПОРІЗЬКІЙ ОБЛАСТІ

43 НА КОНТРОЛІ — ЯКІСТЬ

Валентин КІЛОЧКО, Анатолій ДУМЧИКОВ
СТВОРЕННЯ ПЛАНОВО-КАРТОГРАФІЧНИХ
МАТЕРІАЛІВ ДЛЯ ПОТРЕБ ЗЕМЕЛЬНОГО
КАДАСТРУ ТА ЗЕМЛЕУСТРОЮ: ПРОБЛЕМИ
ТА СПОСОБИ ЇХ ВИРІШЕННЯ

48 НОВІТНІ ТЕХНОЛОГІЇ

*Анатолій ЛЯЩЕНКО,
Світлана ЄВДОКІМЕНКО,
Юлія КРАВЧЕНКО, Андрій ЧЕРІН*
ПРОГРАМНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ МОНІТОРИНГУ
ПРОДАНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

54 ГАРЯЧА ЛІНІЯ

НА ЗАПИТАННЯ ВІДПОВІДАЄ
Оксана СКОРОХОД

57 ЗАПРОШУЄМО ДО ОБГОВОРЕННЯ ПРОЕКТУ

Інструкція про порядок заповнення, реєстрації,
видачі та зберігання державних актів
на право власності на земельну ділянку і
на право постійного користування земельною
ділянкою

63 ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

- 61 ПОСТАНОВА КМУ від 18 лютого 2009 р.
№ 113 Про затвердження типової форми заяви
(клопотання) про вибір місця розташування
земельної ділянки
- 62 ЗАКОН УКРАЇНИ
Про внесення змін до закону України
«Про фермерське господарство»
- 62 ЗАКОН УКРАЇНИ
Про внесення змін до деяких законодавчих актів
України щодо документів, що посвідчують
право на земельну ділянку, а також порядку
поділу та об'єднання земельних ділянок
- 64 ЗАКОН УКРАЇНИ
Про внесення змін до статті 12
Закону України «Про плату за землю»

В усіх регіонах України відбулися

урочисті заходи з нагоди Дня землепорядника. Це професійне свято Україна відзначала вдесяте. Українських землепорядників привітали Президент України Віктор ЮЩЕНКО, Голова Верховної Ради України Володимир ЛИТВИН, Прем'єр-міністр України Юлія ТИМОШЕНКО, Міністр охорони навколишнього природного середовища України Георгій ФІЛІПЧУК, а також Голова Державного комітету України із земельних ресурсів Олег КУЛІНІЧ.

Голова Держкомзему Олег КУЛІНІЧ зазначив, що цей день у календарі землепорядників відведений для того, щоб проаналізувати і підсумувати зроблене, визначитися на майбутнє, сповна усвідомити ту роль і відповідальність, яка лежить на них перед нинішніми і майбутніми поколіннями.

Голова Держкомзему взяв участь в урочистих засіданнях колективів Головного управління Держкомзему у Миколаївській області та місті Севастополі.

Із професійним святом землепорядників Волині привітав заступник Голови Держкомзему Віктор ПЕТРУК.

Під час урочистостей на Одещині зацікавленість присутніх викликала презентація електронних Схем землеустрою адміністративних районів Причорномор'я, про перспективне значення яких розповів Євген БЕРДНІКОВ, заступник начальника Головного управління Держкомзему в Одеській області.

Відкриваючи урочисте засідання у Полтаві, заступник Голови Держкомзему Володимир КУЛІНІЧ відзначив, що землепорядна служба області, в якій працює близько трьох тисяч фахівців, виконує велику роботу з реформування земельних відносин. За останні три роки селяни Полтавщини одержали 545,7 млн. гривень орендної плати.

Землепорядників Буковини із професійним святом вітав заступник голови Держкомзему, доктор економічних наук, академік УААН Антон ТРЕТЯК. Родзинкою свята тут стало нагородження переможців двох традиційних обласних конкурсів (читайте про це на стор. 4).

На Львівщині оголосили переможців конкурсу, який визначив кращі колективи, що працюють у сфері землепорядкування. Конкретніше про це на стор. 6. У АР Крим до Дня землепорядника відкрито Дошку пошани кращих працівників землепорядної служби Республіки.

Урочисті заходи з нагоди Дня землепорядника відбулися і в інших областях України.

Найсумлінніших працівників землепорядної служби нагороджено нагрудними знаками, грамотами. Про це читайте на стор. 7 журналу.

**Верховна Рада України
прийняла**

- у другому читанні та в цілому як закон проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів (щодо документів, які посвідчують право власності на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок)»;
- у першому читанні законопроект «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження родючості ґрунтів»;
- за основу проекти Законів України «Про відчуження земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності», «Про внесення змін до деяких кодексів України щодо встановлення відповідальності за штучне утворення земельної ділянки без відповідної дозвільної документації», «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо відповідальності за правопорушення стосовно земель водного фонду)», «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення охорони родючості ґрунтів».

**У Центрі ДЗК
запрацював**

телефон довіри. Щодня з 9.00 до 17.00 (крім вихідних та святкових днів), а також у п'ятницю з 9.00 до 15.00 за номером **8 (800) 502-52-80** громадяни України можуть повідомити про факти, що стали причиною їхнього звернення, зокрема про неправомірні дії та рішення працівників Центру державного земельного кадастру та його структурних підрозділів при здійсненні ними своїх повноважень (зволікання з видачею державних актів на право власності на землю, корупційні прояви тощо).

**Верховна Рада України
направила**

- на повторне перше читання проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо зміни цільового призначення земельних ділянок»;
- на повторне друге читання проект Закону України «Про внесення змін до Декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито».

**У Держкомземі відбулася
зустріч**

з представниками громадських організацій, зокрема, Всеукраїнської асоціації працівників землевпорядних підприємств та організацій, землекористувачів і землевласників «Земельна реформа», Всеукраїнської громадської організації «Спілка оцінювачів землі», Всеукраїнської спілки власників земельних та майнових паїв, Українського товариства оцінювачів, Всеукраїнської громадської організації «Спілка землевпорядників України», Інформаційно-ресурсного центру «Реформування земельних відносин в Україні» за участі заступника Голови Антона ТРЕТЯКА. Представники громадських організацій підтримали ідею створення галузевої профспілки землевпорядників України і виявили бажання ввійти до складу Громадської ради при Держкомземі з метою формування спільної політики та консолідації зусиль на шляху реформування земельних відносин в Україні.

**У Держкомземі відбулися
збори**

колективу, на яких підсумували роботу за 2008 рік і обговорили завдання профспілки в умовах кризи. Наталію СІПТОВУ, начальника Управління державної експертизи землевпорядної документації, обрано головою профкому.

**У Держкомземі
проведено**

щорічну оцінку виконання обов'язків і завдань, покладених на керівників територіальних органів Держкомзему. Із 14 начальників Головних управлінь Держкомзему в областях, які пропрацювали більше року і згідно із затвердженим Порядком підлягають щорічному оцінюванню, «добре» отримав начальник Головного управління Держкомзему у Закарпатській області Іван КАЛИНИЧ. 11 посадовців, серед яких обласні начальники та керівник підвідомчої структури у Севастополі, поки що працюють «задовільно». Стосовно інших керівників територіальних органів Держкомзему розглядається питання щодо доцільності перебування їх на посадах, які вони обіймають.

**Науково-технічна рада
провела**

засідання за участі директорів регіональних та головного інститутів землеустрою, представників Головних управлінь земельних ресурсів в областях та керівництва Держкомзему, яке відкрив заступник Голови Держкомзему Антон ТРЕТЯК. Про склад і зміст схеми землеустрою та техніко-економічного обґрунтування використання і охорони земель (на прикладі Барахтівської сільської ради Васильківського району Київської області), а також про склад і зміст Проекту землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь (на прикладі землекористування ТОВ «Українська молочна компанія» Великокрупільська сільська рада Згурівського району Київської області) доповів директор ДП «Київський інститут землеустрою» Йосип ДОРОШ. Конкретніше про це на стор. 31.

ЗЕМЛЯ

ОЧИМА ДІТЕЙ



Ірина Романюк. «Рідний край»

Родзинкою відзначення Дня землевпорядника в головному управлінні Держкомзему у Чернівецькій області стало визначення і нагородження переможців двох традиційних конкурсів.

Перший із них — фінальний етап конкурсу дитячої творчості «Земля очима дітей». Три роки тому його започаткувало головне управління. Перший етап проводився у райцентрах, містах області. А кращі твори були представлені на фінальний етап.

Техніка виконання — найрізноманітніша (живопис, графіка звичайна і комп'ютерна, вишивка, ліпнина, макраме, кольорові фото). Але попри це всі твори об'єднували ідеї любові до рідної землі, прагнення берегти її, поваги до людини праці.

Журі, до складу якого входили представники управління, а також професійні художники, майстри народної творчості, визначило переможців. Ними стали Ірина Романюк, учениця

ЛЛЛЛЛ



І ЖУРНАЛІСТІВ

Чернівецької ЗОШ № 20, Богдана Кедрик, учениця Наводністровської ЗОШ, Костянтин Пуріч, учень Магальянської ЗОШ Новоселицького району.

Переможці районних, міських й обласного етапів конкурсу нагороджені грамотами, преміями, подарунками.

Інший, теж традиційний, конкурс — кращих журналістських матеріалів під девізом «Людина і земля». У ньому взяли участь журналісти районних і обласних друкованих й електронних ЗМІ.



Костянтин Пуріч



Начальник ГУ Маніліч В. М. нагороджує відомого тележурналіста Максим'юка Ю. Ю.

Цей щорічний конкурс, започаткований головним управлінням разом з обласною організацією Національної спілки журналістів, теж проведено втретє.

Його мета — активне й об'єктивне висвітлення у ЗМІ ходу земельної реформи на Буковині, захист законних інтересів землекористувачів та землевласників, формування їх правової освіти і правосвідомості у сфері земельних відносин.

Співголови журі — начальник головного управління Валентин Михайлович Маніліч і голова Чернівецької обласної організації Національної спілки журналістів Юрій Георгійович Терон — подякували переможцям, вручили їм дипломи, премії, цінні подарунки.

Показово, що переможцями стали такі відомі в краї журналісти, як Володимир Бобер (обласна газета «Погляд»), Василь Семчук (обласна газета «Чернівці»), Юрій Максим'юк (обласне державне телебачення), Тетяна Смолдирева (обласне державне радіо), Лариса Сергєєва (ТРК «Чернівці»), Тетяна Ліс (ЧАКТ ТВА).

Як повідомив начальник управління Валентин Маніліч, обидва конкурси проводитимуться і надалі.

І це правильно: криза кризою, а добрі традиції мають жити.

Володимир ФІНІВ, член журі, заслужений журналіст України

ВІДЗНАЧЕНО ПЕРЕМОЖЦІВ ПЕРШОГО КОНКУРСУ

У рочиста академія з нагоди відзначення Дня землепорядника, що відбулася 12 березня в актовому залі Львівського національного аграрного університету, надовго запам'ятається всім присутнім не лише чудовим концертом студентських аматорських колективів художньої самодіяльності. Цьогоріч професійне свято стало справжнім празником вшанування людей сумлінної праці. А почалося все торік з оголошення першого конкурсу на визначення кращих суб'єктів господарювання щодо виконання землепорядних та землеоціночних робіт на

території області. На переможців в двох номінаціях чекали грошові премії: за 1-е місце — 1000 гривень, за 2-е — 750. Ось і наступила довгоочікувана мить — голова Львівської обласної Спілки землепорядників **Михайло СТУПЕНЬ** відкриває кон-

Миросялович Децик. 2-е місце — ДП «Львівський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», директор Богдан Васильович Кульчицький.

Стати лідером було нелегко — переможців визначали за такими критеріями: кількістю виготов-

леної землепорядної документації, якістю виконаних робіт (за результатами державної землепорядної експертизи), обсягом виконаних робіт в гектарах, відсутністю повернутої на доопрацювання землепорядної документації при прийнятті обмінних фай-

лів, за наявності скарг (заяв) щодо роботи суб'єкта господарювання, за дотриманням термінів виконання робіт згідно укладених договорів.

Загалом оцінювалась робота 90 суб'єктів господарювання — 64 по виконанню землепорядних робіт, 26 — по виконанню землеоціночних робіт.

Бурхливими оваціями присутні вітали також **Олександра Ярославовича ГОРИНЯ**, начальника



верти. В номінації «кращий виконавець землепорядних робіт» перемогло ПП «Земельно-ресурсний центр», директор Ігор Володимирович Баран. 2-е місце за Львівською регіональною філією державного підприємства «Центр ДЗК при Держкомземі України», директор Сергій Васильович Динишук. В номінації «кращий виконавець землеоціночних робіт» перемогло ТзОВ «Експертна група «Богдан»», директор Богдан



відділу землевпорядного проектування державного підприємства «Львівський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», та **Івана Михайловича КАПЕЦЯ**, начальника Управління Держкомзему у Бродівському районі. Вони удостоєні нагрудних знаків «Почесний землевпорядник України» та нагороджені грамотами Держкомзему.



Разом з працівниками територіальних управлінь Держкомзему у Львівській області, Львівської регіональної філії державного підприємства «Центр державного земельного кадастру при Держкомземі України», державного підприємства «Львівський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», представниками приватних землевпорядних організацій, науковцями та викладачами землевпорядного факультету ЛНАУ, студентами — майбутніми землевпорядниками, представниками ЗМІ День Землевпорядника відзначали почесні гості Віктор ПЕТРУК, заступник голови Держкомзему України, Микола ПШЕВЛОЦЬКИЙ, в.о. начальника Головного управління Держкомзему у Львівській області, Володимир СНІТИНСЬКИЙ, ректор ЛНАУ, Валерій П'ЯТАК, перший заступник голови Львівської облдержадміністрації, Андрій РОЖНЯТОВСЬКИЙ, депутат Львівської облради.

Олександр НАШИВАНКО
Львів



З НАГОДИ ПРОФЕСІЙНОГО СВЯТА – ДНЯ ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКА ЗА ВАГОМИЙ ОСОБИСТИЙ ВНЕСОК У РЕАЛІЗАЦІЮ ДЕРЖАВНОЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ПОЛІТИКИ ТА БАГАТОРІЧНУ ПЛІДНУ ПРАЦЮ ПО ЗАБЕЗПЕЧЕННЮ РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ І ЗБЕРЕЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ВІДОМЧИМИ ВІДЗНАКАМИ НАГОРОДЖЕНО ВЕЛИКУ ГРУПУ ПРАЦІВНИКІВ ОРГАНІВ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ.

Нагрудним знаком Держкомзему «Почесний землевпорядник України» нагороджено:

Герасименко Любов Леонтівну, завідувачу групою відділу землевпорядного проектування ДП «Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою»

Гориня Олександра Ярославовича, начальника відділу землевпорядного проектування ДП «Львівський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою»

Гупало Анну Євгенівну, начальника управління Держкомзему у Іваничівському районі Волинської області

Дейнеку Миколу Івановича, начальника відділу землеустрою та використання земель Головного управління Держкомзему у Черкаській області

Дорошенко Тетяну Никифорівну, інженера 2 категорії відділу ґрунтових обстежень оцінки земель № 3 ДП «Вінницький науково-дослідний та проектний інститут землеустрою»

Дорофєєву Ольгу Олександрівну, начальника відділу державного земельного кадастру управління державного земельного кадастру Головного управління Держкомзему у Одеській області

Запальського Олександра Францовича, начальника Відділу Держкомзему у Погребищенському районі Вінницької області

Козлова Юрія Івановича, геодезиста групи топографо-геодезичних робіт Донецького міського відділу Донецької регіональної філії Центру ДЗК

Лаврук Тамару Іванівну,

головного інженера проекту відділу прогнозування використання та охорони земель ДП «Київський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою»

Левицького Миколу Мефодійовича,

заступника начальника відділу Держкомзему у Зачепилівському районі Харківської області

Луцького Олександра Юхимовича,

заступника голови Київської міської державної адміністрації

Микитенка Івана Юхимовича,

інженера-землевпорядника виробничого відділу департаменту землевпорядних та землеоціночних робіт Полтавської регіональної філії Центру ДЗК

Поцелуєва Михайла Михайловича,

начальника відділу Держкомзему у Щорському районі Чернігівської області

Грамотою Держкомзему нагороджено:

Бондаренка Віктора Олексійовича,

заступника начальника Головного управління Держкомзему у Сумській області

Володька Валерія Васильовича,

начальника відділу Держкомзему у Пологівському районі Запорізької області

Гвоздик Ніну Євгенівну,

головного спеціаліста відділу землеустрою та використання земель Головного управління Держкомзему у Запорізькій області

Гету Павла Пантелійовича,

начальника Відділу Держкомзему у Новоодеському районі Миколаївської області

Дем'янчук Катерину Миколаївну,

начальника відділу землеустрою, планування та управління землями різних форм власності управління Держкомзему у Дубенському районі Рівненської області

Капця Івана Михайловича,

начальника управління земельних ресурсів у Бродівському районі Львівської області

Кисловського Володимира Анатолійовича,

начальника відділу Держкомзему у Олександрівському районі Донецької області

Кліменкова Олексія Юрійовича,

начальника Мелітопольського міського відділу Запорізької регіональної філії Центру ДЗК

Коваленко Аллу Олександрівну,

заступника директора з виробництва Луганської регіональної філії Центру ДЗК

Коваленко Валентину Миколаївну,

головного інженера проекту відділу прогнозування використання та охорони земель ДП «Київський

науково-дослідний та проектний інститут землеустрою»

Ковтуненка Миколу Григоровича,

заступника начальника Головного управління Держкомзему у Житомирській області

Крехтунову Тетяну Всеволодівну,

головного спеціаліста відділу державної землевпорядної експертизи та контролю за дотриманням ліцензійних умов управління державної землевпорядної експертизи, оцінки та організації ринку земель Головного управління Держкомзему у місті Севастополі

Кришталь Марину Дмитрівну,

начальника відділу державного земельного кадастру управління Держкомзему

у Зміївському районі Харківської області

Лавринчук Євгенію Григорівну,

головного спеціаліста відділу спеціальних землевпорядних робіт КП «Київський інститут земельних відносин»

Лимаренка Миколу Івановича,

начальника відділу Держкомзему у Драбівському районі Черкаської області

Личак Ірину Миколаївну,

начальника відділу бухгалтерського обліку, фінансів та звітності Головного управління Держкомзему у Хмельницькій області

Новаковського Леоніда Яковича,

першого заступника директора з наукової роботи Київського інституту земельних відносин, академіка УААН, доктора економічних наук, члена колегії Держкомзему

Панасовича Івана Васильовича,

начальника відділу Держкомзему у Воловецькому районі Закарпатської області

Паночко Оксану Петрівну,

начальника відділу землеустрою та використання земель управління Держкомзему у Бережанському районі Тернопільської області

Пашкевич Ганну Іванівну,

інженера відділу проблем землеустрою та екології землекористування № 2 ДП «Вінницький науково-дослідний та проектний інститут землеустрою»

Подлегаєва Віктора Петровича,

начальника відділу землевпорядкування Дніпровського району Головного управління земельних ресурсів Київської міської державної адміністрації

Сокальського Ростислава Аркадійовича

начальника управління Держкомзему у Ківерцівському районі Волинської області

Сташевського Станіслава Телісфоровича,

радника Прем'єр-міністра України

Трушевського Олега Володимировича,

начальника відділу використання, землеустрою та охорони земель Головного управління Держкомзему у Кіровоградській області

Ющенко Наталію Петрівну,
головного спеціаліста відділу державної
землевпорядної експертизи Головного управління
Держкомзему у Чернігівській області

Яковенко Катерину Іванівну,
заступника начальника Відділу Держкомзему
у Пирятинському районі Полтавської області

Подяку Голови Держкомзему оголошено:

Бульбі Ігорю Олександровичу,
начальнику Відділу Держкомзему
у Снігурівському районі Миколаївської області

Гаркуші Сергію Володимировичу,
заступнику начальника Відділу Держкомзему
у м. Лозова Харківської області

Горліциній Юлії Миколаївні,
головному спеціалісту відділу земельно-кадастрових
технологій КП «Київський інститут земельних
відносин»

Грінченку Василю Ларіоновичу,
завідувачу сектором кадрів Головного управління
Держкомзему у Полтавській області

Єлефтеріаді Тетяні Іванівні,
завідувачу сектору інформаційного забезпечення
Головного управління Держкомзему
у Запорізькій області

Константиновій Світлані Сергіївні,
начальнику Відділу земельних ресурсів
у Білозерському районі Херсонської області

Коробейнікову Сергію Олександровичу,
заступнику начальника Головного управління
Держкомзему у Дніпропетровській області

Кравець Юлії Ігорівні,
головному спеціалісту відділу грошової оцінки
Головного управління земельних ресурсів
Київської міської державної адміністрації

Кубрак Катерині Андріївні,
головному спеціалісту відділу спеціальних
землевпорядних робіт КП
«Київський інститут земельних відносин»

Лойко Оксані Ярославівні,
начальнику відділу оцінки та організації ринку земель
Головного управління Держкомзему
у Одеській області

Луковій Інні Миколаївні,
заступнику начальника відділу Держкомзему
у Вільшанському районі Кіровоградської області

Марчук Тетяні Володимирівні,
інженеру відділу формування земельної власності
№ 1 ДП «Вінницький науково-дослідний та
проектний інститут землеустрою»

Миненку Володимирі Борисовичу,
начальнику Управління Держкомзему
у Канівському районі Черкаської області

Мілехіній Ларисі Андріївні,
заступнику начальника загального відділу Головного
управління Держкомзему у Луганській області

Панок Ларисі Іванівні,
головному спеціалісту відділу ґрунтово-екологічних
досліджень ДП «Головний науково-дослідний та
проектний інститут землеустрою»

Підвисоцькому Ігорю Броніславовичу,
начальнику Управління Держкомзему
у Чемеровецькому районі Хмельницької області

Половому Ігорю Миколайовичу,
заступнику начальника Управління Держкомзему
у м. Чернігові

Придатку Валерію Володимировичу,
начальнику Управління Держкомзему
у Прилуцькому районі Чернігівської області

Сильченку Миколі Миколайовичу,
начальнику відділу Держкомзему
у Шахтарському районі Донецької області

Слюзалеку Владиславу Андрійовичу,
спеціалісту I категорії Відділу Держкомзему
у Хмельницькому районі
Вінницької області

Смалю Юрію Романовичу,
начальнику Турійського районного відділу
Волинської регіональної філії Центру ДЗК

Сутулі Галині Дмитрівні,
начальнику Відділу Держкомзему
у Білопільському районі Сумської області

Токар Людмилі Анатоліївні,
головному спеціалісту відділу державного
земельного кадастру Головного управління
Держкомзему у Волинській області

Турській Людмилі Олександрівні,
головному спеціалісту з кадрового забезпечення
Головного управління Держкомзему
у Житомирській області

Хомчуку Степану Васильовичу,
начальнику відділу Держкомзему у Володар-
Волинському районі Житомирської області

Чічві Лідії Вікторівні,
начальнику відділу землеустрою та охорони земель
Головного управління Держкомзему
у Луганській області

Шайдюку Олексію Сергійовичу,
головному спеціалісту відділу реєстрації та обліку
Головного управління земельних ресурсів
Київської міської державної адміністрації

Юрній Ніні Григорівні,
головному спеціалісту сектору інформаційного
забезпечення Головного управління Держкомзему
у Вінницькій області

27 ЛЮТОГО ц.р. У ДЕРЖКОМЗЕМІ ВІДБУЛОСЯ ЗАСІДАННЯ РОЗШИРЕНОЇ КОЛЕГІЇ. У РОБОТІ КОЛЕГІЇ ВЗЯВ УЧАСТЬ ЗАСТУПНИК СЕКРЕТАРЯ РАДИ НАЦІОНАЛЬНОЇ БЕЗПЕКИ І ОБОРОНИ УКРАЇНИ ІГОР ЯЦУК, ЯКОГО ВВЕДЕНО ДО ЇЇ СКЛАДУ, ПРЕДСТАВНИКИ ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ, МІНІСТЕРСТВ ТА ВІДОМСТВ, ГРОМАДСЬКИХ ОРГАНІЗАЦІЙ, ЗАСОБІВ МАСОВОЇ ІНФОРМАЦІЇ. ВІВ ЗАСІДАННЯ ГОЛОВА ДЕРЖКОМЗЕМУ ОЛЕГ КУЛІНІЧ. НА КОЛЕГІЇ ПІДСУМОВАНО ДІЯЛЬНІСТЬ ДЕРЖКОМЗЕМУ У 2008-МУ ТА ВИЗНАЧЕНО ЗАВДАННЯ НА 2009 РІК. ТАКОЖ РОЗГЛЯНУТО СТАН КАДРОВОЇ ПОЛІТИКИ ТА ЗДІЙСНЕННЯ ЗАХОДІВ ЩОДО ЗАПОБІГАННЯ КОРУПЦІЙНИМ ПРОЯВАМ; СТАН І УДОСКОНАЛЕННЯ ФІНАНСОВОЇ, БЮДЖЕТНОЇ ПОЛІТИКИ В СИСТЕМІ ДЕРЖКОМЗЕМУ, СПРЯМОВАНОЇ НА РОБОТУ В УМОВАХ ЕКОНОМІЧНОЇ КРИЗИ; СТАН ВИКОНАННЯ УКАЗУ ПРЕЗИДЕНТА УКРАЇНИ ВІД 19 СЕРПНЯ 2008 РОКУ ЩОДО ЗБІЛЬШЕННЯ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ) ТА ВИПЛАТИ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ, ІНШІ ПИТАННЯ.



РОБОТУ ДЕРЖКОМЗЕМУ В 2008-МУ ПІДСУМОВАНО З ОЦІНКОЮ «НЕЗАДОВІЛЬНО»

З доповіддю виступив заступник Голови Держкомзему Дмитро ЗАВТУР. Промовець проаналізував, як Держкомзем виконував основні завдання у звітному періоді, а саме, реалізовував державну політику у сфері регулювання земельних відносин, наскільки ефективно здійснював управління земельними ресурсами держави.

Результати виявилися невтішними.

Відповідно до плану роботи на 2008 рік Держкомзем мав розро-

бити 27 законодавчих актів. Фактично Верховна Рада України прийняла 2 Закони України, а Кабінет Міністрів України затвердив 5 постанов. З огляду на це, першочерговим завданням на 2009 рік є підготовка остаточних варіантів таких проектів Законів України: «Про ринок земель», «Про державний земельний кадастр», «Про державну земельну службу», «Про внесення змін до статті 20 Земельного кодексу України (щодо зміни цільового призна-

чення)», «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо надання Державній інспекції з контролю за використанням і охороною земель більш дієвих повноважень)». Доопрацювати належить і Загальнодержавну програму використання та охорони земель.

Не вдалося сформувати законодавчу базу для створення повноцінного ринку земель, яка б забезпечувала його прозорість, а також повноту надходжень до бюджетів усіх рівнів. Лише 23 грудня направлено на розгляд Кабінету Міністрів України проект Закону України «Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення державної та комунальної власності та права на їх оренду на земельних аукціонах», який визначає порядок підготовки, організації та проведення земельних торгів у формі аукціону.

Не створено автоматизовану систему ведення державного земельного кадастру, яка могла би стати невід'ємною складовою гарантування прав землевласників, а також могла би забезпечити значно ефективніше управління земельними ресурсами, землеустроєм, сприяти оперативному моніторингу і контролю за використанням та охороною земель, поліпшити планування та справляння земельного податку.

Майже не виконувалися заходи з охорони земель, на здійснення яких торік було виділено

9,5 млн. грн. з державного бюджету. Вкрай незадовільно використовувалися кошти, що надходили на спеціальні рахунки місцевих органів самоврядування при вилученні земельних угідь сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення для інших потреб. За 2008 рік на заходи з охорони земель їх використано лише 7,2%.

Незадовільно проводилися роботи по встановленню меж адміністративно-територіальних утворень. Із 29814 населених пунктів на сьогодні встановлено межі у 19176. Минулого року ці роботи проведені лише у 561 населеному пункті. Розроблений Держкомземом законопроект «Про порядок встановлення меж адміністративно-територіальних утворень» надіслано на розгляд Кабінету Міністрів України лише в грудні.

Вкрай кволо проводилися роботи з інвентаризації земель населених пунктів та земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів. Площа інвентаризованих земель становить 4534,4 тис. га — 61,33% від загальної площі. За 2008 рік інвентаризовано лише 123,64 тис. гектарів земель населених пунктів. Площа інвентаризованих земель несільсько-



господарського призначення за межами населених пунктів становить 7722,9 тис. га — 70,81% від загальної площі. За 2008 рік інвентаризовано 111,82 тис. га земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів.

