

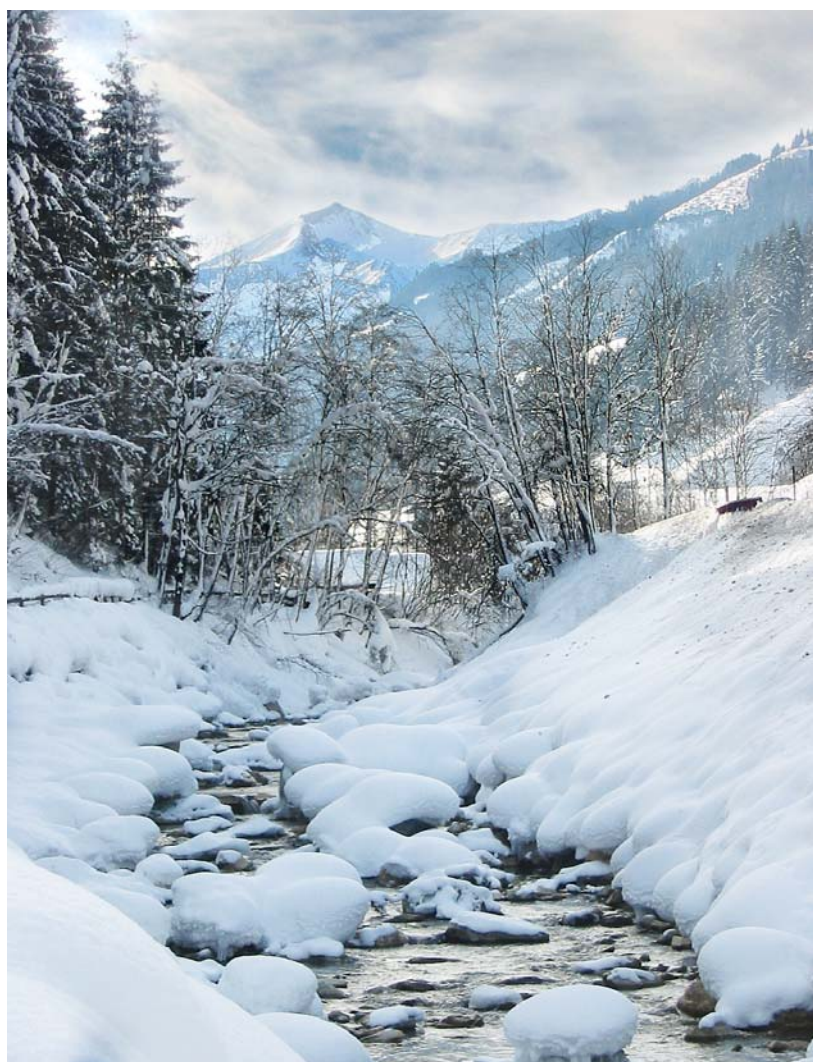
ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК

№ 1 2009

Видається з 1997 року

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
Лариса ГУЦАЛО
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
Сергій ПОГУРЕЛЬСЬКИЙ
Наталя СІПТОВА
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



НОВИНИ

Верховна Рада України ухвалила три законопроекти, супровід яких здійснював Держкомзем — «Про внесення зміни до статті 6 Закону України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» (містить зміни в частині доповнення переліку земель державної власності, які не можуть передаватися до комунальної власності); «Про внесення змін до деяких законів України (щодо права релігійних організацій на постійне користування земельною ділянкою)»; «Про внесення змін до статті 12 Закону України «Про плату за землю» (щодо спортивних споруд закладів фізичної культури та спорту, баз олімпійської та параолімпійської підготовки).

Розпочато процес реорганізації Київської регіональної філії ДП «Центр ДЗК при Держкомземі» та створення структурних відокремлених підрозділів «Київський обласний реєстраційний центр» та «Київське обласне виробниче відділення» Центру ДЗК. Перший підрозділ здійснюватиме державну реєстрацію земельних ділянок і прав на них та ведення державного земельного кадастру, а другий виконуватиме землепорядні та землеоціночні роботи у Київській області. При цьому державна реєстрація правовстановлюючих документів на землю не припинятиметься. Створення двох окремих підрозділів дасть змогу посилити контроль за якістю виконання ними своїх функцій.

Працівники землепорядної служби України вирішили створити галузеву профспілку та її осередки при Головних управліннях Держкомзему в областях. Таке рішення ухвалено 17 січня на нараді голів профспілкових організацій територіальних органів земельних ресурсів та державних підприємств, що належать до сфери управління Держкомзему, за участі керівників Держкомзему. Обрано Організаційний комітет на чолі з головою профспілки Головного управління Держкомзему у Полтавській області Тетяною Банною, якому доручено підготувати проект Статуту галузевої профспілки та розробити графік проведення регіональних конференцій для його обговорення.

НАРАДИ

Голова Держкомзему Олег Кулініч провів нараду з керівниками органів виконавчої влади, на якій проаналізовано ситуацію, що склалася у роботі Головного управління Держкомзему у Київській області та відділів земельних ресурсів у містах і районах, регіональних філій ДП «Центр ДЗК» та управлінь з контролю за використанням і охороною земель на Київщині. На нараді звернуто особливу увагу на дотримання чинного законодавства при прийнятті рішень щодо надання земельних ділянок з усіх категорій земель та зміни їх цільового призначення, недопущення порушень

у розподілі земельних ділянок лісового та водного фонду, земель сільськогосподарського призначення, дотримання вчасного розгляду заяв громадян щодо забезпечення земельними ділянками.

У Держкомземі відбулася нарада директорів регіональних інститутів землеустрою, які на сьогодні залишаються державними підприємствами, діють на принципах госпрозрахунку та функціонують як самостійні суб'єкти господарювання, підпорядковані Держкомзему. Учасники зібрання обговорили організаційно-фінансові питання інститутів. У нараді взя-

ли участь та виступили Голова Держкомзему Олег Кулініч, заступник Голови Антон Третяк та радник Голови академік Леонід Новаковський. З метою методичного забезпечення проведення науково-дослідних робіт на базі ДП «Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» заплановано створення наукової установи. Поставлено також питання щодо відновлення функціонування Ради директорів інститутів землеустрою (наразі в.о. голови Ради обрано директора ДП «Черкаський інститут землеустрою» Валентина Кілочка).

ПОДІЇ

ДП «Київський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», діяльність якого, згідно з наказом, підписаним попереднім керівником Держкомзему, була припинена ще 11 вересня минулого року у зв'язку з реорганізацією і приєднанням його до Головного інституту землеустрою, відновив свою діяльність. Як відомо, колек-

тив не погодився з таким рішенням, оскільки воно не було з ним попередньо узгоджено і понад три місяці на всіх рівнях відстоював свої права. У 2009 році інститут, акредитувавши лабораторію ґрунтових обстежень до вимог міжнародного стандарту, планує не лише поліпшити якість надання послуг, але й збільшити їх обсяги.

Держкомзем відновив проведення прямих телефонних ліній. 15 січня на запитання громадян відповідали заступники Голови Держкомзему Антон Третяк та Віктор Петрук у присутності представників засобів масової інформації (див. матеріал «На прямій телефонній лінії — Держкомзем» стор. 11).

ОФІЦІЙНІ ПОВІДОМЛЕННЯ

Держкомзем повідомив коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель станом на 1 січня 2009 року за 2008 рік (див. розділ «Офіційні документи» стор. 63).

4 З ЧИМ ВСТУПАЄМО У 2009-й?

СТРАТЕГІЧНІ ЦІЛІ ДЕРЖКОМЗЕМУ
ВИЗНАЧЕНО.
ЯКІ ШЛЯХИ ЇХ РЕАЛІЗАЦІЇ?

Кілька діалогів із журналістами

- 7 Про вартість землі — ринкову і потенціальну
- 8 Про мораторій: він є чи його немає?
- 9 Про створення автоматизованої системи ведення кадастру: скільки ще часу треба?
- 9 Про захист реальних власників землі
- 9 Про майбутнє державного акта
- 10 Про приватизацію водних ресурсів

11 ЗВОРОТНІЙ ЗВ'ЯЗОК

НА ПРЯМІЙ ТЕЛЕФОННІЙ ЛІНІЇ —
ДЕРЖКОМЗЕМ

18 АКТУАЛЬНО

ЯК УПРАВЛЯТИ ЗЕМЛЯМИ
ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ В УКРАЇНІ?

- 18 *Антон ТРЕТЯК, Володимир КУЛІНІЧ*
Формування нової системи управління землями державної власності — процес необхідний

20 Презентація законопроекту

Антон ТРЕТЯК

ДЕЯКІ АСПЕКТИ УПРАВЛІННЯ
ЗЕМЛЯМИ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ

Із виступів

- 25 *Анатолій ЮРЧЕНКО*
Управляти земельними ресурсами має хтось один
- 26 *Жан-Жак ЕРВЕ*
Найкраще для України сьогодні — продовжувати мораторій, допомагати фермерам і визнати різні типи підприємств
- 28 *Ігор БИСТРЯКОВ*
Земля повинна виступити в якості стабілізуючого фундаменту вітчизняної економіки
- 29 *Олександр ПОТІМКОВ*
До всіх видів власності повинні діяти однакові схеми управління
- 31 *Андрій ТЕРНОПІЛЬСЬКИЙ*
У Законі закладено такі ж суперечності, як і в інших, що роками не приймаються
- 33 *Олександр КОВАЛІВ*
Ми маємо бачити комплексний підхід з точки зору як національних, так і державних інтересів
- 34 *Антон ТРЕТЯК*
Підсумкове слово

35 НАУКОВІ ДОСЛІДЖЕННЯ

Ірина ОСАДЧА

Складові формування сталого
аграрного землекористування

42 ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

42 *Сергій МОРСЬКИЙ*

Використання земельної ділянки у межах однієї категорії не потребує зміни її цільового призначення

43 Землі історико-культурного призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності

44 ЮРИДИЧНА СЛУЖБА

Алла КАЛЬНІЧЕНКО

Про приватизацію земельної ділянки, зайнятої будинком, який належить на праві спільної власності

Про обмін земельними ділянками

46 РОЗ'ЯСНЮЮТЬ ФАХІВЦІ

46 *Валентина СВЯТИНА, Алла РАКОЦ*

ТРЕТЕЙСЬКІ СУДИ,
ЇХ РІШЕННЯ ТА УМОВИ ВИКОНАННЯ

47 Реєстрація державних актів на право власності на земельну ділянку на підставі рішень третейських судів

48 Хто має право отримувати витяги з державного реєстру земель? Який порядок їх надання?

48 Хто реєструє правовстановлюючі документи на землю: структурні підрозділи Центру ДЗК чи органи місцевого самоврядування?

49 Щодо питання внесення змін до земельно-кадастрової документації у разі зміни меж адміністративно-територіальних утворень

51 ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

52 **УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА УКРАЇНИ**

№ 5 від 12 січня 2009 р.

Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 21 листопада 2008 року «Про виконання рішень Ради національної безпеки і оборони України з питань регулювання земельних відносин, використання та охорони земель»

54 **ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ**

№ 1098 від 17 грудня 2008 р.

55 **КОНЦЕПЦІЯ**

єдиної системи нормативно-правових актів у сфері державного земельного кадастру

63 **КОЕФІЦІЄНТ ІНДЕКСАЦІЇ**

нормативної грошової оцінки земель

64 **РОЗПОРЯДЖЕННЯ**

КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

СТРАТЕГІЧНІ ЦІЛІ ДЕРЖКОМЗЕМУ ВИЗНАЧЕНО.

КЕРІВНИЦТВО ДЕРЖКОМЗЕМУ ВИЗНАЧИЛО СТРАТЕГІЧНІ ЦІЛІ НА 2009 РІК ЩОДО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН, А САМЕ:

1. Гарантування прав на землю

Спрямовується на захист прав власності на землю, створення ефективної системи реєстрації земельних ділянок, розвиток вільного підприємництва; проведення інвентаризації земель населених пунктів, що сприятиме збільшенню надходжень коштів до бюджетів.

2. Планування використання земель та землеустрій

Врегулювання питань охорони земель та відтворення родючості ґрунтів, контролю за використанням земельних ресурсів, розроблення нормативно-технічних документів, стандартів, норм і правил у сфері землеустрою.

3. Економіка землекористування

Забезпечення зростання вартості землі, у тому числі як капіталу, економічного стимулювання, створення інвестиційно-привабливого землекористування, іпотечного кредитування.

4. Інституціональне забезпечення розвитку земельних відносин

Правове забезпечення змін у сфері земельних відносин, оскільки докорінна зміна земельних відносин в Україні потребує постійного удосконалення законодавства, що є закономірним.



ЯКІ ШЛЯХИ ЇХ РЕАЛІЗАЦІЇ?

15 СІЧНЯ ЦЬОГО РОКУ ПРО СТРАТЕГІЧНІ ЦІЛІ ДЕРЖКОМЗЕМУ РОЗПОВІВ ЖУРНАЛІСТАМ ПІД ЧАС БРИФІНГУ ЗАСТУПНИК ГОЛОВИ Антон ТРЕТЯК. КОМЕНТУЮЧИ ЇХ, ВІН, ЗОКРЕМА, СКАЗАВ:

— **К**оли ми говоримо про гарантування прав власності на землю, то передбачаємо, що шляхом створення інституціональної основи системи прав власності на землю цього року повинна бути здійснена сертифікація права власності та створення системи державного земельного кадастру і системи державної реєстрації на нерухоме майно і їх обмежень. Звичайно, такі системи за один рік не створюються...

Друга наша ціль — це відновлення системи планування використання земель та землеустрою шляхом завершення розробки та прийняття загальної державної програми використання та охорони земель, розвитку системи зонування земель за їх категоріями, продовження розроблення нормативно-технічних документів, стандартів, норм і правил у сфері землеустрою та охорони земель. Чому ми заголошуємо вашу увагу на завершенні розробки та прийнятті загальної державної програми використання і охорони земель? Дехто, мабуть, знає, що над цією програмою ми почали працювати ще у 2004 року і вона вже розроблена. Більше того, ця програма вже вносилась і в стіни Верховної Ради, але вона не може поки що бути прийнята, оскільки на

одному із етапів у Верховній Раді вирішили об'єднати дві програми: Загальнодержавну програму використання та охорони земель і Національну програму, яка стосується підвищення родючості ґрунтів. Останню супроводжує Міністерство аграрної політики, а першу — ми. Після об'єднання виявилось, що на другу програму коштів потрібно більше і Міністерство фінансів, бачачи реалії, які в нас склалися з бюджетом, звичайно, не може виділити таку суму. Тому сьогодні знову постало питання про дві окремі програми, як це і передбачено Законом України «Про охорону земель».

Третя наша стратегічна ціль — це розвиток економіки землекористування шляхом забезпечення зростання чи збільшення вартості землі, у тому числі як капіталу розвитку системи економічного стимулювання, створення інвестиційно-привабливого землекористування, продовження робіт з оцінки земель, розвитку інфраструктури ринку земель. Дещо поясню щодо забезпечення зростання чи збільшення вартості земель.

Проблема в тому, що за 18 років земельної реформи ми в Україні так і не зробили оцінку землі як ресурсу. Ми багато говоримо за ринкову вартість. А вона



залежить від попиту і пропозиції, а потенціальну вартість землі в Україні ми так і не здійснили. Тому сьогодні йдеться про те, щоб у 2009 році завершити ті розробки, які ми розпочали, і підійти впритул до оцінки землі як ресурсу, тобто потенціальної її вартості. Тоді ми зможемо прогнотувати ті чи інші свої дії, які будуть стосуватися створення інвестиційно-привабливого землекористування.

І четверта стратегічна ціль стосується інституціонального забезпечення розвитку земельних відносин. Тут ми хочемо вашу увагу сконцентрувати на то-

му, що в процесі проведення земельної реформи ми так і не мали державної чи загальнодержавної цільової програми розвитку земельних відносин. Тому, як відомо, на виконання Указу Президента, який був виданий в лютому минулого року № 121, було передбачено розробку концепції розвитку земельних відносин до 2015 року. Така концепція в нас розроблена.

12 січня вийшов новий Указ Президента №5, яким передбачено, що в розвиток цієї концепції повинна бути розроблена державна цільова програма розвитку земельних відносин до 2015 року. Тому ми плануємо у найближчий період завершити розробку такої програми і подати Уряду на схвалення. Концепція сьогодні по цій програмі в нас розроблена. Вона знаходиться на стадії погодження в міністерствах і відомствах і найближчим часом теж буде подана Уряду на схвалення.

Далі Антон ТРЕТЯК детальніше зупинився на законодавчій діяльності Держкомзему у 2009 році :

— У нас на першому місці стоїть супроводження у Верховній Раді прийняття Закону «Про державний земельний кадастр». Ви знаєте, що із прийняттям цього закону пов'язаний мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення. Ми плануємо, щоб він був прийнятий Верховною Радою десь у лютому-березні у першу чергу. Ми готуємося зараз до цього — будемо проводити низку узгоджувальних круглих столів, нарад тощо. Будемо намагатися робити все, щоб цей закон все-таки був прийнятий.

Друге питання — це здійснення розмежування земель державної та комунальної власності. Ви знаєте, що такий закон був прийнятий ще у 2004 році, але так і не почав працювати. Тобто розмежування земель державної та комунальної власності

сьогодні не здійснюється, оскільки, за нашими оцінками, була дуже складна процедура розмежування цих земель. І якраз внесення змін до ст. 6 Закону України «Про розмежування земель державної і комунальної власності» та інших змін щодо спрощення процедури є пріоритетним для того, щоб ми розпочали цей процес. Щоб органи місцевого самоврядування чітко знали, якими землями вони можуть розпоряджатися.

Стосовно змін до Земельного кодексу про набуття права власності на землю юридичними особами, то тут маємо на увазі додати наболіле питання — внесення змін до статті 82, яка стосується іноземних юридичних осіб. Тобто, якщо ми хочемо залучити в Україну іноземні інвестиції, то чітко повинні визначитися щодо власності на землю та інших питань, які стосуються іноземних інвесторів.

Цього року також повинен бути прийнятий Верховною Радою Закон України «Про державну інвентаризацію земель». Цей законопроект Уряд вже подав до парламенту і ми його будемо супроводжувати до прийняття. І, відповідно, внесення змін до ст. 25 Земельного кодексу України щодо обмеження строку державної реєстрації документів, що посвідчують право на земельну ділянку.

На інших питаннях, що стосуються гарантування прав власності на землю, зупинятися не буду, лише перелічу їх: моніторинг стану використання земель; проведення робіт з інвентаризації земель; проведення робіт з розмежування земель; створення системи ведення державного земельного кадастру і завершення робіт з видачі державних актів.

Разом з тим, тут є проблема, бо ви знаєте, що Верховна Рада прийняла бюджет на 2009 рік і майже в 10 разів зменшилося державне фінансування. Бюджетне. Аналогічно, я розумію,

що зменшиться фінансування і місцевих бюджетів на виконання тих чи інших робіт. Тому ми повинні зараз терміново переорієнтуватися в обсягах цих робіт і в їхній пріоритетності. Треба визначитися, які роботи в першу чергу будуть виконуватися, які залишаться на майбутнє...

Друга стратегічна ціль — це відновлення системи планування використання земель та землеустрою. Тут першочерговим у нас є Закон України «Про зонування земель», який визначений сьогодні Указом Президента №5. Ми над цим законом вже працювали. Цього року повинні його доопрацювати і зробити все, щоб він був внесений в стіни Верховної Ради для прийняття.

Про Загальнодержавну програму використання і охорони земель, яку ми хочемо доопрацювати, відійшовши від тих двох об'єднаних програм, я вам вже коротко говорив. Хочемо щоб Уряд повторно подав її до Верховної Ради.

Також напрацьовується дуже багато змін до Закону України «Про землеустрій». Тут питань багато... Особливо стосовно проектів відведення земель, технічної документації при відновленні меж, при поділі земельних ділянок тощо. Всі вони передбачаються у змінах до цього закону.

Ще одне питання — це порядок встановлення зміни меж адміністративно-територіальних утворень, який повинен теж у найближчий час бути прийнятим. Затверджені типові заявки-клопотання про вибір місця розташування земельної ділянки при її відведенні. Торік ми розробили більше 20-ти інших нормативів і стандартів у сфері охорони земель та землеустрою і передбачаємо, що в першому кварталі цього року вони будуть схвалені. Вашу увагу я б зосередив на одному важливому питанні, а саме: проведенні апробації класифікатора видів цільового використання чи

цільового призначення земель, оскільки через затвердження такого класифікатора передбачається систематизувати і упорядкувати процедуру зміни цільового призначення земель.

Серед питань, що стосуються відновлення системи планування використання земель і ті, які, передусім пов'язані з використанням земель Міністерства оборони та інших міністерств і відомств. Ми наприкінці минулого року зробили презентацію проекту Закону України «Про управління землями державної власності» і на цих питаннях тоді зупинялися.

Щодо розвитку економіки землекористування, то тут у нас першочерговим є Закон України «Про ринок земель». Це все-таки політичний закон. І ми знаємо, що 2009 рік буде роком підготовки до чергових виборів Президента. Знову можуть цей закон нам заблокувати. То ж ми думаємо, що, можливо, доведеться

робити окремий локальний законопроект, який впорядкує окремі питання, які стосуються продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення державної і комунальної власності та права на їх оренду на земельних аукціонах. І Уряд буде просити Верховну Раду прийняти його. Бо ми розуміємо, що питання ринку земель є досить заполітизованим на сьогодні.

Інші питання стосуються терміну проведення нормативної грошової оцінки земель, змін до Закону «Про оцінку земель» і змін до ст. 20 Земельного кодексу про громадське обговорення зміни цільового призначення земельних ділянок.

І останнє — щодо інституціонального забезпечення розвитку земельних відносин. Тут першочерговими ми вбачаємо все ж таки Державну цільову програму розвитку земельних відносин до 2015 року, Закон України

«Про державну земельну службу». У нас цей закон був відпрацьований, але ми зрозуміли, що треба ширше ставити питання. Треба говорити за всі органи, які працюють у сфері земельних відносин. Це і комунальні органи, і приватні... Тому що йдеться про земельну службу. І вони повинні об'єднатися для виконання тих цілей, які перед нами ставить держава і населення.

Інші законопроекти — це відповідні зміни до певних законодавчих актів щодо земельних відносин, щодо спільної власності на землю, де у нас є багато проблем, особливо щодо спільної власності при переході права власності на будівлю, викупу особливо цінних земель тощо.

Думаю, ви розумієте, що інституціональне забезпечення розвитку земельних відносин будеться у першу чергу на законодавчо-нормативній базі і на тих інститутах, які здійснюють виконання цієї законодавчої бази.

КІЛЬКА ДІАЛОГІВ ІЗ ЖУРНАЛІСТАМИ

ПРО ВАРТІСТЬ ЗЕМЛІ — РИНКОВУ І ПОТЕНЦІАЛЬНУ...

Наталія Білоусова,
газета «День»:

— Чим відрізняється потенціальна і ринкова вартість землі?

Антон Третяк:

— Ми добре розуміємо, що коли говоримо про землю як капітал, природний капітал, то вартість землі як природного

капіталу має дві складові: перша — це природна, бо земля є природним ресурсом і цей потенціал, або ця складова як капіталу повинна бути оцінена, і друга — інтелектуальна, що стосується організації використання земель. Так ось, коли неправильно організоване використання земель, то навіть друга складова, яка стосується

людських ресурсів або інтелектуальної власності чи вартості, вона може зменшувати або збільшувати першу частину складової від того, ефективно чи неефективно використовується земля як природний ресурс. Тому ми повинні сьогодні оцінити землю як природний ресурс, визначити її потенціал.



Якщо ми сьогодні оцінюємо, наприклад, за методикою Німеччини, землю як природний ресурс, то вона має вартість в кілька разів вищу, ніж фактично сьогодні на ринку вона склалася. Отже, коли ми говоримо за інвестиції, особливо іноземні, які до нас приходять, то цей актив ми повинні враховувати при формуванні проектів по інвестиціях.

Наталія Білоусова :
— Тобто в результаті перегляду ця вартість повинна зрости, правильно?

Антон Третяк:

— Звичайно.

Наталія Білоусова:

— У скільки разів?

Антон Третяк:

— Як на мій погляд, це може бути у сім-десять разів, бо я беру приклад Франції стосовно потенціалу

і використання природного ресурсу. А там землі за природним потенціалом є значно гіршими, ніж в Україні. У Франції середня урожайність зернових сьогодні становить 80 центнерів, цукрового буряка — 800 центнерів. Порівняйте з нашою урожайністю — від 24-25 до 80 центнерів, по цукровому буряку від 250-300 до 800 центнерів. Ось вам потенціал використання землі як природного ресурсу.

ПРО МОРАТОРІЙ: ВІН Є ЧИ ЙОГО НЕМАЄ?

Сергій Сидоренко,
телекомпанія «Ера»:

— Пане Антоне, чекали, що мораторій буде скасовано і є досить неочікуваним, що мораторій не скасовано. На скільки Держкомзем готовий до роботи в умовах, коли не скасований мораторій? І що тепер?

Антон Третяк:

— Ви пам'ятаєте, коли приймався закон по кризових явищах в аграрному секторі економіки... Там, де стосується питання мораторію землі, Верховна Рада продублювала продовження мораторію. Сьогодні Президент України наклав вето на цей законопроект.

А наскільки ми готові? Так, ми готуємось, але зрозумійте, ми як орган виконавчої влади повинні працювати у правовому полі і нам дуже потрібен Закон «Про державний земельний кадастр» і Закон «Про ринок земель». А ще — Закон «Про сільські товариства з врегулювання обороту земель сільськогосподарського призначення», який зареєстрований у Верховній Раді і про який я завжди говорю, — це створення у сільській місцевості інфраструктури ринку земель.

Ми готуємося з точки зору нормативної бази в сфері оцінки, у сфері землеустрою, виконання певних робіт, але сьогодні нам передусім потрібні ці два закони

і третій, про який ми зараз теж говоримо і Президент в новому Указі зауважує — це Закон «Про зонування земель». Щоб у нас не відбувалося хаотичного перерозподілу земель, особливо земель сільськогосподарського призначення для інших цілей, треба здійснити зонування земель по доцільному використанню їх. Так, як це в Німеччині, Франції та інших країнах, де визначено зони і всі знають, що тут тільки сільське господарство повинно розвиватися, тут тільки забудова, тут тільки рекреація... Інвестор, який купує цю землю, вже знає, що на ній буде займатися тільки тим видом діяльності, який визначений для цієї зони. І тому, при входженні в цивілізований ринок, ми обов'язково маємо мати зонування земель, щоб держава могла управляти процесом, який буде відбуватися на ринку землі.

Сергій Сидоренко:

— Тобто, мораторію зараз немає?

Антон Третяк:

— Мораторій є за Земельним кодексом, де визначено, що він завершується при прийнятті двох законів — «Про державний земельний кадастр» і «Про ринок земель».



ПРО СТВОРЕННЯ АВТОМАТИЗОВАНОЇ СИСТЕМИ ВЕДЕННЯ КАДАСТРУ: СКІЛЬКИ ЩЕ ЧАСУ ТРЕБА?

Антон Третяк:

— Розумію... Ще раз кажу, що вона не може бути створена так швидко. Україна бере участь у проєкті Світового банку «Видача державних актів на право власності в сільській місцевості і розвиток системи кадастру». Цей проєкт передбачав до 2012 року завершити процедуру створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру. Ми сьогодні вже відстаємо, тому що певні речі не напрацьовані, немає закону про кадастр, ми не можемо розвивати нормативну базу і тому, швидше всього, будемо говорити про завершення, повне введення в експлуатацію такої системи не в 2012 році, а, мабуть, пізніше. Але говорити, що в нас сьогодні немає системи кадастру і ми не управляємо процесом, теж не



можна, тому що здійснюється ведення державного земельного кадастру, як ми називаємо, на паперових носіях. Ми можемо цю систему сьогодні впорядкувати і здійснювати відповідно до чинного законодавства. Це не означає, якщо не буде автоматизованої системи на території всієї України, то кадастр не буде вестися.

Інна Боднар, телеканал «1+1»:

— Коли ж ми матимемо автоматизований кадастр? За рік, два?

Антон Третяк:

— Я вже сказав вам, вважаю, що навряд чи в 2012 році ми зможемо кінцево її одержати, швидше будемо мати відстрочення ще на рік-два, оскільки це процес, який потребує певного часу для повного його завершення.

ПРО ЗАХИСТ РЕАЛЬНИХ ВЛАСНИКІВ ЗЕМЛІ

Інна Боднар:

— Скажіть, будь ласка, якщо державні акти видавалися з порушеннями, чи будуть якось захищатися реальні власники земельних ділянок, чи будуть здійснюватися якісь конкретні дії?

Антон Третяк:

— Однозначно, будуть. По-перше, на це, про що ви зараз кажете, у нас спрямований Закон «Про державну інвентаризацію земель», де виписана процедура. Буде законодавче впорядкування

таких колізій, коли на одну і ту ж ділянку виписано кілька актів. По-друге, передбачається найближчим часом здійснити суцільну інвентаризацію і з'ясувати, де, в яких регіонах і скільки є таких проблем. Ми будемо мати ці дані, а потім будемо виробляти свої дії, заходи. Де матеріали повинні передаватися для вирішення у судовому порядку, де можна вирішити в порядку землеустрою чи відшкодування збитків власникам тими організаціями, які неякісно ви-

конали цю роботу. Тобто, до цього процесу повинні бути залучені не тільки наші органи, а й судові та інші...

Інна Боднар:

— Коли це буде, якщо це реально виявлені факти?

Антон Третяк:

— Ми не маємо інструменту, оскільки не прийнято Закон «Про інвентаризацію земель». Якраз він на це спрямований і ми чекаємо інструменту, щоб в його рамках працювати.

ПРО МАЙБУТНЄ ДЕРЖАВНОГО АКТА

**Галина Квітка,
газета «Голос України»:**

— Скажіть, будь ласка, за вашими прогнозами, державний

акт на право власності на землю буде і надалі залишатися єдиним правоустановчим документом?

Антон Третяк:

— Так.

Галина Квітка:

— Уточніть, будь ласка. Хто зараз підписує державний акт?



Антон Третяк:

— Зараз у державному акті три підписи є: голови райдержадміністрації або органу місцевого самоврядування, який прийняв рішення, начальника районного відділу земельних ресурсів і посадової особи, яка здійснила реєстрацію. Тобто, всі ці три особи несуть відповідальність за те, що вони там підписали.

Галина Квітка:

— І підпис землевпорядника є на схемі?

Антон Третяк:

— Так. Підпис начальника районного відділу земельних ресурсів обов'язковий там, де є план. Що стосується самого пра-

воустановчого документа на майбутнє, то ви знаєте, що Верховна Рада проголосувала за один із законопроектів, де хочуть на вторинному ринку відмінити функціонування державного акта. Ми вступаємо поки що проти цього. Чому? Поки в Україні немає, не працює система державної реєстрації речових прав, яка може бути поєднана і функціонувати із системою державного кадастру, до того часу цього робити не можна. Сьогодні все побудовано на тому, що від імені держави видається державний акт і через призму державного акта держава бере на себе обов'язки по гарантуванню прав. Іншої системи в Україні поки що

немає. Якщо ми іншої системи не ввели, то не можна, щоб не видавався державний акт по цивільно-правових угодах на вторинному ринку.

Галина Квітка:

— А, будь ласка, спрогнозуйте. Верховна Рада не знає цього всього, що ви сказали і, скажімо, законопроект в такій чи іншій редакції буде підтримано, що нас чекає?

Антон Третяк:

— Тоді активніше запрацює тіньовий ринок. Тут можна тільки так сказати. Але ми хочемо з депутатами активно попрацювати, відпрацювати на друге читання кінцеве бачення цього законопроекту.

ПРО ПРИВАТИЗАЦІЮ ВОДНИХ РЕСУРСІВ

**Надія Шулевич,
УГМК інфо:**

— Учора Верховна Рада проголосувала за прийняття в першому читанні проекту Закону, яким передбачено внесення змін до Водного кодексу стосовно того, що відтепер можна буде приватизувати водні ресурси. Як Ви розцінюєте це?

Антон Третяк:

— Ми підготували і будемо подавати Голові Держкомзему на підпис наші зауваження до цього законопроекту. Більше 10-ти зауважень, оскільки Водний кодекс не може вміщуватися у сферу земельних відносин. Ви знаєте, що регулювання земельних відносин здійснюється тільки за Земельним кодексом. Тому Держкомзем вносить свої зауваження. Ми підготували вже пропозиції на Комітети Верховної Ради. В іншому випадку такі ж самі пропо-

зиції, думаю, будемо виносити на ваш розгляд, де конкретно будемо говорити, чому з ними не можна погоджуватися.

Надія Шулевич:

— Як Ви оцінюєте перспективу внесення таких змін реально?

Антон Третяк:

— Ми надіємося, що до нашої думки прислухаються Комітети Верховної Ради та народні депутати і пропозиції будуть враховані при доопрацюванні цього законопроекту.

НА ПРЯМІЙ ТЕЛЕФОННІЙ ЛІНІЇ — ДЕРЖКОМЗЕМ

15 січня майже дві години у Держкомземі безперервно працювала пряма телефонна лінія. На запитання громадян відповідали заступники Голови Держкомзему Антон ТРЕТЯК та Віктор ПЕТРУК у присутності представників засобів масової інформації.

Упродовж роботи прямої лінії дзвінки лунали майже з усіх областей України. На телефонний зв'язок виходили працівники землевпорядної служби, органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, підприємці, землевпорядники сільських і селищних рад, юристи, фермери, керівники сільськогосподарських підприємств, пенсіонери, пересічні громадяни.