Органами місцевого самоврядування за 2008 рік прийнято лише 302 рішення про розмежування земель державної та комунальної власності на площу 240 тис. га, замовлено 27 проектів. А в Україні розмежуванню підлягає близько 30 млн га земель.

Із співдоповіддю на засіданні колегії виступив **начальник Держземінспекції України Олександр НЕЧИПОРЕНКО**.

Протягом 2008 року територіальними органами Держземінспекції проведено понад 110,9 тис. перевірок дотриман-

ня вимог земельного законодавства, якими виявлено більше 70,2 тис. порушень земельного законодавства. До адміністративної відповідальності притягнуто 40 тисяч громадян та посадових осіб, на яких накладено штрафів на суму понад 7,4 млн грн, а стягнуто 4,7 млн гривень.

У ході обговорення доповіді на засіданні заслухали керівників територіальних органів, на адресу яких пролунала критика: начальників Головних управлінь Держкомзему у Харківській області Ю. Олексієнка, Івано-Франківській — Ю. Добровольського, Київській — А. Іванюка, Херсонській — О. Проніну, перших заступників Рескомзему АР Крим — Є. Кузьменка, начальника Головного управління у Дніпропетровській області Д. Борисенка, в.о. начальника Головного управління Держкомзему у м. Києві Л. Більченка.

Робота Держкомзему в 2008 році визнана незадовільною.

Незадовільною визнано роботу Рескомзему АР Крим, Головних управлінь Держкомзему у Дніпропетровській, Запорізькій, Івано-Франківській, Київській, Кіровоградській, Херсонській, Харківській, Хмельницькій, Чернівецькій, Чернігівській областях.



КАДРОВУ ПОЛІТИКУ В СИСТЕМІ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

ВИЗНАНО НЕЗАДОВІЛЬНОЮ

Гостро і принципово на засіданні розширеної колегії Держкомзему обговорили питання про стан кадрової політики в центральному апараті, органах Держземінспекції, територіальних органах Держкомзему, державних підприємствах, що належать до сфери його управління, а також шляхи удосконалення кадрового потенціалу та здійснення заходів щодо запобігання корупційним проявам.

Доповідав з цього питання заступник Голови Держкомзему Антон ТРЕТЯК. Аналізуючи звітність про чисельність та склад працівників системи органів земельних ресурсів, промовець, зокрема, зазначив: із 9885 тисяч працівників вищу освіту мають майже 9,5 тисяч. Із них 4,6 тисячі осіб — землевпорядну та близьку до землевпорядної освіти, 657 — юридичну. Керівники і спеціалісти, які мають землевпорядну та близьку до землевпорядкування освіти, становлять лише 64% із загальної кількості працюючих.

У центральному апараті працює один доктор економічних наук, сім кандидатів сільськогосподарських, економічних та технічних наук, два магістри державного управління. Із 22 керівників апарату Держкомзему землевпорядну освіту мають 7 (32%) осіб, юридичну — 6 (28%).

Із керівників Рескомзему АР Крим, головних управлінь Держкомзему в областях, містах Києві та Севастополі землевпорядну освіту мають 48%, близьку до землевпорядної 22%.

У територіальних органах Держземінспекції зі стажем ро-



боти до трьох років працює 69%. За фахом землевпорядкування — 23%, правознавство -18%.

Критичний стан кадрової роботи у ДП «Центр державного земельного кадастру». Тут більшість працівників не мають вищої освіти. Торік з підприємства звільнилося понад 1200 працівників, фактично кожний п'ятий.

У ДП «Укрспецзем» за минулий рік прийнято 26 та звільнено 24 працівники. У більшості філій підприємства спеціалісти-землевпорядники взагалі відсутні.

У складі трьох проектних та трьох науково-дослідних відділах ДП «Головний інститут землеустрою» працює 88 штатних працівників. З них мають повну вищу освіту 59 осіб. Лише 7 осіб мають науковий ступінь. У цілому по системі інститутів землеустрою 40% фахівців у віці понад 50 років.

Несистемна і неякісна робота у сфері кадрової політики, як наголошувалося на колегії, вплинула на ефективність управління в га-

лузі та на порушення законодавства.

Упродовж 2008 року до керівників центрального апарату та територіальних органів земельних ресурсів застосовано 30 дисциплінарних стягнень. Проти працівників ДП «Центр державного земельного кадастру» упродовж 2008-2009 років порушено 5 кримінальних справ, внесено 44 акти прокурорського реагування, в тому числі 4 — до центрального апарату.

У процесі обговорення питання стало зрозуміло: за такої кадрової політики в системі земельних ресурсів без проведення позачергової атестації, залучення громадськості, надання гласності не обійтися.

Колегія визнала роботу з кадрової політики в центральному апараті, органах Держземінспекції, територіальних органах Держкомзему, державних підприємствах, що належать до сфери його управління, щодо запобігання корупційним проявам незадовільною.

КОШТІВ ЗАМАЛО.

ЗАРАДИТЬ

ОЩАДЛИВІСТЬ І ЗАРОБІТОК ЗА ДОДАТКОВІ ПОСЛУГИ

На засіданні розширеної колегії Держкомзему обговорено стан удосконалення фінансової, бюджетної політики в системі Держкомзему, спрямованої на роботу в умовах економічної кризи.

З доповіддю виступив заступник Голови Держкомзему **Антон ТРЕТЯК**.

На колегії зазначалося, Державним бюджетом України на 2008 рік Держкомзему передбачалося виконання шести бюджетних програм із загальним обсягом видатків 418,9 млн грн. Фінансування всіх програм за загальним фондом державного бюджету торік проведено не в повному обсязі — не отримано 22,6 млн грн.

Найбільші обсяги недофінансування мали основні галузеві програми: «Проведення земельної реформи» — 18,9 млн грн, або 27,1% від запланованих асигнувань, та «Збереження, відтворення та забезпечення раціонального використання земельних ресурсів» — 3,4 млн грн, або 35,8% від плану.

Державним бюджетом на 2009 рік передбачено фінансування на утримання державних органів земельних ресурсів в обсязі 91,4% в порівнянні із 2008 роком і 68,4% від потреби; на проведення земельної реформи 10,5% в порівнянні із минулим роком і 2,8% від потреби; на збереження, відтворення та забезпечення

раціонального використання земельних ресурсів відповідні показники становлять 4,9 і 0,5%.

Вкрай недостатнє фінансування системи діяльності державних органів земельних ресурсів, як наголошувалося на колегії, вимагає вжиття відповідних заходів для забезпечення підвищення ефективності управлінської та інспекційної діяльності, спрямованих на залучення додаткових джерел фінансування за рахунок коштів спеціального фонду державного бюджету та раціональне використання коштів державних підприємств.

У 2008 році утримання державних органів земельних ресурсів здійснювалось як за рахунок загального фонду державного бюджету, так і надходжень від плати за послуги спеціального фонду державного бюджету.

Проте структурні підрозділи центрального апарату не володіють аналітичними даними про види і обсяги платних послуг, фактично наданих територіальними органами земельних ресурсів, про кон'юнктуру ринку їх споживання. А відтак, натепер відсутні обґрунтовані пропозиції щодо резервів із збільшення відповідних доходів спеціального фонду державного бюджету.

Досі не врегульованні питання надання платних послуг державними органами земельних ресурсів. Не забезпечено належно-

го рівня ефективності діяльності державних підприємств, що належать до сфери управління Держкомзему, економності використання ними фінансових ресурсів.

На засіданні колегії різкій критиці були піддані за неефективну фінансову політику і нераціональне використання коштів ДП «Укрспецзем», ДП «Центр державного земельного кадастру», а також Київський, Чернівецький, Чернігівський, Херсонський і Головний інститути землеустрою, які зі збитками закінчили минулий рік.

Керівникам територіальних органів Держкомзему, державних підприємств, що належать до сфери його управління, було наголошено на поданні достовірної фінансової звітності, здійсненні контролю за цільовим використанням коштів, особливо тих, що надходять на спеціальні рахунки місцевих органів самоврядування від втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва.

Колегія вирішила вважати основними заходами з удосконалення фінансової та бюджетної політики в системі Держкомзему в умовах економічної кризи такі напрями: зростання обсягу надходжень до спеціального фонду державного бюджету; економію витрат на утримання, в тому числі адміністративного апарату державних підприємств.

ОРЕНДОДАВЦЯМ ВИПЛАЧЕНО 99 ВІДСОТКІВ

ВІД СУМИ, ЗАДЕКЛАРОВАНОЇ В ДОГОВОРАХ



На засіданні розширеної колегії Держкомзему заслухано доповідь начальника **Управління територіального планування використання земель Сергія ЧЕРНОШТАНА** про стан виконання Указу Президента України від 19 серпня 2008 року щодо збільшення орендної плати за оренду земельних ділянок, земельних часток (паїв) та виплати орендної плати.

Власниками права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом на право власності на земельну частку (пай) або державним актом на право власності на земельну ділянку, виданого взамін сертифіката, в 2008 році укладено 4631,2 тис. (67% від отриманих сертифікатів та державних актів) договорів оренди земельної ділянки, земельної частки (паю), з них: 2 млн 24,1 тис. (43,7%) укладено з господар-

ствами, із земель яких виділено земельний пай; 631,3 тис. (13,6%) укладено з фермерськими господарствами; 1 млн. 975,8 тис. (42,7%) укладено з іншими суб'єктами господарювання.

Селянами-пенсіонерами укладено 2 млн 446,4 тис. договорів (52,8%).

За терміном дії договори укладаються на: 1-3 роки — 580,5 тис. договорів (12,5%); 4-5 років — 2389,8 тис. договорів (51,6%); 6-10 років — 1234,1 тис. договорів (26,7%); 10 і більше років — 426,8 тис. договорів (9,2%).

Площа земель, переданих в оренду власниками земельних часток (паїв), становить 17,7 млн га, або 64% від площі розпайованих земель.

Загальна сума виплат за оренду земельних часток (паїв) на 2008 рік становить 3,2 млрд гривень, в тому числі селянам-пенсіонерам — 1,5 млрд гривень (46,4%).

Станом на 16.02.2009 фактично виплачено за оренду 3 млрд 164,4 млн грн (99%). Станом на 01.01.2008 цей показник становив 90%.

Повністю розрахувалися за оренду земельних ділянок, земельних часток (паїв) у Вінницькій, Дніпропетровській, Івано-Франківській, Кіровоградській, Одеській, Тернопільській, Чернівецькій та Чернігівській областях.

Найбільший відсоток виплачено відповідно у Полтавській (99,5), Черкаській (99) областях, АР Крим (99), Запорізькій (98,9) та Миколаївській (98,4) облас-

тах, найменший — у Київській (77,9), Харківській (86,2), Житомирській (93,7) і Рівненській (93,9) областях.

У результаті проведеної місцевими структурами Держкомзему роз'яснювальної та організаційної роботи щодо збільшення розміру орендної плати відповідно до вартості земельної ділянки, земельної частки (паю) збільшилась кількість договорів з відсотком орендної плати більше 1,5 з 35% у 2002 році до 82% у 2008 році.

З відсотком орендної плати до 1,5 найбільше договорів у Рівненській (54,4%), Запорізькій (53%), Чернівецькій (49%) та Івано-Франківській (38,2%) областях; від 1,5 до 3 — у Волинській (100%), Дніпропетровській (94,9%), Вінницькій (94%), Кіровоградській (92,6%), Миколаївській (91,3%), Тернопільській (88,1%), Луганській (85,5%).

Станом на 16.02.2009 укладено договорів з відсотком орендної плати: до 1,5% — 828,6 тис. (17,9%); від 1,5-3% — 3298,5 тис. (71,2%); від 3% і більше — 504,1 тис. (10,9%). У м. Севастополі всі договори оренди укладено з відсотком орендної плати від трьох і більше.

Найбільше договорів оренди з відсотком орендної плати від трьох і більше вартості земельної частки (паю) укладено у Полтавській (40,4%), Черкаській (21,4%), Житомирській (17,6%) та Львівській (15,1%) областях.

У Держкомземі 18 березня ц.р. відбувся семінар, на якому обговорено питання державного регулювання ринку землі у Німеччині та Україні. У його роботі взяли участь з німецької сторони — представники Товариства BVVG Гмбх «Використання та управління землею Гмбх» (ФРН), зокрема заступник голови Товариства BVVG Гергард ЛЮДДЕН, консультант Товариства Жанн КРАМЕР та голова аукціонної фірми Sachsische Grundstücks AG (АТ «Саксонські аукціони земельних ділянок») Міхаель ПЛЕТТНЕР, з української — народний депутат України Валерій БЕВЗЕНКО, консультанти парламентського Комітету з питань аграрної політики та земельних відносин, фахівці Держкомзему.

Відкрив семінар Голова Держкомзему Олег КУЛІНІЧ.

ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ у Німеччині та Україні

— Україна, маючи величезний агропромисловий потенціал, може інтегруватись у європейські інституції співпраці, — наголосив у вступному слові Голова Держкомзему. — Сподіваємося, що наша співпраця, яка відбувається в рамках аграрного німецько-українського діалогу, буде й надалі відкритою, прозорою, відповідальною та конструктивною, спрямованою на перспективу 2020, 2030, 2050 років. Тому вкрай важливо, щоб у сучасних умовах ми були наближені до європейської практики господарювання, щоб наші нормативно-правові акти й документи були адаптовані до вимог європейського законодавства, враховували світовий досвід, щоб у системі земельних відносин ми не створювали чергову конфліктологію. Особливо потрібний досвід у питаннях спільних підходів для напруження гарантій тих потенційних інвесторів і партнерів, які залучатимуться для розбудови українських промислових об'єктів, розвитку інфраструктури, ведення сільського господарства, а також у земельних питаннях: запровадження державного земельного кадастру, проведення інвентаризації, зонування земель тощо.



Продовжуючи думку керівника Держкомзему, народний депутат України Валерій Бевзенко відзначив, що співпраця між українськими та німецькими фахівцями у сфері землевпорядкування триває не один рік. Він коротко охарактеризував федеральний устрій земель Німеччини, розповів про процес приватизації німецьких земель, який тривав декілька років.

— У кожній федерації створено громади й комуни, до яких належать землі комунальної влас-

ності, — зауважив Валерій Бевзенко. — Ці землі поділяються на землі приватної та федеральної власності (в Україні — державні землі). До 1990 року всі землі Східної Німеччини, як і в Україні, перебували у державній власності. Після возз'єднання Східної та Західної Німеччин був оголошений тендер, у якому взяли участь приватні компанії. Тендер виграла компанія BVVG, котра на основі договору з Міністерством фінансів отримала землю у тимчасову власність, тобто всю державну землю було взято на баланс. Відтак ця земля продавалась і передавалась під контролем Мінфіну.

Таким чином упродовж кількох років у Німеччині відбувся основний продаж земель: частина була реалізована на торгах та аукціонах у приватну власність, частина — у комунальну, а частина (землі під автобаном, залізницями тощо) залишилась державними землями. При цьому, якщо за основу бралася ринкова ціна, то землі Східної Німеччини продавались з так званою поступкою — на 25-35% дешевше, ніж у Західній Німеччині.

На сьогодні процес продажу земель у приватну власність у

Німеччині ще не закінчився, він продовжується. Тому бажачі можуть купити ділянку, якщо, звичайно, їм продадуть, пожартував народний депутат.

— Так продадуть чи ні? — поцікавились у залі.

— Звичайно! — впевнено заявив заступник голови Товариства BVVG Гергард Людден. — Наша фірма проводить тендери: хто запропонує найвищу ціну, той переможець...

Головуючий на засіданні заступник Голови Держкомзему Антон ТРЕТЯК надав слово Гергарду Люддену. Юрист за освітою, фахівець з управління та реалізації земельних ділянок м. Магдебург, Людден змістовно визначив завдання органів державної влади у сфері земельних відносин, відзначив роль держави як «продавця» на ринку землі.

Зокрема, він розповів про конституційно-правові передумови та цивільно-правове врегулювання обігу земельних ділянок у Німеччині.

Конституція нашої країни, зауважив промовець, гарантує право власності кожному німцю. Водночас право власності в тексті Основного Закону пов'язується з певними соціальними зобов'язаннями власника та з певними обмеженнями, які можуть встановлюватися щодо права власності. І всі ці зобов'язання торкаються насамперед власника землі. Якщо говорити про соціальні зобов'язання, то це означає, що власник має зберігати свою ділянку в тому стані, у якому придбав, тобто не має права здійснювати будь-які заходи на ділянці без дозволу держави. Водночас він має право розпоряджатися своєю землею на власний розсуд, тобто продати її чи здати в оренду, і держава в цих випадках не може вдатися

до якихось заборон. Бо на стороні власника стоять приватне, цивільне та публічне права, які обов'язково і завжди повинні враховуватись. Але, з іншого боку, незважаючи на ці права, держава все ж таки хоче мати певні механізми, щоб впливати на ринок земель.

Гергард Людден підкреслив, що у німецькому законодавстві створено цивільно-правові пере-



думови, без яких не може відбуватися обіг земельних ділянок. Найголовніші з передумов — Поземельна книга і земельний кадастр, куди заносяться і реєструються офіційно земельні ділянки. Промовець констатував, що всі права на земельні ділянки мають бути засвідчені нотаріусом. Нотаріус сам передає зареєстровані документи до відомства, де всі зміни заносяться до Поземельної книги. Передача прав власності може відбуватися тільки за участі посвідчення документів нотаріусом.

За словами Люддена, головним законом, який врегульовує правовідносини у сфері земельних відносин і насамперед сільськогосподарських земель, є Закон про обіг земельних ділянок. Поземельна книга — це наріжний камінь у цьому питанні. Без неї жодна операція на ринку землі не може відбутися. Німці називають Поземельну

книгу «горлечко пляшки», себто всі операції із землею мають пройти крізь нього.

Відтак промовець детально зупинився на основних положеннях Закону про обіг земельних ділянок, звернувши увагу на умови продажу ділянок та умови передачі їх в оренду.

Другий механізм, що регулює ринок землі, крім зазначеного Закону — податковий. Він є більш досконалий. Гергард Людден зауважив, що всі механізми в Німеччині відрегульовані дуже чітко і працюють надійно та ефективно.

Також німецький фахівець охарактеризував систему планування будівництва та розвиток територій, торкнувся питань



землеустрою і землевпорядкування, податків та зборів як механізму впливу на ринок земель.

Гергард Людден відзначив, що **будувати в Німеччині можна там, де дозволено територіальною громадою.** Для цього існують спеціальні плани забудови, яких ретельно дотримуються. Слід зауважити, що всі важелі щодо забудови застосовуються з урахуванням оцінки земель.

Крім того, у Німеччині ефективно діють експертні комітети, які утворюються на комунальному рівні і уважно стежать за дотриманням усіх норм земельного законодавства. Комітети визна-

чають та оприлюднюють орієнтовні купівельні ціни на ділянки. На основі їх експерти розробляють орієнтовні показники вартості земель та створюють орієнтовну карту цін, яка щороку оновлюється і оприлюднюється.

Також промовець проаналізував основні положення двох важливих законів — Закону про оренду земель та Закону про землеустрій.

Учасники семінару цікавились, які матеріали (документи) супроводжують план купівлі-продажу земельних ділянок, чи піддається сумніву запис у Поземельній книзі. Запитували про наглядові органи за обігом земель, податок на спекуляцію.

На запитання головного консультанта Комітету Верховної Ради України з питань аграрної політики та земельних відносин Богдана Вінського: яка мета направлення нотаріусом посвідченого договору територіальній громаді, Гергард Людден відповів, що **нотаріус зобов'язаний надсилати всі договори до органів самоврядування з тим, аби громада засвідчила своє ставлення до порушеного питання.**

Голова аукціонної фірми Sachsische Grundstücks AG Міхаель Плеттнер розповів учасникам семінару про земельні законодавчі основи у Німеччині, правові засади земельних торгів (їх проведення на практиці),

звернув увагу на сертифікацію осіб та аукціонних фірм, що проводять торги.

За словами німецького аукціоніста, питання земельних торгів у їхній країні «розкидані» по різних правових актах, а врегульовані у Законі про промисли, Постанові про аукціони та Положенні про аукціоніста. У двох останніх виписані основні правила та завдання, яких мають дотримуватися у своїй діяль-



ності аукціоністи. **Земельні торги (до речі, схожі на український земельний конкурс) мають тривати не більше 6 днів, незалежно від кількості об'єктів. Хоча є виключення для так званої «зе-**

мельної сесії», під час якої відбувається продаж специфічних об'єктів — триває вона 7-8 днів. Заявки на зайняття торгами можуть подаватись як фізичними, так і юридичними особами. Законодавці виходять з того, що існує свобода промислу і кожна людина має право виявляти свій талант у тій чи іншій сфері.

Приблизно половина об'єктів на торгах продається на замовлення влади. На аукціонах присутні представники різних ділових кіл, які беруть участь у земельному обігу. Тому ціни весь час коливаються. Переможцем стає той, хто запропонував останню найвищу ціну. Він має сплатити 10% вартості придбаного об'єкта або 2 тисячі євро.

Антон Третьак запитав, чи існує офіційне призначення аукціоніста, якому передуює складання присяги.

— Питання офіційного призначення врегульовано в окремому законодавчому акті, — наголосив Міхаель Плеттнер. — **Тільки офіційно призначена особа, яка склала присягу, допускається до проведення торгів.** При цьому є одна особливість: на публічних торгах, які проводить офіційно призначена особа, виключається її відповідальність за якість придбаного товару (об'єкта). Офіційно призначеними мають бути фізичні фахово підготовлені особи.

З допомогою сайтів пан Плеттнер розповів про умови офіційного призначення. По-перше, **аукціоніст повинен мати не менш як 30-річний вік, фахову підготовку вище середнього рівня, практичний досвід не менше 5 років.** При складанні іспиту обмежується тією сферою, у якій працює.

Міхаель Плеттнер зауважив, що дуже важливим чинником є проведення належної роботи з громадськістю. З цією метою в Інтернеті та у великих європейських виданнях розміщується реклама про торги. Зазначається, що в торгах можна



брати участь як особисто, так і в телефонному режимі (за дорученням) та у письмовій формі. Повідомляється також, що покупець бере на себе всі витрати, пов'язані з нотаріусом, а продавець — витрати, пов'язані з вимірювальними роботами тощо.

На семінарі було презентовано документальний фільм про проведення земельних торгів у Німеччині.

З порушених питань зав'язалась цікава дискусія.

но. А аванс використано на покриття витрат для проведення торгів.

Що стосується електронних торгів, то вони, за словами німецького фахівця, також цікаві за формою проведення, оскільки проходять через Інтернет. Для участі в них потрібно лише завчасно зареєструватись.

Про деякі переваги Інтернету свідчить і те, що німецькі експерти передали українцям електронною поштою розроблений заздалегідь електронний



Богдан Вінський адресував запитання щодо підвищення ціни кроку. На що Міхаель Плеттнер відповів, що, звичайно **перед початком торгів оголошується крок, але все залежить від початкової вартості. Як правило, ціна кроку становить 500 євро.**

Інших учасників семінару цікавили питання безпеки земельних торгів, організації та проведення електронних торгів, випадки відмови переможця тощо.

— Був випадок, коли особа підписала договір, сплатила аванс, а відтак з певних причин відмовилась від покупки. У такому разі, — наголосив пан Плеттнер, — продавець має право розірвати договір і виставити об'єкт на продаж повторно, що, зрештою, і було здійсне-

варіант коментаря до проекту Закону України «Про земельні аукціони».

Заступник Голови Держкомзему Антон Третяк висловив подяку німецьким колегам за надану вчасно консультативну допомогу, підкресливши, що кваліфікований коментар вивчать і проаналізують спеціалісти Держкомзему і всі його пропозиції та зауваження будуть враховані при доопрацюванні законопроекту. Власне, зазначив Антон Третяк, проведений семінар — це також навчання і здобуття певного досвіду, який знадобиться українським землевпорядникам у повсякденній роботі над розробкою нормативно-правових документів та законодавчих актів.

Микола ЗАКУСИЛО

Голландські проекти

ДЛЯ ВОЛИНЯН

Відбувся другий національний семінар з консолідації земельних та водних ресурсів. В рамках українсько-голландської співпраці розроблено два пілотних проекти для територій Волинської області — один стосується земель навколо села Романів Луцького району, інший — земель навколо села Підкормілля Любашівського району. Наприклад, на території «Підкормілля» вирішено:

1. Розмістити товарне агрови-робництво лише на орнопридатних землях.
2. Консолідувати земельні ділянки (183 паї) землевласників, що не бажають віддавати їх в оренду фермерському господарству Шоломицького, у агрофірму з ово-чевою сівозміною (80 паїв) та теплицею.
3. Консолідувати земельні ділянки (майже 100 паїв) у кормову сівозміну та створити тварин-ницьку ферму (з ВРХ — 100 голів, свині — 150 голів, вівці — 150 голів, коні — 30 голів), до складу якої мають входити міні-ковбасний цех та міні-молоко-переробка (холодильник, мас-лобійка та сироварня).
4. Створити при місцевій сільраді комунальне підприємство, яко-му передати в оренду всі недержавні меліоративні мережі і спо-руди цієї пілотної території та прилеглих до неї. Це підпри-ємство має укладати договори з місцевими агровиробниками на платне гарантоване водозабезпечення (осушення при перезволоженні або зволоження у посуш-ливий період).

Передбачається, що такий план консолідації має бути швидко доведе-ний до стандартних землевпорядних та водогосподарських проектних рішень, які принципово поліпшать існування цієї території і стануть регіональними прикладами сучасної організації гарантованого агровироб-ництва на меліорованих землях.

Марина ГОЛОВАТЮК

СФЕРА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ:

СИСТЕМИ ТЕХНІЧНОГО РЕГУЛЮВАННЯ У ЄВРОПЕЙСЬКОМУ СОЮЗІ І НОРМАТИВНО-ПРАВОВА БАЗА УКРАЇНИ

УДК 622.539



Олександр БОНДАР,
доктор біологічних наук,
член-кореспондент УААН,
ректор Державної
екологічної академії
післядипломної освіти
та управління
Мінприроди України



Світлана БЕРЗІНА,
президент
Всеукраїнського
громадського об'єднання
«Жива планета»,
заступник
голови технічного комітету
зі стандартизації «Охорона
навколишнього природного
середовища України»
ТК-82



Сергій ПОГУРЕЛЬСЬКИЙ,
заступник директора
Центру екологічного
аудиту
та сертифікації Державної
екологічної академії
післядипломної освіти
та управління Мінприроди
України

Європейський Союз (далі — ЄС) — організація міжнародної економічної інтеграції, до складу якої входить 25 держав, що здійснюють спільну діяльність і координацію політики у багатьох сферах суспільних інтересів, зокрема, там, де актуальні проблеми ефективніше вирішити разом, а не самотужки.

У сфері охорони навколишнього середовища політика ЄС спрямована на вирішення чотирьох основних задач:

- підтримка і поліпшення якості навколишнього середовища;
- охорона здоров'я населення;
- ощадливе і раціональне використання природних ресурсів;
- сприяння реалізації заходів міжнародного рівня, що спрямовані на вирішення регіональних і глобальних проблем навколишнього середовища.

Основна мета політики ЄС у цій сфері — досягти високого ступеня охорони навколишнього середовища. У співробітництві між Ук-

раїною і ЄС саме цей напрямок є пріоритетним.

Головним документом, що визначає основи співпраці, є Угода про партнерство і співробітництво, підписана у 1994 році.

Боротьба з погіршенням довкілля охоплює наступні питання:

- ефективний моніторинг рівнів забруднення й оцінка стану навколишнього середовища;
- система інформації про стан навколишнього середовища;
- боротьба з локальним, регіональним і транскордонним забрудненням атмосферного повітря та води;
- відновлення природного стану навколишнього середовища;
- стає, ефективне й екологічно безпечне виробництво та використання енергії;
- безпека підприємств;
- класифікація та безпечне використання хімічних речовин;
- якість води;
- зменшення обсягів, утилізація і безпечне знищення відходів, а також виконан-

- ня положень Базельської конвенції щодо впливу, який здійснює навколишнє середовище на сільське господарство;
- ерозія ґрунтів та хімічне забруднення;
 - захист лісів;
 - збереження біологічної різноманітності територій, що охороняються, а також раціональне використання біологічних ресурсів та управління ними;
 - планування землекористування, включаючи будівництво й міське планування;
 - застосування економічних і фінансових важелів;
 - глобальна зміна клімату;
 - екологічна освіта та виховання;
 - виконання Конвенції про оцінку впливу на навколишнє середовище в транскордонному контексті, яка підписана в місті Еспо. Зазначена Конвенція ратифікована Законом України «Про ратифікацію Угоди про партнерство і співробітництво між Україною і Європейськими Співтовариствами та їх державами, членами».