Питання, з якими зверталися до керівників Держкомзему, стосувалися переважно укладання, переоформлення, реєстрації договорів оренди та розрахунків за оренду земельних часток; видачі державних актів на право власності на земельну ділянку, порядку оплати оціночних робіт при викупі земельної ділянки; спрощення процедури надання земельних ділянок у власність та користування; підвищення орендної плати; вартості виконання робіт із землеустрою та землеоціночних робіт, розпаювання фермерських господарств, роботи територіальних органів Держкомзему, філій Центру ДЗК тощо.

ФРАГМЕНТИ ПРЯМОЇ ЛІНІЇ



— Алло! На прямій телефонній лінії Держкомзем. Слухаю вас...

— Хочу висловити свою думку з приводу оформлення договорів оренди на земельну ділянку. Спочатку ми реєстрували їх у сільській раді: вранці — віддали, ввечері нам договори пере-реєстрували. Зараз подаємо їх в районний відділ земельних ресурсів, потім передаємо в обласний інститут землеустрою, звідти — в ДЗК, з ДЗК — знову в інститут — процедура безкінечна... За рік я нічого не зареєстрував. І нічого не отримав, бо до цього прив'язали все — компенсацію за озимі, за буряки. Нічого не отримав ні по озимих, ні по буряках, бо кажуть, що немає договорів оренди... Хоча коли приїхали районна комісія, КРУ — документи на зданий буряк є,

а зареєстрованого договору немає... А ми ж за землю платимо, з людьми за оренду розраховуємося...

— Ми недавно, в листопаді, розглядали це питання на спільному з Мінагрополітики засіданні колегій і вже підготували пропозиції, що термін реєстрації повинен становити не більше 14 днів. Такі ж зміни вносяться до Земельного кодексу і Закону «Про оренду». Якщо нам вдасться «провести» їх через Кабінет Міністрів і Верховну Раду, думаю, що це буде допомога вам, щоб ви не ходили по півроку з реєстрацією договорів до різних інстанцій.

— Зробіть перехідне положення, щоб ми від цього не потерпали. Ще таке питання. Половина пайовиків уже померли. Щоб переоформили державні акти,

спадкоємцям необхідно не менше 3 років. Вони тільки через півроку подають до нотаріуса, потім ідуть в земельний відділ... А я не можу оформити договір, поки не буде у спадкоємця держакта на руках. Як тут бути?

— Що стосується скорочення термінів реєстрації договорів оренди в зв'язку з передачею, то сьогодні Земельним кодексом передбачено передавати землю в оренду тільки через аукціон. Ми дали роз'яснення нашим територіальним органам, що в таких випадках треба укладати договір оренди до року. Ви без реєстрації укладаєте цей договір і можете використовувати земельну ділянку і без проведення аукціону. Це по процедурі перехідний, як ви кажете. Стосовно ситуації із спадкоємцями, де не виготовлені держакти взамін сертифікатів. Ви ж знаєте, що Закон України про виділення земельних часток (паїв) в натурі їх власникам передбачає, що в оренду ці земельні ділянки передаються органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування. Вони так само можуть діяти. Якщо на більший термін не можна сьогодні передати, бо не відомо, хто буде спадкоємцем або не оформлена ще спадщина, то вони можуть передати вам на один рік за договором оренди.

— **Спадщина оформлена, але в нього немає держакта...**

— А як тоді спадщина оформлена, якщо немає держакта? Спадщина не може бути оформлена...

— **Якщо є держакт і є на нього заповіт на сина чи доньку, то поки вони переведуть на себе цей держакт минає 2-3 роки...**

— Давайте тоді подумаймо, як до законодавства внести якість уточнення. Давайте домовимося так. У вас є пропозиції?

— Є.

— Ви направляйте їх на моє ім'я і ми спробуємо з вами спільно попрацювати над цим. У листі напишіть свої пропозиції,



проблемні питання і Ваше бачення, як їх можна вирішувати, а ми подумаємо, як законодавчо їх врегулювати.

— **Давайте... Куди направляти?**

— На Держкомзем. Київ, вул. Народного ополчення, 3. Третяку А.М.

— **Зрозуміло. Дякую. До побачення.**

ЗАПИТАННЯ ЖУРНАЛІСТІВ

— **Ось розказують про ці проблеми і ви кажете: «пишіть, а ми спробуємо врегулювати це законодавчо». Невже ви не знаєте про ці проблеми?**

— По спадщині — ні... По реєстрації та інших питаннях — так. Щодо самої реєстрації — це наші внутрішні питання і новий Голова Держкомзему сьогодні видав наказ про зміну структури Центру державного земельного кадастру. Ми почали впорядкування цієї системи. Справді там занадто багато проблем. Проблеми передусім із-за нефахового підходу до вирішення питань ведення державного земельного кадастру і державної реєстрації речових прав. Тому що не можна створити систему державної реєстрації речових прав, поки не створена система державного земельного кадастру. Адже інформація про земельні ділянки є первинною у кадастрі. Формування прав здійснюється у процесі землеустрою і вводиться в

кадастр. Це перше питання. Друге — в кадастрі інформація про всі земельні ділянки України вже є. Державна система реєстрації речових прав буде накопичуватися в процесі введення в неї інформації...

ДЗВІНОК

— **У мене таке запитання: державний акт на право спільної сумісної власності на землю видано на чоловіка і дружину. Пайки не визначені. Один із співвласників помирає — другий не може вступити у спадок. Як з цієї ситуації виходити?**

— А де було написано, що це державний акт про спільну сумісну власність?

— **У рішенні...**

— А акт видавався як на приватну власність чи як на спільну сумісну власність?

— **Не знаю, але сам державний акт зелений...**

— А там не було додатку на спільну сумісну власність?

— **Не було...**

— Бо сьогодні існують додатки до державних актів на спільну власність, де визначається частка кожного із співвласників. У вашому випадку треба піднімати рішення, яке було прийнято в той період, і виходити з нього, доводити в судовому порядку. Тому що ми не маємо документа, який підтверджує, що земельна ділянка була сформована на спільній

сумісній власності. Якщо в рішенні це було записано, то ви подаєте його до суду і він повинен прийняти рішення.

■ — Доброго дня! Вас турбує Курило Валентина Андріївна із села Базарівка Чугуївського району Харківської області. У мене таке питання: цього року я успадкувала земельну частку (пай) від своєї матері після її смерті. Ця земля знаходиться в агрофірмі, з якою мати уклала договір на 10 років. Цей договір зареєстрований в державному земельному кадастрі області, району. Словом, усе за законом. Термін закінчується у 2011 році. Чи має право керівництво агрофірми за моєю згодою укласти зі мною додаткову угоду без кадастрового центру області і району?

— Річ у тому, що додаткові угоди, які стосуються зміни істотних умов договору, а це розмір орендної плати, умови використання цієї земельної ділянки, вони обов'язково підлягають такій самій реєстрації, як і основний договір. Якщо ця додаткова угода не стосується зміни цих умов договору, будь-ласка, ви можете без реєстрації її укласти.

— А якщо мене, скажімо, влаштовують умови цього договору?

— Якщо вас влаштовують умови і ви істотно не змінюєте їх, то, звичайно, додаткову угоду ви можете укласти без реєстрації.

— Дякую. Ще запитання: я є також пайовиком соціальної сфери, працювала продавцем у магазині і отримала землю. Керівництво агрофірми укладає договір з кожним пайовиком соцсфери на один рік і цей договір реєструється в сільській раді. Чи має сільська рада право реєструвати договори оренди?

— Був такий період, коли сільська рада мала таке право і зараз їй дозволяється реєструва-

ти договори терміном до одного року, оскільки вони не реєструються в державному реєстрі земель. Це питання регулюється Цивільним кодексом.

■ — Доброго дня. З Києва турбують вас... У 2000 році ми отримали акт на право приватизації земельної ділянки. Наша ділянка в Бориспільському районі, 6 соток. Тоді не було ні кадастрових номерів, ні оціночних актів на землю. Чи дійсний цей акт за 2000 рік сьогодні і як нам отримати оціночний акт на землю, кадастровий номер?

— Цей акт на сьогодні є дійсним. Зараз наші територіальні органи здійснюють роботу по систематизації всіх цих актів, які в різні роки видавалися, і присвоюють кадастрові номери цим земельним ділянкам, щоб було видно, де

— Щодо оцінки. Це не оціночний акт. Це вам повинні видати довідку про нормативно-грошову оцінку.

— А хто повинен видати?

— Районні відділи чи міські управління земельних ресурсів видають.

— Ми зверталися до них у Борисполі. Узнали, що треба заплатити 50 гривень.

— Не зрозуміло, за що вони гроші такі беруть. Давайте я зафіксую собі цей факт. Це Бориспільський район?

— Так, кадастровий відділ Бориспільського району.

— То ви зверталися в районний відділ ДЗК чи в управління?

— Це кадастровий відділ...

— То ви не туди звернулися, бо такі довідки видає районне управління із земельних ресурсів у Борисполі.

— Спасибі вам.



вони розміщені. Планувалося до кінця року завершити цю роботу. Правда, зараз з фінансуванням важко, то не знаю чи завершимо. Ви знаєте, мабуть, що вже затверджена нова форма державного акта, і щоб не виникало таких питань — дійсна чи не дійсна та чи інша форма акта, яка існувала в процесі земельної реформи, ми повинні всім земельним ділянкам присвоїти кадастрові номери, а тоді ви переоформите свій акт на нову форму державного акта.

— А як з оціночним актом?

ЗАПИТАННЯ ЖУРНАЛІСТІВ

— А чим передбачено, що людина повинна переоформити свій державний акт на нову форму?

— Ніхто не каже, що повинна... Я так кажу, коли на акті немає кадастрового номера. Через кадастровий номер здійснюється контроль, щоб не було дублювання, щоб другого акта не видали. Якщо особа хоче, щоб держава гарантувала їй права, то вона повинна мати такий документ, який в судовому порядку її захистить. Чому у нас є багато ви-

падків, наприклад, в Обухівському районі, де видано по три-чотири державних акта на одну земельну ділянку? Тому що стара форма документа, не було кадастрових номерів. Лише через кадастровий номер можна контролювати — ця ділянка розміщена тут чи в іншому місці? Тому ми будемо порушувати питання, хто буде фінансувати це переоформлення: сама людина чи хтось інший? Тут теж багато питань виникає, які законодавством не визначені.

ДЗВІНОК

— Добрий день! Я купила хату, в селі Радомишльського району Житомирської області чотири роки тому. Два роки оформляється державний акт на землю біля хати. І вже рік як прийшло підтвердження з Поліської фінансової групи...

— Це та землевпорядна організація, яка оформляє державний акт?

— Так. Тобто за оформлення гроші взяла вона. Артем Михайлович там є такий. Я йому дзвоню, він просить зателефонувати пізніше. Пізніше він телефон відключає...

— Зверніться у відділ земельних ресурсів у Радомишльському районі. Вони повинні з'ясувати причини, чому ця землевпорядна організація не видає вам державний акт.

— Для мене це зрозуміло: вони хочуть грошей...

— А-а-а, хочуть грошей? Тоді вивчимо, чому ця землевпорядна організація затягнула виготовлення землевпорядної документації на виготовлення державного акта. І будемо ставити питання про те, щоб позбавити її ліцензії.

— Я їм про це натякала. Але в них, мабуть, є «волохата рука».

— Надішліть нам листа, прикладіть копію квитанції про оплату послуг. По ній буде видно, коли ви їм заплатили. Копії інших документів...

— Доброго дня! Вас турбують з Луганської області. В нас є пай і договір на його оренду по 7 травня 2009 року... Чому в Краснодонському районі договори не мають ніякої сили? Укладаєш договір оренди, а за оренду ніхто не платить. Це Савічеви — батько й донька, шляхом махінацій переоформлюють назви фірм і їх підтримують в Краснодоні.

— А Ви зверталися у відділ земельних ресурсів з цього питання?

— Авжеж. Я навіть викликала із земельної інспекції інспекторів... Це не моя земельна ділянка, а мого сина. Він не має можливості боротися.

— Це питання складне, необхідно розібратися в усьому більш детально.

— Я писала і в Київ у земельну інспекцію, вони відповідають тими самими словами, що і луганська... На поставлені питання не відповідають, а відповідають формально одне й те ж.

— Тут зі мною багато журналістів, ми візьмемо ваше питання на контроль. Напишіть нам усе детально. Тільки на моє ім'я — Третяку Антону Миколайовичу.

ЗАПИТАННЯ ЖУРНАЛІСТІВ

— Якщо земля була знову продана або подарована, виготовляється новий державний акт, проект відведення... А це знову кошти...

— Проект відведення на земельну ділянку не оформляється, якщо вона продається. Продаж відбувається на основі цивільно-правової угоди. Тоді тільки технічна документація виготовляється.

— Технічна документація коштує немало грошей і займає немало часу. Якщо ми ці старі акти з новим кадастровим номером будемо переоформляти, то знову будемо виготовляти технічну документацію?

— Це вже за бажанням громадян. Ми не можемо зобов'язати



всіх власників обов'язково переоформляти акти. Ми як державний орган, що відповідає за земельну політику, повинні відпрацювати перший механізм, який створить гарантію прав власності при наявності тих старих державних актів. Але сьогодні нема контролю за тим, де ці ділянки розміщені. Наведу приклад. Три місяці тому до нас приходила одна жінка зі своїм болючим питанням. Їй була виділена земельна ділянка і на межі її наклалися інша земельна ділянка. З'ясувалося, що винна в цьому землевпорядна організація: коли робила зйомку, прив'язала не туди цю ділянку. В інших випадках можуть бути інші ситуації. Якщо немає оцих старих державних актів і немає кадастрових номерів, то ми не можемо здійснювати контроль накладки земельних ділянок. Ось чому ми цю роботу розпочали і робимо. Думаю, що цього року ми її завершимо. Створимо індексні кадастрові карти, де б всі земельні ділянки мали свої кадастрові номери.

— То технічну документацію треба виготовляти лише тоді, коли змінюється кадастровий номер?

— Ні. Питання в тому, що зміст технічної документації може бути різним. Тому що всі ті документи, які сьогодні виписані в Законі України «Про землеустрій», вони вже є в технічній документації, яка знаходиться в архіві в районному відділі земельних ресурсів. Тому, коли йдеться про просту заміну акта, то це може бути технічна документація, в якій є підтверджуючий документ. Це ваша заява, в якій ви просите замінити на нову форму державного акта і, якщо інших документів немає, витяг із державного земельного кадастру, який підтверджує, що ця земельна ділянка значиться там. Таким чином, треба ваша заява і документи, які підтверджують, що ця земельна ділянка існує. І більше нічого не треба, бо вже є технічна документація по видачі того державного акта.

Тут може виникнути інше питання. Ми зараз вводимо поняття «кадастрова справа», але поки воно не узаконене у постанові Кабінету Міністрів про реєстрацію договорів оренди. Так ось, ця кадастрова справа може вміщувати інші документи. Подивимося, яким чинним тут можна буде діяти, оскільки та технічна документація існує, ми її маємо, ми на неї можемо робити посилення.

ДЗВІНОК

— Я з приводу розпаювання фермерського господарства. На основі ст. 3 Закону України «Про фермерське господарство» ми ввели до складу фермерського господарства, яке створено у 2006 році, членів сім'ї, близьких. На основі цієї статті ми писали заяву і нам виділили землю згідно із законом. Але річ у тому, що прокуратура сьогодні порушила справу проти голови фермерського господарства, яка, мовляв, незаконно розпаювала землю...

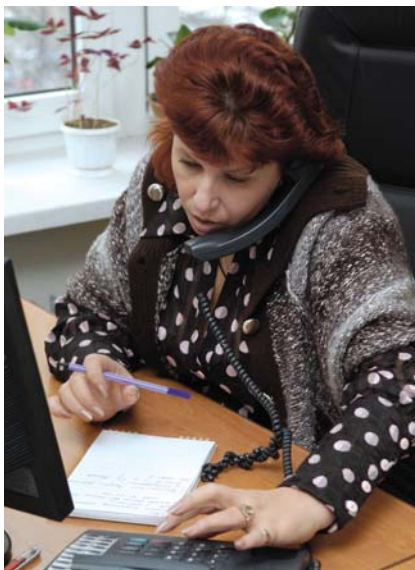
— Незрозуміло чому?

— Оце й мені незрозуміло. На підставі того, що вона незаконно ввела до складу фермерського господарства батька, матір і чоловіка. Прокуратура доводить, що членами господарства можуть бути подружжя, батьки, діти, які досягли чотирнадцятирічного віку, інші члени сім'ї, родичі, які об'єдналися для спільного ведення фермерського господарства і визнають і дотримуються положення його статуту, а членами фермерського господарства не можуть бути особи, які працюють у цьому господарстві за трудовим договором, контрактом.

— Ви ж можете обжалувати протест прокуратури в суді...

— У нас у районі адвокати розуміють так, що адміністрація паювала землю. Тепер прокуратура заявляє, що адміністрація неправильно розтлумачила статтю третю Закону. Там не написано, що члени господарства повинні працювати. А вони кажуть, що повинні працювати, і тільки тоді вони можуть стати членами господарства. Ось в чому розбіжність. А як ви вважаєте, хто тут правий?

— По ваших словах ви праві. Але мені потрібно подивитися ваші документи.



— Документи всі в порядку. Але повинні члени фермерського господарства тут працювати?

— Фермерське господарство будується в першу чергу на сімейному господарюванні, тому вся сім'я працює на цій землі і вся сім'я є членами фермерського господарства. Тому батьки, я так розумію, що вони не те що можуть, вони однозначно є членами фермерського господарства, якщо ви це записали у вашому статуті.

— Так ми й записали...

— Тому я й кажу, що бачу ніби ви праві. Статут — це первинний документ, який говорить, хто є членом фермерського господарства і на кого може паюватися земля господарства. Але надішліть нам копії документів, щоб ми детальніше проаналізували.

— Спасибі. Але хоч дайте відповідь, бо ще посадять...

— Звертаюся з приводу приватизації земельної ділянки в місті Ізмаїлі. У 1989 році земельну ділянку виділили одним особам, а потім вони переоформили на нас цю ділянку. Виділили 6 соток, а фактично там 9,9. Весь цей час ми сплачували податок на землю. Зараз хочемо оформити пакет документів, але наш відділ земельних ресурсів вимагає від нас проект відведення земельної ділянки. Чи правильно це?

— Якщо в рішенні, яке надавалося тоді було записано 6 соток, то на 6 соток ви б оформляли технічну документацію. А оскільки сьогодні площа більша, то від вас законно вимагають проект відведення. Заодно хочу сказати, що ми розробили зміни до Закону України «Про землеустрій», де вводимо статтю про відновлення меж земельних ділянок і оформлення правовстановлюючих документів за результатами інвентаризації. Та поки це законодавчо не закріплено, ви можете робити тільки так, як вам кажуть.

— Мое питання щодо надання земельної ділянки. У Василькові згорів наш колективний сарай. Потерпіло 5 сімей. Тим, хто користувався ним по 50 років і більше, надали в оренду земельку. А тим, хто значно менше користувався, надали у власність. 119 стаття Земельного кодексу говорить, що земля дається у власність або в користування, а нам в оренду дають...

— За Земельним кодексом, земельні ділянки юридичним і фізичним особам сьогодні у нас надаються або у власність, або в оренду. Тому отим новим користувачам сараю могли теж в оренду передавати. Але якщо їм можна надати у власність, то й вам не повинні відмовляти. Я не бачу підстав.

— Оце так і вийшло. Ми подали заяви знову, щоб нам дали землю все-таки у власність... Але нам знову відмовляють...

— Є для цього прокуратура, є суд. Ви зверніться...

— Я до вас із таким. У нас в Одесі дуже погано працює земельний державний кадастр. Останні три місяці вони взагалі не працюють. Зараз накопилася велика купа документів там. Ось до мене звернулося кілька організацій. Я юрист, будемо готувати щось, але ми не зможемо забрати документи. Там ніхто не працює зараз. Я прошу розібратися.

— В Одеському центрі ДЗК зараз працює комісія з Держкомзему з тим, щоб навести там порядок.

— Зрозуміло, дякую.

— Звертається до вас інвалід-чорнобильець. Чи маю я право на земельну ділянку?

— Звичайно, маєте.

— А що я маю зробити? Куди звернутися? Оце мені дочка сказала, що всім землю дають. Як можна це вирішити?

— Якщо хочете отримати земельну ділянку у межах насе-

леного пункту, то повинні звернутися із заявою до органів місцевого самоврядування. Якщо за межами населеного пункту, то до районної державної адміністрації. І вони із земель запасу або резервного фонду повинні вам надати земельну ділянку у власність. Але при цьому треба уточнити, де є землі. Якщо в межах населеного пункту немає земель запасу, то тільки за межами вони ще залишилися. То ви повинні писати тоді в райдержадміністрацію.



— Я маю будинок, земельна ділянка біля нього не приватизована. Чи можуть надати в безкоштовну приватну власність земельну ділянку?

— Якщо цей будинок ваша приватна власність, то земельну ділянку мають безперешкодно оформити. Як зазначено у п. 1 ст. 120 ЗКУ, до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором. Якщо договором розмір земельної ділянки не визначено, до набувача переходить право власності на ту

частину ділянки, яка зайнята житловим будинком, будівлею або спорудою, та на частину ділянки, яка необхідна для їх обслуговування. В межах села це до 25 соток.

— Донецька область, місто Мар'їнка. Минулого року я здав документи на оформлення своєї присадибної ділянки. У грудні вони вже були готові, але державного акта на право власності мені не видають. У кадастровому центрі пояснюють це відсутністю бланків. Поясніть,

що відбувається з бланками держактів і коли вони будуть?

— Назвіть прізвище того, хто вам так сказав у центрі.

— Це начальник обласного кадастрового центру Безбородов...

— Бланки державних актів на право власності на земельну ділянку у нас є в достатній кількості. Чому вам не видають чи затримують видачу — для мене незрозуміло. Сьогодні ми дамо доручення Центру державного земельного кадастру з'ясувати.. Думаю, протягом двох тижнів ви акт отримаєте. Якщо вони будуть зволікати далі, звертайтеся знову до нас.

■ — Землевпорядник Сергій Іванович Ратушний з Вінницької області турбує вас з приводу отримання державних актів. 124 особи — працівники соціальної сфери — здали гроші в приватне підприємство «Земельний тендер» м. Козятин ще у 2005 році — 10 тис. гривень. Здали всі документи, квитанції. Зверталися до них, зверталися в прокуратуру, щоб видали нам державні акти на право власності на земельні ділянки. Безрезультатно...

— Ми підготуємо відповідний наказ і перевіримо це підприємство. Думаю, що через місяць отримаєте відповідь.

■ — Заступник голови райдержадміністрації з Львівської області Майстрок Володимир Павлович: чи можна укласти договори оренди без проведення земельних торгів?

— 134 стаття Земельного кодексу визначає випадки, коли можна укласти договори оренди без аукціону, але землі сільськогосподарського призначення туди не входять. Тому ми рекомендуємо, якщо ці земельні ділянки були уже в когось в оренді і оренда закінчилася, відповідно до Закону «Про оренду», за умови, якщо в держадміністрації немає пропозицій виставити на аукціон і немає іншого претендента, який подав заяву, то ви маєте право продовжити договір оренди на той же термін. А якщо ці земельні ділянки ще не надавалися в оренду, то чинне на сьогодні законодавство каже про те, що треба тільки виставляти на земельний аукціон..... По не витребуваних паях у нас є відповідні статті. Ніяких аукціонів не передбачається. На той період, поки не з'явився власник, ви не оформлюєте договори оренди. У вихідних положеннях про не витребуванні паї є порядок, яким чином держадміністрація їх передає.

■ — Сумська область, Глухівська райдержадміністрація, начальник юридичного відділу. Я ось з якого приводу. До нашої райдержадміністрації звертаються громадяни України, які мають бажання отримати земельну ділянку на умовах їх безоплатної передачі. Для цього вони повинні подати заяву визначеного зразка. В адміністрації вже знаходиться близько сотні заяв, але вони всі написані по-різному. У них немає якоїсь єдиної форми...

— На сьогодні, справді, визначеного зразка заяви, встановленого Кабінетом Міністрів, як це передбачається законом, немає. Ми над цим працюємо...

— Телефонуйте вам сільський землевпорядник з Одещини, Белгород-Дністровський район. У мене кілька запитань. Перше запитання — стосовно розмежування земель державної і комунальної власності в межах села. Хто це повинен робити і за які кошти?

— Роботи по розмежуванню земель державної і комунальної власності в межах населеного пункту повинна виконувати структура, яка має на це ліцензію. Кошти на проведення цих робіт в межах села краще, щоб внесла ваша сільська рада. Розраховувати на державні гроші, відразу кажу, немає підстав. Розмежування потрібно робити, але відшукуйте кошти самі.

— А якщо коштів нема?

— Думайте, де їх взяти, кажіть депутатам...

— Друге питання щодо перегляду орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності у зв'язку із зміною законодавства...

— Відповідно до Закону України «Про оренду землі» відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним

кодексом України, Цивільним кодексом України, законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі, в якому згідно зі статтею 15 Закону України «Про оренду землі» однією із істотних умов договору оренди є орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

Цим же законом встановлено, що розмір, форма і строки внесення орендної плати встановлюються за згодою сторін у договорі оренди.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» від 3 червня 2008 внесені зміни до частини четвертої статті 21 Закону України «Про оренду землі», якою встановлюється, що орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності не може бути меншою трикратного розміру земельного податку, що встановлюється Законом України «Про плату за землю», крім земель сільськогосподарського призначення і не може перевищувати 12 відсотків їх нормативної грошової оцінки.

З метою приведення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності у відповідність до діючого законодавства, орендодавець може вимагати перегляду орендної плати, якщо інше не передбачено умовами договору оренди.

Зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін.

У разі недосагнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується у судовому порядку.



НАПРИКІНЦІ ГРУДНЯ МИНУЛОГО РОКУ ДЕРЖАВНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ НА ЗАСІДАННІ КРУГЛОГО СТОЛУ ПРЕЗЕНТУВАВ ОСНОВНІ ПОЛОЖЕННЯ РОЗРОБЛЕНОГО ПРОЕКТУ ЗАКОНУ «ПРО УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЯМИ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ В УКРАЇНІ». ВІДБУЛОСЯ АКТИВНЕ ОБГОВОРЕННЯ ПРЕДСТАВЛЕНИХ НАПРАЦЮВАНЬ ЗА УЧАСТІ ВІДОМИХ НАУКОВЦІВ, ПРЕДСТАВНИКІВ МІНІСТЕРСТВ ТА ВІДОМСТВ, ГРОМАДСЬКОСТІ. ВІВ ЗАСІДАННЯ ЗАСТУПНИК ГОЛОВИ ДЕРЖКОМЗЕМУ ДОКТОР ЕКОНОМІЧНИХ НАУК, ЧЛЕН-КОРЕСПОНДЕНТ УААН АНТОН ТРЕТЯК. ПРОПОНУЄМО ВАМ СТАТИ ЗАОЧНИМИ УЧАСНИКАМИ ЦЬОГО ЗАСІДАННЯ І РОЗВИНУТИ, УДОСКОНАЛИТИ ЧИ ДОПОВНИТИ ТІ КОНЦЕПТУАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ЗАКОНОПРОЕКТУ, ЯКИЙ ОБГОВОРЮВАВСЯ В ДЕРЖКОМЗЕМІ.

ВСТУПНЕ СЛОВО

ФОРМУВАННЯ НОВОЇ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЯМИ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ — ПРОЦЕС НЕОБХІДНИЙ

Антон ТРЕТЯК,
заступник Голови Держкомзему:

— Сьогодні, в процесі проведення земельної реформи, ми говоримо про те, що перерозподіл земель не завжди здійснюється відповідно до чинного законодавства, а організація використання земель недостатньо ефективна.

Звичайно, при цьому маємо розуміти, що вперше формуємо систему управління земельними ресурсами в цілому, оскільки до 90-го року в Україні не було ні приватної, ні комунальної власності й підхід як до земель державної власності переважав адміністративний.

У зв'язку з тим, що ми входимо в ринкові відносини, формуємо нові земельні відносини, виникає необхідність обов'язкового застосування інших методів управління. Тому й виносимо на



обговорення проект закону, в якому концепція підходів до управління земельними ресурсами, особливо землями державної власності, змінюється. Під час обговорення хочемо почути вашу точку зору стосовно проблем, які, можливо, ще не враховані в

ЯК УПРАВЛЯТИ ЗЕМЛЯМИ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ В УКРАЇНІ?

цьому законопроекту, тих концептуальних або нових підходів, які будуть застосовані у формуванні нової системи управління землями державної власності.

Вживаю слово «нової» системи, тому що досі до управління землями державної власності у нас, скажімо, був не цілком системний підхід. Більшість міністерств і відомств, які у сфері управління мають господарюючі суб'єкти з державною формою власності на землю, не завжди за чинним законодавством мали ті чи інші важелі впливу на ефективне використання цих земель.

Наступне питання, яке хочеться обговорити — питання

управління правами на землю. Воно теж нове для нас. Адже коли говоримо про право власності на землю і про економічні відносини власності на землю, то розуміємо, що в цих економічних відносинах не завжди бере участь право власності на землю у повному обсязі видів прав, а завжди лише певна сукупність видів прав. Наприклад, з'явилося право на використання сільськогосподарських земель, яке називається емфітевзис. Чи право на забудову, яке в законодавстві знайшло назву суперфіцій. Чи, наприклад, право на земельний сервітут. Цими ж правами теж потрібно управляти. Такий приклад. На ринку

США право на земельний сервітут в обігу земель сільськогосподарського призначення займає 80 відсотків.

Тому, коли ведемо мову за купівлю-продаж землі, земельної ділянки, за мораторій, ми не завжди повинні розглядати земельну ділянку повністю як об'єкт відносин на ринку. Швидше, сьогодні, коли йдеться про економічне формування тих чи інших економічних відносин, ми повинні говорити за певні права, через які можна вирішувати ті чи інші інвестиційні питання та організацію ефективнішого використання земель.

Володимир КУЛІНІЧ,
заступник Голови Держкомзему:



дусім від нього почути кілька слів на підтримку майбутнього закону і, звісно, ті критичні зауваження, пропозиції, які необхідно врахувати при доопрацюванні його.

— Справді, проект закону досить складний. І складний передусім тому, що ми вперше приходимо до того, що землям державної власності, не зважаючи на ті повноваження, які визначені у Земельному кодексі, пропонується мати державний структурний підрозділ, який би здійснював контроль за їх використанням, який би контролював питання попиту, обігу, зміни цільового призначення земельних ділянок. На сьогодні це питання настільки назріло, що якщо не буде того органу, який би відповідав сповна за використання земельного ресурсного потенціалу державної власності, то

практично матимемо дуже і дуже обмежену кількість земель.

Ми розуміємо, що є землі Міністерства оборони, є земельні ділянки інших призначень. Але чим більше і довше прямуємо нашим життєвим шляхом, то бачимо, яким чином розподіляються ці земельні ділянки, як відбувається обіг і скільки залишається земельних ділянок у державній власності. Тому на ваш розсуд і представляємо цей законопроект.

Законопроектом займаємося не один рік. Починав його Анатолій Дмитрович Юрченко. І оскільки він найближче до цього проекту був, хотілося б пере-

ПРЕЗЕНТАЦІЯ ЗАКОНОПРОЕКТУ

ДЕЯКІ АСПЕКТИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЯМИ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ

Антон ТРЕТЯК:

— Дозвольте презентувати наше концептуальне бачення деяких аспектів управління землями державної власності.

Увагу загостримо передусім на проблемах незавершеності системи управління земельними ресурсами; основних завданнях удосконалення цього управління; принципах, які повинні бути закладені в управління; концептуальних підходах до удосконалення системи управління земельними ресурсами.

У тіншовому ринку землі нині перебуває в обігу більше 800 млрд. грн., або 90 млрд. доларів. У той час як щорічні надходження від плати за землю становлять близько 3 млрд грн. Від продажу земельних ділянок та права оренди в 2008 році одержано близько 10 млрд. грн. Таким чином, оборот тіншового ринку перевищує надходження до бюджету в 61 раз. Думаю, що над цим треба серйозно замислитися. Це виклик для держави стосовно використання земельних ресурсів.

Яка структура користування землями, що перебувають у державній власності?