На найближчі роки одним з найважливіших документів у сфері навколишнього середовища на європейському континенті є Шоста програма дій Співтовариства. Враховуючи масштаби намічених заходів і характер діяльності ЄС, в її реалізації будуть задіяні не тільки

держави-члени ЄС, але й інші країни Європи та міжнародні екологічні організації. Програма визначає ключові екологічні завдання у таких сферах, як зміна клімату; природа і біологічне різноманіття; навколишнє середовище, здоров'я і якість життя; природні ресурси і відходи.

У вересні 2006 року прийнята Загальна стратегія охорони ґрунту. Її принципи визначено в межах Європейського співтовариства. Дотримуючись їх, держави ЄС можуть самостійно визначати заходи охорони ґрунту, підтримуючи сталий розвиток території.

Оцінка впливу на навколишнє середовище включає аналіз економічних, соціальних та екологічних результатів діяльності.

Європейське законодавство стосовно правової охорони ґрунтів сільськогосподарського призначення зосереджене на попередженні, профілактику проблем. З метою заохочення бережливого використання ґрунту та попередження ерозії, пошкодження, забруднення та опустелювання, Європейська Комісія прийняла Тематичну Стратегію охорони ґрунту, що наразі є головним документом у цій сфері правовідносин. Він визначає на законодавчому рівні, що ґрунт є обмеженим ресурсом, який зазнає негативного впливу в навколишньому середовищі.

Законодавство ЄС значну увагу приділяє створенню належної інформаційної мережі, оскільки для формування і проведення чіткої екологічної політики у сфері контролю стану довкілля, що є основним інструментом для досягнення стійкого розвитку в Європі, необхідна достовірна інформація.

Директива Європейського Парламенту та Ради 2004/35/ЄС від 21 квітня 2004 року про екологічну відповідальність передбачає не тільки відшкодування, але і попередження шкоди та вводить нове поняття публічної відповідальності, відповідно до якої суб'єкт зобов'язується виконати необхідні реабілітаційні заходи, а державні органи можуть стягнути з нього вартість витрат на реабілітаційні заходи. Застосування принципу «забруднювач платить» передбачається низкою нормативно-правових актів вторинного права, що стосуються забруднення окремих компонентів довкілля.

Хоча захист ґрунту є пріоритетним напрямом розвитку Європейського Співтовариства, у законодавстві ЄС відсутні спеціальні нормативно-правові акти, що врегульовують це питання. Щоб виправити ситуацію, у вересні 2006 року на розгляд Європейського Парламенту та Ради був поданий проект Директиви, що визначив основи захисту ґрунту та вніс доповнення



до Директиви 2004/35/ЄС. З цього часу ґрунт визнано не відновлювальним ресурсом, дуже динамічною системою, яка виконує багато функцій, необхідних для життєдіяльності людини та існування екосистеми. Прийняття таких Директив зумовлено тим, що впродовж останніх десятиріч відбулося значне погіршення стану ґрунтів та чітке усвідомлення загрози зростання негативних процесів у разі невжиття превентивних заходів.

Директива визначає вимоги:

- до ідентифікації, опису та доступу до результатів впливу секторальних політик на процеси деградації ґрунту;
- до землекористувачів щодо необхідності запровадження попереджувальних заходів, якщо в результаті їх діяльності може бути завдано значної шкоди ґрунту;
- до ідентифікації зон із ризиком виникнення ерозії ґрунту, засолення, зменшення вмісту органічних речовин, зсувів та розроблення національної програми запобіжних заходів;
- до встановлення лімітів викидів у ґрунт забруднюючих речовин з метою уникнення їх накопичення, що спричиняє погіршення якості ґрунту та створює загрозу для здоров'я людини та навколишнього середовища;
- до створення реєстру забруднених територій, звітів про стан ґрунту та розроблення національної стратегії для відновлення забруднених територій.

Земельний кодекс України в системі загальних положень містить положення щодо захисту ґрунту від негативних наслідків діяльності людини (антропогенного впливу). Так, відповідно до статті 165 приймаються нормативи і стандарти, які визначають вимоги до якості земель, допустимого антропогенного навантаження на ґрунти та окремі території, допустимого



сільськогосподарського освоєння земель тощо.

Відповідно до статті 167 забороняється господарська та інша діяльність, яка зумовлює забруднення земель і ґрунтів понад встановлені гранично допустимі концентрації небезпечних речовин. Нормативи гранично допустимих концентрацій небезпечних речовин у ґрунтах, а також перелік цих речовин затверджуються спеціально уповноваженими органами виконавчої влади у галузі охорони здоров'я та санітарного нагляду, екології та природних ресурсів.

Рівень забруднення ґрунтів враховується при наданні земельних ділянок у користування, вилученні з господарського обігу та зміні характеру і режиму використання.

Закон України «Про охорону земель» регулює порядок стандартизації та нормування у сфері охорони земель, який гарантує екологічну та санітарно-гігієнічну безпеку громадянам шляхом визначення вимог до якості земель, родючості ґрунтів і допустимого антропогенного навантаження та господарського освоєння земель. Закон встановлює вимоги до власників і землекористувачів,

у тому числі орендарів земельних ділянок, при здійсненні ними господарської діяльності. Також встановлені вимоги для підприємств, установ, організацій, які використовують меліоровані землі. Вони зобов'язані здійснювати заходи, спрямовані на запобігання підтопленню, заболоченню, засоленню, забрудненню ґрунтів, вітровій і водній ерозії меліоративних земель, їх деградації.

Відповідно до статті 44 Закону уповноважені органи виконавчої влади в галузі охорони земель при спорудженні та експлуатації лінійних інженерних споруд (доріг, трубопроводів, ліній зв'язку тощо) зобов'язані постійно контролювати стан ґрунтового покриття на цих та прилеглих до них земельних ділянках.

Закон містить положення про охорону земель та ґрунтів від забруднення небезпечними речовинами і відходами, а також від ерозії та зсувів. Забороняється господарська та інша діяльність, яка зумовлює забруднення земель і ґрунтів понад установлені гранично допустимі концентрації небезпечних речовин.

В Україні з кожним роком погіршується якісний стан земельного фонду та екологічного середовища. Посилюються процеси деградації (ерозія, перезволоження земель, засолення тощо) земель. Внаслідок підвищених техногенних навантажень, нераціонального використання природних ресурсів і недостатніх запобіжних заходів збільшуються площі, вражені шкідливими чинниками.

Забруднюються ґрунти, водойми, рослинність й атмосфера важкими металами, радіонуклідами, пестицидами, залишками добрив. Таке, на жаль, тепер спостерігається не на окремих, як раніше, локальних ділянках. Це стосується цілих регіональних геосистем з єдиним походженням, загальною істо-

рією розвитку, тобто ландшафтів. Висока розораність земель у комплексі з недосконалістю структури посівних площ супроводжується інтенсивним зростанням дефіциту в ґрунті гумусу, який є біоенергетичною основою його родючості.



З метою подолання таких негативних тенденцій Кабінет Міністрів України розпорядженням від 21 грудня 2005 р. № 536-р затвердив Комплексну програму підтримки розвитку українського села на 2006-2010 роки, яка передбачає заходи, що стимулюватимуть:

- вилучення з інтенсивного використання деградовані, малопродуктивні та техногенно-забруднені сільськогосподарські угіддя;
- стає функціонування меліоративних систем, поліпшення стану та ефективності використання меліорованих земель;
- захист та відтворення родючості ґрунтів, зокрема, шляхом використання ґрунтозахисних технологій;
- удосконалення ведення державного земельного кадастру і моніторингу земель;
- формування та функціонування ринку земель сільськогос-

подарського призначення із забезпеченням захисту прав суб'єктів ринку;

- формування екомережі як ефективного механізму збереження ландшафтного біорізноманіття тощо.

Загальнодержавна програма формування національної екологічної мережі України на 2000-2015 роки, що регулює відносини, пов'язані з формуванням та раціональним використанням екологічної мережі, містить положення щодо охорони земель, у тому числі і ґрунту.

Програма визначила основні завдання охорони і відтворення земельних ресурсів, якими є:

- оптимізація площ сільськогосподарських угідь та зменшення ступеня їх розораності;
- удосконалення структури земель сільськогосподарського призначення та їх збагачення природними компонентами; впровадження ґрунтозахисної системи землеробства з контурно-меліоративною організацією території;
- обмеження руйнівного інтенсивного використання екологічно уразливих земель;

- здійснення консервації сільськогосподарських угідь з дуже змитими та дуже дефільованими ґрунтами на схилах крутизою понад 5-7 градусів.

Слід зазначити, що в законодавчих актах нашої держави охороні земель, підвищенню родючості ґрунтів, екологізації сільськогосподарського виробництва, економічному стимулюванню заходів раціонального використання та охорони земель приділено чимало уваги. Кримінальним кодексом України та Кодексом України про адміністративні правопорушення передбачена низка норм, що визначають відповідальність за екологічні правопорушення та, зокрема, за забруднення або псування земель, їх безгосподарське використання, несвоєчасне повернення тимчасово займаних земель або не приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням тощо.

Щодо адаптації законодавства України до «acquis communautaire», то, враховуючи недостатність врегулювання питання правової охорони ґрунту європейським законодавством, основні принципи охорони навколишнього середовища України (зокрема, нормативно-правові акти щодо охорони земель) відповідають стандартам ЄС.

Важливими моментами вдосконалення законодавчої бази є подальша імплементація норм, що впливають на оптимізацію структури посівних площ і сівозмін з метою підвищення продуктивності сільськогосподарських угідь, попередження ерозійних процесів та відтворення родючості ґрунтового покриву; забезпечення бездефіцитного балансу гумусу та основних поживних речовин за рахунок збільшення обсягів застосування мінеральних і органічних добрив; застосування ґрунтозахисних технологій обробітку ґрунту; здійснення заходів щодо попередження за-



бруднення ґрунтів важкими металами, промисловими викидами, пестицидами та іншими агрохімікатами; здійснення державного контролю за проведенням заходів щодо охорони та відтворення ґрунтів; економічне стимулювання власників землі та землекористувачів за раціональне використання і охорону земель шляхом розроблення та впровадження відповідних технічних регламентів, стандартів, норм і правил.

Низька інвестиційна привабливість сфери технічного регулювання охорони навколишнього природного середовища не сприяє впровадженню інновацій і сучасних систем управління. Поширення недобросовісної конкуренції призводить до насичен-

ня внутрішнього ринку України недоброякісною продукцією, що має негативний вплив на довкілля та здоров'я людини.

Низький рівень впровадження та сертифікації систем управління довкіллям, а також екологічної сертифікації відповідно до європейських та міжнародних вимог спричинено такими факторами:

- відсутність екологічних пріоритетів у системі розвитку вітчизняної економіки;
- використання застарілих стандартів, норм та правил;
- недостатній рівень інформаційно-просвітницьких заходів щодо впровадження систем управління довкіллям та екологічної сертифікації продукції.

Водночас слід зазначити, що відсутність державної підтримки впровадження систем управління довкіллям та екологічної сертифікації продукції не сприяє впровадженню інноваційних підходів і сучасних систем управління виробництвом, що поєднують ресурсота енергозберігаючі технології з екологічною безпекою.

Державна єдина система законодавчих та інших нормативно-правових актів у сфері охорони земель має відповідати сучасному рівню розвитку, забезпечувати проведення єдиної земельної та екологічної політики, спрямованої на виконання актуальних і ефективних заходів з раціонального використання земель.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Регламент Ради 1210/90 від 7 травня 1990 року про створення Європейського агентства з навколишнього середовища та Європейської системи спостереження та інформації про стан навколишнього середовища.
2. Директива Ради 96/61/ЄС від 24 вересня 1996 року щодо всеохоплюючого запобігання і контролю забруднень.
3. Рішення № 1600/2002/ЄС від 22 липня 2002 року Європейського Парламенту та Ради щодо Шостої програми дій Співтовариства з питань навколишнього середовища.
4. Проект Директиви, що встановлює основи щодо захисту ґрунтів та вносить доповнення до Директиви 2004/35/ЄС.
5. Оцінка впливу на навколишнє середовище (SEC(2006)620 (Sept. 2006)).
6. Правове регулювання відносин в сфері довкілля в Європейському Союзі та в Україні. Державний департамент з адаптації законодавства Міністерства юстиції України. / За ред. В.Г.Дідики. — К., 2007.
7. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.
8. Закон України «Про охорону земель» // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 39. — Ст. 349.
9. Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 39. — Ст. 350.
10. Закон України «Про екологічну експертизу» // Відомості Верховної Ради України. — 1995. — № 8. — Ст. 54.
11. Постанова Верховної Ради України від 05.03.1998 р. № 188/98-ВР «Про Основні напрями державної політики у галузі охорони довкілля, використання природних ресурсів та забезпечення екологічної безпеки».
12. Наказ Міністерства аграрної політики України від 14.08.2001 р. № 243 «Про вдосконалення системи контролю у сфері охорони родючості ґрунтів».

У ДРУГІЙ ПОЛОВИНІ ХХ СТОЛІТТЯ ТЕХНОГЕННЕ НАВАНТАЖЕННЯ НА ЕКОСИСТЕМИ НАРОСТАЛО З ВЕЛИКОЮ СИЛОЮ І ДОСЯГЛО МАКСИМАЛЬНИХ РОЗМІРІВ. ЦЬОМУ СПРИЯЛА ТЕХНІЧНА ОСНАЩЕНІСТЬ СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА. ПОРУШИЛОСЯ СПІВВІДНОШЕННЯ МІЖ ПЛОЩАМИ РІЛЛІ, ПРИРОДНИХ КОРМОВИХ УГІДЬ, ЛУКІВ, ЛІСІВ І ВОДНИХ РЕСУРСІВ, ЗМЕНШИЛАСЯ СТІЙКІСТЬ АГРОЛАНДШАФТІВ, ЗРОСЛИ ЕРОЗІЙНІ ПРОЦЕСИ. СУЧАСНЕ ЕКОЛОГІЧНО НЕОБҐРУНТОВАНЕ ТА БІОСФЕРОНЕСУМІСНЕ АГРОПРОМИСЛОВЕ ВИРОБНИЦТВО, ЩО ОПОСЕРЕДКОВАНО СТАЛО ДЖЕРЕЛОМ ЗАБРУДНЕННЯ АГРОХІМІКАТАМИ ПИТНОЇ ВОДИ ТА ПРОДОВОЛЬСТВА, ПРИЗВЕЛО ДО ЕКОЛОГІЧНОЇ КРИЗИ, А ТОЧНІШЕ — ЗАБРУДНЕННЯ І ДЕГРАДАЦІЇ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА. ОБСЯГ 35-40 ВІДСОТКІВ, У Т.Ч. ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ — ПОНАД 50, А ПОВЕРХНЕВИХ ВОДОЙМ — ВІД 45 ДО 50 ВІДСОТКІВ — ЦЕ, ПОСУТІ, РУЙНУВАННЯ І ВИСНАЖЕННЯ ҐРУНТОВОГО ПОКРИВУ, ПРИРОДНОГО ПОТЕНЦІАЛУ ЗАГАЛОМ. ТАКИМ ЧИНОМ, ЗАБРУДНЕННЯ ПОВЕРХНЕВИХ І ПІДЗЕМНИХ ВОДНИХ ДЖЕРЕЛ ПРОДУКТАМИ ЕРОЗІЇ ҐРУНТІВ ТА АГРОХІМІКАТАМИ ПЕРЕТВОРИЛОСЬ НА ГОСТРУ НАЦІОНАЛЬНУ ПРОБЛЕМУ.

Юрій ГУЦУЛЯК,

кандидат економічних наук, завідувач Косівським відділом проблем гірського землекористування Івано-Франківського інституту АПВ УААН

СТАЛІЙ ТА ЕКОЛОГОБЕЗПЕЧНИЙ РОЗВИТОК

агроекосистем в Україні



В Україні склалася досить критична ситуація в аграрному землекористуванні. Земельні ресурси прискореними темпами деградує й виснажуються, і при цьому не виробляється достатня кількість продовольства навіть для нинішніх поколінь, не кажучи вже про врахування потреб майбутніх. Така система господарювання на землі — антиекологічна, соціально антигуманна й неефективна. Вона становить реальну загрозу соціальній безпеці держави.

Аналіз стану навколишнього середовища, його відтворювального й асиміляційного потенціалів, чистоти найважливіших природ-

них ресурсів, що, зрештою, визначають здоровий фізичний та психічний розвиток людини, ефективність сільськогосподарського виробництва і т.п., показує, що за останні тридцять років площа еродованих земель зросла майже в 1,5 рази. Значно розширилися площі засолених, закислених, осолонцюваних, підтоплених та техногенно забруднених сільськогосподарських угідь, а їх родючість упала до критично низького рівня. Загалом же лише один із кожних 10 га сільськогосподарських угідь має нормальний екологічний стан. За даними вчених, зокрема Л.Я.Новаковського, Д.С.Добряка, О.П.Канаша, В.О.Леонця, нині в Україні налічується понад

ЗАГРОЗЛИВІ ТЕНДЕНЦІЇ

5 млн деградованих і малопродуктивних земель. Такі земельні угіддя, частка яких у загальній площі сільськогосподарських угідь становить 12,2%, а в орних землях — майже 16%, необхідно у першу чергу відвести під природну ренатуралізацію та тимчасову або постійну консервацію. Це дасть можливість кардинально поліпшити структуру землекористування, збереження й відтворення родючості ґрунтів.

Серед європейських країн Україна має найвищий інтегральний показник негативних антропогенних навантажень майже на всій її території, зокрема в двох третинах областей екологічна ситуація та якість довкілля характеризуються як гостро критичні й несприятливі з погляду інтересів здоров'я людини.

Звідси закономірний висновок: необхідно докорінно перебудувати характер, структуру землекористування в Україні, насамперед аграрного, змінити напрями й структуру землеробства з урахуванням еколого-економічних критеріїв і переведення національного виробничого комплексу на модель сталого розвитку та функціонування. Отже, необхідна принципово нова, еколого-економічна концепція національного АПК, що передбачає формування досконалого техніко-технологічного потенціалу та збалансованої ресурсно-виробничої бази. А першоосновою, найважливішою складовою цієї бази в аграрній сфері, безперечно, є земельні угіддя.

Нині в Україні активно розробляється концепція істотного зменшення цих рівнів. Зокрема, пропонується скоротити площу ріллі на 10-12 млн га за рахунок переведення площ, на яких економічно не вигідно вирощувати сільськогосподарські культури, в природні кормові угіддя та під заліснення, таким чином рівень розораності сільськогосподарських угідь знизити з 81% до 57,5%.

Сьогодні є необхідність у розробці й реалізації нової еколого-економічної політики з виділенням соціальних і екологічних пріоритетів, введенням еколого-економічних методів управління виробничогосподарською діяльністю природокористування.

Керуючись ідеями і принципами, що задекларовані на Конференції ООН з навколишнього середовища і розвитку, Україна оголосила про свій намір переходу до сталого розвитку. Під сталим розвитком маємо на увазі збалансоване розв'язання соціально-економічних завдань, проблеми збереження довкілля та природно-ресурсного потенціалу з метою задоволення життєвих потреб нинішніх і майбутніх поколінь.

У Концепції сталого розвитку агросистем в Україні на період до 2025 року зазначено, що сталий розвиток аграрних виробничих систем повинен базуватися на:

- оптимізації структури агроландшафтів і удосконаленні загальних систем землекористування в контексті нових земельних відносин і наявного ресурсного потенціалу;
- удосконаленні міжгалузевої структури і адаптації сільськогосподарського виробництва стосовно ґрунтово-кліматичних умов і ресурсних можливостей;
- формуванні зональних конкурентноздатних ресурсо- і енергозберігаючих моделей ефективного ведення сільськогосподарського виробництва на засадах природоохоронної організації території, відтворення природно-ресурсного потенціалу та отримання продукції високої якості;
- забезпеченні збереження, збагачення та раціонального використання біологічної різноманітності в агроландшафтах;
- удосконаленні структури посівних площ і сівозмін із метою більш повного використання біокліматичного потенціалу, поліпшення фітосанітарного стану ґрунту і агрофітоценозів, підтриманні оптимального балансу органічної речовини та біологічного стану ґрунту;
- застосуванні ґрунтозахисних енергозберігаючих технологій обробітку ґрунту, що забезпечують оптимізацію його агрофізичних властивостей та підвищення протиерозійної стійкості, особливо в регіонах прояву ерозії і дефляції.



У цьому дослідженні розглянемо екологічно збалансований розвиток природокористування, оскільки «стале природокористування», на мою думку, суперечливий термін. Сталість чи стабільність можна розуміти як здатність утримувати рівновагу, не змінюватися або підтримувати певні (стійкі) темпи руху (розвитку). Слід відзначити, що природокористування характеризується динамічністю процесів розвитку як у правовому, соціальному і економічному аспектах, так і в просторовому.

Таким чином, екологічно збалансоване природокористування — це така модель соціально-економічного розвитку суспільства, коли забезпечується задоволення зростаючих матеріальних потреб населення та високоефективне використання природних ресурсів, а сукупне антропогенне навантаження на земельні ресурси і природне середовище в цілому не перевищує самовідновлювальний потенціал природних систем.



З метою здійснення на державному рівні комплексу заходів щодо збереження й поліпшення стану земельних ресурсів та створення ефективної системи охорони земель видано розпорядження Президента України від 17.02.1996 року «Про національну програму охорони земель на 1996 — 2010 рр.» Відповідно до цього розпорядження стратегічним напрямом держави в питаннях охорони земель від ерозії ґрунтів є екологізація землекористування внаслідок поступового скорочення розораності та сільськогосподарської освоєності території до екологічно обґрунтованих меж, вилучення із сільськогосподарського обороту схилів малопродуктивних земель, за рахунок яких належить збільшити площу лісонасаджень.

Поліпшення екологічного стану сучасних агроландшафтів за рахунок зменшення питомої ваги орних земель на користь природних

угідь є головним еколого-економічним орієнтиром на розширене відтворення земель в Україні. Однак, оптимальне співвідношення між стабілізуючими (луки, ліси, водойми) і дестабілізуючими (рілля) угіддями ще тільки встановлюється фахівцями та науковцями.

Для збереження природного середовища великого регіону, здатного підтримувати, з одного боку, свої природні властивості, а з іншого — забезпечувати людей, що проживають на цій території, продуктами харчування і місцями відпочинку, необхідно, щоб близько 30% площі регіону перебувало у природному стані. Відповідно до наукових розробок, співвідношення між трьома групами земель: агроландшафтна (землі сільськогосподарського призначення), середовищестабілізуюча (землі лісового та водного фонду, природно-заповідного, природоохоронного, рекреаційного призначення) і сільбищна (землі житлової та громадської забудови, промисловості, транспорту, зв'язку, оборони) — для рівнинної частини України прийнято 45-50:30-35:15-20%, для гірських територій — 20-35:50-60:15-20%.

Емпіричні дані дослідів і спостережень підтверджують, що норматив розораності території близький до 40%. Якщо прийняти норматив граничної розораності території рівним 40%, то співвідношення між дестабілізуючими (рілля) і стабілізуючими (пасовища, луки, ліси) угіддями складає 1:1.

До такого співвідношення з врахуванням лісовкритих територій прийшли більшість країн Західної Європи (Польща — розораність території складає 46%; Франція — 33%; ФРН — 33%; Болгарія — 34,4%; Італія — 31%), де процеси деградації ландшафтів майже зупинені.

В Україні для досягнення співвідношення 1:1 необхідно зменшити розораність території більше, ніж на 18%, тобто вивести з інтенсивного використання, як зазначено вище, 10-12 млн га ріллі.



Отже, стратегічним напрямком використання земель сільськогосподарського призначення є еколого-економічна оптимізація встановлення екологічно безпечних й економічно доцільних співвідношень між різними видами сільськогосподарських і природних угідь.

Тепер в галузі регулювання земельних відносин в основному вирішують соціально-правові питання, мінімально враховуючи екологічні пріоритети, що ще більше загострює проблему гармонійних взаємовідносин у системі «людина-природа». У результаті виникає необхідність розробки концептуально нових підходів до використання земельних ресурсів, принципи яких повинні базуватися на закономірностях природного середовища. Так, Ю.Ю. Туниця відзначив: «Нам у постчорнобильській Україні особливо важливо не агітувати, а науково обґрунтувати вигідність господарської діяльності на принципах сталого розвитку. Цьому завданню найбільше відповідає екологічна економія, як новий науковий напрям... про органічну єдність і суперечності між природною (екологічною) та господарською (економічною) системами. Використовуючи методи природничих, технічних і суспільних наук, екологічна економія намагається довести взаємозв'язок між цими науками і можливостями людського інтелекту, забезпечити сталий розвиток у майбутньому шляхом... екологізації усіх сфер матеріального виробництва та обов'язкового дотримання екологічних вимог у виробничій і позавиробничій сферах життєдіяльності людини. Для досягнення сталого розвитку екологічні пріоритети повинні охоплювати усі ланки господарського механізму».

Досі сформовано три групи визначень сталого розвитку, під яким розуміють розвиток, що забезпечує продуктивність природних ресурсів, різноманіття окремих видів в екосистемах та економічний розвиток.

Отже, сталий розвиток можна визначити, як запропоновану світовим співтовариством, поглиблену сучасну концепцію «бажаного суспільного розвитку, що ґрунтується на стратегії оптимізації всієї діяльності людства (передусім, економічної) в його взаємодії з довкіллям». Або, за трактуванням С. Дорогунцова та О. Ральчука, як баланс інтересів поколінь у межах конкретної екологічно-економічної системи, «де покоління кінця горизонту планування» повинні мати рівень безпеки не менший, ніж «покоління на початку горизонту планування».

Україна визначила три етапи переходу до сталого розвитку. Перший етап (перехідний) — це подолання еколого-економічної кризи, забезпечення макроекономічної стабілізації і створення умов для відновлення економічного зростання... перехід до світових стандартів екологічної безпеки. Другий етап — це завершення структурної перебудови економіки, всебічне забезпечення високої якості життя населення та рівноправного партнерства України у світовому співтоваристві. Нарешті, третій етап передбачає сталий розвиток економіки на базі нових секторів і галузей, появу екологічно чистих виробництв, задоволення потреб народу з урахуванням екологічних вимог, створення глобальної системи екологічної безпеки та фундаменту ноосферного розвитку. Україна не має ні нормативно-правових, ні методичних передумов урівноваженості розвитку на рівнях державної політики й регіонального управління, чіткого розуміння пріоритетів рішень та дій на шляху до сталого розвитку. Практично не існує наукових праць із розробками програм, планів та конкретних кроків утілення принципів сталого розвитку у життя на відповідних рівнях.



У суспільстві є принципове розуміння необхідності забезпечити сталий розвиток, але немає механізму його практичної реалізації. Створення такого механізму на нормативно-правовому і методичному рівнях є, безумовно, актуальним.

Основна мета сталого розвитку України — забезпечення динамічного соціально-економічного зростання, збереження якості навколишнього середовища і раціональне використання природно-ресурсного потенціалу, задоволення потреб сучасних і майбутніх поколінь через побудову високоефективної економічної системи, що стимулює екологічну сталість, продуктивну працю, науково-технічний прогрес, а також має соціальну спрямованість.

Забезпечення сталого розвитку України ґрунтується на притаманних державі геополітичних, географічних, демографічних, соціально-економічних та екологічних особливостях, із урахуванням яких основними цілями сталого розвитку є:

економічне зростання — формування соціально-орієнтованої ринкової економіки, забезпечення можливостей, мотивів і гарантій праці громадян, якості життя, раціонального споживання матеріальних ресурсів;

охорона навколишнього природного середовища — створення громадянам умов для життя в якісному навколишньому природному середовищі з чистим повітрям, землею, водою, захист і відновлення біорозмаїття, реалізація екологічного імперативу розвитку виробництва;

добробут — запровадження єдиних соціальних стандартів на основі науково обґрунтованих нормативів бюджетної забезпеченості одного жителя з урахуванням регіональних особливостей;

справедливість — встановлення гарантій рівності громадян перед законом, забезпечення рівних можливостей для досягнення матеріального, екологічного і соціального благополуччя;

ефективне (стале) використання природних ресурсів — створення системи гарантій раціонального використання природних ресурсів на основі дотримання національних інтересів країни та їх збереження для майбутніх поколінь;

стабілізація чисельності населення — формування державної політики з метою збільшення тривалості життя і стабілізації чисельності населення, надання всебічної підтримки молодим сім'ям, охорона материнства і дитинства;

освіта — забезпечення гарантій доступності для одержання освіти громадян, збереження інтелектуального потенціалу країни;

міжнародне співробітництво — активна співпраця з усіма країнами і міжнародними організаціями з метою раціонального використання екосистем, гарантування безпечного і сприятливого майбутнього.