Це державні сільськогосподарські підприємства. Вони становлять трішки більше 4%, в тому числі держгоспи — півтора відсотка, науково-дослідні установи — 1,7% та інші підприємства — 0,9%. Це недержавні сільськогосподарські підприємства, які використовують землі на праві постійного користування, — майже 1,5%. Це громадяни, яким земельні ділянки надані в користування і які ще не встигли приватизувати їх, — 6,8%. І серед громадян, хоча звернути увагу, це не витребувані земельні частки — 1,2%, про них окремо йтиме мова. Найбільша кількість земель державної власності — лісгоспо-

Характеристика землекористування державної власності

Землі, які входять до адміністративно-територіальних одиниць	Станом на 01.01.2001 р.			Станом на 01.01.2008 р.			Різниця, %
	Кількість	Площа тис. га	%	Кількість	Площа тис. га	%	
1. Державні сільськогосподарські підприємства	3055	2016,5	6,68	2069	1222,1	4,15	-2,53
1.1. Держгоспи всіх систем	382	981,2	3,25	202	437,6	1,5	-1,75
1.2. С/г науково-дослідні установи і навчальні заклади	662	570,6	1,89	702	515,9	1,7	-0,19
1.3. Підсобні сільські госп. державних підприємств та інші державні с/г підприємства	2001	464,7	1,54	1165	268,6	0,9	-0,64
2. Недержавні сільськогосподарські підприємства	4215	1418	4,7	5630	434,9	1,47	-3,23
3. Громадяни, яким надані землі у власність і користування	5942002	2401,6	7,96	5251925	2003,8	6,8	-1,16
3.1. Селянські (фермерські) господарства	36180	990,2	3,28	28487	785,7	2,7	-0,58
3.2. Особисті підсобні господарства	1512518	1008	3,34	1359305	872	2,9	-0,44
Не витребувані земельні частки				86129	344,2	1,2	
4. Заклади, установи, організації	141132	603,1	2	128420	595,9	2	0
5. Промислові та інші підприємства	47292	495,8	1,64	36797	346	1,17	-0,47
6. Підприємства та організації транспорту, зв'язку	9386	654,4	2,17	9391	637,1	2,16	-0,01
7. Частини, підприємства, навчальні заклади оборони	5250	471,6	1,56	5638	403,6	1,37	-0,19
8. Природоохоронного призначення	218	338,6	1,12	209	415,7	1,4	0,28
9. Оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення	4577	43,9	0,14	3980	37,8	0,13	-0,01
10. Лісгосподарські підприємства	687	7906	26,22	770	8567,8	29,07	2,85
11. Водогосподарські підприємства	999	544,3	1,8	996	276	0,93	-0,87
12. Землі запасу		13252,6	43,96		14524,6	49,3	5,34

дарські підприємства — понад 29% і землі запасу, які становлять нині більше 49%.

Виходячи з цієї структури, можемо говорити про ті підходи, які будуть пропонуватися до управління землями державної власності.

Хочу вашу увагу звернути також на оцінку ефективності управління землекористуванням державних структур в розрізі центральних органів виконавчої влади, де теж є проблема.

Наприклад, за даними, які у нас є, в Мінагрополітики питома вага збиткових підприємств становить 47%. В УААН, де найбільша кількість земель сільськогосподарського призначення і найбільша питома вага земель, які перебувають у державній власності, 32,2%.

землі сьогодні можуть бути передані у приватну чи комунальну власність? З цим треба визначатися, щоб сформувати раціональну систему землеволодінь і землекористувань, створити екологічно сталі ландшафти і агросистеми;

ми і управління землекористуванням ми розглядали окремо.

Під управлінням земельними ресурсами розуміємо комплексну систему задоволення потреб населення, держави та територіальних громад в конкретному виді земельних ресурсів, а також планування, організацію та контроль за їх використанням.

А управлінням землекористуванням — це процес планування, організації, мотивації і контролю, який необхідний для того, щоб сформувати й досягти мети — сталого землекористування.

Ми маємо своє бачення, як повинна виглядати система управління землями державної власності. Це повинно бути дві підсистеми — управління земельними ресурсами і управління землекористуванням.

Оцінка ефективності управління землекористуванням державних структур в розрізі центральних органів виконавчої влади

№ п/п	Назва землекористування державного управління	Питома вага збиткових підприємств, %	Передано в оренду майно без земельної ділянки, %	Передані права на землю в збиткових підприємствах
1	2	3	4	5
1.	Мінагрополітики	47,0	79,0	
2.	УААН	32,2	13,2	25,3
3.	Міноборони		2,5	
4.	Мінприроди		87,7	
5.	Мінтрансв'язку		8,0	
6.	Держкомліс		34,3	
7.	Держрибгосп		82,5	

Проблема є, коли передається майно в оренду і земельна ділянка залишається в державній власності і держава від цього теж нічого не отримує, хоча земля, яка обслуговує те чи інше майно, перебуває вже в приватній власності. По Мінагрополітики таких земель, де майно передано в оренду, а земля не була передана, 79%, УААН — 13%, Міноборони — 2,5%, по Мінприроди — майже 88% ...

Ще одне питання — передача права на землю в збиткових підприємствах. На жаль, маємо інформацію лише по УААН — у 25% збиткових підприємств права на землю передані, від господарювання маємо відповідні збитки, а держава теж нічого не отримує.

Таким чином, на наш погляд, основними завданнями управління землями державної власності, на яких насамперед хотілося б заострити увагу, є:

— реалізація політики держави щодо науково обґрунтованого перерозподілу земель, тому що саме від цього ми повинні визначитися: яка питома вага земель взагалі має залишитися у державній власності? Які

— здійснення заходів щодо прогнозування, планування, організації раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях.

На наш погляд, **управління землями державної власності** — це здійснення Кабінетом Міністрів України та уповноваженими ним органами повноважень щодо реалізації прав держави як власника землі, пов'язаних з володінням, користуванням, розпорядженням та іншими правами, визначеними Земельним кодексом України та проектом закону, який пропонується, з метою задоволення суспільних потреб.

Ми хочемо, щоб відбувся розподіл в системі управління. Щоб управління земельними ресурса-

Управління землями державної власності

Управління земельними ресурсами

1. Кабінет міністрів України
2. Рада Міністрів Автономної Республіки Крим
3. Місцеві державні адміністрації
4. Спеціально уповноважений орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів
5. Державні органи приватизації

Управління землекористуванням

1. Кабінет Міністрів України
2. Центральні органи виконавчої влади, у сфері управління яких перебувають підприємства, установи, в тому числі наукові, та організації, що є користувачами земель державної власності
3. НАНУ, УААН
4. Уповноважені особи, які виконують функції з управління правами держави на землю
5. Користувачі землями державної власності

Управління земельними ресурсами і землекористуванням державної власності має базуватися на таких принципах:

- різноманіття і рівноправності усіх форм власності, володіння і користування землею; ми розуміємо, що коли говоримо про управління землями державної власності, то управляючи ними ми не повинні наносити певний дискомфорт чи утрату іншим формам власності, які сформовані;
- пріоритету захисту життєво важливих інтересів особистості, суспільства і держави;
- державної підтримки заходів щодо раціонального використання, поліпшення якості і охорони земель;

- доступності інформації про стан земель;
- раціонального використання та охорони земель;
- використання земель за цільовим призначенням;
- платності використання земель.

Пропонуємо також до розгляду питання, яке стосується об'єктів управління земельними ресурсами державної власності. До таких об'єктів відносимо землі України, що перебувають у державній власності і не надані у користування; не витребувані земельні паї; відокремлені види прав держави на землю, які надані іншим суб'єктам для використання їх в економічній діяльності.

Об'єктами управління землекористуванням державної власності є:

- земельні ділянки державної власності, що передані у постійне користування державним підприємствам, установам, в тому числі науковим, та організаціям;
- земельні ділянки державної власності, які знаходяться на праві постійного користування у громадян, приватних і комунальних підприємств, установ та організацій;
- земельні ділянки державної власності, що передані в оренду.

Коли вести мову про суб'єкти управління, я лише зупинюся на одному із напрямків суб'єктів управління — стосовно спеціально уповноваженого органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів — Держкомзему. Чому Держкомзем повинен бути серед суб'єктів управління земельними ресурсами державної власності і мати одну із функцій, якої він на сьогодні не має, — розпорядження землями державної власності? Бо ми передбачаємо, що повинен бути створений спеціальний фонд земель державної власності для подальшо-

го перерозподілу земель з метою оптимізації землекористування.

Ми вивчали досвід Франції і бачили, як активно відповідний інфраструктурний суб'єкт, який створений спеціально для цих цілей, впливає на ринкові відносини, купівлю-продаж земель, ціноутворення, формуючи спеціальний фонд таких земель через купів та інше. Тобто управляє питаннями, які стосуються оптимізації землекористування. Це новий напрямок, який застосовує вже Німеччина, Польща та багато інших країн.

Основними напрямками управління землями державної власності є:

- розподіл земельних ресурсів за видами прав держави на землю;
- розподіл земельних ресурсів за цільовим призначенням;
- встановлення відповідних режимів використання земель;
- формування ефективної структури землекористування шляхом формування багатокладності з пріоритетом прав держави на землю;
- оптимізація землекористування шляхом перерозподілу земель спеціального фонду земель державної власності.

Хотів би зупинитися ще на двох, може, не зовсім зрозумілих позиціях.

Одна із них — це встановлення відповідних режимів використання земель. Ми недавно презентували один із законопроектів — закон про зонування земель за їх категоріями, де кінцевим результатом є формування режиму використання земель або, як ми називаємо, землепорядного регламенту. Адже наша проблема сьогодні ще й у тому, що ми на більшість земель, які перебувають у державній власності, не маємо кінцевого сформованого режиму їх використання. Навіть ті користувачі, які, як ми кажемо сьогодні, господаарські структури державної

форми власності не завжди використовують землю так, як цього вимагає чинне законодавство.

І друга позиція — оптимізація землекористування шляхом перерозподілу земель спеціального фонду земель державної власності.

Основними механізмами управління землями державної власності є:

- нормативно-правовий;
- економічний, який включає оцінку вартості земельних ресурсів та прав держави на землю; систему плати на землю; систему штрафних санкцій за забруднення земельних ресурсів; планування землекористування; систему економічного стимулювання землекористування; систему моніторингу;
- адміністративний, який включає оптимізацію органів, що здійснюють державне управління земельними ресурсами і землекористуванням державної власності; удосконалення форм і методів управління земельними ресурсами і землекористуванням державної власності на національному, регіональному та місцевому рівнях.

Новий, на наш погляд, механізм — це соціально-психологічний, який включає форми і методи роботи керівників, спеціалістів та громадських організацій.

Ще хочу вашу увагу коротко зупинити на новому із напрямків, навколо якого ведемо багато дискусій з міністерствами та відомствами, — це права держави на землю.

Ми вважаємо, що права держави на землю — це визначені законом відокремлені види прав на землю держави, частки яких відображаються у вартісному вигляді в бухгалтерському обліку та самостійно можуть функціонувати в економічних відносинах власності на землю.

До них нині належать: право користування; право оренди; право на управління; право на капітальні власність; право на дохід; право на земельний сервітут; право на забудову (суперфіцій); право на сільськогосподарське використання (емфітезис); право на внесення земельної ділянки до статутного капіталу; право на заставу земельної ділянки; право на відшкодування збитків (недоодержаних доходів) та інші права.

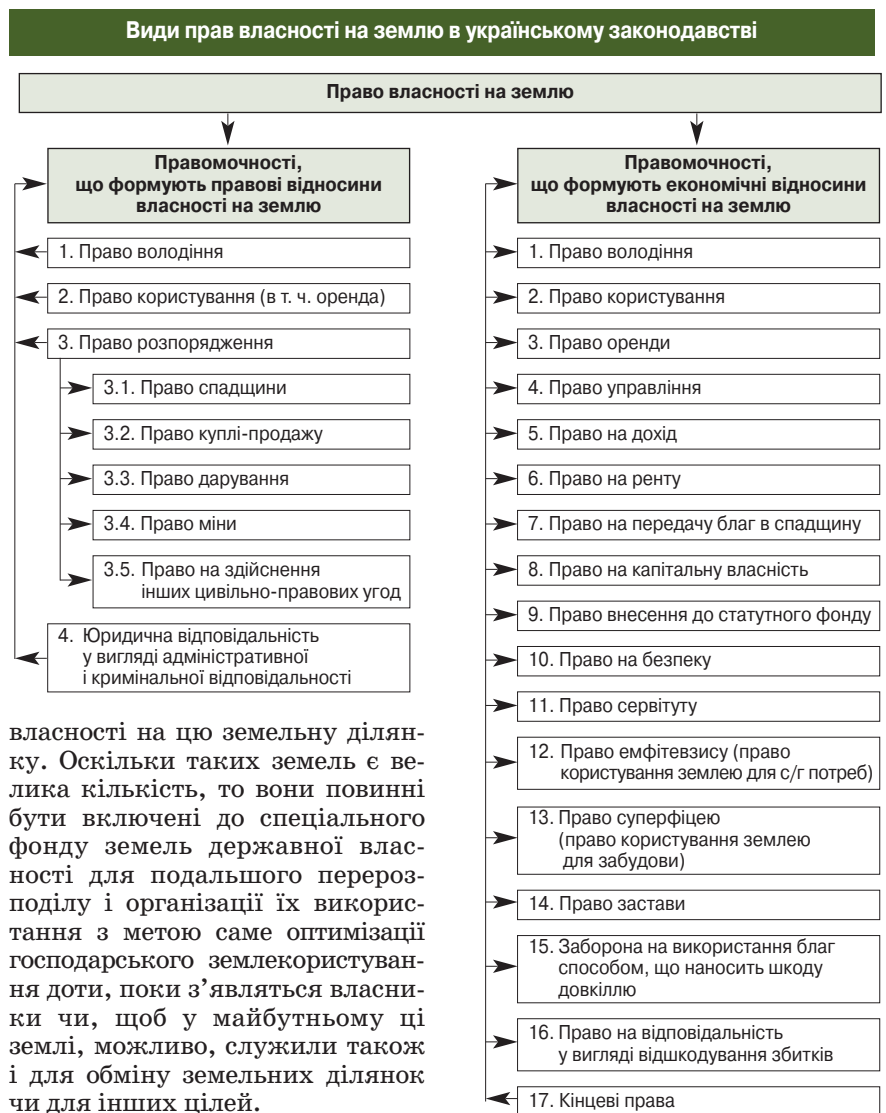
Види прав власності в українському законодавстві поділяються на правомочності, що формують правові відносини власності на землю, і правомочності, що формують економічні відносини власності на землю.

Коли говоримо про закон управління землями державної власності, ми більше повинні вести мову про регулювання і формування тих правомочностей, що формують економічні відносини власності на землю.

Види прав можуть мати певні переплітання. В економічних відносинах західних країн світу різні види прав мають до півтори тисячі переплетінь в економічних відносинах власності на землю.

Коротко хочу зосередити увагу на спеціальному фонді земель державної власності, який, на наш погляд, повинен створюватися за рішенням Кабінету Міністрів України для забезпечення раціонального та ефективного використання земель державної власності, оптимізації землекористування.

До цього спеціального фонду мають бути включені не витребувані земельні частки (паї). Чому не витребувані? Як відомо, тепер згідно з законом про не витребувані частки (паї) в натурі, ці частки (паї) за рішенням органів місцевого самоврядування чи органів виконавчої влади на місцях передаються в оренду тим господарюючим об'єктам, на території яких ці частки розміщені до часу, коли знайдеться суб'єкт права



Ще одне питання дещо нового напрямку, на якому хочемо загострили вашу увагу, це **планування землекористування**. Планування землекористування, що перебуває у державній власності, передбачає підготовку різних видів землепорядної документації (схеми та проекти землеустрою) щодо розподілу земельних ресурсів, організації використання та охорони земель відповідно до запланованих цілей. Склалося так, що держава самоусунулася від питань, які стосуються планування користування землями, що належать їй. Тому ми хочемо, щоб ця функція була обов'язковою і щоб всі міністерства і відомства мали відповідні схеми перспективного розвитку землекористування, яке перебуває у сфері їхнього управління, а господарюючі суб'єкти мали відповідні проекти землеустрою.

На цьому я завершую презентацію законопроекту.

ЗАПИТАННЯ

— Скажіть, будь ласка, яка позиція Держкомзему стосовно ринку земель? Постійно зазначається, що існує величезний тіньовий ринок. Тобто визнання його означає, що ринок земель є, але відсутнє його офіційне визнання...

— На спільній колегії з Мінагрополітики, яка відбулася недавно, це питання теж обговорювали і заявили спільну позицію.

Звичайно, чим довше продовжуватиметься мораторій, тим

ефективніше розвиватиметься тіньовий ринок. Складається парадоксальна ситуація: у нас сьогодні в сільському господарстві близько 1 млн. громадян, які не мають правонаступників на свої земельні ділянки. І вони сьогодні не мають права використати своє право на ці земельні ділянки.

Друга проблема, яку поки що врегулювати не можемо. Відсутній обіг земельних часток-паїв створює складне землекористування, оскільки нині земельні відносини у сільськогосподарських підприємствах побудовані на орендних відносинах, де 67 відсотків земель сільськогосподарські підприємства орендують. Фермерські господарства — це короткострокова оренда — до 5 років. А як можна вибудувати стаке землекористування сільського господарства, якщо сівозмінна повинна мати 9 чи 10 полів для відновлення родючості, а термін оренди тільки 3-5 років.

Третє проблемне питання: відомо, що мораторій буде знято за умови прийняття двох законів — про ринок земель і державний земельний кадастр. Але на колегії звернута увага ще й на таке: на сьогодні не створена сільська інфраструктура щодо регулювання обороту земель сільськогосподарського призначення. Якщо немає інфраструктури, яка на сьогодні повинна працювати на цьому ринку і оптимізувати відносини на ньому — це може бути проблемою ринку, коли буде знятий мораторій.

І ще про одне, що насторожує. Маємо два мільйони потенційних продавців земельних ділянок, а покупців лише один мільйон. Це треба враховувати. Бо може статися обвал, зниження цін на ринку земель сільськогосподарського призначення.

Наша позиція така: *прискорити* кроки для забезпечення інфраструктури ринку земель сільськогосподарського призначення в сільській місцевості, щоб не мати негативних наслідків, якщо мораторій буде знято.

— Ми легко даємо орієнтири на досвід Франції, Німеччини, інших країн. Скажіть, скільки Франція використовує земель сільськогосподарського призначення по 20, 40, 100 тисяч гектарів? Чи є там таке, що сидить дядько в якомусь центрі і обробляє цю землю? Мені здається, що у Франції землю обробляють ті, хто працює на ній і вони є орендарями цієї землі. А у нас навпаки виходить... І чи можна взагалі порівнювати Україну з Францією?

— Це є проблемою для України. На спільній колегії з Мінагрополітики оголошувався факт: майже 800 тисяч гектарів землі вже використовують агрохолдинги. Ефективність використання земель у них вища, ніж у менших за розмірами сільськогосподарських підприємств, але з іншого боку — там є соціальні питання, бо ці агрохолдинги зовсім байдужі до соціального розвитку сільських територій, або людей, які проживають на тій території,

де вони використовують цю землю. Ця проблема знайшла відображення у рішенні спільної колегії і впродовж 2009 року треба знайти вихід з ситуації, що може мати розвиток. Вона насправді загострює проблему земельних відносин на селі.



«УПРАВЛЯТИ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

МАЄ ХТОСЬ ОДИН»



Анатолій ЮРЧЕНКО,
працівник Інституту проблем національної безпеки:

— Розглядати окремо питання, пов'язані із управлінням землями державної власності, мабуть, не зовсім правильно, тим більше за наших умов. Володимир Васильович зазначав, що у нас зменшується фонд державних земель. Вважаю, що достатньо внести зміни до чинного законодавства, щоб припинити вакханалію з використанням земель держави. Маю на увазі насамперед безоплатну роздачу земель державної власності під будь-які цілі, які визначені у Земельному кодексі. Безоплатно ці землі може отримати лише той, хто може за них добре стимулювати осіб, які сприятимуть на шляху отримання безоплатних земельних ділянок. І всі це знають.

Щодо власне управління землями державної власності, то, на жаль, і в Земельному кодексі, і в цьому законопроекті, з моєї точки зору, привалює старий метод вертикального розподілу повно-

важень по управлінню землями. Є районні адміністрації, які вирішують своє коло питань, є обласні адміністрації, над ними Кабмін і три органи та ще й з боку орган земельних ресурсів — і всі тримаються за одну й ту ж ложку. Вибачаюся за таке порівняння, але в мене більш образного немає. Таким чином, ми маємо суцільну кругову безвідповідальність стосовно земель державної власності. Хто конкретно відповідає? Хто може сказати: оцей орган відповідає за ті чи інші землі... Ніхто. Немає у нас тут належного контролю. І те, що треба змінювати систему управління землями держави — очевидно. І нам треба, виходячи з того, що стан нестерпний, мабуть, спробувати принципово змінити політику держави стосовно земель державної власності.

Існує ж в державах інший порядок в ринковому середовищі. Чому ми залишаємо той архаїчний порядок, де є ієрархія безвідповідальності. Я пропоную дещо це змінити. Повинен хтось один у п р а в л я т и будь-яким ресурсом, в тому числі землями. Він повинен відповідати за все, насамперед за ефективне господарювання. У нас же по-

ки що є розподіл повноважень по розпорядженнях. Це найлегше розпоряджатися тим, за що не відповідаєш. Я, наприклад, хотів би, щоб був хтось один в нашій державі, який би відповідав. На якому рівні — це не так принципово, але один. До управління має відноситися не лише розпорядження, а й придбання, ефективне використання тощо. Треба встановити контроль за тим, як використовує землю той чи інший суб'єкт, якому надана земельна ділянка. Цього немає ні в чинному законодавстві, ні в проекті нового закону.

Якщо цей законопроект повинен бути окремим законом, то він має бути з точки зору юридичної техніки, досконалості, логіки, безперечно, серйозно доопрацьований. Але, думаю, він не може набутти чинності в наших умовах, простіше було б внести зміни і доповнення до існуючого Земельного кодексу.



«НАЙКРАЩЕ ДЛЯ УКРАЇНИ СЬОГОДНІ – ПРОДОВЖУВАТИ МОРАТОРІЙ, ДОПОМАГАТИ ФЕРМЕРАМ І ВИЗНАТИ РІЗНІ ТИПИ ПІДПРИЄМСТВ»

Жан-Жак ЕРВЕ,

радник з аграрних питань при Уряді України:

—Цікаве питання обговорюється сьогодні. Антон Третяк попросив мене виступити і я із задоволенням це зроблю.

Хочу сказати, що найважливіший закон у Франції — і для землі, і для сільського господарства — це закон про оренду землі. Його прийнято в 1947 році. Згідно з цим законом, люди, які займаються сільським господарством — це не тільки ті, хто має бізнес і живе у Лондоні, Женеві, Нью-Йорку, Парижі, а хто живе на землі і займається овочівництвом і тваринництвом. Для цих людей права використання землі для сільськогосподарського господарства вищі, ніж права для власників землі.

Якщо людина успадкувала землю, а не працює фермером, вона не має пріоритетного права, щоб використовувати і продавати землю. Той, хто не займається сам сільським господарством і хоче продати землю, він за законом повинен, по-перше, поважати право тих, хто має право використання і має пріоритетні позиції для того, щоб купувати землю у нього. По-друге, якби він продавав землю для сільського господарства, то згідно із законом він повинен продавати тому, хто займається сільським господарством. Існує агентство, щоб знайти, кому можна передати це право. Звичайно, є багато фермерів, які прагнуть збільшувати розміри свого бізнесу. Тому треба вирішувати кому продати. І вирішувати на базі проектів фермерів.

Отже, це закон не стільки про землю, як про сільське господар-

ство — чим ми хочемо займатися в цьому секторі... Франція вирішила, що їй треба сімейне підприємство. Це політичний вибір. Усі там підтримують сімейне підприємство.

В Україні сьогодні нема закону. Чим займається сільське господарство? Що це таке — сільське підприємство? Вибачте, зараз це майже комерційне підприємство. Який розмір повинно мати підприємство? Яку модель треба підтримувати? Які, наприклад, межі треба визначити? Таким чином, ми не знаємо, яким підприємствам будуть передані права використання землі. Тому що права на землю різні. Є право на полювання... Ви можете мати право полювати на землі і не мати у власності землі. Ви можете отримати право використовувати продукти, які залишаються на землі після урожаю, і ви не маєте у власності землі. Ви можете мати право використання землі для ведення сільського господарства. Держава може мати право для того, щоб захистити якість води, водних ресурсів під землею — це теж право. І тому необхідно визначити, які права існують на землю і які права треба передати комусь на використання землі.

На мою думку, було б помилкою прийняти рішення формува-



ти ринок землі, коли нема закону по сільському господарству і не вирішено, яким підприємствам передати права використання землі. Найголовніше тут — яким підприємствам?

Яка думка у мене склалася після трьох років перебування в Україні? Вибачте, можливо я помиляюся, бо досвід невеликий, але скажу як думаю і розумію.

По-перше. Є сільське населення — найстабільніші люди на землі. У них нема стосунків з банками, нема боргів, ніяких питань перед падінням долара. Вони, можливо, виживають, але вони дуже стабільні. І більшість із них мають право голосувати. Тому, думаю, їм треба стабілізувати права на город, на земельні ділянки. Таким чином вони будуть продовжувати виживати і думати, як передати права використання землі комусь.

По-друге. Є крупні холдинги аграрні і не аграрні... Аграрні — це які займаються сьогодні фер-

мерством. На мою думку, дуже близькі до наших кооперативів, але управління, розділення прибутку інші. Це великі групи, які мають кілька ділянок землі, кілька сільських підприємств. Ті групи, які дуже добре працюють на землі, можуть мати по 8-10 тисяч гектарів кожна, рідко більше.

І є такі, які забрали право, очікують і мріють про те, коли буде новий закон, який дозволить їм продавати по ціні у 5-10 разів вищій, ніж купили. Чи треба їм передавати права бути спекулянтами?

Є третій тип підприємств, по-моєму, це середні і маленькі за розмірами. Я дуже поважаю їх. Вони існують без будь-якого захисту. Нема аграрної політики, як в Євросоюзі і США. Дуже маленька підтримка держави. Та вони розвивалися і створили бізнес. І тому, на мою думку, було б дуже цікаво, якби ідентифікувати ці підприємства і створити їм більш стабільні умови. Якщо підписано договір оренди, то за законом це стабільно, але треба, щоб закон не використання землі супроводжував закон. І якщо думати про майбутнє сільського господарства, то тут можна говорити про закон про землю, про продаж землі. Це перший пункт.

Другий пункт. Який розмір землі? Кожен француз скаже, що близько 10 тисяч гектарів — це розумний розмір в Україні

для того, щоб добре управляти землею для вирощування зернових. Для тваринництва дещо інші розміри. Тому для мене зрозуміло, що є розмір, від якого фермерам можна отримати достатньо грошей. І дуже важливо розуміти, що є розміри адаптовані до умов управління ефективним агробізнесом.

Третій пункт. 2008-й — дуже цікавий рік. Зібрали добрий урожай зерна. І дуже поганий рік для фермерів. І не тільки тому, що світові ціни упали після минулорічної спекуляції. Тому що можливості для експортування, продажу, збереження зібраного врожаю недостатні. І якщо подивитися, скільки вже фермери і підприємства інвестували для того, щоб поліпшити технології, насіння, техніку для збирання врожаю... Ріст виробництва іде швидше, ніж ріст логістики. Куди сьогодні треба насамперед вкладати гроші? В логістику, в організацію виробництва, щоб мати хороші елеватори, щоб можна було очікувати, коли ринок буде кращим і, можливо, експортувати. В Україні є потенціал експорту.

Четвертий пункт. Як можна формувати ринок, якщо його нема? Який сьогодні існує ринок? Оренди землі. Але як він організований? Хто його контролює? Як на мене, дуже цікаві структури сьогодні існують в Україні — це ваша служба на рівні

районів. Усі знають, про що йдеться. Я можу звернутися до цієї служби і отримати відповідь: хто працює, на якій землі, які укладені договори... Дуже цікава база даних. Навіщо створювати інші інструменти? Навпаки — треба об'єднати існуючі. Це перша характеристика ринку: всі повинні знати, звідки можна отримувати і куди можна продавати. Думаю, об'єкт оренди дуже цікавий для того, щоб передбачити, яким повинен бути ринок.

П'ятий пункт. Дехто каже, якби існував ринок землі, це дало б можливість створити гарантії на базі землі. Я дуже сумніваюся, що в Україні це можливо. Я працював кілька років радником в Росії і дуже уважно вивчав закон про землю сім років тому. Який розмір кредиту отримали фермери в Росії на базі гарантії землі? Майже нуль. Які умови для того, щоб використовувати гарантії на землі? Треба, по-перше, відкрити ринок. А що це означає? Треба, щоб було достатньо потенційних покупців землі, які конкурують між собою. Треба, щоб банки мали достатньо грошей, щоб зберегти іпотечне кредитування. Умови для створення ринку землі сьогодні в Україні нереальні.

Тому найкраще продовжувати мораторій. І допомагати різним типам фермерства. Захистити їхні права. І визнати в Україні різні типи підприємств.



«ЗЕМЛЯ ПОВИННА ВИСТУПИТИ В ЯКОСТІ СТАБІЛІЗУЮЧОГО ФУНДАМЕНТУ ВІТЧИЗНЯНОЇ ЕКОНОМІКИ»

Ігор БИСТРЯКОВ,

завідувач відділу Ради
по вивченню продуктивних сил НАН України,
доктор економічних наук, професор:

— Насамперед хочу подякувати організаторам заходу і сказати, що ці круглі столи, які під керівництвом Антона Миколайовича проводяться, надзвичайно важливі. Чому? Важливість насамперед полягає в тому, що ми починаємо формувати нове смислове поле, в яке він хоче нас усіх вмістити, для того щоб ми почали говорити однією мовою. Це дуже складно, тому що в нових умовах ми гальмуємо на наших старих уявленнях. Можливо, в нашій буденній діяльності непомітно, але коли займаєшся науковими дослідженнями дуже помітно, як ця стара методологія нас стримує. Вона несвідомо діє на підсвідомість. І завдання полягає в тому, щоб зламати це і перейти в нове смислове поле. І цей законопроект, який нам презентували, якраз містить ці елементи. Його необхідно розглядати в контексті загальних подій, що відбуваються.

Жан-Жак розповів нам про досвід Франції. Сьогодні у нас є можливість відвідувати й інші країни. Багато хто був у Фінляндії, Німеччині, Китаї — скрізь системи різні, але, цікаво, коли сюди приїжджають, один пропонує використовувати одну систему, з якою він ознайомився, другий — іншу. Врешті-решт вибрати щось з цього, виявляється, дуже складно. Тому що той, хто знає свій досвід, іншого не сприймає. Очевидно, необхідно прийти до якихось системних досліджень. А як?

Річ у тім, що процес формування кожної із цих систем, які

ми досліджуємо на стороні, відбувався еволюційно, історично. Ми ж опинилися в зовсім іншій ситуації. Ми зробили петлю і повернулися в минуле, яке ще із сімнадцятим роком пов'язане. Але в інших сучасних умовах, де нові технології, нові відносини, нові фінансові системи, транснаціональні корпорації, є багато суб'єктів господарювання, які тільки й дивляться на те, що в Україні є вільні ресурси, які можна залучити до систем вищого порядку.

Тому постає питання, як це зберегти, як утримати ресурс? Особливо земельний ресурс. Адже часто говоримо, що в Україні немає енергетичних ресурсів, нема газу, нема води, нема нафти. Але у нас є земля, яка має ті ж властивості, як і ці природні ресурси. Більше того, якщо ті ресурси вичерпувані, то земля відновлюваний ресурс. Тому цінність землі у зв'язку із зростанням кількості населення на планеті, продовольчою кризою буде постійно підвищуватися. І ті скачки у ціні на землю — це лиш ситуаційні моменти, які, переважно, вибудовуються з певною метою. За такої ситуації, звичайно ж, необхідно сформулювати певні умови для того, щоб цей ресурс починав працювати. Для того, щоб він спрацював, необхідно виробляти певну модель.



Антон Миколайович нам якраз це показав. Його пропозиції, які були розкриті під час презентації, вибудовані на зовсім іншій концептуальній основі.

Коли ми ввійшли у нові ринкові умови, то спиралися на ліберальну економіку, яка дала нам оцей результат, оскільки не знали внутрішнього змісту цієї ліберальної економіки. Сьогодні говоримо про інституціональну економіку. Можливо, не всі теорію економіки знають, але, скажу, на слух воно сприймається і дуже чітко простежується. Сьогодні важливо в економіці не кількісна ефективність, а ефективність правового забезпечення процесу ефективного розвитку. Це принципово нова річ.

Антон Миколайович під час презентації говорив про права власності на землю, про права використання та інше. Це пов'язано з інституціональною економічною теорією, яка вже достатньо добре апробована на Заході. Те, про що говорив Жан-Жак, саме ця теорія була використана для того, щоб створити стабільні земельні відносини в країні.

Тому ми, зі свого боку, в Національній академії наук ці питання достатньо добре дослідили. Більше того, у нас ведуться проробки теоретичного порядку стосовно введення категорії «землі господарювання». Тобто, це саме те, про що говорив Жан-Жак. Це пов'язано з тим, що ми повинні формувати свою модель самовідтворювання, орієнтовану на підтримку своїх виробників. Ми всі ці слова промовляємо, а віз і нині там. Тому що ця концептуальна ідея розтягується по своїх якихось інтересах, як у тій байці — риба, шукає, як і лебідь... Треба виходити з цього.

В концепції тих законопроектів, які нам презентувалися, проглядається така тенденція, формується абрис інституціонального економічного господарства й інституціонального землекористування, в рамках яких ці закони виконують роль *реперів*, в рамках яких визначається доцільність й ефективність поведінки. Тобто регулюється процес. Він усвідомлений. Ринок ніколи не дасть нам ефективності як такий. Ринок це тільки інструмент, причому він працює на дуже низовому

рівні, в той час як всі інші ієрархічні рівні упорядковані. Саме тому я хочу підтримати цей законопроект і хочу ще раз підкреслити, що закони, які б одразу задовольнили всіх, не сформуються. Це зрозуміло. Перш, ніж картину олією намалювати, необхідно ескізи зробити. І ці ескізи повинні бути вивірені, пропорційні, тоді цей малюнок зрозумілий і тоді можна далі йти — формувати підзаконні акти і те інституціональне середовище, яке допомогло б нам вийти з цієї критичної ситуації.