Сталий розвиток України базується на таких принципах:

- забезпечення гармонізації співіснування людини і природи;
- реалізації права на справедливе задоволення потреб і рівність можливостей розвитку сучасних і майбутніх поколінь;
- невід'ємності захисту і підтримання належного стану навколишнього природного середовища у процесі розвитку суспільства;
- відповідальності держави за погіршення стану навколишнього природного середовища;
- нарощування національного потенціалу країни для забезпечення сталого розвитку;
- здійснення заходів щодо екологізації господарської діяльності, усунення причин негативного антропогенного впливу на якість навколишнього середовища, а не його наслідків;
- забезпечення у встановленому законодавством порядку доступу населення до екологічної інформації, включаючи інформацію про небезпечні матеріали та види діяльності;
- співробітництва у створенні відкритої міжнародної економічної системи, що веде до економічного зростання і сталого розвитку всіх країн;
- стримування та попередження переміщення /перевезення, переносу/ в інші країни будь-якої діяльності або речовин, що вважаються шкідливими для здоров'я людини;
- проведення оцінки екологічних наслідків усіх видів діяльності, що можуть негативно вплинути на навколишнє природне середовище;
- зменшення різниці рівнів життя різних верств населення і подолання бідності;
- участі громадян в обговоренні проектів законодавчих актів, проведення громадської експертизи будівництва та експлуатації господарських комплексів;
- державного сприяння консолідації та розвитку української нації, її історичної свідомості, традицій і культури, а також розвит-



ку етнічної, культурної, мовної та релігійної самобутності всіх корінних народів і національних меншин України;

- залучення всіх верств населення країни до досягнення цілей сталого розвитку.

Забезпечення сталого розвитку є умовою життєдіяльності суспільства, його стабільності та усталеності, стрижнем формування національної безпеки держави, що досягається шляхом запобігання потенційних загроз.

Потенційні загрози сталому розвитку поділяються на внутрішні та зовнішні.

Внутрішні, за якими встановлюються порогові значення, це:

- зменшення обсягів виробництва;
- монополізація економіки;
- зниження забезпеченості відновлювальними природними ресурсами, погіршення стану навколишнього природного середовища;
- зростання зношеності виробничих потужностей, основних комунікаційних та інших життєзабезпечуючих систем;
- використання недосконалих технологій;
- зниження інвестиційної активності;
- підвищення вартості і падіння рівня та якості життя;
- зниження рівня зайнятості населення, в тому числі й за рахунок прихованого безробіття;
- зменшення платоспроможного попиту на товари та послуги;
- погіршення стану фінансової системи;
- державний внутрішній борг;
- зниження рентабельності виробництва та якості продукції, зростання кількості збиткових підприємств.

Зовнішні потенційні загрози характеризуються наступними індикаторами:

- зростання цін і погіршення умов закупки паливно-енергетичних і мінерально-сировинних ресурсів, готової продукції, комплектуючих виробів, виробництво яких є неможливим чи неефективним в Україні;
- погіршення умов реалізації і кон'юнктури світового ринку товарів, що експортуються з України, зниження їхньої конкурентоспроможності;
- зниження зовнішньої кредитної безпеки;
- витіснення вітчизняних виробників товарів і послуг з внутрішнього ринку зарубіжними агентами ринку;
- зростання відтоку фінансових активів за кордон;
- відтік найбільш кваліфікованої робочої сили за кордон і збільшення числа біженців з інших країн;

- перехід у власність нерезидентів ключових життєзабезпечуючих виробництв;
- функціонування і розвиток екологічно небезпечних виробництв та проведення військових навчань у прикордонних з Україною державах;
- природні стихії та катастрофи; скорочення та втрата біорізноманіття.

За цими показниками встановлюються порогові значення — як абсолютні, так і відносні, що дозволяють оцінити рівень еколого-економічної безпеки країни.

Стратегічні інтереси сталого розвитку держави полягають у забезпеченні стабільного соціально-економічного зростання з урахуванням сприятливого стану навколишнього природного середовища і раціонального використання, охорони та відтворення природно-ресурсного потенціалу.



Національні пріоритети сталого розвитку реалізуються через: розробку та реалізацію сукупності стратегій (економічної, екологічної та соціальної) розвитку суспільства у зв'язку та взаємоузгодженості; формування механізмів інтеграції екологічної компоненти у стратегію соціально-економічного розвитку; створення системи збалансованого управління розвитком суспільства, що стимулюватиме охорону довкілля та відновлення його природних властивостей, забезпечить належне регулювання використання природних ресурсів та розвиток продуктивних сил держави; врахування в процесі реалізації основних цілей сталого розвитку можливостей і потреб регіонів України, різних верств населення, національних меншин і етнічних груп, залучення громадськості для вироблення планів дій щодо охорони навколишнього природного середовища.

ВИСНОВКИ

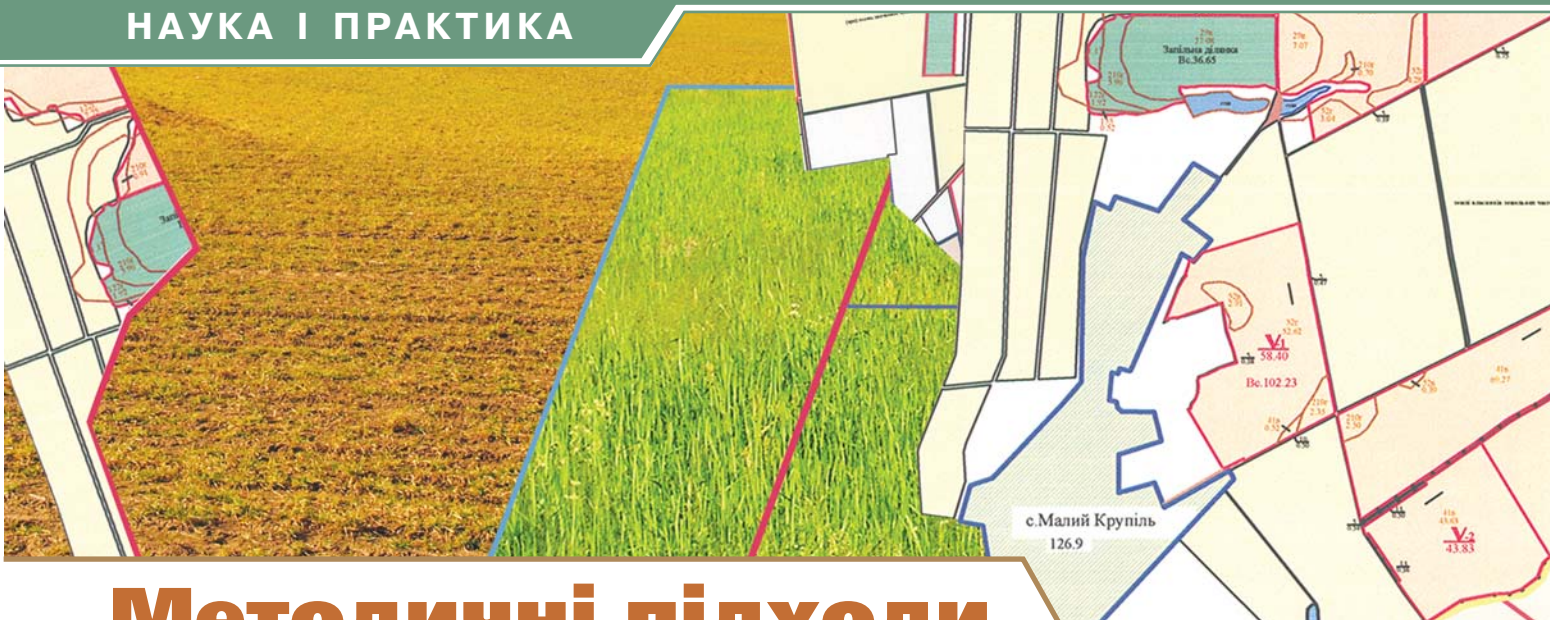
ДОСВІД СВІТОВОГО РОЗВИТКУ ПОКАЗУЄ, ЩО ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНА ПРОБЛЕМА Є ОДНІЄЮ З НАЙВАЖЛИВІШИХ. ІДЕТЬСЯ ПРО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ СУСПІЛЬСТВА ТА ЗБЕРЕЖЕННЯ БЕЗПЕЧНИХ ДЛЯ ЗДОРОВ'Я ЛЮДИНИ ПРИРОДНО-ЕКОЛОГІЧНИХ УМОВ. ТОМУ ОБ'ЄКТИВНО ВИНИКАЄ ПОТРЕБА В ЗДІЙСНЕННІ ШИРОКО-МАСШТАБНИХ ЗАХОДІВ ЩОДО ЕФЕКТИВНОГО РОЗВ'ЯЗАННЯ ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНОЇ ПРОБЛЕМИ НА ВСІХ РІВНЯХ УПРАВЛІННЯ — НАЦІОНАЛЬНОМУ, РЕГІОНАЛЬНОМУ І ЛОКАЛЬНОМУ. ГЛОБАЛЬНА, ЗА СВОЄЮ СУТТЮ, ЦЯ ПРОБЛЕМА ПОВИННА РОЗВ'ЯЗУВАТИСЯ ТЕПЕР КОЖНОЮ ДЕРЖАВОЮ З УРАХУВАННЯМ ПРИРОДНО-ЕКОЛОГІЧНИХ, ВИРОБНИЧИХ, ТЕХНІКО-ТЕХНОЛОГІЧНИХ ТА СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ ЇЇ ОСОБЛИВОСТЕЙ ЯК ЗАГАЛОМ, ТАК І ОКРЕМИХ РЕГІОНІВ. ОТЖЕ, СТРАТЕГІЧНОЮ МЕТОЮ НОВОЇ АГРОЕКОЛОГІЧНОЇ ПОЛІТИКИ МАЄ БУТИ ЦІЛЕСПРЯМОВАНЕ ПЕРЕВЕДЕННЯ НАЦІОНАЛЬНОГО АПК НА МОДЕЛЬ СТАЛОГО, ЕКОЛОГО-ЗРІВНОВАЖЕНОГО, ЕКОЛОГОБЕЗПЕЧНОГО Й ЕФЕКТИВНОГО РОЗВИТКУ, ВИРОБНИЦТВО ЕКОЛОГІЧНО

ЧИСТИХ ПРОДУКТІВ ХАРЧУВАННЯ ТА ВСЕБІЧНА ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА ПРИ ВЕДЕННІ СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА І ФУНКЦІОНУВАННІ ПЕРЕРОБНИХ ГАЛУЗЕЙ. РЕАЛІЗАЦІЯ ЗАЗНАЧЕНИХ ЗАВДАНЬ ПОВИННА ЗДІЙСНЮВАТИСЬ НА ОСНОВІ ФОРМУВАННЯ БІОСФЕРОСУМІСНОЇ МАТЕРІАЛЬНО-ТЕХНІЧНОЇ БАЗИ В АПК, ЗАСТОСУВАННЯ ПРИРОДОВІДНОВЛЮЮЧИХ, ПРИРОДО-І РЕСУРСОЗБЕРІГАЮЧИХ, БЕЗВІДХОДНИХ АБО МАЛОВІДХОДНИХ ТЕХНОЛОГІЙ, РАЦІОНАЛІЗАЦІЇ Й ЕКОЛОГІЧНОЇ ОПТИМІЗАЦІЇ АГРАРНОГО ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ, НАСАМПЕРЕД, ЗЕМЛЕ- ТА ВОДОКОРИСТУВАННЯ, СТВОРЕННЯ СТІЙКИХ, САМОРЕГУЛЬОВАНИХ ВИСОКОПРОДУКТИВНИХ АГРОЛАНДШАФТІВ У ВСІХ ЗЕМЛЕРОБСЬКИХ РЕГІОНАХ. ДЛЯ ЗДІЙСНЕННЯ ЦІЄЇ СТРАТЕГІЧНОЇ МЕТИ, КОРОТКОЧАСНОЇ ЕКОЛОГІЧНОЇ РЕВОЛЮЦІЇ ПОТРІБНА РОЗРОБКА ТЕОРЕТИЧНИХ ОСНОВ СТВОРЕННЯ БІОПОЗИТИВНОЇ ТЕХНІКИ І ТЕХНОЛОГІЙ — ВІД МІСЦЯ МЕШКАННЯ ЛЮДИНИ (КРАЇНА, МІСТО, БУДИНОК) ДО ВСІХ СФЕР ЛЮДСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ (ПРОМИСЛОВІСТЬ, СІЛЬСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО, ЕНЕРГЕТИКА, ТРАНСПОРТ І ІН.).



СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Гуцуляк Г.Д., Гуцуляк Ю.Г. *Теоретико-методичні засади сталого розвитку. Засади сталого розвитку Косівщини.* — Чернівці: Прут, 2005, с.9-82.
2. Дорогунцов С.І., Ральчук О.М. *Сталий розвиток — цивілізаційний діалог природи і культури* // Вісн. ПАН України. — 2001, № 10 — с. 17.
3. Канаши О.П., Тільс О.О., Мартин А.Г., Третьяк Р.А. *До питання про створення національної екологічної мережі України* // *Землевпорядкування.* — 2002, № 4 — с.19-24.
4. Новаковський Л.Я., Канат О.П., Леоніс В.О. *Консервація деградованих і малопродуктивних орних земель України* // Вісн. аграрної науки. — 2000, № 11 — с.59.
5. *Природно-ресурсний потенціал сталого розвитку України* / Данилишин Б.М., Дорогунцов С.І., Міщенко В.С. та ін. / НАН України, Рада по вивченню продуктивних сил України - К., 1999.
6. *Проблеми устійчивого розвитку регіона: Тез. док. междунар. науч.-практ.конф. (23 апр. 2001 г.)* / Ростов, гос. экон. ун-т «РИНХ», Ин-т национал. й мировой экономики. — Р.-на-Д., 2001.
7. Сайко В.Ф., Коваленко П.І. *Науковий супровід систем землеробства і агротехнологій* // Вісник аграрної науки.- 2006, №12- с.16
8. Трегобчук В.М. *Концептуальні основи сталого та еколого безпечного розвитку національного АПК* // *Проблеми сталого розвитку України.* К.: «БМТ», 1998, — с. 93-105.
9. Трегобчук В.М. *Еколого-економічна реструктуризація та оптимізація регіональних АПК* // Вісник аграрної науки.- 2006, №12 — с. 76



Методичні підходи ДО РОЗРОБКИ ПРОЕКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ, що ЗАБЕЗПЕЧУЮТЬ ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНЕ ОБГРУНТУВАННЯ СІВОЗМІНИ ТА ВПОРЯДКУВАННЯ УГІДЬ



Михайло СТЕЦЮК,
перший заступник директора
Державного підприємства
«Київський науково-дослідний
та проектний інститут
землеустрою»

Реформування земельних відносин 1991-2008 років значною мірою вплинули на розміри та сталість землекористувань сільськогосподарських підприємств, в результаті чого порушено і знищено сівозміни, що стало причиною нерационального і неефективного використання землі та її охорони. Недотримання заходів щодо охорони земель, збільшення антропогенного негативного впливу на сільськогосподарські землі, скорочення обсягів меліоративних, культур-технічних робіт, порушення системи землеробства привели до зниження родючості ґрунтів, їх виснаження, засолення, заболочення, активізації ерозійних та інших негативних процесів, що створює загрозу продовольчій безпеці держави.

Зміни правової та організаційно-господарської форм власності на засоби виробництва і землю створили передумови для утворення на території колишніх колективних сільськогосподарських підприємств значної кількості нових агро формувань, заснованих як на приватній власності на землю, так і на орендних засадах. Крім того, на території сільськогосподарських підприємств є землі, які потребують особливого режиму і умов використання. Це водоохоронні зони і прибережні захисні смуги, охоронні зони вздовж автомобільних доріг і залізниць, трубопроводів, ліній електропередач, зони санітарної охорони, де є підземні і відкриті джерела водопостачання, санітарно-

захисні зони навколо об'єктів, що є джерелами виділення шкідливих речовин тощо.

Реальним механізмом для врегулювання зазначених проблем, наведення порядку в землекористуванні, використанні і охороні земель є землеустрій. Державне підприємство «Київський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», враховуючи актуальність проблеми та керуючись Законами України «Про землеустрій» та «Про охорону земель», приступив до розробки проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь землекористування. Такі проекти землеустрою розробляються з метою організації території сільськогосподарських підприємств і землекористувань для ефективного ведення сільськогосподарського виробництва, раціонального використання та охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища, поліпшення природних ландшафтів та інших обґрунтованих заходів, які передбачається здійснити протягом 5-10 років.

Проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, визначають:

- а) розміщення виробничих будівель і споруд;
- б) формування інженерної інфраструктури;
- в) проведення еколого-економічного зонування сільськогосподарських угідь;
- г) типи і види сівозміни з урахуванням спеціалізації сільськогосподарського виробництва;
- д) складання схем чергування сільськогосподарських культур у сівозміні;
- е) проектування полів сівозміни;
- ж) розробку плану переходу до прийнятної сівозміни;

и) розробку природоохоронних заходів;

к) перенесення в натуру (на місцевість) запроєктованих полів сівозміни.

Проекти землеустрою розробляють на основі завдань, сформованих замовником, і містять текстові, графічні матеріали та додатки.

Проекти землеустрою погоджують із сільськими, селищними, міськими радами або районними державними адміністраціями за місцем розташування землекористування, підлягають державній землепорядній експертизі, їх розглядають і затверджують власники землі або землекористувачі.

Авторський нагляд за виконанням проектів землеустрою здійснюють розробники, він передбачає перевірку повноти та якості виконання заходів і окремих рішень, передбачених цими проектами.

ДП «Київський інститут землеустрою» розробив експериментальний проект землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь землекористування ТОВ «Українська Молочна Компанія» Велико-крупільської сільської ради Згурівського району Київської області.

Цей проект розроблено на основі еколого-ландшафтного та еколого-економічного підходу з метою організації сільськогосподарського виробництва і впорядкування сільськогосподарських угідь. У ньому визначені необхідні заходи з підвищення продуктивності та охорони земель, стабілізації агроландшафтів, оптимізації угідь та консервації деградованих земель і напрямків їх подальшого використання, розроблені пропозиції щодо створення найбільш сприятливих організаційно-територіальних умов для ведення сільськогосподарського виробництва з ураху-

ванням придатності ґрунтів орних земель для вирощування основних сільськогосподарських культур, визначено типи і види сівозмін з урахуванням спеціалізації сільськогосподарського виробництва, складено схеми чергування сільськогосподарських культур у сівозміні, запроєктовано поля сівозмін та розроблено план переходу до прийнятної сівозміни, визначені охоронні зони режимоутворюючих об'єктів із відповідними обмеженнями у використанні та розпорядженні землею. Також розроблено комплекс заходів щодо охорони земель, збереження та відтворення родючості ґрунтів. Проект землеустрою розроблено на період до 2020 року.

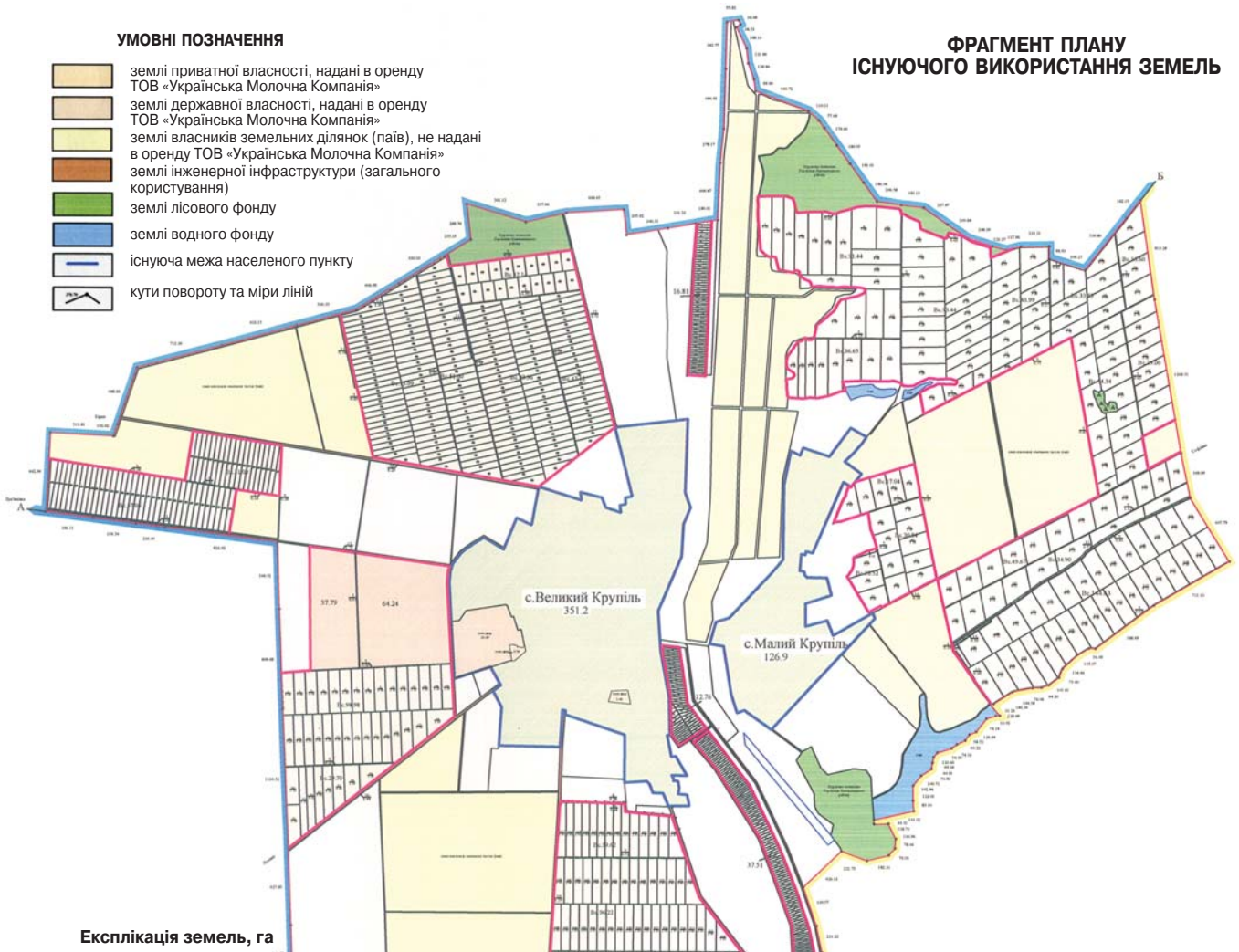
При проектуванні землеустрою за основу ми використовували науково-методичні та нормативно-технічні документи, а саме: «Методичні рекомендації зі складання проектів організації використання деградованих та малопродуктивних земель сільськогосподарського призначення» (Держкомзем України, 2004), «Методичні рекомендації з оцінки екологічної стабільності агроландшафтів та сільськогосподарського землекористування» (Інститут землеустрою УААН, 2001), а також проект нормативно-технічного акту «Методичні рекомендації щодо складання проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь (основні положення)» (ДП «Головний інститут землеустрою», 2005) та інші документи в галузі використання і охорони земель.

Окрім зазначених наукових та нормативних документів при розробці проекту землеустрою використано значний практичний досвід, набутий спеціалістами ДП «Київський інститут землеустрою».

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

- землі приватної власності, надані в оренду ТОВ «Українська Молочна Компанія»
- землі державної власності, надані в оренду ТОВ «Українська Молочна Компанія»
- землі власників земельних ділянок (паїв), не надані в оренду ТОВ «Українська Молочна Компанія»
- землі інженерної інфраструктури (загального користування)
- землі лісового фонду
- землі водного фонду
- існуюча межа населеного пункту
- кути повороту та міри ліній

ФРАГМЕНТ ПЛАНУ ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ



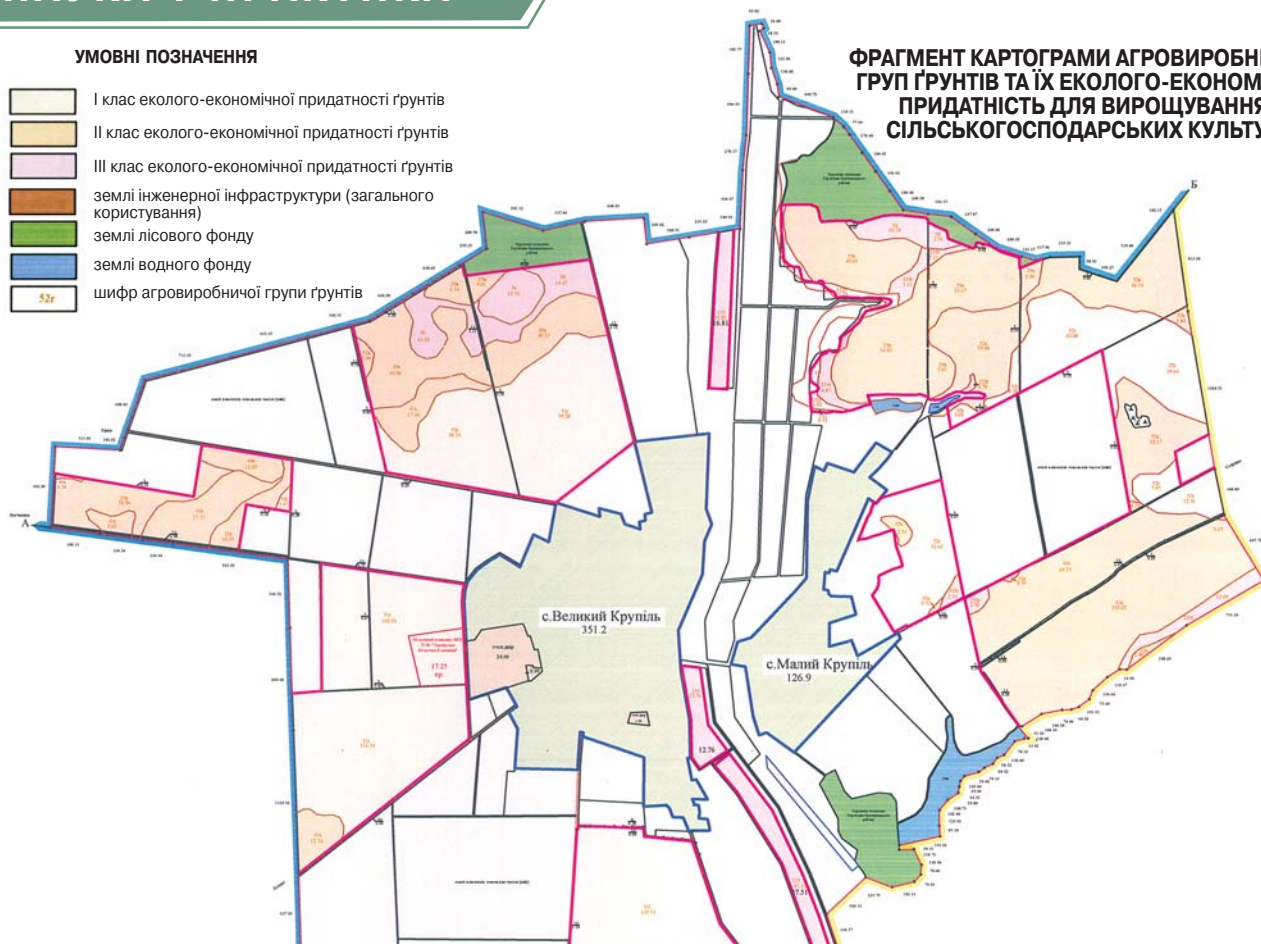
Експлікація земель, га

Назва землекористувача			Загальна площа земель	Сільськогосподарські землі				Ліси та інші лісовкриті площі				
				Всього (гр.4+14+15)	Сільсько-господарські угіддя		Під господарськими будівлями	Під господарськими шляхами і прогонами	Всього	Лісові землі		
Всього	Рілля	Всього			Вкриті лісовою (деревною та чагарниковою) рослинністю							
					Всього	Полезахисних лісосууг						
ТОВ «Українська Молочна Компанія»			2	3	4	5	14	15	21	22	23	24
Всього земель			2021,68	2008,62	1958,67	1958,67	27,12	22,83	13,06	13,06	13,06	13,06
В тому числі:	землі, надані в оренду за рахунок земель:	державної власності	129,62	129,62	102,03	102,03	27,12	0,47				
		приватної власності громадян	1856,64	1856,64	1856,64	1856,64						
	землі інженерної інфраструктури (загального користування)		35,42	22,36				22,36	13,06	13,06	13,06	13,06