Жан-Жак говорив тут про те, що він проти зняття мораторію сьогодні. Я його підтримую в цьому. І не тому, що ринок сам по собі поганий, він нейтральний як такий. Ще раз підкреслюю, це інструмент управління відносин людини із землею по суті справи. Але за межами інститутів, які визначають ефективність і наше уявлення про ефективність розвитку, цей ринок може розірвати все. І ми знаємо, як це робиться. Спекулятивні системи вже розроблені. А річ в тому, що наша господарська система дуже нестійка стосовно систем західних розвинутих країн. Ад-

же там багато тих, хто шастає по світу і шукає, що погано лежить. І ми повинні себе захистити від цих спекуляцій.

До нас приїжджали французи з іншого боку, соціалісти, які ще на початку наших перетворень розповідали нам, як використовується земля у третіх країнах, зокрема, в Аргентині, з посиленням на Сороса, який є одним із найбагатших латифундистів там. І коли його запитують, що він робить для того, щоб земельні ресурси не втрачали своєї якості, він каже, що це не його справа. Тому що ця земля починає виступати в якості фінансового сурогату. А потім ми спостерігаємо процеси з інфляцією, скачками курсу валюти тощо. Тобто земля може і повинна у нас виступити в якості стабілізуючого фундаменту нашої вітчизняної економіки. І для цього велика частка — не менше 50 відсотків із системних понять — повинна знаходитися в руках народу. Якщо ми цього не забезпечимо, то Україну просто розтягнуть по шматках. А цього допустити, думаю, не можна. Тому це надзвичайно важливий закон і треба його підтримати.

«ДО ВСІХ ВИДІВ ВЛАСНОСТІ

ПОВИННІ ДІЯТИ ОДНАКОВІ СХЕМИ УПРАВЛІННЯ»

Олександр ПОТІМКОВ,
заступник Голови Фонду держмайна України:



— Наскільки я розумію мету круглого столу, перше запитання: потрібен чи не потрібен цей закон? Друге: якщо він потрібний, то яким повинен бути його зміст? Третє запитання: які шанси цього законопроекту, це з моєї точки зору, бути прийнятим?

Прочитавши законопроект, я непевно здогадуюсь, що там хотіли написати. Дуже непевно.

Тому що виразно не написано. Спасибі за коментар представнику Ради по вивченню продуктивних сил НАН України, який хоч якось зорієнтував в тому, що там хотіли написати. На мою думку, за основу цього законопроекту був взятий як аналог чи прототип закон про управління об'єктами державної власності. Так ось, ми як професійний державний ор-

ган, який пропонував цей закон і на який цей закон впав, можемо поділитися своїм досвідом.

Чи вирішив закон про управління об'єктами державної власності поставлене завдання? Ні. Чи створив він нові проблеми? Так.

Крім того, існує ще така думка, що окремий закон, який регулює відносини в якомусь із видів власності, антиконституційний. Тому що він суперечить статті Конституції, яка каже, що всі види власності рівні. По відношенню до всіх видів власності повинні діяти однакові схеми управління. Чи можемо ми його виділити окремо? Крім того, якщо говорити про управління землями державної власності, то кажемо, що на сьогодні таких земель 49 відсотків, завтра їх буде менше. Теоретично не виключено, що державних земель взагалі колись не буде. Отже, не буде об'єктів управління. Водночас, земельні ресурси як об'єкт державного інтересу залишаються. То, може, у назві нам не треба обмежувати його землями державної власності, а взагалі землями України? І не важливо, в якій власності вони знаходяться. Я підійшов би так. В усякому разі це назавжди.

РЕПЛІКА

— З вами можна було б погодитися стосовно того, що вихоплено один шматок. Але із системних позицій необхідно цих реперних точок кілька виділити, тому що в одному законі вирішити всі питання неможливо...

— Я ділюся нашим досвідом співіснування із законом про управління об'єктами державної власності. Це той досвід, який ми маємо впродовж трьох років.

Щодо змісту законопроекту, то треба більш чіткіше обґрунтувати його необхідність і чіткіше юридично прописати всі поняття. Тому що ті поняття, які вживаються у цьому законі, на мою думку, не зовсім відповідають громадянському кодексу, який регулює відносини власності.

Ще один аспект: усі попередні виступи обмежувалися переважно землями сільгосппризначення. На щастя, для органів приватизації землі сільгосппризначення не мають ніякого відношення. А ось цей закон має пряме відношення. То, може, нам теж варто розділити проблему на дві складові: одна, що стосується земель сільськогосподарського призначення, ринок яких не існує і заборонений, і землі несільськогосподарського призначення, ринок яких давно існує, не заборонений і це те, чим ми сьогодні займаємось і зобов'язані займатися. Так ось ті проблеми, які стоять перед органами приватизації на ринку не забороненому — ринку земель не сільськогосподарського призначення — не вирішуються. Ця проблема існує сьогодні, а закон, в кращому випадку, набере чинності аж з 1 січня 2010 року.

Сьогодні у нас є величезні проблеми в нашій діяльності, пов'язані із землями несільськогосппризначення. І я вважаю, що ці питання терміново треба вирішувати, не очікуючи цього закону. Шукати варіанти, як врегулювати питання оформлення і передачі, продажу власності чи якихось прав земель несільгосппризначення. Там ніяких обмежень — мораторій там не заважає. Більше того, чому Фонд держмайна змушений займатися цим завданням? Починаючи з 2006 року перед органом приватизації поставили завдання — продаж земельних ділянок. Законодавець та ініціатор цього не зовсім точно, помилково сформулювали завдання, тому що продажем земельних ділянок органи приватизації не займаються і не збираються займатися. Йдеться про продаж об'єктів державної власності разом з усім комплексом прав, який входить до цього об'єкту, в тому числі пов'язаних із земельними ділянками. Чи права власності, чи, як тут йшлося, виокремленні права.

Завдання органу приватизації поставлено, а механізм виконан-

ня не створений. Він повністю відсутній. І всі наші спроби якось цей механізм створити напштовхуються на серйозну протидію чи нерозуміння в суспільстві з боку наших колег — Мін'юсту, Мінфіну та ін. Більше того, сьогодні ми взагалі опинилися в дивному полі, мовляв, продажем займайтеся, а все, що стосується підготовки до продажу — це не ваше. При цьому гроші дайте. Кажемо: так ми ж тільки продаємо! Для того, щоб продати, треба здійснити цілий комплекс, який називається управлінські дії, в тому числі функції розпорядження. А функції розпорядження нам не передані... Ми своє слово сказали і домовилися з авторами законопроекту закласти окрему статтю, яка стосується уповноважень органів приватизації. При цьому ми чітко розуміємо, що до земель сільгосппризначення ми ніякого відношення не маємо і не хочемо мати. Ми абсолютно не збираємось займатися цією проблемною частиною. Нехай цим займаються професіонали — Мінагрополітики, Держкомзем, Мінприроди, Держкомлісгосп... Але чекати появи цього закону і набрання чинності цієї окремої статті можливості нема. Нам треба щось робити сьогодні.

Антон Третяк:

— Олександр Юрійовичу, якраз ви підмітили те, з чого я почав. Справді, у нас є проблеми в системі управління земельними ресурсами чи землями державної власності. Це правильно. По-друге, підмітили, що потрібен системний підхід. І для того, щоб бачити перспективу, а ідучи до неї, треба поточні питання вирішувати і ми їх будемо вирішувати. Чому я і хотів, щоб ми знайшли з вами бачення перспективи системи, а тоді до тієї системи рухалися, а не приймали певні рішення, не бачачи тієї перспективи. Тому я вам вдячний за доповнення і виступ.

«У ЗАКОНІ ЗАКЛАДЕНО ТАКІ Ж СУПЕРЕЧНОСТІ, ЯК І В ІНШИХ, ЩО РОКАМИ НЕ ПРИЙМАЮТЬСЯ...»



Андрій ТЕРНОПІЛЬСЬКИЙ,

заступник начальника

Головного управління земельних ресурсів

Київської міської державної адміністрації:

—Щодо законопроекту, то, на мою думку, як окремих законодавчий акт він буде елементом усього того процесу, який відбувається. На сьогодні не приймається закон про державний кадастр, про ринок, низка інших законів. На мій суб'єктивний погляд, лише з однієї причини: іде процес перетягування повноважень між різними гілками влади. І закони не будуть прийняті доти, поки це не відбувається. Навіть якщо вони будуть прийняті, то тими чи іншими сторонами будуть саботуватися. Яскравий конкретний приклад — закон про розмежування земель державної та комунальної власності. Чому не іде розмежування земель? Тому що державі це не вигідно. Бо в результаті цього процесу лівова частка відійде не туди, куди хотілося б. Те ж саме із законом про кадастр. Основна причина — предмет повноважень.

Тож я майже впевнений, що в презентованому законі закладе-

но такі ж суперечності, які є в інших законах, що роками не приймаються і дискутуються в суспільстві. Наприклад, є в ньому такий пункт: Держкомзем сам визначає, сам приймає рішення про виділення земельної ділянки, сам веде реєстр і сам включає в цей спеціальний фонд. Цікава роль Держкомзему. Я не говорю про весь закон, а роль державної структури в державі. Ми кажемо, що земля — це надбання народу. І водночас спочатку в Земельному кодексі 2002 року урізали ці повноваження і сказали, що народ приймає рішення лише по землях, які знаходяться не в межах сільських рад, а в межах населених пунктів, а тепер ми говоримо, що держава в особі Держкомзему повинна ці землі регулювати. Я згоден, пучок повноважень повинен бути, але він повинен мати якісь елементи народовладдя, а не бути приналежністю і правом однієї структури. Причому мене в законі хвилюють такі викладки, що Міністерство внутрішніх справ дає згоду на виділення земельних ділянок із земель Міністерства внутрішніх справ, Мінприроди — з екології... Тобто ми хочемо створити якусь вочину, якої ніколи не було на теренах цієї території з часів першого межування Петра I і закінчуючи генеральним межуванням Столипіна. Ніколи нічого подібного в історії не було. Завжди існувала централізова-

на структура управління земельними ресурсами.

На мою думку, це призведе до того, що ми завтра отримаємо ще страшніші картини, пов'язані з розподілом земель. Те, що повинна бути ідеологія розподілу прав, ідеологія розподілу відповідальності, ідеологія визначення режиму використання територій — все добре, все правильно... А ось уповноваження — це найболючіше, що хвилює. Усі пам'ятають закон про землі Міністерства оборони, де записано, що тільки воно може розподіляти і визначати... Де принцип народовладдя і стаття Конституції про те, що український народ фактично є власником? Можу сказати, що такі уповноваження на порядок збільшать кількість латифундистів і кількість земель, які будуть знаходитися в їх власності. Та не це страшно. У мене інше запитання: чи не породимо ми кріпосне право цими діями? Чому? Тому що в людей є лише одна робота — на землі. Відповідно той роботодавець, який там буде, ставитиме лише одну умову, знаючи, що людина не може поїхати, у неї нема вибору. Вона стає кріпаком і працюватиме на тих умовах, які їй запропонують.

Повернуся до земель забудованих — земель підприємств. Знову ж таки Держкомзем даватиме згоду на продаж цих земель. Не зовсім, мабуть, правильно. Але хотілося б звернути увагу на те,

що тут є посилання на те, що визначається порядком, а ось цього порядку тут і не прописано.

Ще хотілося б сказати про вартість на право користування. У нас склалася, на мій погляд, найкраща з відомих мені систем оцінки. На сьогодні, на мою думку, ми загубили внутрішні орієнтири. Ті методики, які діють, нас гальмують, не дають можливості якось рухатися. Ми напрацювали вже великі обсяги реальних справ, але аналіз цих оцінок ніяк не впливає на зміну методики. І ось я читаю, що балансова вартість на право постійного користування визначається центральним органом виконавчої влади. Тобто, ми вводимо новий термін «баланси́на вартість»? Якщо ми оцінюємо право постійного користування, то його треба оцінювати як по експертній оцінці...

Ще хвилює, що реєстр формується центральним органом. Як на мене, якщо ми говоримо серйозно про державний земельний кадастр, то це повинен бути лише розділ. І, на мою думку, центральний орган не зможе його сформувати у тому вигляді і на тому рівні, який буде зручним на території держави, якщо ми говоримо про відкритість і доступність.

РЕПЛІКА

Олександр Потімков:

— Я б висловив зворотну точку зору: не держава не зацікавлена у проведенні розмежування, а саме органи місцевої влади всіляко чинять перепони проведенню розмежування. І не тому, що держава боїться, що від неї піде земля, а, навпаки, місцеві органи бояться втратити всі уповноваження стосовно державних земель, які на сьогодні мають, виключно будучи найманими менеджерами. У них сьогодні існує ілюзія власника, яку вони всіма силами намагаються утримати навечно. Ілюзія власника базується на тому, що до розмежування вони виконують функції розпорядження, тобто здійснюють усі управлінські дії. І друга складова цієї ілюзії — 90 відсотків, тобто майже всі кошти від продажу, вони отримують до місцевого бюджету. Це головне гальмо у проведенні розмежування земель державної і комунальної власності.

А щодо змісту законопроекту, то я запропонував би поставити його не обговорювати, тому що зауважень більш, ніж достатньо. Ми хочемо розібратися з концепцією закону і базовими складовими. Щодо окре-

мих слів, термінів, то, думаю, юристи внесуть свої корективи, якщо ми дійдемо висновку, що закон необхідний і він повинен містити ті чи інші елементи. Думаю, що кожен подасть свої зауваження і в результаті, не виключено, ми прийдемо до іншого варіанту законопроекту, концепція якого збережеться, але форма його буде зовсім іншою.

Андрій Тернопільський:

— Оскільки в мій город кинуть камінь, то хочу сказати, що погодитися дуже складно, оскільки в результаті розмежування по Києву 90 відсотків земель залишається у комунальній власності міста і місто криво зацікавлене в тому, щоб відійти від опіки держави, отримати у комунальну власність ті землі, які є, і повноцінно ними розпоряджатися. В інших містах це може бути до 98 відсотків...

Антон Третяк:

— Хочу розвинути інше питання. Чомусь зарубіжні країни — та ж Польща, Німеччина — бояться централізувати в одній структурі питання оптимізації землекористування, а ми говоримо, що це небезпека. Жаль, що ви не брали участі у нашому по-

передньому круглому столі, де розглядався закон про зонування земель, де саме там у бік територіальних громад найбільше кроків було зроблено від імені держави, щоб вони на своїй території управляли перерозподілом земель через призму визначення доцільного використання земель і так далі. Ми якраз комплексно хочемо підійти до цих проблем.



«МИ МАЄМО БАЧИТИ КОМПЛЕКСНИЙ ПІДХІД З ТОЧКИ ЗОРУ ЯК НАЦІОНАЛЬНИХ, ТАК І ДЕРЖАВНИХ ІНТЕРЕСІВ»



Олександр КОВАЛІВ,
заступник начальника
департаменту Мінагрополітики:

— Закон, який обговорюємо, потрібний. Але хочу зауважити, що якби в ньому було записано щодо земель забудованих чи інших державної власності і що Фонд держмайна здійснює управління, то представник цього Фонду так би не говорив. А коли йдеться про Держкомзем... Ми теж, коли створювали Державний комітет по земельних ресурсах на базі однієї із структур Міністерства аграрної політики, сподівалися і зараз сподіваємося, що він буде вести ці справи, оскільки ми фактично не займаємося землями сільськогосподарського призначення з точки зору використання, охорони земель. Щодо місцевих органів влади, то також зрозуміло: кожен тягне ковдру на себе.

У Земельному кодексі у першій статті записано, що є найголовнішим: земля — це основне національне багатство і це перше

право щодо інтересів з точки зору національних. А у другій статті чітко записано, що суб'єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування і органи держави. Перегортаємо далі — до статті 78 Земельного кодексу, де записано: земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності...

Сьогодні ми говоримо про те, які землі вважати землями державної власності — тільки ті, які не можуть передаватися ні в комунальну, ні в приватну власність? Оце і є державні землі, які залишаються в державі. А всі решта перехідні. І тому я знаю, як мало би бути в державі, якщо виходити з національних інтересів. Ми бачили б ті землі, які мають залишитися винятково як національне багатство — перелік їх є у Земельному кодексі, які не підлягають роздержавленню, скажімо, передачі у приватну чи комунальну власність. Тому цей процес, вважаю, треба проводити комплексно, з усіх позицій. Ми повинні бачити і шляхи виправлення того, що наробили в процесі наших дій, наламавши дров. Ми повинні бачити шляхи перспективи розвитку з точки зору національних інтересів, не забуваючи про місцеві інтереси й інтереси громадян.

Як репліку скажу. Коли ми почали розпаювання, то я начитався тих слів, що держава Україна перша подарувала селянам землю. Ми самі визначили кому подарувати і скільки подарувати. Самі написали ціну цієї землі. Ми насильно вручили сертифікати, насильно замінили їх на державні акти... Тому держава єдина має перше право при відчуженні землі. І якщо б ми сказали про це, то в державі мали б не мораторій накладати, а дати можливість селянину, який одержав право і хоче позбутися його, по тій ціні, яку

ми написали в сертифікаті, компенсувати йому за землю. Ми мали б право створити державний земельний фонд. А селянин, який не хоче землі, ці гроші нехай собі покладе на депозит, а не підписує договори на оренду за півтора відсотки, переважно не розуміючи, що він підписав.