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

	I клас еколого-економічної придатності ґрунтів
	II клас еколого-економічної придатності ґрунтів
	III клас еколого-економічної придатності ґрунтів
	землі інженерної інфраструктури (загального користування)
	землі лісового фонду
	землі водного фонду
	шифр агро виробничої групи ґрунтів

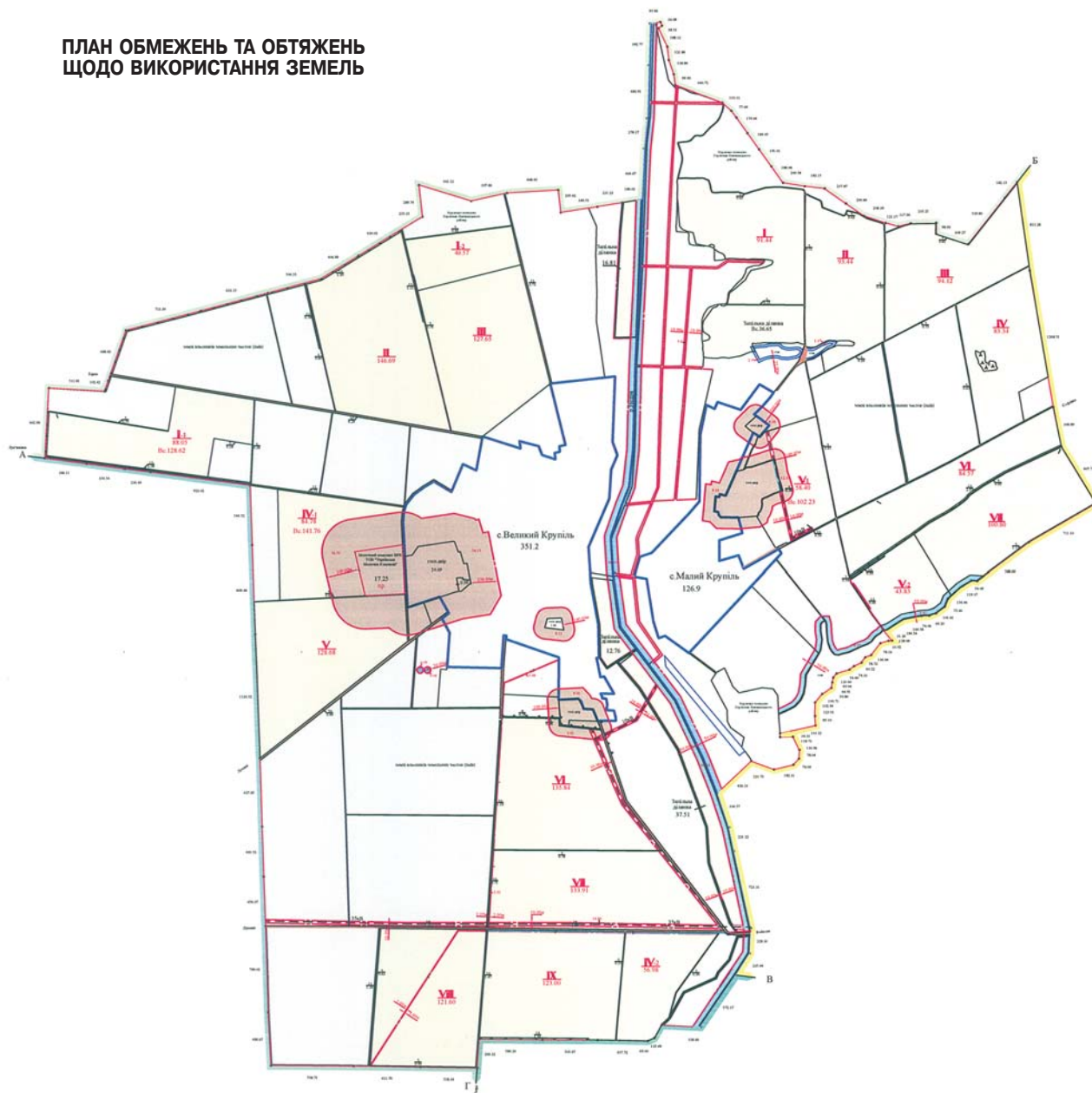
ФРАГМЕНТ КАРТОГРАМИ АГРОВИРОБНИЧИХ ГРУП ҐРУНТІВ ТА ЇХ ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНА ПРИДАТНІСТЬ ДЛЯ ВИРОЩУВАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ КУЛЬТУР



Еколого-економічна придатність ґрунтів орних земель при вирощуванні сільськогосподарських культур

Клас придатності	Шифр агро виробничих груп ґрунтів	Площа, га	Окупність затрат, %	
			зернових культур в цілому	кормових культур в цілому
I	52г	1065,87	297,2	346,9
	55г	11,82	256,0	296,1
	122г	17,05	309,0	398,1
Всього		1094,74	х	х
II	29в	179,75	209,1	227,3
	40в	87,74	243,4	268,0
	41в	263,74	266,8	313,6
	52в	139,79	271,1	337,8
	134г	9,97	207,1	249,7
Всього		680,99	х	х
III	5а	15,33	127,5	154,9
	5б	49,14	146,1	164,9
	155	68,81	211,8	245,9
	178г	1,77	190,5	200,8
	210г	30,64	317,2	359,4
Всього		165,69	х	х
Разом в межах землекористування ТОВ «УМК»		1941,42	х	х

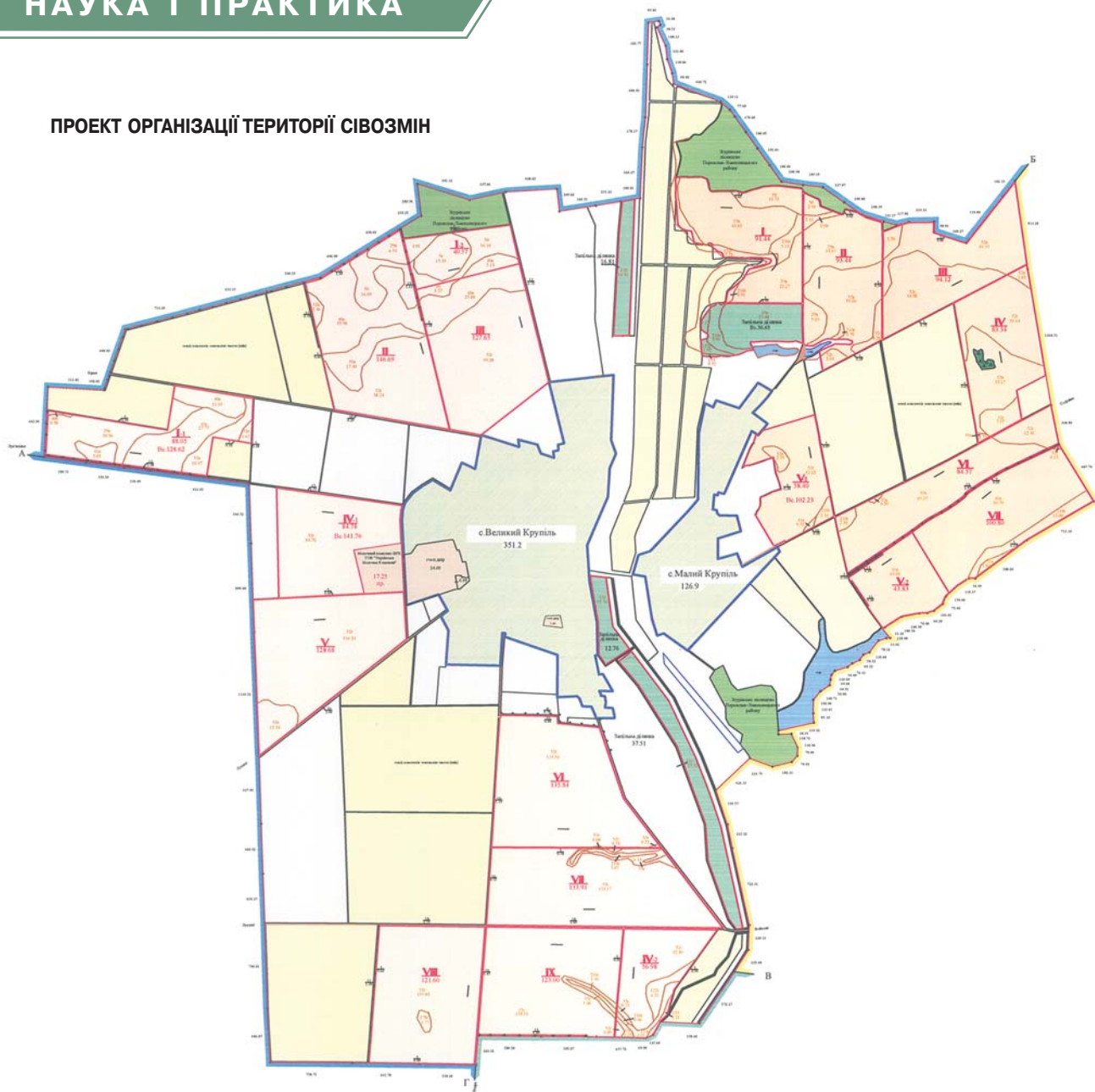
ПЛАН ОБМЕЖЕНЬ ТА ОБТЯЖЕНЬ ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

-  землі ТОВ «Українська Молочна Компанія»
-  водоохоронна зона водних об'єктів
-  охоронна зона об'єктів транспорту, магістральних газопроводів, електричних мереж і споруд
-  санітарно-захисні зони
-  відстань від режимуючого об'єкта до кінця зони обмежень
-  межа охоронної зони
-  газопровід
-  ЛЕП
-  межа населеного пункту (існуюча)

ПРОЕКТ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ СІВОЗМІН



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

- | | |
|---|---|
|  | Польова плодозмінна сівозімнина № 1 |
|  | Польова плодозмінна сівозімнина № 2 |
|  | запільні ділянки |
|  | номер поля та площа |
|  | землі під господарськими будівлями та дворами (існуючі та проєктні) |
|  | землі інженерної інфраструктури (загального користування) |
|  | землі лісового фонду |
|  | землі водного фонду |
|  | напрямок обробітку ґрунту |

Основні техніко-економічні показники проекту землеустрою

Показники	Існуючий стан на 2008 рік	На перспективу до 2020 року
I. Загальна площа території землекористування, га 1. Сільськогосподарські землі, з них: сільськогосподарські угіддя, в т.ч.: рілля землі під господарськими будівлями та дворами	2021,68/129,62 1958,67/102,03 27,12/27,12	2021,68/129,62 1941,42/84,78 44,37/44,37
II. Специалізація підприємства	x	Молочно-м'ясне скотарство з розвиненим кормовиробництвом
III. Типи та види сівозмін, га 1. Польова плодозмінна 2. Кормова трав'янопросапна 3. Запільні ділянки	x x x	1187,75 649,94 103,73
IV. Типи та види сівозмін, га 1. Озима пшениця 2. Ячмінь 3. Овес 4. Кукурудза на зерно 5. Кукурудза на силос 6. Однорічні трави 7. Багаторічні трави	x x 131,0 94,0 518,0 368,0 681,5	355,0 112,0 112,0 132,0 450,0 250,0 530,0
V. Валовий збір, т 1. Озима пшениця 2. Ячмінь 3. Овес 4. Кукурудза на зерно 5. Кукурудза на силос 6. Однорічні трави на сіно 7. Багаторічні трави на сінаж	x x 592,1 389,0 11151,4 1335,6 9331,8	1775,0 336,0 336,0 924,0 10350,0 750,0 9010,0
VI. Обсяги виробництва тваринництва 1. Поголів'я ВРХ — всього голів в т.ч. корів, голів 2. Надій на 1 корову, кг 3. Виробництво молока, т 4. Продукція вирощування ВРХ, (в живій вазі), т 5. Вихід гною, т	4000 2000 9873,0 12996,0 x x	5800 3800 9000,0 32538,5 8863,0 162570,0
VII. Заходи з охорони земель, га 1. Безвідвальний обробіток ґрунту 2. Боронування гончастою бороною 3. Посів протиерозійними сівалками	x x x	1937,79 1941,42 1941,42
VIII. Окупність проекту, років	x	6

Агровиробничі групи ґрунтів

Шифр агрогрупи	Назва агровиробничих груп ґрунтів	Площа, га
5а	Дерново-слабопідзолисті піщані	15,33
5б	Дерново-середньопідзолисті легкосуглинкові	49,14
29в	Світло-сірі і сірі опідзолені супіщані	179,75
40в	Темно-сірі опідзолені супіщані	87,74
41в	Чорноземи опідзолені супіщані	263,74
52в	Чорноземи типові вилуговані слабогумусні супіщані	139,79
52г	Чорноземи типові вилуговані слабогумусні легкосуглинкові	1065,87
55г	Чорноземи вилуговані слабозмиті легкосуглинкові	11,82
122г	Лучно-чорноземні слабосолончакові легкосуглинкові	17,05
134г	Чорноземно-лучні слабосолонцеваті	9,97
155	Торфово-болотні і торфовища слабосолончакові	68,81
178г	Дернові глибокі глейові ґрунти легкосуглинкові	1,77
210г	Чорноземно-лучні намиті ґрунти легкосуглинкові	30,64

Характеристика сівозмін

№ поля	Площа поля, га	Агровиробнича група ґрунтів		Середня довжина гону, м
		Шифр	Площа, га	
Польова сівозміна				
I	128,62	5а 5б 29в 40в 41в 52в 52г	15,33 16,01 34,97 16,76 32,82 10,97 1,67	1086,66
II	146,69	5б 29в 40в 41в 52в 52г	16,03 6,54 45,98 17,44 2,46 58,24	1661,45
III	127,65	5б 40в 52г	3,37 25,00 99,28	1404,56
IV	141,76	52г 55г 122г 134г 155 210г	127,97 1,90 6,21 4,01 1,21 0,46	866,38
V	128,68	41в 52г	12,34 116,34	1720,96
VI	135,84	52г 55г	135,54 0,30	1556,54
VII	133,91	52г 55г 210г	124,70 6,14 3,07	2168,82
VIII	121,60	52г 178г	119,83 1,77	1257,51
IX	123,00	52г 55г 210г	118,11 3,48 1,41	989,23
Разом	1187,75	х	х	х
Кормова сівозміна				
I	91,44	5б 29в 122г 210г	10,73 66,92 7,75 6,04	10,32,46
II	93,44	5б 29в 52в 52г 210г	2,91 40,74 39,66 7,32 2,81	1382,56
III	94,12	29в 52в 52г	3,50 46,54 44,08	1493,03
IV	83,34	41в 52в 52г	0,73 35,00 47,61	1304,94
V	104,21	41в 52в 52г 210г	44,35 2,91 52,62 2,35	854,24
VI	84,57	41в 52в 52г 210г	69,27 0,39 12,41 2,50	2236,02
VII	98,82	52г 41в 52в 210г	0,15 86,79 1,86 12,00	1571,63
Разом	649,94	х	х	х
Запільні ділянки				
1	16,81	155	16,81	1250,09
2	12,76	155	12,76	849,15
3	37,51	155	37,51	354,26
4	36,65	29в 122г 134г 155	27,08 3,09 5,96 0,52	549,84
Разом	103,73	х	х	х

Проект землеустрою має таку структуру:

Основні технічно-економічні показники проекту землеустрою
Вступ

Розділ 1. Загальні відомості

- 1.1. Природно-кліматичні та соціально-економічні умови
- 1.2. Ідентифікація прав власності та оренди землі
- 1.3. Характеристика існуючого стану землекористування

Розділ 2. Оцінка природно-ресурсного потенціалу та екологічної стабільності території

- 2.1. Ґрунтовий покрив
- 2.2. Оцінка природно-ресурсного потенціалу території
- 2.3. Визначення екологічної стабільності території

Розділ 3. Організація території для функціонування сільськогосподарського виробництва

- 3.1. Спеціалізація підприємства
- 3.2. Еколого-ландшафтне зонування території
- 3.3. Розміщення виробничих будівель і споруд
- 3.4. Визначення типів і видів сівозмін
- 3.5. Проектування полів сівозмін
- 3.6. Схеми чергування сільськогосподарських культур у сівозміні
- 3.7. Розробка плану переходу до прийнятої сівозміни
- 3.8. Трансформація земельних угідь

Розділ 4. Види і напрямки економічної діяльності підприємства

- 4.1. Розвиток рослинництва
- 4.2. Розвиток тваринництва

Розділ 5. Формування обмежень (обтяжень) щодо використання земель

- 5.1. Правові обмеження
- 5.2. Екологічні обмеження
- 5.3. Агротехнічні обмеження

Розділ 6. Заходи щодо охорони земель

Розділ 7. Еколого-економічна та соціальна ефективність проекту

Розділ 8. Регулювання земельних відносин між власниками земельних ділянок та орендарем (сільськогосподарським підприємством)

Розділ 9. Розгляд, погодження та затвердження проекту землеустрою

Розділ 10. Техніка безпеки

Розділ 11. Перенесення в натуру (на місцевість) полів сівозміни

Додатки:

1. Завдання на розробку проекту землеустрою
2. Матеріали землепорядних вишукувань
3. План переходу до запроєктованих сівозмін
4. Правовстановлюючі документи на орендовані земельні ділянки

Графічні матеріали:

1. Креслення існуючого використання земель
2. Картограма агровиробничих груп ґрунтів та їх еколого-економічна придатність для вирощування сільськогосподарських культур
3. Проект організації території сівозмін та їх еколого-економічне обґрунтування
4. Креслення обмежень та обтяжень щодо використання земель
5. Креслення перенесення проекту в натуру (на місцевість)

Нині проект землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь землекористування ТОВ «Українська Молочна Компанія» Великокрупільської сільської ради Згурівського району Київської області на етапі погодження та затвердження.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Методичні рекомендації щодо складання проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь (основні положення) // *Землеустрій і кадастр*. — 2005. — № 2. — С. 143–152.
2. Третьяк А.М., Другак В.М., Колганова І.Г. Землепорядне проектування: впорядкування існуючих сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань та їх угідь. — К.: ТОВ «Центр земельної реформи України», 2007. — 246 с.
3. Третьяк А.М., Другак В.М., Романська Д.П. Землепорядне проектування: теоретичні та методичні основи інвестицій у землекористування. — К.: ТОВ «Центр земельної реформи України», 2007. — 292 с.

ВИСНОВКИ

1. В основу проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, покладено еколого-ландшафтний та еколого-економічний підходи.
2. Здійснюється ідентифікація прав власності на земельні ділянки та їх оренди.
3. На основі якісної характеристики агровиробничих груп ґрунтів і їх економічної оцінки виділяються класи придатності ґрунтів орних земель для вирощування сільськогосподарських культур.
4. В межах виділених класів орних земель з еколого-економічної придатності ґрунтів для ви-

рощування сільськогосподарських культур та з врахуванням спеціалізації сільськогосподарського підприємства проектується сівозміні.

5. Пропонується порядок регулювання земельних відносин між власниками земельних ділянок та сільськогосподарським підприємством.
6. Розраховується еколого-економічна та соціальна ефективність проекту землеустрою, виходячи з прогнозованих результатів господарювання, поліпшення соціальних та екологічних умов проживання населення.



ФОРМУВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ЧИННИКІВ раціонального землекористування

У ЗАПОРІЗЬКІЙ ОБЛАСТІ

УДК 332



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

У результаті земельних перетворень, проведених в Україні протягом 1991-2008 років, відбулися значні зміни в земельних відносинах, організаційно-правових і організаційно-територіальних формах землекористування та формах власності на землю.

Земельному фонду Запорізької області притаманна певна двоїстість: з одного боку, в її ґрунтовому покриві переважають родючі чорноземні ґрунти, з другого — процеси деградації ґрунтів охоплюють практично всю її територію. У цьому важливу роль відіграють фактори, що пов'язані з використанням земель.

Земельний фонд області складає 2718,3 тис. га. Сільськогосподарські угіддя займають площу 2248,3 (82,7%) тис. га, в тому числі рілля — 1906,8 тис. га, багаторічні насадження — 39,1 тис. га, сіножаті — 83,6 тис. га, пасовища — 218,8 тис. га.

Експлікація сільськогосподарських угідь в розрізі адміністративно-територіальних утворень відображена в таблиці 1.

Використання деградованих та малородючих ґрунтів, безпідставно включених до складу орних земель, завдають щорічно збитків у середньому 65 грн на кожному гектарі, оскільки виробничі витрати на них не компенсуються отриманими врожаєм. Крім того наносяться не виправдані збитки екологічного характеру за рахунок змиву родючого шару ґрунту. Втрати від ерозії вимірюються десятками мільйонів гривень на рік, знищуються найродючіші шари ґрунту та його найважливіша складова — гумус.

У Запорізькій області за даними земельного обліку є 1212,7 тис. га еродованих сільськогосподарських угідь, у тому числі 1025,4 тис. га рілля. Із загальної площі еродованих земель виокремлено 293,2 тис. га земель

Земельні ресурси по інвестиційно-привабливих категоріях земель (тис. га)

Таблиця 1

№ п/п	Адміністративні утворення	Загальна площа	Сільськогосподарські угіддя					Із загальної площі землі				
			Всього	У тому числі				Запасу	Резервного фонду	Рекреаційного призначення	Природоохоронного призначення	Історико-культурного призначення
				Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Бердянський район	177,6	157,7	130,0	3,3	5,0	19,4	3,3	1,3	0,3	2,2	0,1
2	Василівський район	162,1	108,1	95,9	3,0	0,9	8,3	2,7	0,7	0,2	19,5	0,1
3	Великобілозерський район	46,9	43,1	39,7	0,1	-	3,3	0,9	0,3	-	0,4	-
4	Веселівський район	112,9	104,0	98,9	1,0	2,2	1,9	0,5	-	-	0,7	-
5	Вільнянський район	127,2	110,4	93,4	2,6	6,0	8,4	1,9	0,3	0,2	0,4	-
6	Гуляйпільський район	130,0	117,0	96,2	1,2	6,8	12,8	1,3	-	-	0,8	-
7	Запорізький район	143,6	96,7	81,1	3,6	2,6	9,4	2,3	-	0,4	2,9	0,1
8	Кам'янсько-Дніпровський район	117,9	66,0	61,0	0,6	0,1	4,3	0,3	0,5	0,1	1,1	-
9	Куйбишевський район	133,6	116,7	94,4	0,9	9,7	11,7	0,6	1,4	-	2,1	-
10	Мелітопольський район	178,8	156,5	133,3	4,8	2,8	15,6	0,9	0,3	-	0,1	-
11	Михайлівський район	106,8	98,0	91,6	2,2	1,8	2,4	1,3	0,6	-	0,8	-
12	Новомиkolaївський район	91,5	82,7	70,6	1,2	1,9	9,0	2,9	0,1	0,1	1,7	0,1
13	Оріхівський район	159,8	141,7	116,6	2,1	8,3	14,7	1,3	2,9	0,1	0,1	0,1
14	Пологівський район	134,4	119,1	89,6	1,6	14,5	13,4	0,8	0,1	-	1,2	-
15	Приазовський район	194,7	166,0	143,3	1,8	3,7	17,2	0,5	0,1	0,2	9,6	0,1
16	Приморський район	139,8	122,5	102,0	0,8	8,0	11,7	3,1	0,3	0,2	0,1	0,1
17	Розівський район	61,0	55,0	45,2	0,3	2,8	6,7	0,9	-	-	0,6	-
18	Токмацький район	144,2	133,0	108,2	1,1	3,9	19,8	0,2	-	0,1	0,4	-
19	Чернігівський район	120,0	108,8	92,8	0,4	1,5	14,1	-	0,3	-	25,8	-
20	Якимівський район	185,6	135,3	117,6	2,3	1,1	14,3	0,1	-	0,5	-	-
21	м. Бердянськ	8,3	2,6	1,8	0,6	-	0,2	-	-	0,1	1,4	-
22	м. Запоріжжя	27,8	3,6	1,3	2,1	-	0,2	-	-	0,3	-	0,4
23	м. Мелітополь	4,2	1,6	0,6	1,0	-	-	-	-	-	-	-
24	м. Токмак	3,2	2,0	1,6	0,4	-	-	-	-	-	-	-
25	м. Енергодар	6,4	0,2	0,1	0,1	-	-	-	-	0,1	-	-
	Всього	2718,3	2248,3	1906,8	39,1	83,6	218,8	25,8	9,2	2,9	71,9	1,1

ґрунтам. Перелік особливо цінних ґрунтів затверджений наказом Держкомзему України від 06.10.2003 р. № 245. До особливого цінних ґрунтів в межах Запорізької області віднесено: чорноземи звичайні (шифри агро-виробничих груп ґрунтів 58,59,60,61), чорноземи південні (шифр агро-виробничої групи ґрунтів-71) та лучно-чорноземні ґрунти (шифр агро-виробничої групи ґрунтів — 121). Загальна площа особливо цінних ґрунтів сільськогосподарських угідь складає 586,9 тис.га, вони підпадають під юрисдикцію статті 150 Земельного кодексу України, згідно з якою вилучення таких ґрунтів для несільськогосподарських потреб, як правило, не допускається. Використання земель з особливо цінними ґрунтами є, за рідким винятком, землеробським, вони підлягають особливій охороні, збереженню та відтворенню їх родючості.

гіршої якості, які непридатні для сільськогосподарського використання.

Майже 2,9 тис.га відносяться до земель рекреаційного призначення, 71,9 тис.га — природоохоронного та 1,1 тис.га — історико-культурного призначення. Загальна площа таких земель складає 75,9 тис.га.

Золотим фондом області є особливо цінні ґрунти. Поняття «особливо цінні ґрунти» розглядається в двох аспектах:

- ґрунти особливо цінні, загальнодержавного рівня;
- регіональні особливо цінні ґрунти.

До першої групи віднесені ґрунти, що відзначаються найвищою родючістю в межах України, незалежно від їх територіального розташування. Це переважна частина звичайних чорноземів, сформованих на лесових породах, сприятливого гранулометричного складу та без проявів процесів деградації (еродованості, засолення, солонцюватості тощо)

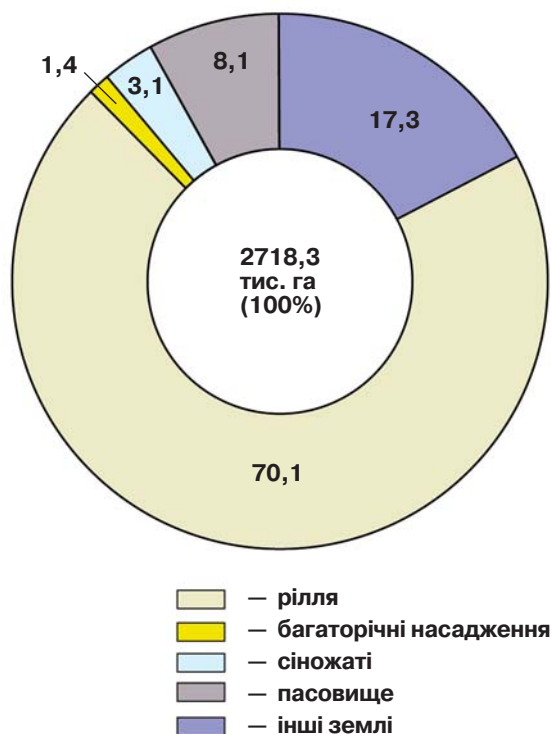
До другої групи ґрунтів відносяться такі, що є найбільш родючими у межах певних регіонів, проте на інших територіях за показниками продуктивності можуть поступатися (подекуди досить суттєво) більш родючим

рідким винятком, землеробським, вони підлягають особливій охороні, збереженню та відтворенню їх родючості.

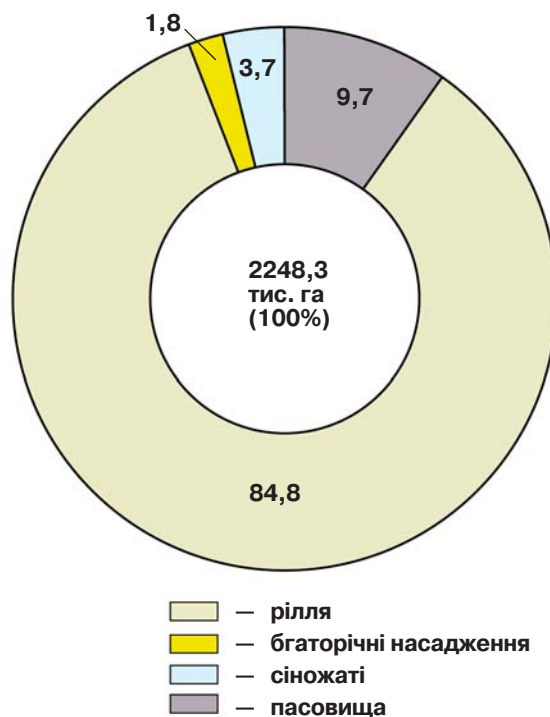
Таким чином, перелічені вище категорії земель є земельним фондом інвестиційно-привабливих земель:

1. Особливо цінні землі — для сільськогосподарського виробництва, як резерв для отримання стабільних високоврожайних сільськогосподарських культур.
2. Землі рекреаційного, природоохоронного та історико-культурного призначення — для розвитку об'єктів відпочинку, пансіонатів, фізичної культури та спорту, туристич-

Питома вага сільськогосподарських угідь від загальної площі по області відображена в діаграмі 1



Розподіл сільськогосподарських угідь від загальної їх площі відображений в діаграмі 2



них баз, кемпінгів, туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів комерції, бізнесу.

3. Землі гіршої якості — для будівництва об'єктів промисловості, комерції, бізнесу тощо.

Ці землі є базовою основою для найрізноманітніших робочих проектів освоєння та впровадження різних програм, заходів, планів.

Щоб свідомо, грамотно, обґрунтовано здійснювати перерозподіл земель шляхом прода-

жу, оренди чи інших трансакцій, вигідно та раціонально, з максимальною віддачею для суспільства використовувати їх, — потрібно насамперед визначитись із використанням земель нині та в перспективі.

Аналіз виготовленої технічної документації зі складання схем землеустрою показав, що в результаті виконання робіт по виокремленню земель гіршої якості показник площі по перерозподілу земель із сільськогосподарського призначення в інші категорії збільшився майже на 70 відсотків.

Це дозволить правильно сформувати земельний фонд інвестиційно-привабливих земель.

Характеристика земельного фонду інвестиційно-привабливих земель сільських районів області за даними земельного обліку — в таблиці 2.

Рейтинг інвестиційної привабливості та питома вага інвестиційно-привабливих земель — орієнтовні. Для більш чіткого відображення показників слід створювати відповідні математичні моделі, які враховують досить широкий спектр функціональних залежностей, що ускладнюються значним різноманіттям природних умов області, які безпосередньо впливають на стан земельного фонду, його територіальну пріоритетність та еколого-економічну характеристику.

Земельний фонд інвестиційно-привабливих земель в сільських районах області

Таблиця 2

№ п/п	Адміністративні утворення	Земельний фонд інвестиційно-привабливих земель (тис.га.)				Рейтинг інвестиційної привабливості (в балах)	Питома вага інвестиційно- привабливих земель (в балах)
		Всього	У тому числі				
			Особливо цінні землі	Землі рекреац., природо-охорон, історико-культ.	Землі гіршої якості		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Бердянський район	41,4	26,9	2,6	11,9	1,44	0,26
2	Василівський район	74,0	42,0	19,8	12,2	0,72	0,68
3	Великобілозерський район	28,5	27,1	0,4	1,0	0,34	0,66
4	Веселівський район	80,3	62,6	0,7	17,0	0,29	0,77
5	Вільнянський район	40,3	32,1	0,6	7,6	1,03	0,37
6	Гуляйпільський район	61,4	42,4	0,8	18,2	0,48	0,52
7	Запорізький район	49,0	38,4	3,4	7,2	1,49	0,51
8	Кам'янсько-Дніпровський район	38,5	32,2	1,2	5,1	0,82	0,58
9	Куйбишевський район	29,6	14,5	2,1	13,0	0,25	0,25
10	Мелітопольський район	70,7	58,1	0,1	12,5	1,25	0,45
11	Михайлівський район	73,8	57,6	0,8	15,4	0,25	0,75
12	Новомиколаївський район	38,6	32,6	1,9	4,1	0,53	0,47
13	Оріхівський район	43,4	13,6	0,3	29,5	0,69	0,31
14	Пологівський район	40,0	10,9	1,2	27,9	0,67	0,33
15	Приазовський район	50,1	21,2	9,9	19,0	1,10	0,30
16	Приморський район	35,1	6,0	0,4	28,7	1,31	0,29
17	Розівський район	11,7	4,8	0,6	6,3	0,24	0,21
18	Токмацький район	46,6	23,3	0,5	22,8	1,05	0,35
19	Чернігівський район	70,1	22,0	25,8	22,3	0,36	0,64
20	Якимівський район	27,7	15,7	0,5	11,5	1,30	0,20
	Всього	950,8	584,0	73,1	293,2		

Логіко-математична модель визначення рейтингу інвестиційної привабливості адміністративно-територіальної одиниці

Рейтинг інвестиційної привабливості земель розраховується по формулі (1).

$$R_{i.p.z.} = R_{i.n.v.} - R_{v.i.p.z.}, (1)$$

де:

$R_{i.p.z.}$ — рейтинг інвестиційної привабливості земель;

$R_{i.n.v.}$ — інвестиційний потенціал;

$R_{v.i.p.z.}$ — питома вага інвестиційно-привабливих земель;

$$R_{i.n.v.} = R_{i.p.z.} + R_{v.i.p.z.} (2)$$

$$R_{v.i.p.z.} = \frac{F_{i.p.z.}}{F_{\text{заг.}}} = 1 (\text{або } 100\%) (3)$$

для будь-якої адміністративно-територіальної одиниці при умові, коли площа інвестиційно-привабливих земель дорівнює загальній площі;

де:

$F_{i.p.z.}$ — площа інвестиційно-привабливих земель;

$F_{\text{заг.}}$ — загальна площа;

Таким чином:

$$R_{i.p.z.} = (1 - R_{v.i.p.z.}) \pm K \text{ попр.}, (4)$$

де: K попр. — поправочний коефіцієнт, який розраховується з врахуванням:

$$K \text{ попр.} = f(\text{Гоц.}, \text{Мр.}, I), (5)$$

де: Гоц. — грошова оцінка;
Мр. — місце розташування;
I — інфраструктура району;

Примітка

Коефіцієнти поправочні по районах:

Запорізький: +1,00;
Бердянський: +0,70;
Мелітопольський: +0,70;
Приморський: +0,60;
Якимівський: +0,50;
Вільнянський: +0,40;
Приазовський: +0,40;
Токмацький: +0,40;
К.-Дніпровський: +0,40;
Куйбишевський: -0,50;
Розівський: -0,55;

За станом на 01.01.09 в області визначено 345 земельних ділянок загальною площею 11837,8706 га для продажу та продажу права на їх оренду на аукціонах, у тому числі: для продажу — 65 земельних ділянок загальною площею 150,3195 га і вартістю 67,914 млн грн, та для продажу права на їх оренду 280 земельних ділянок загальною площею 11687,5511 га та вартістю 63,069 млн грн.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Земельний кодекс України: Прийнятий 25.10.2001 № 2768-III // Земельне законодавство України. — 2002. — Книга 1. — Ст. 26–101.
2. Конституція України від 28.06.1996 № 254/96-ВР // Земельне законодавство України. — 2002. — Книга 1. — Ст. 9–25.
3. Еколого-економічні засади реформування землекористування в ринкових умовах // Київ «Урожай». — 2006.
4. Наслідки земельної реформи та перспективи формування ринкового земельного ладу // Запоріжжя. — 2007.
5. Звіт «Про підсумки соціально-економічного розвитку у сфері земельних відносин у Запорізькій області станом на 01.01.2009».

СТВОРЕННЯ

планово-картографічних матеріалів

для потреб земельного кадастру та землеустрою:

ПРОБЛЕМИ ТА СПОСОБИ ЇХ ВИРІШЕННЯ

ЕКСПУРС У МИНУЛЕ

В Україні ліквідовано державну монополію на землю. Тепер земля перебуває у приватній, комунальній та державній власності, продається, купується, передається у спадщину та оренду, дарується, обмінюється тощо.

У зв'язку з цим сформовані відповідні правові засади регулювання земельних відносин. Закон України «Про землеустрій» визначає правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою і спрямований на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами із забезпечення сталого розвитку землекористування. Цим Законом визначені засади організації та здійснення землеустрою в Україні, основні види документації із землеустрою, вимоги до її змісту, порядок користування тощо.

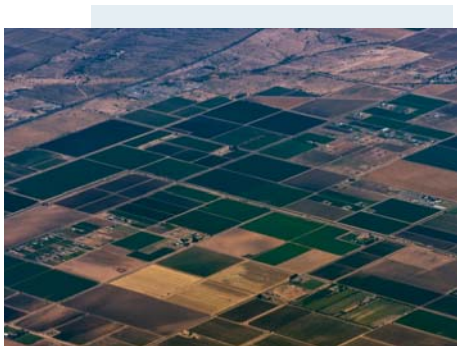
Відповідно до ст. 29 цього Закону документація із землеустрою передбачає текстові та графічні матеріали, а склад, зміст і правила оформлення кожного виду землеупорядної документації регламентується відповідними нормативно-технічними документами.

Виготовлення будь-якої документації землеустрою розпочинається із створення або оновлення планово-картографічної основи. Для ро-

зуміння проблем, які існують при оновленні планово-картографічних матеріалів, корисним буде ретроспективний погляд в недалеке минуле. До кінця 80-х років минулого століття (в Українській РСР) оновлення планових матеріалів для потреб землеустрою виконувалось відповідно до «Технических указаний по корректировке плановых материалов съёмок прошлых лет». Воно здійснювалось в тих випадках, коли кількість контурів, що змінились, не перевищувала 50%. В залежності від ступеня застарілості планового матеріалу польові роботи включали:

- напівінструментальну зйомку меж контурів угідь промірами або засічками мірною стрічкою при допомозі екера;
- дешифрування контурів угідь (при наявності матеріалів аерофотозйомки) з наступним перенесенням їх на план землекористування;
- інструментальну зйомку шляхом прокладання теодолітних ходів, або мензулою.

Окружні межі територіальних утворень, на той час землекористування колгоспів і радгоспів, були у більшості випадків визначені в умовних місцевих системах координат.



Валентин КІЛОЧКО,
директор ДП «Черкаський
науково-дослідний
та проектний інститут
землеустрою»,
кандидат економічних наук

Анатолій ДУМЧИКОВ,
заступник начальника
головного управління
Держкомзему
у Черкаській області

Розходження місцеположення меж контурів ситуації, нанесених на план з різних станцій зйомок, не повинні були перевищувати 0,7мм (тобто для масштабу 1:10000 це складало 7 метрів).

Точність вирахування площ контурів ситуації планіметром або графічним методом становила 0,1га. Площі контурів менше 2 кв. см на плані визначались паплеткою. Якщо в межах населених пунктів були розташовані землі основного виробничого призначення радгоспів і землі загального користування колгоспів, то на плані відображались лише контури площею більше 1,0га. Межі контурів угідь між сіножатями і пасовищами, сіножатями і болотами, пасовищами і болотами, чагарниками тощо, відображались на плановому матеріалі з точністю 10-15м.

СТАНДАРТИ ТОЧНОСТІ

Вимоги щодо створення або оновлення планово-картографічної основи для потреб сучасного землеустрою та земельного кадастру регламентуються: «Положенням про земельно-кадастрову інвентаризацію земель населених пунктів» затвердженим наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 26 серпня 1997 р. № 85; «Інструкцією з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500», затвердженою наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України 9 квітня 1998 р. № 56; «Порядком проведення робіт, пов'язаних з передачею, прийманням, перевіркою та зберіганням земельно-кадастрових даних, представлених у єдиному форматі обміну земельно-кадастровими даними на магнітних носіях», затвердже-

ним Держкомземом України від 30 жовтня 2001 р. № 26; «Базовим технічним завданням на виконання робіт щодо оновлення планово-картографічних матеріалів», затвердженим наказом Держкомзему від 04.07.2008 р. № 156.

Положення про земельно-кадастрову інвентаризацію земель населених пунктів визначає вимоги щодо точності відображення в плані облікової одиниці площі:

- для міст республіканського і обласного підпорядкування — 1 кв.м (0,0001га);
- для міст районного підпорядкування і селищ — 15 кв.м (0,0015га);
- для сільських населених пунктів — 100 кв.м (0,010га);
- для ділянок садово-городніх товариств — 2,5 кв.м (0,00025га).

Для забезпечення такої точності визначення площі необхідно забезпечити відповідну точність знімального обґрунтування відповідно:

- у містах республіканського і обласного підпорядкування — 10 см;
- у містах районного підпорядкування і селищах — 20 см;
- в сільських населених пунктах — 40 см.

Крім того, вимогами формування обмінного файлу передбачено подання метричної інформації (координат) з точністю до сантиметрів.

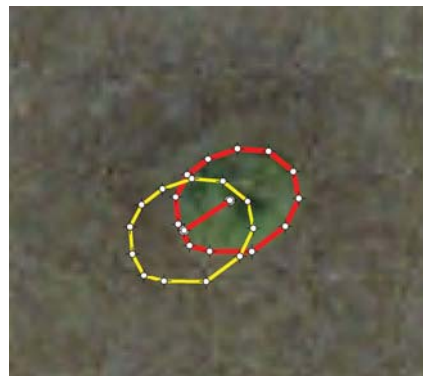
Як бачимо з наведених сучасних вимог щодо точності здійснення знімальних робіт, визначення координат та площі земельних ділянок, планово-картографічні матеріали минулих років не можуть бути використані для оновлення з метою подальшого ведення земельного кадастру та землеустрою.



Зміщення фотозображення пункту триангуляції «Яроватка» на 9.80 м (Уманський район)



Зміщення фотозображення пункту триангуляції «Цвинтар» на 7.87 м (Корсунський район)



Мал. 1



Зміщення ситуації ортофотоплану на 8,9м



Зміщення ситуації на 9-10м на межі планшетів ортофотопланів

Мал. 2

ОРТОФОТОПЛАНИ. ЧОМУ ЗМІЩЕНІ КОНТУРИ ЗОБРАЖЕННЯ?

Для вирішення проблеми забезпечення земельного кадастру та землеустрою актуальними високоточними планово-картографічними матеріалами Держкомзем України за кошти кредиту Світового банку замовив виконання робіт по створенню ортофотокарт масштабу 1:10000 та 1:5000. В Черкаській області ці роботи виконує об'єднання компаній MARMANET і TALDOR. Підрядною організацією цього об'єднання виступає ЗАТ «Земля Плюс» з міста Запоріжжя.

В кінці 2008 року виконавці передали Головному управлінню Держкомзему у Черкаській області ортофотоплани в електронному вигляді. Аналіз переданих матеріалів показав, що є низка недоліків та невідповідностей щодо дотримання вимог технічного завдання.

Першим суттєвим недоліком є те, що зальоти здійснені весною, коли дерева вкрилися листям, тобто по «зеленому». На нашу думку це є грубим порушенням вимог технічного завдання, що значно знижує якість отриманих матеріалів. Перевірка точності ортофотопланів масштабу 1:10000 показала, що зображення контурів зміщено відносно пунктів триангуляції до 10 м, як це показано на мал. 1.

У висновку до технічного звіту, щодо виготовлення ортофотопланів в масштабі 1:10000, зазначено, що розмір пікселу становить 0,9х0,9м, а точність ортофотоплану в плані ± 2 піксела, що не відповідає дійсності. На мал.2 показані приклади щодо зміщення ситуації на ортофотоплані масштабу 1:10000 на 8-9 м, та зміщення ситуації на 9-10 м на межі планшетів. Крім того, виявлені численні випадки деформації зображення лінійних об'єктів та контурів (мал.3). Така ж ситуація з якістю та точністю створення ортофотопланів масштабу 1: 5000.

Отже, дотримання точності ± 2 піксела не забезпечується, а зазначені ортофотоплани не придатні до використання для потреб земельного кадастру та землеустрою.

ЧОМУ ДОВОДИТЬСЯ КОРИГУВАТИ МЕЖІ?

Відповідно до «Базового технічного завдання на виконання робіт щодо оновлення планово-картографічних матеріалів» технічна документація складається з пояснювальної записки, додатків до неї, графічних матеріалів та електронних обмінних файлів, які містять метричну інформацію про об'єкти.

На графічні матеріали (п.7.2.3. Базового технічного завдання) наносяться: межі території відповідної ради і населених пунктів, межі кадастрових кварталів(зон), межі земельних ділянок, що надані у власність чи передані у користування у межах населених пунктів та за межами, елементи гідрографії, дорожня мережа лінії електропередач, нафто- і газопроводи, територіальні зони (охоронні, захисні, санітарні, обмежень тощо).

Досвід оновлення планово-картографічних матеріалів показує, що найбільшою проблемою при виконанні цих робіт є використання координат меж адміністративно-територіальних одиниць (сільських, селищних рад), оскільки вони визначені в місцевих умовних системах.

Частина координат цих меж перевирахована в умовну систему координат 1963 року — СК-63, але здійснено це перевираховання без прив'язки до державної геодезичної мережі, шляхом визначення координат характерних поворотних точок графічним методом, або шляхом векторизації відсканованих матеріалів.

Відсутні також координати окружної межі Черкаської області. Постає дилема — яку межу області приймати за основу, ту, яка нанесена на топографічних картах масштабу 1:10000, чи межу відповідно до землевпорядних планів минулих років? В Черкаській області взяли за основу межі, визначені на землевпорядних планах і здійснили їх векторизацію в СК-63.

При виконанні робіт по оновленню планово-картографічного матеріалу з використанням ортофотопланів виникла низка проблем методичного та правового характеру. По-перше, необхідно було визначитись, у якій системі координат виконувати роботи. Зважаючи на те, що значний обсяг робіт виконаний в СК-63, вважаємо економічно доцільним користуватись цією системою координат. Але виникають проблеми з тим, що територія області знаходиться на двох 3-х градусних зонах. Крім того, необхідно у централізованому порядку отримати ключі переводу із місцевої системи координат у систему СК-63 (це стосується населених пунктів).



Деформація лінійних об'єктів на ортофотопланах.



Деформація контурів об'єктів на ортофотопланах

Мал. 3

Тож і виходить, що оновлення планово-картографічного матеріалу на територію відповідної ради інженер-землевпорядник розпочинає з того, що межу відповідної ради на ортофотоплані або «стискує», або «розтягує». В таких випадках виникає правова сторона проблеми щодо законності корегування меж, адже в результаті цього можуть змінитись площі сільської, селищної ради і адміністративного району.

Потім виконавець за координатами здійснює нанесення на план межі землекористувань та землеволодінь, інвентаризацію яких виконано інструментально, з прив'язкою до геодезичної мережі СК-63. Власне межі цих об'єктів стають опорною геодезичною мережею, з допомогою якої по секціях виконавець намагається переносити всю іншу інформацію з ортофотоплана на планову основу. Але при цьому також виникає низка проблем, особливо при перенесенні обмінних файлів об'єктів, де допущені помилки при виконанні геодезичних робіт. Помилки виправляються шляхом зміщення земельних ділянок на їх зображення на ортофотоплані, виходячи з того, що землевласника і землекористувача цікавить конфігурація земельної ділянки та її розмір, а не координати окружної межі.

НАСТАЛА ПОРА УНІФІКУВАТИ ЗЕМЛЕВПОРЯДНУ СФЕРУ

Кінцевою метою оновлення планово-картографічних матеріалів є оновлення статистичної форми 6-зем. Але складання цієї форми ускладнюється через відсутність відповідного програмного забезпечення.

Слід зазначити, що проблемним є формування планово-картографічних матеріалів в електронному вигляді. Адже виконавці землевпорядних та земельно-кадастрових робіт нині користуються значною кількістю програмних продуктів і забезпечення сумісності обмінних файлів затвердженого формату з різними ГІС системами є певною проблемою. **Настав час визначитись, які програми та ГІС системи буде застосовувати землевпорядна служба України.**

Таким чином, забезпечення необхідної точності планово-картографічних матеріалів для потреб ведення земельного кадастру та землеустрою, створених у такий спосіб, є досить сумнівним.

Як досягти необхідної точності планово-картографічної основи?

На нашу думку є два шляхи вирішення цієї проблеми.

Перший передбачає інструментальне встановлення меж відповідних рад та населених пунктів, закріплення їх межовими знаками встановленого зразка, та прив'язку до державної геодезичної мережі. Безумовно, виконання такого обсягу польових і камеральних геодезичних робіт вимагає великих затрат праці, часу і коштів. На жаль, таких можливостей в Україні немає.

Другий шлях передбачає створення ортофотопланів різних масштабів (1:10000, 1:5000, 1:2000) з більш високою точністю. Але це вимагає інших вимог при здійсненні аерофотознімальних робіт, зокрема застосування сучасних високоточних приладів, закладку наземних впізнавальних знаків (маркування характерних точок) перед здійсненням зальотів. Масштаб зальотів повинен бути крупнішим, ніж 1:25000, як це виконано об'єднанням компаній MARMANET і TALDOR. Крім того, всі матеріали по виготовленню ортофотопланів повинні пройти детальну польову прийомку робіт. Цей шлях більш реальний для досягнення необхідної точності планово-картографічних матеріалів, економії затрат праці, часу та коштів.

ВИСНОВКИ

Перед землевпорядною службою України стоїть важливе завдання — забезпечити землеустрій та земельний кадастр оновленими планово-картографічними матеріалами. Для цього необхідно посилити контроль за якістю виконання робіт по виготовленню ортофотопланів, визначитись з методикою виконання робіт із оновлення планово-картографічних матеріалів, розробити необхідні стандарти, норми і правила.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Закон України «Про землеустрій». Нормативно-правові акти прийняті у розвиток Земельного кодексу України. — К.: Держкомзем України, 2004. — С. 65–82.
2. Наказ Держкомзему України від 26 серпня 1997р. № 85 (зареєстр. в Мін'юсті України 31.10.1997р. за № 522/2326) «Про затвердження Положення про земельно-кадастрову інвентаризацію земель населених пунктів» Земельне законодавство України. «Збірник нормативних актів, судової та арбітражної (господарської) практики», книга 2. — К.: «Урожай», 2002. — С. 327–335.
3. Наказ Держкомзему України від 7 жовтня 2008 р. № 492 «Про внесення змін до наказу Держкомзему від 04.07.2008 р. № 156» — К.: Держкомзем України. — С. 6–10.
4. Вказівка Держкомзему України від 30 жовтня 2001р. № 26 «Порядок проведення робіт, пов'язаних з передачею, прийманням, перевіркою та зберіганням земельно-кадастрових даних, представлених у єдиному форматі обміну земельно-кадастровими даними на магнітних носіях» — К.: Держкомзем України, 2001.
5. Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500. — К.: Головне управління геодезії, картографії та кадастру України, 1999.
6. Технические указания по корректировке плановых материалов съёмки прошлых лет. — К.: ин-т «Укрземпроект», 1982.

ПРОГРАМНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ МОНІТОРИНГУ

проданих земельних ділянок

Анатолій ЛЯЩЕНКО,

доктор технічних наук,
професор
Київського Національного
університету будівництва
і архітектури

**Світлана
ЄВДОКИМЕНКО,**

голова Всеукраїнської
громадської організації
«Спілка оцінювачів землі»

Юлія КРАВЧЕНКО,

аспірант Київського
Національного
університету будівництва
і архітектури

Андрій ЧЕРІН,

аспірант Київського
Національного
університету будівництва
і архітектури

Моніторинг проданих земельних ділянок є важливою складовою інформаційної підтримки землеоціночної діяльності та формування прозорого ринку землі. У тому, щоб мати достовірну інформацію про продаж земельних ділянок, їх експертну грошову оцінку, умови продажу та фактичні ринкові ціни, зацікавлені як державні органи системи управління земельними ресурсами, так й усі суб'єкти земельного ринку (землекористувачі, органи місцевого самоврядування, інвестори, оцінювачі, економісти, фінансисти, банкіри, громадяни та ін.).

Існуюча система моніторингу заснована на традиційних технологіях збирання даних у формі періодичних звітів на паперових та електронних носіях у форматах текстових редакторів і електронних таблиць. Такий підхід обмежує можливості оперативного та широкого використання даних, їх аналітичного оброблення й системного аналізу.

Підвищення ефективності та дієвості системи моніторингу проданих земельних ділянок залежить від впровадження сучасних засобів оперативного наповнення та використання банку даних на всій території країни.

У статті піде мова про структуру та функції програмного забезпечення з умовною назвою БД ПРОДЗЕМ, що розроблено товариством «Експерт України» на замовлення Державного комітету України із земельних ресурсів згідно плану науково-дослідних розробок у сфері регулювання земельних відносин на 2008-2009 роки.

Об'єктом інформатизації є комплекс робіт, пов'язаних зі збиранням, передаванням, прийманням, накопиченням, зберіганням, обробленням, аналізом, узагальненням та використанням даних.

В розподіленій структурі БД ПРОДЗЕМ (рис. 1) обмін інформацією між Центральним банком даних, регіональними та місцевими базами даних здійснюється через ме-

режу Інтернет або шляхом експорту/імпорту блоків даних на електронних носіях. На регіональному та центральному рівнях забезпечено автоматизоване внесення прийнятих даних в базу, їх узагальнення, аналітичне опрацювання для формування звітів за результатами запитів користувачів на усіх множині зареєстрованих характеристик щодо проданих земельних ділянок.

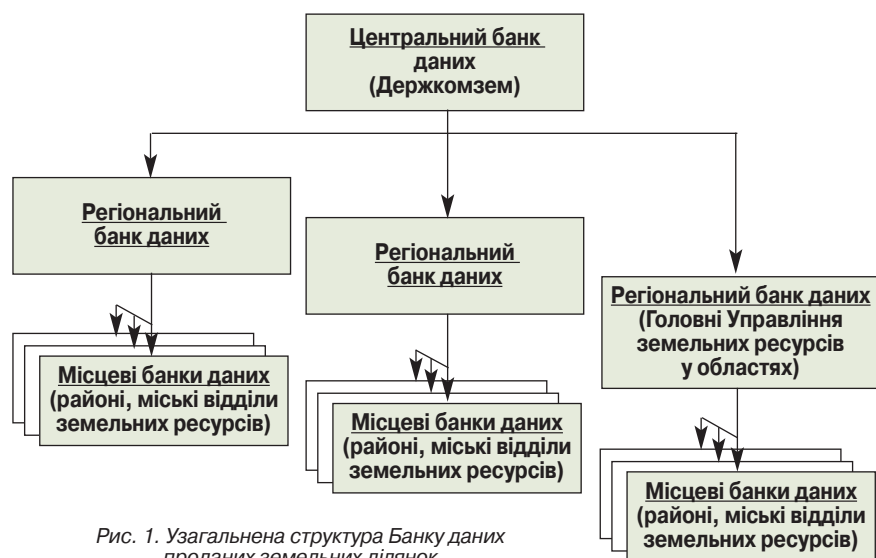


Рис. 1. Узагальнена структура Банку даних проданих земельних ділянок

Система БД ПРОДЗЕМ базується на уніфікованих засобах комп'ютерної техніки, операційній системі Windows 2000, найсучасніших інструментальних засобах програмування за технологією Microsoft Silverlight та системі керування базами даних (СКБД) PostgreSQL з відкритими кодами та вільною ліцензією, що забезпечує мінімізацію витрат на її експлуатацію і майже безкоштовне поширення в усіх підрозділах системи Держкомзему.

Розроблені програмні засоби і бази даних забезпечують автоматизоване виконання наступних функцій:

- створення, наповнення та підтримку в актуальному стані банку даних проданих земельних ділянок;
- облік проданих земельних ділянок по регіонах та в цілому по Україні;
- формування й надання узагальнених даних:
- по Україні, областях, обласних центрах, містах обласного значення, районних центрах, селищах та селах;
- за цільовим призначенням, функціональним використан-

ням, за площею земельних ділянок та інше;

- за часовими періодами в розрізі зазначених вище критеріїв;
- відсоткового співвідношення по кожному населеному пункту, області та Україні в цілому;
- результатів у виді таблиць та графічних діаграм;
- пошук (фільтрування) даних за наступними критеріями: адреса місця розташування,

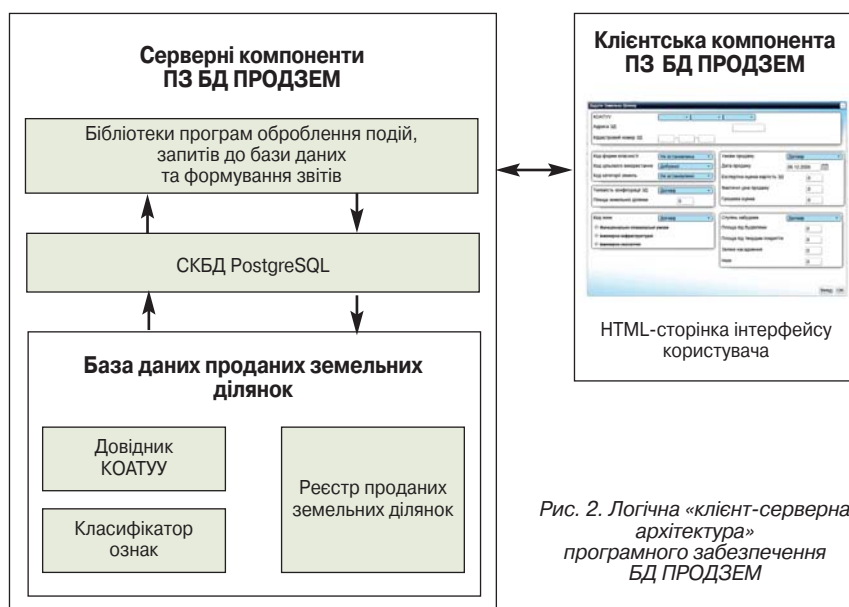


Рис. 2. Логічна «клієнт-серверна архітектура» програмного забезпечення БД ПРОДЗЕМ

категорія, цільове призначення та функціональне використання земельних ділянок, чисельність населення та статус населеного пункту;

- двосторонній обмін інформацією між структурними рівнями системи.

Програмне забезпечення БД ПРОДЗЕМ побудовано за логічною архітектурою «клієнт-сервер» (рис. 2) у складі сервера бази даних і програмних додатків та «легкого клієнта». Клієнтські компоненти функціонують в середовищі стандартного веб-браузера типу MS Internet Explorer та завантажуються із сервера на початку сеансу роботи як звичайна веб-сторінка з мінімальним обсягом інформаційних ресурсів, необхідних для підтримки графічного інтерфейсу взаємодії користувача з програмою.

До базових фізичних реалізацій логічної «клієнт-серверної архітектури» БД ПРОДЗЕМ відносяться:

- «автономна БД ПРОДЗЕМ» з розміщенням усіх серверних та клієнтських компонентів на одному комп'ютері (режим одного користувача);

■ «**локальна БД ПРОДЗЕМ**» з розміщенням серверної частини (бази даних та програмних додатків) на серверному комп'ютері локальної обчислювальної мережі, в якій можуть працювати декілька клієнтських персональних комп'ютерів з регламентованим доступом до сервера БД ПРОДЗЕМ в локальній мережі;

■ «**корпоративна БД ПРОДЗЕМ**» з розміщенням серверної частини на веб-сервері та клієнтських персональних комп'ютерів з регламентованим доступом до сервера БД ПРОДЗЕМ в мережі Інтернет/Інтранет.

Вибір та конфігурація тієї чи іншої фізичної реалізації БД ПРОДЗЕМ залежить від конкретних умов експлуатації програмного забезпечення і числа користувачів, що повинні виконувати реєстрацію проданих земельних ділянок та / або мати доступ до бази даних в режимі інформаційного обслуговування. Природно, що для підрозділів місцевого рівня (міські та районні відділи земельних ресурсів), в яких немає локальних комп'ютерних мереж, підходить реалізація «автономна БД ПРОДЗЕМ». Для підрозділів місцевого, регіонального і загальнодержавного рівнів, в яких функціонують локальні комп'ютерні мережі, оптимально може бути «локальна БД ПРОДЗЕМ» з декількома комп'ютерами для реєстрації проданих земельних ділянок та необхідним числом користувачів з доступом до бази даних в режимі інформаційного обслуговування.

В структурі бази даних проданих земельних ділянок (рис. 3) виділяються наступні розділи:

- реєстр проданих земельних ділянок;
- довідник об'єктів адміністративно-територіального устрою (АТУ);
- класифікатори характеристик земельних ділянок;

РЕЄСТР ПРОДАНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Місцерозташування ЗД:

- посилання на довідник АТУ;
- адреса ЗД;
- кадастровий номер ЗД.

Функціонально-правові дані ЗД:

- код форми власності;
- код цільового використання;
- код категорії земель.

Вартісні показники ЗД

- грошова оцінка 1 кв.м ЗД;
- експертна оцінна вартість ЗД;
- фактична ціна продажу ЗД;
- дата продажу ЗД;
- умови продажу ЗД.

Метричні характеристики ЗД

- площа земельної ділянки;
- типівість конфігурації ЗД.

Сервітути та обмеження:

- характеристики сервітутів, встановлених на ЗД (тип, призначення, строк дії, % площі);
- характеристики сервітутів, встановлених на користь ЗД (тип, призначення, строк дії);
- коди видів обмежень прав використання ЗД.

Характеристики забудови ЗД:

- ступінь забудови земельної ділянки;
- загальна площа приміщень, будівель і споруд;
- площа під будівлями і спорудами;
- площа під твердим покриттям;
- площа під зеленими насадженнями;
- площа під іншими територіями.

Функціонально-планувальні умови:

- код зони містобудівної цінності;
- пішохідна доступність до: громадських центрів; швидкісного міського транспорту; зовнішнього пасажирського транспорту;
- розташування в межах зон: санітарно-захисних; водоохоронних; перевищення припустимого рівня шуму.

Інженерно-інфраструктурні умови:

- наявність інженерних мереж;
- наявність під'їзних шляхів: з твердим покриттям; залізничних; водних.

Інженерно-геологічні умови:

- ухил поверхні більше 15 %;
- несуча спроможність ґрунтів;
- глибина залягання ґрунтових вод;
- зона затоплення;
- яружність, тощо.

ДОВІДНИКИ ТА СЛУЖБОВІ РЕЄСТРИ СИСТЕМИ

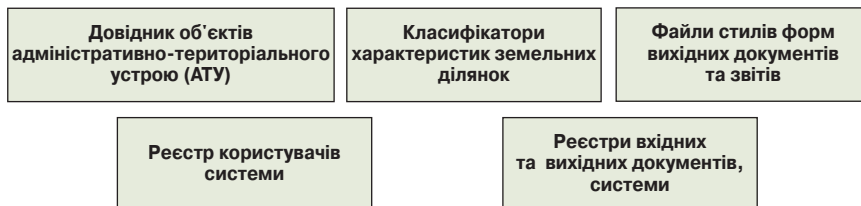


Рис. 3. Структура бази даних проданих земельних ділянок

- реєстри вхідних та вихідних документів;
- реєстр користувачів.

Реєстр проданих земельних ділянок містить такі підрозділи характеристик:

- **місце розташування земельної ділянки:** посилання на довідник АТУ з використанням коду КОАТУУ, який забезпечує складову адреси (область, район, населений пункт) та загальні характеристики населеного пункту; адреса та кадастровий номер ЗД;
- **функціонально-правові дані ЗД:** код форми власності ЗД до

продажу за класифікатором; код цільового використання за класифікатором; код категорії земель за класифікатором;

- **вартісні показники ЗД:** грошова оцінка 1 кв.м земельної ділянки, грн; оціночна вартість земельної ділянки, прийнята експертом, грн (всього та 1 кв.м); фактична ціна продажу земельної ділянки, грн (всього та 1 кв.м); дата продажу земельної ділянки (ч.м.р.); код умов продажу земельної ділянки (за класифікатором);
- **метричні характеристики ЗД:** площа земельної ділянки (кв.м); типівість конфігурації ЗД (типова, нетипова);

■ **характеристики забудови ЗД:** ступінь забудови земельної ділянки; загальна площа приміщень, будівель і споруд, кв.м; площа під будівлями і спорудами, кв.м; площа під твердим покриттям, кв. м; площа під зеленими насадженнями, кв.м; площа під іншими територіями, кв. м;

■ **функціонально-планувальні умови:** код зони містобудівної цінності території (за класифікатором у відповідності до таблиці 1 додатку 2.1. ДБН 360-92); **пішохідна доступність до:** громадських центрів, швидкісного міського транспорту, зовнішнього пасажирського транспорту; **розташування в межах зон:** санітарно-захисних, водоохоронних, перевищення допустимого рівня шуму;

■ **інженерно-інфраструктурні умови:** наявність інженерних мереж; наявність під'їзних шляхів: з твердим покриттям, залізничних, водних;

■ **інженерно-геологічні умови:** ухил поверхні більше 15%, несуча спроможність ґрантів, глибина залягання ґрунтових вод, зона затоплення, яружність тощо;

сервітутів та обмеження:

■ **наявність земельних сервітутів, якими обтяжена** земельна ділянка, в тому числі: тип сервітуту (приватний — 1, публічний — 2, технічний — 3); код призначення; строк дії сервітуту; процентне співвідношення площі сервітуту до площі земельної ділянки;

■ **наявність земельних сервітутів, які встановлено на користь** земельної ділянки: тип сервітуту за класифікатором, код призначення, строк дії сервітутів;

■ **характеристика обмеження прав** використання земельної ділянкию.

Довідник об'єктів (адміністративно-територіального устрою) створюється на основі офіційного довідника Держкомстату України щодо класифікації адмі-

ністративно-територіального устрою України та містить:

■ **код КОАТУУ об'єкта, назву об'єкта; додатково для населених пунктів:**

■ код категорії населеного пункту за адміністративним статусом і народногосподарськими функціями (за класифікатором у відповідності до таблиці 3.2. «Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів»);

■ чисельність населення, (тис. жителів);

■ відомості щодо віднесення населеного пункту до приміської зони великого міста.

Класифікатори характеристик земельних ділянок містять розділи з такими довідниками:

■ форми власності на земельні ділянки до продажу;

■ цільове використання земельної ділянки;

■ категорії земель;

■ умови продажу земельної ділянки;

■ тип земельного сервітуту (приватний, публічний, технічний);

■ призначення земельного сервітуту;

■ тип обмеження прав на земельну ділянку;

■ ступінь забудови земельної ділянки (незабудована; щільність забудови: висока, середня, низька);

■ категорії населеного пункту за адміністративним статусом і народногосподарськими функціями.

Реєстри вхідних та вихідних документів системи містять поименований перелік та електронні копії вхідних блоків відомостей, переданих в бази даних регіонального та центрального рівнів.

Реєстр користувачів системи заповнюють адміністратори в кожному примірнику системи, що функціонує на відповідному рівні банку даних (місцевому, регіональному, центральному),

містить інформацію про користувачів системи з регламентованими правами доступу до неї (адміністратор, реєстратор, інформаційне обслуговування).

Адміністратор БД ПРОДЗЕМ має привілейовані права доступу до усіх функцій програмного забезпечення і бази даних та виконує й забезпечує:

1) первинне встановлення програмного забезпечення БД ПРОДЗЕМ та необхідних системних компонентів на серверному й клієнтських комп'ютерах;

2) первинний запуск та налагодження системних ідентифікаторів БД ПРОДЗЕМ, в тому числі коду КОАТУУ об'єкту адміністративно-територіального устрою, для території якого в базі даних буде здійснюватися реєстрація проданих земельних ділянок;

3) реєстрацію користувачів ПЗ БД ПРОДЗЕМ з визначенням групи за їх правами доступу до бази даних (адміністрування, реєстрація, інформаційне обслуговування) та логічних імен і паролів для роботи користувачів з програмою;

4) періодичне копіювання файлів бази даних для її відновлення в разі значних збоїв технічних засобів або виходу з ладу жорсткого диску серверного комп'ютера;

5) оновлення версій програмного забезпечення й бази даних, які можуть надаватися в процесі експлуатації програми;

6) ведення «Книги адміністратора», яка призначена для:

■ обліку користувачів програми з їх правами доступу, логічними іменами та паролями;

■ обліку обмінних файлів, що формуються програмою та передаються на регіональний або центральний рівень системи моніторингу проданих земельних ділянок;

■ обліку копій бази даних;

■ обліку виявлених неточностей в роботі програмного забезпечення та його довідниках.

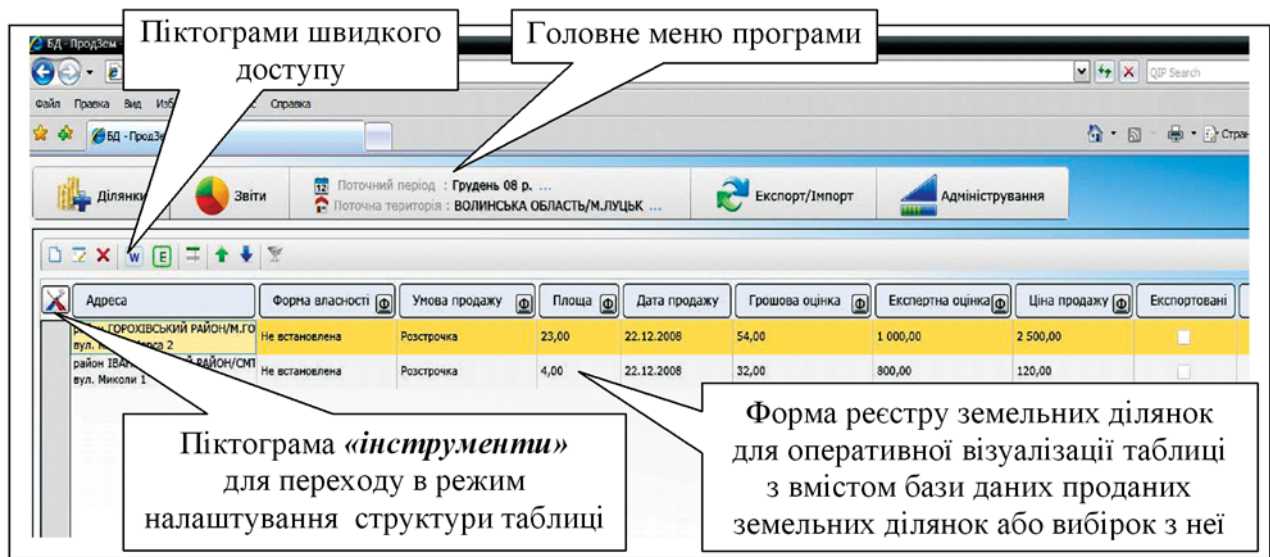


Рис. 4. Головна форма інтерфейсу користувача ПЗ БД ПРОДЗЕМ

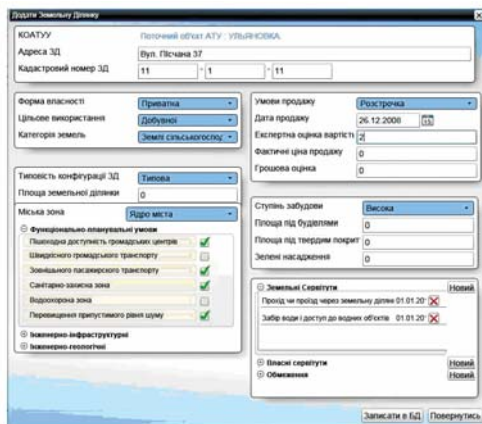


Рис. 5. Екранна форма для редагування даних про земельну ділянку

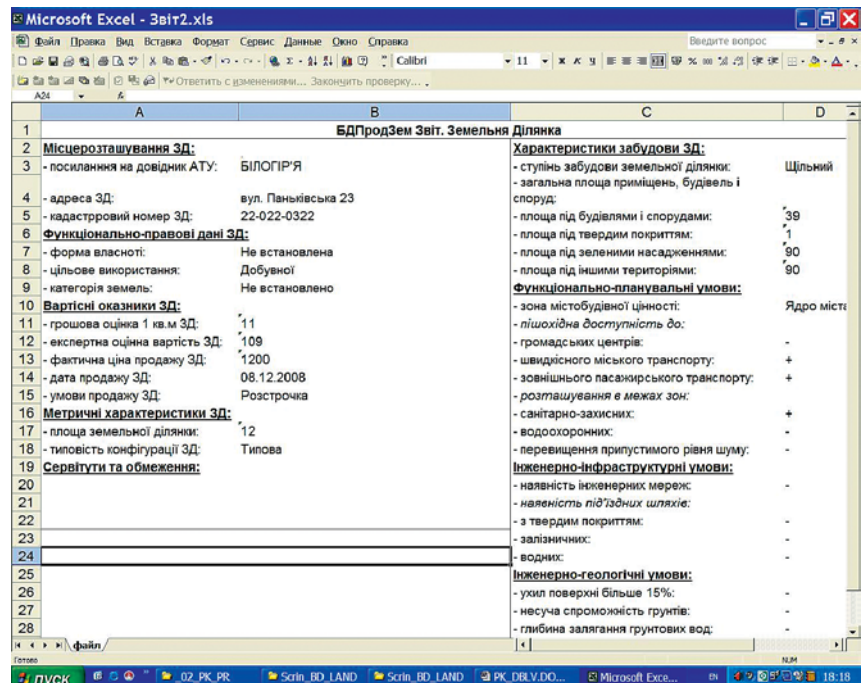


Рис. 6. Приклад оперативного документування введених відомостей про продану земельну ділянку в форматі електронної таблиці MS Excel

Для роботи користувачів-реєстраторів та користувачів з інформаційного обслуговування необхідна їх попередня реєстрація в системі Адміністратором, в процесі якої в реєстр користувачів заноситься прізвище, ім'я, по-батькові, посада, група доступу (адміністрування, реєстрація, інформаційне обслуговування), логічне ім'я та пароль доступу до програми й бази даних.

Після коректної авторизації користувача йому доступна для роботи головна форма програми (рис. 4), яка містить: головне меню та піктограми швидкого до-

ступу до функцій введення й редагування даних і екранна форма реєстру проданих земельних ділянок для візуалізації вмісту БД та вибірок з неї.

Дані про нову продану земельну ділянку вводяться у спеціальній екранній формі (рис. 5),

яка має окремі поля для визначення характеристик земельної ділянки та відповідні елементи введення значень шляхом вибору елементів класифікатора, встановленням позначок в потрібних позиціях або введенням текстових рядків.

Для контролю введених даних в БД ПРОДЗЕМ реалізовано функції оперативного документування відомостей для вибраної в таблиці реєстру земельної ділянки у форматах текстового редактора MS Word та електронної таблиці MS Excel (рис 6). Подібні оперативні документи потрібно формувати для перевірки введення даних та для протоколювання всієї роботи у вигляді паперового архіву відомостей, зареєстрованих в базі даних.

Введені в БД ПРОДЗЕМ відомості про земельні ділянки можна вибирати та групувати за певними ознаками з використанням інструментів формування фільтрів-запитів. До таких фільтрів,

перш за все, слід віднести запити на вибірки:

- за населеним пунктом чи об'єктом певного рівня адміністративно-територіального устрою України (АРК, області, району);
- за датою або періодом продажу земельних ділянок;
- за інтервалом числових значень певних атрибутів (площа, грошова оцінка, ціна продажу тощо).

Результати фільтрування оперативно відображаються в екранній формі реєстру земельних ділянок та можуть бути задокументовані у форматі електронної таблиці MS Excel.

ВИСНОВКИ

Програмні засоби БД ПРОДЗЕМ підтримують розподілену архітектуру банку даних проданих земельних ділянок та забезпечують його наповнення й використання на загальнодержавному (центральному), місцевому та регіональному рівнях.

З розвитком телекомунікаційних мереж й розширенням доступу до Інтернет установ і організацій системи Держкомзему, що здійснюють моніторинг проданих земельних ділянок, можливий перехід до реалізації корпоративної бази даних моніторингу проданих земельних на регіональному та/або загальнодержавному рівнях за технологією Інтернет/Інтра-нет мереж без будь-яких змін в програмних засобах БД ПРОДЗЕМ. Можливе також застосування комбінованих рішень з одночасним функціонуванням автономних, локальних та корпоративних

реалізацій БД ПРОДЗЕМ. Все визначається організаційно-технологічною структурою системи моніторингу проданих земельних ділянок та можливостями наявного комп'ютерного забезпечення. Програмні засоби БД ПРОДЗЕМ допускають досить просте масштабування та налаштування до умов програмно-технічного комплексу експлуатації. Таке масштабування й налаштування не потребує зміни програмного коду, а лише простого конфігурування при розміщенні серверних компонентів програмного забезпечення.

Широке впровадження програмних засобів БД ПРОДЗЕМ забезпечить якісно новий рівень системи моніторингу земельного ринку та оперативну інформаційну підтримку землеоціночної діяльності в країні.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Третьяк А. Напрями формування державної земельної політики, або зміна пріоритетів земельної реформи // *Землевпорядний Вісник*, №1, 2008.
2. Варламов А.А., Гальченко С.А. *Земельный кадастр // Географические и земельные информационные системы. Том 6.* — М.: Колос, 2006. — 396 с.
3. Колдовский В. *Microsoft Silverlight: новая платформа для Web-приложений*, 2007. — Web-ресурс, <http://itc.ua/node/28230/>
4. Бартунов О. *Что такое PostgreSQL?* — Web-ресурс, http://citforum.fast.net.ua/database/postgres/what_is/





НА ЗАПИТАННЯ ВІДПОВІДАЄ

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

ЗЕМЛІ ПРИБЕРЕЖНИХ ЗАХИСНИХ СМУГ

**ПІД САДІВНИЦТВО НЕ ВІДВОДЯТЬСЯ,
У ПРИВАТНУ ВЛАСНІСТЬ ПЕРЕДАЮТЬСЯ**

■ Чи можна приватизувати земельну ділянку для садівництва, якщо вона знаходиться на відстані 60 метрів від урізу води р. Південний Буг?

**Г.АЛЕКСАНДРОВА, Л.ТАРАНЕНКО,
м. Первомайськ Миколаївської області**

Відповідно до статті 79 Водного кодексу України до великих належать річки, які розташовані у кількох географічних зонах і мають площу водозбору понад 50 тис. квадратних кілометрів.

Басейн Південного Бугу розміщений в межах Хмельницької, Вінницької, Кіровоградської, Черкаської, Миколаївської, Київської і Одеської областей. Довжина річки 806 км, площа басейну 63700 км². Обсяг середньорічного стоку — 3,2 км³ (6% загального обсягу в Україні).

Статтею 88 Водного кодексу України визначено, що з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм в межах водоохоронних зон виділяються земельні ділянки під прибережні захисні смуги.

Прибережні захисні смуги встановлюються по обидва береги річок та навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період) для великих річок — 100 метрів.

Також Водним кодексом України встановлені обмеження господарської діяльності в прибережних захисних смугах уздовж річок. До таких обмежень належить і ведення садівництва.

Таким чином, здійснювати садівництво у межах 100 м від урізу води річки законодавством заборонено.

Разом з тим треба зазначити, що чинне земельне і водне законодавство не містить обмежень щодо передачі таких земель у приватну власність.

ДОГОВІР ОРЕНДИ ДІЄ З МОМЕНТУ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ НА СТРОК, УЗГОДЖЕНИЙ СТОРОНАМИ

■ Власниками земельних ділянок села Якубівка нашого району у 2004 році укладено договори оренди земельних ділянок на 5 років з приватно-орендним підприємством, ці договори зареєстровані державним підприємством «Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах» 20.02.2007 року. Коли закінчується строк договору оренди?

Василь ПАЛІЙЧУК,
начальник управління
агропромислового розвитку
Іллінецької районної державної адміністрації
Вінницької області

Статтею 18 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації.

Згідно з пунктом 4 Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель, затвердженого наказом Держкомзему України від 02.07.2003 N 174, державна реєстрація договору оренди землі здійснюється шляхом внесення записів реєстрації до книги реєстрації. Державну реєстрацію договору оренди землі у книзі реєстрації здійснює оператор (реєстратор) — структурні підрозділи державного підприємства «Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах».

Відповідно до абзацу 7 статті 25 Закону України «Про оренду землі» орендар земельної ділянки зобов'язаний приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, який зареєстрований в установленому законом порядку.

Враховуючи це, перебіг строків дії договору оренди земельної ділянки починається з моменту його державної реєстрації. Якщо договір укладений на 5 років зареєстрований державним підприємством «Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах» 20.02.2007, то строк його дії закінчується 20.02.2012.

Разом з тим, потрібно зауважити, що статтею 125 Земельного кодексу України встановлено, що право на оренду земельної ділянки виникає після укладення договору оренди і його державної реєстрації. Приступати до використання земельної ділянки до встановлення її меж у натурі (на місцевості), одержання документа, що посвідчує право на неї, та державної реєстрації забороняється.

Тобто, орендар не мав права користуватися орендованими земельними ділянками до моменту державної реєстрації договору оренди — 20.02.2007 року.

ПЕРЕДАЧА В ОРЕНДУ НЕЗАБУДОВАНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК МОЖЛИВА ЛИШЕ ШЛЯХОМ ПРОВЕДЕННЯ АУКЦІОНУ

■ Чи можна орендувати не зайняту земельну ділянку без проведення аукціону, якщо на неї претендує лише одна особа?

**Ірина РОМАХ, приватний підприємець,
с. Комишня Миргородський район
Полтавської області**

Відповідно до частини 1 статті 134 Земельного кодексу України передача в оренду незабудованих земельних ділянок здійснюється винятково шляхом проведення аукціонів. Таким чином, законом не передбачено можливості передачі в оренду вільної від забудови земельної ділянки без проведення аукціону, навіть, якщо на неї претендує лише одна особа, за винятком випадків, передбачених частиною другою цієї статті.

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

- розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, в яких відсутні акції (частки, паї), що належать державі, крім випадків відмови власника розташованого на земельній ділянці нерухомого майна від її викупу або укладення договору оренди;
 - використання земельних ділянок для користування надрами та спеціального водокористування відповідно до отриманих спеціальних дозволів (ліцензій);
 - використання релігійними організаціями, які легалізовані в Україні, земельних ділянок під культовими будівлями;
 - перебування в користуванні земельних ділянок або розташованих на них будівель підприємств, установ та організацій, що належать до державної та комунальної власності, підприємств і громадських організацій у сферах культури і мистецтв (у тому числі національних творчих спілок);
 - розміщення дипломатичних та прирівняних до них представництв іноземних держав і міжнародних організацій згідно з міжнародними договорами України;
 - будівництва та обслуговування лінійних об'єктів транспортної та енергетичної інфраструктури (доріг, газопроводів, водопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, нафто- та газових терміналів, електростанцій тощо);
 - проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду відповідно до закону;
 - будівництва соціального та доступного житла.
- {Абзац дев'ятий частини другої статті 134 із змінами, внесеними згідно із Законом № 800-VI від 25.12.2008}.

ОРЕНДУВАТИ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ПІД НЕРУХОМОМ МАЙНОМ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ МОЖЛИВО ЗА УМОВИ ЇХ ВИЛУЧЕННЯ У КОРИСТУВАЧА

■ Чи можна орендувати земельні ділянки під об'єктами, які знаходяться в комунальній власності?

**Олена ЯКИМЕНКО, підприємець,
м. Київ**

Статтею 92 Земельного кодексу України визначено, що права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають, зокрема, підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності.

Таким чином, якщо земельна ділянка під комунальними об'єктами нерухомого майна надана у постійне користування, то передача її в оренду можлива лише після вилучення у постійного користувача, так як за законом право постійного користування земельною ділянкою — це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

Якщо ж вилучення ділянки не проводиться, то договір оренди укласти не можливо, а питання використання земельної ділянки (в тому числі і компенсації земельного податку) вирішується в договорі оренди нерухомості або в окремому договорі.

БЕЗОПЛАТНО ОТРИМАТИ У ВЛАСНІСТЬ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ПЕВНОГО ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ МОЖНА ОДИН РАЗ

■ Чи можу я приватизувати земельну ділянку для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд під будинком, який я успадкував, якщо я уже отримав безоплатно у власність земельну ділянку з таким цільовим призначенням?

**Віталій ЛАГАН,
м. Ланівці Тернопільської області**

Відповідно до статті 116 Земельного кодексу України передбачено, що особа має право отримати безоплатно у власність земельну ділянку з відповідним цільовим призначенням лише один раз.

Таким чином Ви можете набути у власність земельну ділянку під будинком, який Ви успадкували, на підставі цивільно-правової угоди (договору купівлі-продажу), або ж отримати у користування цю земельну ділянку на підставі договору оренди.

НЕ ВСІ ЗЕМЛІ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА МАЮТЬ ОБОВ'ЯЗКОВО РОЗПАЙОВУВАТИСЯ

- 1. Чи має право сільська рада вилучити земельну ділянку СФГ «Зоря» площею 7 га для ведення садівництва, що залишилася після його розпаювання та якою фермерське господарство користується не уклавши договір оренди.
2. Чи можна ці землі включити до пайових земель?

Надія НИКОНЧУК,
с. Заріччя, Овруцький район
Житомирської області

Відповідно до частини першої статті 32 Земельного кодексу України громадянам України — членам фермерських господарств — передаються безоплатно у приватну власність надані їм у користування земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради.

Відповідно до частини першої та другої статті 13 Закону України «Про фермерське господарство» члени фермерського господарства мають право на одержання безоплатно у власність із земель державної і комунальної власності земельних ділянок у розмірі земельної частки (паю).

Отже, враховуючи вищевикладене, приватизації членами фермерського господарства підлягають землі, які надані для створення фермерського господарства та/або перебувають у користуванні фермерського господарства.

Земельні ділянки для ведення фермерського господарства при розпаюванні надаються членам господарства в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство. Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано декілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району.

Тобто не всі землі фермерського господарства повинні бути розпайовані в обов'язковому порядку. Землі, які залишилися після виділення земельних часток (паїв) залишаються у фермерського господарства на тих самих правах, на яких надавалися йому до розпаювання — на праві постійного користування чи оренди. Вилучення такої земельної ділянки можливо лише за рішенням суду у разі її використання з порушенням законодавства.

МЕЖІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПРИ ПРИВАТИЗАЦІЇ ТРЕБА ПОГОДЖУВАТИ З СУСІДАМИ

- Чи потрібно погоджувати зовнішні межі земельної ділянки із суміжними власниками та землекористувачами при виготовленні технічної документації щодо складання державного акта на право власності на земельну ділянку?

Світлана РИЛОВА, с. Приморське,
Татарбунарський район Одеської області

Відповідно до пункту 2.1 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 № 3, роботи зі складання державного акта на право власності на земельну ділянку або на право постійного користування земельною ділянкою включають встановлення (відновлення) в натурі (на місцевості) меж земельної ділянки та меж обмежень на використання земельної ділянки. Статтею 198 Земельного кодексу України встановлено, що роботи по визначенню (відновленню) меж земельної ділянки проводяться з погодженням меж земельної ділянки суміжними власниками або землекористувачами.

СІЛЬСЬКА РАДА ЗОБОВ'ЯЗАНА ПЕРЕДАТИ НАБУВАЧУ НЕ ЛИШЕ ДІЛЯНКУ ПІД СПОРУДАМИ, АЛЕ Й ...

- Чи вправі сесія сільської ради надати в оренду під викупленими нежитловими будівлями земельну ділянку менших площ, чим ті, які було надано в користування попередньому власнику?

Валентина МАРТИНЮК,
Голова Гірницької селищної ради
Львівської області

Частиною 2 статті 120 Земельного кодексу України встановлено, якщо житловий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, наданій у користування, то в разі їх відчуження до набувача переходить право користування тією частиною земельної ділянки, на якій вони розміщені, та частиною ділянки, яка необхідна для їх обслуговування.

Виходячи з наведеного, сільська рада зобов'язана передати в користування ту частину земельної ділянки, на якій розміщені будівлі, та частину ділянки, яка необхідна для їх обслуговування.

Територія, яка необхідна для обслуговування будівель і споруд, визначається відповідно до будівельних, санітарних та пожежних норм і стандартів.

**Інструкція
про порядок заповнення, реєстрації, видачі та зберігання державних актів
на право власності на земельну ділянку і
на право постійного користування земельною ділянкою**

1. Загальні положення

1.1. Інструкція про порядок заповнення, реєстрації, видачі та зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і на право постійного користування земельною ділянкою розроблена відповідно до вимог Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій», 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» із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 12 листопада 2008 року № 1019.

1.2. Державний акт на право власності на земельну ділянку видається на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади, місцевого самоврядування, суду, договору купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, інших цивільно-правових угод.

1.3. Державний акт на право постійного користування земельною ділянкою видається на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади, місцевого самоврядування або суду.

1.4. Державний акт на право власності на земельну ділянку та державний акт на право постійного користування земельною ділянкою (далі — державні акти) видається відповідно до розробленої технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку, відповідно до вимог статті 56 Закону України «Про землеустрій».

2. Заповнення бланків державних актів

2.1. Заповнення бланків державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою здійснюють юридичні та фізичні особи, які отримали ліцензію на проведення робіт із землеустрою відповідно до закону та мають необхідну комп'ютерну техніку для заповнення бланків державних актів, а також належні умови для зберігання бланків документів суворої звітності.

2.2. У разі відсутності у юридичних та фізичних осіб вимог, зазначених у пункті 2.1, заповнення бланків державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою здійснюють, протягом 5

робочих днів з дня отримання документації, відповідні держані підприємства, що входять до сфери управління Держкомзему.

2.3. Управління (відділи) Держкомзему у районах (містах) передають юридичним та фізичним особам, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою, бланки для заповнення відповідно до акта про передачу-прийняття бланків на заповнення (додаток 1), за наявності у цих осіб умов, визначених пунктом 2.1 цієї Інструкції, відповідної документації із землеустрою, супроводжуючого листа та заявки на отримання бланків.

2.4. Бланки передаються протягом п'яти днів з моменту отримання вищезазначених матеріалів.

2.5. Заповнення бланків державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою здійснюється державною мовою з використанням комп'ютерної техніки.

2.6. Для заповнення бланків використовується шрифт «Times New Roman звичайний» розміром, який забезпечить чітке прочитання усіх записів.

2.7. При заповненні бланків:

2.7.1. прізвище, ім'я та по батькові особи або найменування (назва) юридичної особи прописується повністю в називному відмінку;

2.7.2. у рядку «місце проживання, місцезнаходження» прописується місце реєстрації громадянина або юридичної особи;

2.7.3. площа земельної ділянки прописується з точністю до 0,0001 га;

2.7.4. цільове призначення прописується згідно з рішенням органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про надання (передачу) земельної ділянки у власність або користування.

2.8. Присвоєння кадастрового номеру земельній ділянці здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства.

2.9. Опис меж може бути продовжено у разі, якщо кількість суміжних землевласників та землекористувачів більше чотирьох.

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

2.11. На план наносяться:

— зовнішні межі земельної ділянки з описом суміжних землевласників і землекористувачів (суцільна чорна лінія шириною 2 пт);

- усі поворотні точки меж земельної ділянки (коло з контурною лінією чорного кольору шириною 3 пт);
- лінійні проміри між точками по межах земельної ділянки (прописуються цифрами з точністю до 0,01 метра);
- межі вкраплених земельних ділянок сторонніх землевласників і землекористувачів (суцільна чорна лінія шириною 0,5 пт);
- зони обмежень щодо використання земельної ділянки (штрих-пунктирна чорна лінія шириною 0,5 пт);
- зони обтяжень щодо використання земельної ділянки (пунктирна чорна лінія шириною 0,5 пт);

2.12. Державний акт на право власності на земельну ділянку або на право постійного користування земельною ділянкою заповнюється у двох примірниках, підписується органом, який прийняв рішення про передачу або надання земельної ділянки у власність чи постійне користування, та відповідним управлінням (відділом) Держкомзему у районі (місті).

2.13. У разі набуття права на підставі рішення суду, договору купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, інших цивільно-правових угод державний акт на право власності на земельну ділянку або на право постійного користування земельною ділянкою підписується відповідним районним (міським) управлінням (відділом) Держкомзему та органом виконавчої влади у разі, якщо така земельна ділянка знаходиться за межами населеного пункту, або районним (міським) управлінням (відділом) Держкомзему та органом місцевого самоврядування, якщо така земельна ділянка знаходиться в межах населеного пункту.

2.14. Заповнені бланки повертаються до управління (відділу) Держкомзему у районах (містах) (додаток 2) для організації його підписання, реєстрації та видачі землевласникам та землекористувачам.

3. Реєстрація державних актів

3.1. Реєстрація державних актів здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства.

4. Видача та зберігання державних актів

4.1. Один з примірників зареєстрованого державного акта видається відповідним управлінням (відділом) Держкомзему у районі (місті) землевласнику або землекористувачу, інший примірник, разом з технічною документацією із землеустрою, зберігається в управлінні (відділі) Держкомзему у районі (місті) згідно з вимогами, які встановлені для зберігання бланків документів суворой звітності.

4.2. У випадку припинення права власності або користування земельною ділянкою управління (відділ) Держкомзему у районі (місті), де

зберігається інший примірник державного акта, робить на ньому відмітку про скасування.

4.3. Не видані землевласникам або землекористувачам державні акти залишаються на зберіганні у відповідному районному (міському) управлінні (відділі) Держкомзему.

4.4. Районні (міські) управління (відділи) Держкомзему забезпечують видачу державних актів, зазначених у пункті 4.3 цієї Інструкції, землевласникам або землекористувачам по мірі їх звернення.

5. Видача державних актів взамін зіпсованих та втрачених

5.1. Виправлення орфографічних або технічних помилок у бланку державного акта та у державному акті не допускається.

5.2. У разі виявлення орфографічних або технічних помилок на стадії заповнення бланка, такий комплект бланків вважається зіпсованим.

5.3. Юридична або фізична особа, яка здійснювала заповнення бланка державного акта, зобов'язана протягом 10 робочих днів повернути комплект бланків до районного (міського) управління (відділу) Держкомзему, із зазначенням конкретних орфографічних або технічних помилок, і клопотати про надання нового комплекту бланків (додаток 2).

5.4. У разі виявлення орфографічних або технічних помилок на стадії підписання та реєстрації державного акта, такий комплект актів вважається зіпсованим.

5.5. Орган, який виявив помилки, зобов'язаний протягом 10 робочих днів повернути комплект бланків до районного (міського) управління (відділу) Держкомзему, із зазначенням конкретних орфографічних або технічних помилок та про вчинені дії інформувати юридичну або фізичну особу, яка здійснювала заповнення бланку державного акта.

5.6. У разі виявлення у державному акті орфографічних або технічних помилок землевласником або землекористувачем, землевласник або землекористувач звертається до органу, який здійснив його реєстрацію, із заявою (клопотанням) про скасування реєстрації державного акта.

До заяви (клопотання) додаються відповідні витяги із документації із землеустрою; державний акт, у якому допущена помилка; копія рішення відповідного органу виконавчої влади, місцевого самоврядування, суду, договору купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, інших цивільно-правових угод.

5.7. Після надходження вищезазначених документів орган, який здійснив реєстрацію державного акта, зобов'язаний протягом двох тижнів з моменту їх надходження скасувати реєстрацію і видати новий державний акт на право власності на земельну ділянку або на право постійного користування земельною ділянкою.

5.8. При втраті (псуванні) державного акта землевласнику або землекористувачу видається новий державний акт.

5.9. Для отримання нового державного акта власнику утраченого (зіпсованого) державного акта необхідно письмово звернутися до відповідного органу, яким було видано зазначений державний акт.

У заяві зазначається: де, коли і за яких обставин утрачено (зіпсовано) державний акт. Власник також дає повідомлення про втрату зазначеного державного акта в місцевих засобах масової інформації. Якщо протягом місяця з дня публікації ніяких повідомлень власнику не надійшло, то відповідний орган, яким було видано зазначений державний акт, видає новий державний акт.

5.10. На титульній сторінці примірника державного акта, який залишається на зберіганні у районному (міському) управлінні (відділі) Держкомзему робиться запис, що державний акт видано замість державного акта № _____ серія ____.

5.11. На другому примірнику утраченого (зіпсованого) державного акта, який зберігався у районному (міському) управлінні (відділі) Держкомзему, робиться відмітка про його скасування і зазначається причина такого скасування.

5.12. При втраті (псуванні) державного акта, який зберігався у районному (міському) управлінні (відділі) Держкомзему, керівник районного (міського) управління (відділі) Держкомзему зобов'язаний негайно повідомити Держкомзем та землевласника або землекористувача і видати за власний рахунок новий державний акт.

5.13. Зіпсовані при оформленні та пошкоджені бланки підлягають списанню районними (міськими) управліннями (відділами) Держкомзему відповідно до чинного законодавства про списання бланків документів суворої звітності.

5.14. Вартість зіпсованих бланків відшкодовується за рахунок винних у їх псуванні у порядку, встановленому постановою Кабінету Міністрів України від 22 січня 1996 року № 116 «Про затвердження порядку визначення розміру збитків від розкрадання, нестачі, знищення (псування) матеріальних цінностей».

6. Деякі особливості заповнення, реєстрації та видачі державних актів на право власності на земельну ділянку та державних актів на право постійного користування земельною ділянкою

6.1. Якщо земельна ділянка, що передається у власність або надається у користування, розташована на території кількох адміністративно-територіальних одиниць, то державний акт на право власності на земельну ділянку і на право постійного користування земельною ділянкою видається окремо на кожну частину ділянки, розташовану на те-

риторії відповідної адміністративно-територіальної одиниці.

6.2. Якщо землевласнику або землекористувачу надається декілька земельних ділянок одного цільового призначення на території однієї адміністративно-територіальної одиниці, за бажанням землевласника або землекористувача, видається один державний акт на право власності на земельну ділянку або державний акт на право постійного користування земельною ділянкою за умови забезпечення чіткого прочитання усіх написів у державному акті.

6.3. У випадках оформлення права постійного користування земельною ділянкою під лінійними об'єктами (опорами ліній електромереж зв'язку, шляхами, трубопроводами тощо), іншими об'єктами транспортної та енергетичної інфраструктури, що знаходяться в межах однієї адміністративно-територіальної одиниці, оформляється один державний акт з відображенням на плані меж усіх земельних ділянок.

6.4. Право постійного користування земельними ділянками під повітряними лініями електропередачі напругою нижче 10 кВ не підлягає документальному оформленню.

6.5. Заповнення державного акта на право власності на земельну ділянку або державного акта на право постійного користування земельною ділянкою проводиться після перенесення в натуру (на місцевість) меж земельної ділянки та закріплення їх довгостроковими межовими знаками.

6.6. У разі отримання земельної ділянки у спільну часткову власність кожному співвласнику земельної ділянки видається окремий державний акт на право власності на земельну ділянку та обов'язково додається додаток до нього, в якому зазначається список співвласників земельної ділянки із зазначенням частки кожного.

У державному акті, на плані меж земельної ділянки, наноситься загальний план зовнішніх меж земельної ділянки та зазначається конкретно земельна ділянка співвласника.

6.7. У разі отримання земельної ділянки у спільну сумісну власність кожному співвласнику земельної ділянки видається окремий державний акт на право власності на земельну ділянку та обов'язково додається додаток до нього, в якому зазначається список співвласників земельної ділянки.

У державному акті, на плані меж земельної ділянки, наноситься загальний план зовнішніх меж земельної ділянки.

6.8. За згодою співвласників може видаватися один державний акт уповноваженій особі та додаток до нього, решті співвласників копія державного акта та додатки до нього.

6.9. У разі виділення співвласником належної йому земельної ділянки проводиться переоформлення державного акта кожному співвласнику.

Додаток 1

АКТ про передачу-прийняття бланків на заповнення

_____ (дата) № _____ (номер) _____ (місце складання)

Цей акт складено про те, що «__» _____ 20__ р.

в особі _____ (найменування органу)
 посадова особа органу _____ (прізвище, ініціали)
 передав(ла), а _____ (назва юридичної або фізичної особи)
 в особі _____ уповноважений представник _____ (прізвище, ініціали)
 довіреність № _____ від «__» _____ 20__ р.
 паспорт _____, виданий _____ (серія та номер)
 прийняв(ла) бланки _____ (назва бланків державних актів)
 серії _____ номери від _____ до _____
 у кількості _____ (указати кількість цифрами) _____ (прописом) комплектів
 на суму _____ (указати кількість цифрами) _____ (прописом) грн.

При передачі проведена перевірка кожного бланка.
 Пошкоджених (дефектних) бланків немає, серія й номери переданих бланків відповідають акту.

Посадова особа, що передала бланки

_____ (підпис) _____ (прізвище, ініціали)

Особа, що отримала бланки

_____ (підпис) _____ (прізвище, ініціали)

Додаток 2

АКТ про передачу-прийняття заповнених/зипсованих бланків

_____ (дата) № _____ (номер) _____ (місце складання)

Цей акт складено про те, що «__» _____ 20__ р.

в особі _____ (назва юридичної або фізичної особи)
 уповноважений представник _____ (прізвище, ініціали)
 паспорт _____, виданий _____ (серія та номер)
 передав(ла), а _____ (найменування органу)
 в особі _____ посадова особа органу _____ (прізвище, ініціали)
 довіреність № _____ від «__» _____ 20__ р.
 прийняв(ла) _____ (заповнені/зипсовані — потрібно прописується)
 бланки _____ (назва бланків державних актів)
 серії _____ номери від _____ до _____
 у кількості _____ (указати кількість цифрами) _____ (прописом) комплектів
 на суму _____ (указати кількість цифрами) _____ (прописом) грн.

При передачі заповнених бланків проведена перевірка кожного бланка.
 Пошкоджених (дефектних) бланків _____ (є/немає — потрібно прописується)

серія й номери пошкоджених (дефектних) бланків _____
 серії й номери переданих бланків відповідають акту.

Посадова особа, що отримала бланки

_____ (підпис) _____ (прізвище, ініціали)

Особа, що передала бланки

_____ (підпис) _____ (прізвище, ініціали)

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА від 18 лютого 2009 р. № 113
КиївПро затвердження типової форми заяви (клопотання)
про вибір місця розташування земельної ділянкиВідповідно до статті 151 Земельного кодексу України
Кабінет Міністрів України п о с т а н о в л я є:Затвердити типову форму заяви (клопотання) про вибір
місця розташування земельної ділянки, що додається.

Прем'єр-міністр України

Ю. ТИМОШЕНКО

ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України
від 18 лютого 2009 р. № 113

Реєстраційний номер _____

від _____ 20 ____ р.

(найменування органу державної влади, органу місцевого
самоврядування)ЗАЯВА (КЛОПОТАННЯ)
про вибір місця розташування земельної ділянкиВідповідно до вимог статті 151 Земельного кодексу України прошу погодити вибір місця розташування земельної
ділянки для _____

(мета використання)

Бажане місце розташування земельної ділянки _____

(для розташованої в межах населеного пункту — найменування населеного пункту, вулиці; для розташованої за межами населеного

пункту — найменування району, найближчого населеного пункту, відстань від нього і напрямки, інші орієнтири)

Орієнтовний розмір земельної ділянки — _____ гектарів (кв. метрів)

Категорія земель за основним цільовим призначенням _____

Заявник _____

(фізична особа — прізвище, ім'я та по батькові, зареєстроване місце проживання та ідентифікаційний номер;

іноземний громадянин та особа без громадянства — громадянство, прізвище, ім'я та по батькові (за наявності),

постійне місце проживання за межами України; юридична особа (заснована громадянами або

юридичними особами України) — найменування, місцезнаходження, ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ;

іноземна юридична особа, спільне підприємство — найменування, місцезнаходження та держава, в якій зареєстрована така особа)

Уповноважена особа заявника _____

(прізвище, ім'я та по батькові,

серія і номер паспорта, ким і коли виданий)

До заяви (клопотання) додаються:

обґрунтування необхідності вилучення (викупу) та/або відведення земельної ділянки;

позначене на відповідному графічному матеріалі бажане місце розташування земельної ділянки з її орієнтовними
розмірами;засвідчена нотаріально письмова згода землекористувача (землевласника) на вилучення (викуп) земельної ділянки (її
частини) із зазначенням розмірів передбаченої для вилучення (викупу) земельної ділянки та умов її вилучення (викупу);

копія установчих документів для юридичних осіб, а для громадянина — копія документа, що посвідчує особу;

копія довіреності, на підставі якої інтереси заявника представлятиме його уповноважена особа (у разі потреби).

_____ 20 ____ р.

(дата подання)

(підпис)

ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до Закону України
«Про фермерське господарство»

Верховна Рада України п о с т а н о в л я є :

1. Внести до Закону України «Про фермерське господарство» (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 45, ст. 363; 2005 р., № 52, ст. 560) такі зміни:

1) статтю 5 після частини другої доповнити новою частиною такого змісту:

«Відокремленою фермерською садибою є земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями, яка знаходиться за межами населеного пункту».

У зв'язку з цим частини третю і четверту вважати відповідно частинами четвертою і п'ятою;

2) в абзаці першому частини першої та частині четвертій статті 9 слова «відокремленими садибами» замінити словами «відокремленими фермерськими садибами, фермерським господарством, які провадять господарську

діяльність та розташовані у гірських населених пунктах, на поліських територіях, визначених в установленому порядку Кабінетом Міністрів України»;

3) у статті 11:

у частинах першій та другій слова «відокремленими садибами» замінити словами «відокремленими фермерськими садибами, фермерським господарством, які провадять господарську діяльність та розташовані у гірських населених пунктах, на поліських територіях, визначених в установленому порядку Кабінетом Міністрів України»;

у частині другій слово «першого» замінити словом «одного», а слова «пільгові умови кредитування» виключити.

2. Цей Закон набирає чинності з дня його опублікування.

Президент України

м. Київ, 3 березня 2009 року
№ 1048-VI

В.ЮЩЕНКО

ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до деяких законодавчих актів України
щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку,
а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок

Верховна Рада України постановляє:

І. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1. У Земельному кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 3-4, ст. 27):

1) статтю 110 доповнити частиною третьою такого змісту:

«3. Поділ чи об'єднання земельних ділянок не припиняє дії обмежень, обтяжень, встановлених на земельні ділянки, крім випадків, коли обмеження (обтяження) поширювалося лише на частину земельної ділянки, яка в результаті поділу земельної ділянки не увійшла до сформованої нової земельної ділянки»;

2) статті 125 та 126 викласти в такій редакції:

«Стаття 125. Виникнення права на земельну ділянку

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

Стаття 126. Документи, що посвідчують право на земельну ділянку

1. Право власності на земельну ділянку посвідчується державним актом, крім випадків, визначених частиною другою цієї статті.

2. 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.

3. Право постійного користування земельною ділянкою посвідчується державним актом на право постійного користування земельною ділянкою.

4. Форми державних актів на право власності на земельну ділянку, право постійного користування земельною ділянкою затверджуються Кабінетом Міністрів України.

5. Право оренди земельної ділянки посвідчується договором оренди землі, зареєстрованим відповідно до закону.

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

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

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

У разі зміни співвласника або набуття права спільної власності на земельну ділянку орган, який здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень, також вносить зміни до державного акта на право власності на землю щодо співвласників земельної ділянки.

7. Відчуження частини земельної ділянки з виділенням її в окрему земельну ділянку здійснюється після отримання її власником державного акта, що посвідчує право власності на сформовану нову земельну ділянку.
8. У разі якщо державним актом на право власності на земельну ділянку було посвідчено право власності на декілька земельних ділянок, відчуження однієї з цих ділянок здійснюється після виготовлення державного акта, що посвідчує право власності на кожну з цих ділянок.
9. Державний акт на право власності та право постійного користування земельною ділянкою видається на одну земельну ділянку.
- Право постійного користування на декілька земельних ділянок, наданих під будівництво та обслуговування лінійних об'єктів (доріг, трубопроводів, ліній електропередачі та зв'язку), може посвідчуватися одним державним актом»;
- 3) у статті 132:
- а) у частині другій:
- пункт «є» викласти в такій редакції:
- «є) права та обов'язки сторін»;
- доповнити пунктами «ж» та «з» такого змісту:
- «ж) кадастровий номер земельної ділянки;
- з) момент переходу права власності на земельну ділянку»;
- б) після частини другої доповнити новою частиною такого змісту:
- «3. Додатком до угоди, за якою здійснюється відчуження земельної ділянки приватної власності, є державний акт на право власності на земельну ділянку, що відчужується (або відчужувалась)».
- У зв'язку з цим частину третю вважати частиною четвертою та викласти її в такій редакції:
- «4. Угоди про перехід права власності на земельну ділянку підлягають нотаріальному посвідченню та державній реєстрації»;
- 4) пункт «є» частини першої статті 184 доповнити словами «у випадках, передбачених законом».
2. У статті 56 Закону України «Про землеустрій» (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 36, ст. 282):
- 1) абзац перший після слів «що посвідчують право на земельну ділянку» доповнити словами «крім поділу та об'єднання земельних ділянок»;
- 2) доповнити частинами другою та третьою такого змісту:
- «Технічна документація із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку, при поділі чи об'єднанні земельних ділянок включає:
- а) пояснювальну записку;
- б) технічне завдання на складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку, затверджене замовником документації;
- в) копії документів, що посвідчують право на земельні ділянки;
- г) плани земельних ділянок, які об'єднуються в одну земельну ділянку, або частини земельної ділянки, яка виділяється в окрему земельну ділянку;
- г) матеріали польових геодезичних робіт;
- д) акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання при поділі земельної ділянки по межі поділу;
- е) перелік обмежень прав на земельну ділянку і наявні земельні сервітути;
- є) нотаріально посвідчена згода на поділ чи об'єднання земельної ділянки заставодержателів, користувачів зе-

мельної ділянки (у разі знаходження земельної ділянки в заставі, користуванні).

При передачі земельних ділянок у власність чи користування та зміні цільового призначення земельних ділянок за проектами землеустрою щодо їх відведення технічна документація із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку, не розробляється».

3. Абзац другий статті 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 51, ст. 553) викласти в такій редакції:

«державний акт на право власності на земельну ділянку у випадках, визначених законом».

II. Прикінцеві та перехідні положення

1. Цей Закон набирає чинності через місяць з дня його опублікування.

2. Положення цього Закону щодо посвідчення права власності на земельні ділянки документами, зазначеними у частині другій статті 126 Земельного кодексу України, поширюються також на випадки, коли зазначені документи були укладені (видані) до набрання чинності цим Законом, але державні акти на право власності на земельні ділянки видані не були. В такому випадку нотаріус, який посвідчив (видав) відповідний документ, звертається з письмовим запитом до органу, який здійснює державну реєстрацію земельних ділянок, про підтвердження того, що державний акт на право власності на землю (земельну ділянку) не виданий новому власнику земельної ділянки. Після надходження до нотаріуса письмового підтвердження такого факту державний акт на право власності на землю (земельну ділянку) вилучається нотаріусом із його справ та після здійснення відмітки про перехід права власності на неї, долучається до відповідного документа, зазначеного у частині другій статті 126 Земельного кодексу України. Термін розгляду зазначеного запиту органом, який здійснює державну реєстрацію земельних ділянок, не повинен перевищувати 14 календарних днів.

3. 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.

4. Кабінету Міністрів України:

до набрання чинності цим Законом затвердити порядок здійснення відмітки про відчуження земельної ділянки нотаріусом та органом, який здійснює державну реєстрацію земельних ділянок, на державному акті на право власності на земельну ділянку;

протягом місяця з дня набрання чинності цим Законом привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом та забезпечити приведення міністерствами, іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом.

Президент України

м. Київ, 5 березня 2009 року
№ 1066-VI

В.ЮЩЕНКО

ЗАКОН УКРАЇНИ**Про внесення зміни до статті 12
Закону України «Про плату за землю»**

Верховна Рада України п о с т а н о в л я є :

І. Пункт 4 частини першої статті 12 Закону України «Про плату за землю» (Відомості Верховної Ради України, 1996 р., № 45, ст. 238; 2007 р., № 3, ст. 31) викласти в такій редакції:

«4) вітчизняні заклади культури, науки, освіти, охорони здоров'я, соціального забезпечення, фізичної культури та спорту, які повністю утримуються за рахунок коштів державного або місцевих бюджетів;

підприємства, установи, організації, громадські організації фізкультурно-спортивної спрямованості, у тому числі аероклуби та авіаційно-спортивні клуби Товариства сприяння обороні України, — за земельні ділянки, на яких розміщені спортивні споруди, що використовуються для проведення всеукраїнських, міжнародних змагань та навчально-тренувального процесу збірних команд України з видів спорту та підготовки спортивного резерву, бази олімпійської та

паралімпійської підготовки, перелік яких затверджується Кабінетом Міністрів України за умови спрямування відповідних сум земельного податку на розвиток фізичної культури і спорту за напрямками і в порядку, визначеними Кабінетом Міністрів України».

ІІ. Прикінцеві положення

1. Цей Закон набирає чинності з дня його опублікування.

2. Кабінету Міністрів України при підготовці проекту Закону України про внесення змін до Закону України «Про Державний бюджет України на 2009 рік» передбачити на поточний бюджетний період компенсацію відповідних втрат доходів бюджетів місцевого самоврядування у зв'язку з прийняттям цього Закону.

Президент України

м. Київ, 5 березня 2009 року
№ 1104-VI

В.ЮЩЕНКО

ЗАСНОВНИК

Державний комітет України із земельних ресурсів

ВИДАВЕЦЬ

Редакція журналу «Землевпорядний вісник»

Свідectво 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. . Наклад 7475 прим. Підписано до друку 26.03.2009 р.
Віддруковано в ТОВ «Імідж Принт». Адреса: м. Київ, вул. Новокозальна, 8.