Тож цей закон потрібний, але ми маємо бачити комплексний підхід з точки зору як національних, так і державних інтересів. І не вигадувати якихось нових речей, як, приміром, зонування.

РЕПЛІКА

Анатолій Юрченко:

— Хотів би, щоб усі чітко уявили, що не ми, тобто радянська чи пострадянська держава, подарували селянам мільйони гектарів землі. Її експропріювали за радянських часів. І сьогодні говорити, що ми щось повернули, неможливо.

Щодо закону. Якщо ми напрацюємо закон про землі державної власності, то треба подивитися, яким буде закон про землі комунальної власності, яким буде закон про землі приватної власності... То, може, закреслити Земельний кодекс і сказати, що ми ідемо за галузевим принципом?!

Треба серйозніше дивитися на наш основоположний закон — Земельний кодекс. І якщо щось треба, то вкласти туди. Уже зараз іде намагання ревізії цивільного законодавства. Туди почали вносити зміни. А в Земельному кодексі уже половина статей мають зміни і доповнення. Розтягуємо по шматках. Держкомлісгосп визначив повноваження по землі, Фонд держмайна торгує землями, Держрегіонбуд прагне покерувати землями... Тому, вважаю, за такої вакханалії у правовому полі нам необхідно удосконалювати поки що те, що маємо.

ПІДСУМКОВЕ СЛОВО

Антон ТРЕТЯК:

— Радий, що ми сьогодні зібралися і обговорили, на наш погляд, досить проблемне питання, почули ваші думки. На завершення сконцентрую вашу увагу на трьох позиціях, про які хотілося б більше почути, більше подискутувати.

Перша з них. Нами в управлінні землями державної власності виокремлюється управління землекористуванням. Але, по суті, сьогодні до якоїсь нижньої межі зводиться управління землегосподаруванням. Ось про що ми повинні вести мову. Коли ми говоримо про ефективність використання землі, то треба при цьому управляти. А саме права дозволяють підвищити ефективність землегосподарування.

Другий аспект. Можна по-різному ставитися до системи планування землекористування. Але ми бачимо, що вона є сьогодні не досконалою. Її треба розвивати. Ми знову ж таки концентруємо на цьому увагу і хотіли б, щоб міністерства і відомства побачили свою більшу роль. Адже функцію землі у тій чи іншій галузі краще них, мабуть, ніхто не визначить. Тому вони повинні формувати стратегію своєї галузі, а ми тільки допомогти їм об'єднати в єдине ціле, якщо це стосується території.

Третій аспект. Треба подивитися на те, які права ми ще забули. Скажімо, право на полювання, інші права. Про них також треба вести мову і управляти.

Думаю, що з врахуванням сьогоднішнього обговорення ми цей законопроект доопрацюємо, розішлемо в міністерства і відомства на погодження і в лютому подамо до Кабінету Міністрів, а він вже — на розгляд Верховної Ради.

Щодо репліки стосовно Земельного кодексу. Ми готові іти на те, щоб розвивати його, але поки що бачимо його розвиток поетапним, по тих складових, які є проблемними. Багатьом відомо, що на розробку Земельного кодексу нам дали три місяці. За цей термін ми не могли його зробити таким, яким на сьогодні є Цивільний кодекс, який розробляли чотири роки. Було вирішено, що окремі положення, які не змогли викласти в Кодексі, будуть врегульовуватися окремими законами. І зараз, коли напрацьовуються ті чи інші закони, ми вже плануємо десь у 2010-2012 роках обов'язково прийти до кодифікації Земельного кодексу з тим, щоб це був єдиний закон. Але для цього треба мати напрацювання.

Підготувала
Людмила ЗІНКОВСЬКА



СКЛАДОВІ формування



СТАЛОГО АГРАРНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Ірина ОСАДЧА,
головний спеціаліст Управління моніторингу земельних відносин
Держкомзему

Ситуація, що склалася в земельних відносинах та землекористуванні України, залишається вкрай складною і вимагає невідкладного переосмислення найважливіших напрямків державної політики та формування належної системи управління землекористуванням. Подальше використання земельних ресурсів має підпорядковуватись об'єктивній необхідності формування сталого аграрного землекористування, пошуку найбільш обґрунтованих форм і способів продуктивного, ефективного і сталого землегосподарювання.

Проблемі формування сталого аграрного землекористування присвятили свої роботи такі вітчизняні вчені як Д.Бабміндра, І.Бистряков, С.Булгін, О.Варламов, В.В'юн, Г.Гуцуляк, Д.Гнаткович, В.Горлачук, Б.Данилишин, Д.Добряк, С.Дорогунцов, О.Канаш, В.Леоніс, М.Лавейкін, А.Мартин, Л.Новаковський, С.Осипчук, І.Розумний, А.Сохнич, М.Ступень, А.Третьак, В.Трегобчук, Ю.Туниця, М.Федоров, А.Юр-

ченко та інші. Проведені ними дослідження свідчать, що становлення й розвиток ринкового аграрного землекористування є тривалим і складним процесом. Водночас, воно являє собою систему, якій притаманна гармонізація всіх процесів життєдіяльності. У цьому контексті будь-які зміни земельних відносин, перерозподіл функцій землі або соціально-економічний розвиток території чи країни повинні узгоджуватись з рекреативними можливостями довкілля, тобто здійснюватися в умовах екологічної безпеки відтворювальних процесів, гарантувати нащадкам наявність повноцінного життєвого середовища і достатньої кількості земельних ресурсів.

Питання формування методологічних та методичних основ сталого аграрного землекористування, що має вирішальне значення для створення відповідного механізму управління землекористуванням, як з'ясувалося, в науковій літературі представлено недостатньо, тому вимагає проведення окремого вивчення.

Впроцесі формування методологічних основ сталого аграрного землекористування **найважливішим є комплексне дослідження об'єктивних природних властивостей та суб'єктивних соціально-економічних особливостей організації використання земель.**

Земля слугує джерелом отримання соціальних благ, які мають цінність і вимірюються в грошах. Земельні ресурси використовуються для багатьох цілей — в сільському господарстві, промисловості, сфері обслуговування, торгівлі. Земля є головним засобом виробництва в сільському господарстві. Таким чином, земля в контексті сталого розвитку має розглядатись як триєдина природно-економічна система: земля — основа екосистем, земля — просторовий ресурс, земля — засіб виробництва [1, 2, 3]. Такий підхід набуває особливого змісту в умовах конкуренції, багатокладності господарювання, соціального розшарування, різної ресурсної забезпеченості товаровиробників. Лише в такому розумінні

земля буде виступати базисом сталого розвитку суспільства.

У цьому аспекті важливого значення набуває категорія сталості землекористування. Під **сталістю землекористування**, у більшості випадків, розуміємо здатність протидіяти негативним впливам та деградаційним процесам, здатність попередити чи послабити спади у аграрному землекористуванні [4, 5]. Але лише цим поняття сталості не вичерпується.

Сталість землекористування — це не тільки можливість подолати певні небажані явища, але й здатність використовувати їх з найбільшим ефектом для людини. Причому саме поняття сприятливих і несприятливих умов динамічне, тісно пов'язане з рівнем розвитку продуктивних сил. Сталість землекористування залежить не тільки від рівня розвитку продуктивних сил, але й від їх відповідності системі соціально-економічних відносин.

Тому **сталість землекористування потрібно відрізнити від стабільності результатів виробництва**. У сільському господарстві сталість землекористування передбачає не лише досягнення економічного ефекту, а й вимагає забезпечення соціального та екологічного ефектів.

Отже, **стале землекористування** — це така система земельних і суспільно-виробничих відносин, при якій досягається оптимальне співвідношення між економічно доцільними і екологічно безпечними видами використання земель, забезпечується економічне зростання матеріальних і духовних потреб населення.

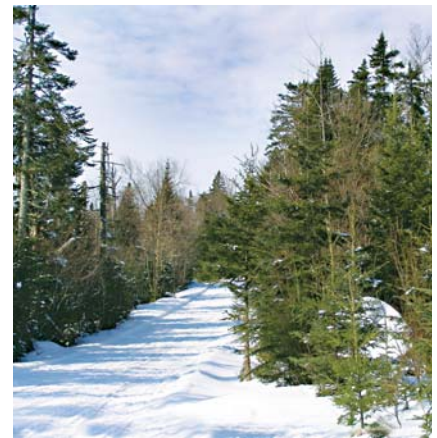
Зважаючи на особливі властивості землі, учені, зокрема, Варламов А.А., Гуцуляк Ю.Г., Ткачук С.Н., Третяк А.М., виділяють низку принципів формування сталого аграрного землекористування, що повинні бути покладені в основу системи управління землекористуван-

ням, серед яких, на нашу думку, необхідно виокремити наступні (Схема 1.):

- принцип пріоритету сільськогосподарського землекористування;
- принцип раціонального використання та охорони земель;
- принцип екологічної обґрунтованості виробництва;
- принцип економічної доцільності;
- принцип узгодженості із законами природи;
- принцип різноманіття і рівноправності усіх форм власності, володіння і користування землею;
- принцип використання земель за цільовим призначенням;
- принцип доступності інформації про стан земель;
- принцип платності використання земель;
- принцип системного підходу.

У практичній площині землекористування охоплює комплекс прийомів, методів та механізмів, які спрямовані на забезпечення раціонального використання і охорони земельних ресурсів. Зокрема, ст. 1 Закону України «Про землеустрій» [6] визначено, що **«стале землекористування — це форма та відповідні до неї методи використання земель, що забезпечують оптимальні параметри екологічних і соціально-економічних функцій території»**. При цьому, як показує аналіз нормативно-правової та наукової бази, визначення змісту поняття форми і відповідних до неї методів використання землі при сталому землекористуванні досі не проведено, а отже гальмується процес його формування, а сама стаття не має достатніх механізмів впровадження.

З огляду на надзвичайну актуальність цього питання ми вперше спробували сформувати структуру сталого землекористування та визначити форми використання землі, методи використання землі, типи землеко-



ристування та основні механізми формування сталого аграрного землекористування (Схема 1.)

Під час дослідження з'ясувалося, що форма використання земель напряму пов'язана із формами господарських структур, які надані землекористувачам для використання. Як відзначає доктор е. н., професор, член-кор. УААН Третяк А.М. [7]: «стійка залежність форм власності від способів організації виробництва, а в нашому випадку — землекористування, класикам марксизму була настільки очевидна, що її нерозуміння вони називали «невіглаством». Звідси він формулює **сутність закону формування економічних відносин власності на землю**, яка полягає у відповідності форм власності на землю способам (формам) організації землекористування. Отже, **економічні відносини прав власності на землю** — це фактичне розпорядження видами прав на земельні ділянки і використання їх як благ в інтересах визначеного суб'єкта [8].

Наука давно довела, що форма власності (приватна, державна) в ефективності виробництва ніякої ролі не відіграє. Ефективна і та, і інша. Значення має лише форма реалізації прав власності і кому належить кінцевий продукт від її реалізації. Власник земельної ділянки — не той, хто розпоря-

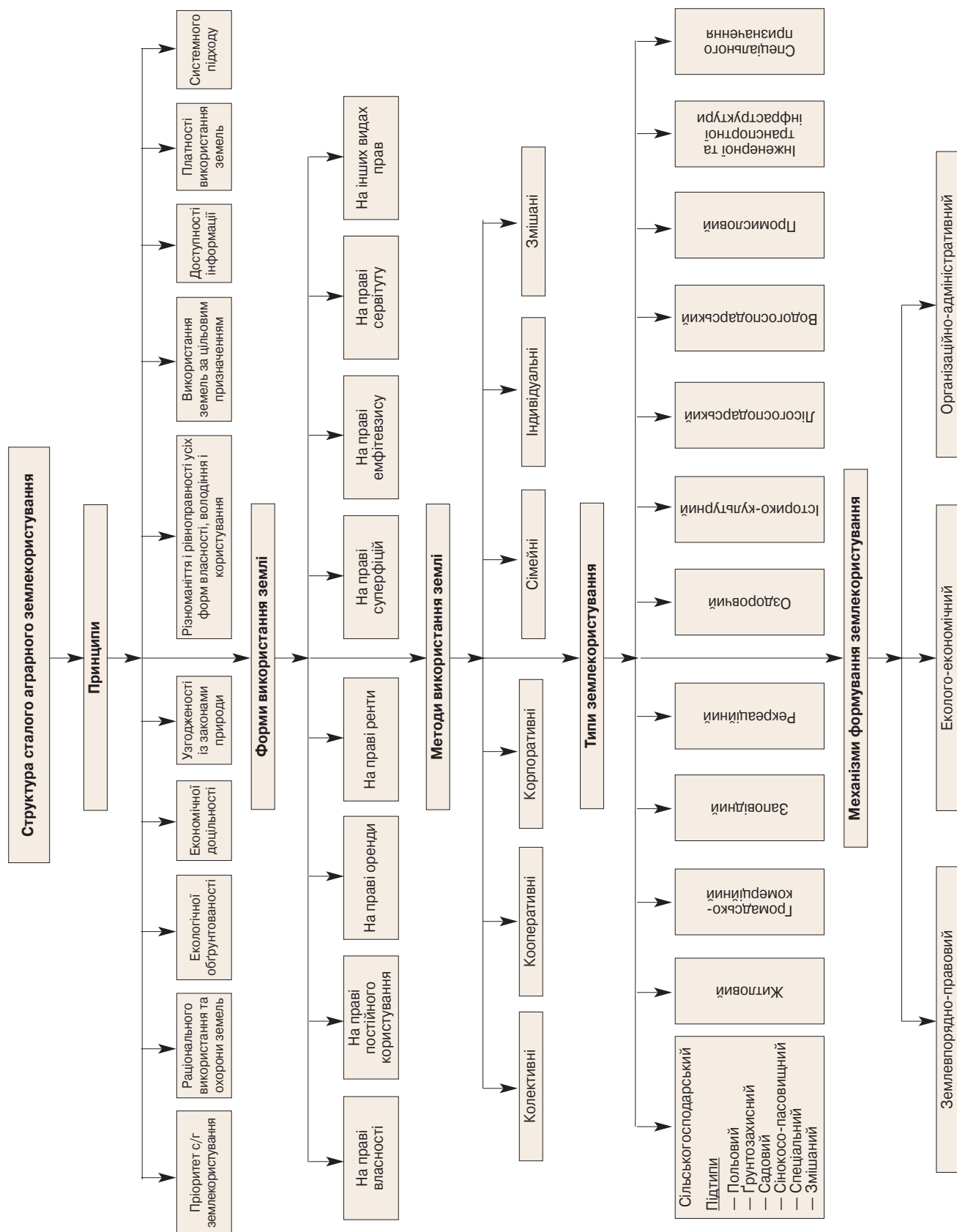


Схема 1. Структура сталого аграрного землекористування

джається отриманими від неї благами, а той у чийх інтересах, для задоволення чийх потреб здійснюється розпорядження і використання земельних благ.

У законодавстві України визначені господарські структури, що засновані на приватній, державній та комунальній власності на землю. При цьому землекористування державної та комунальної власності створюються на засадах постійного користування землею, а приватної власності — на самостійному використанні земель їх власником та на засадах оренди. Тому **форми використання земель**, на нашу думку, можуть бути такими:

- використання земельних ділянок самим власником земельних ділянок *на праві власності*;
- використання земельних ділянок іншою юридичною особою *на праві постійного користування*;
- використання земельних ділянок *на засадах оренди*.

Крім того, в останній редакції Земельного кодексу 9 додатково визначені інші інститути використання земель, до яких нами віднесено:

- інститут земельного сервітуту (право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою) — викори-

- стання земельних ділянок *на праві земельного сервітуту*;
- інститут суперфіцій (право користування чужою земельною ділянкою для забудови) — використання земельних ділянок *на праві суперфіцій*;
- інститут емфітевзису (право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб) — використання земельних ділянок *на праві емфітевзису*;
- інститут ренти (право землевласника на передачу майна у власність на умовах строкової або безстрокової ренти) — використання земельних ділянок *на праві ренти*;
- використання земельних ділянок *за допомогою інших видів прав*, які можуть виникати в процесі земельних відносин.

Відповідно до кожної форми використання земель повинні бути розроблені методи. Їх досі немає, що є одним з недоліків економічних відносин у землекористуванні та формуванні вимог до екології землекористування.

У загальнонауковій площині поняття **метод** (від гр., лат. — *metod i logos* — шлях, спосіб дослідження) означає:

- а) спосіб організації теоретичного та практичного освоєння дійсності, зумовлений закономірностями відповідного об'єкта;

- б) система правил і прийомів підходу до вивчення явищ і закономірностей природи, суспільства;
- в) шлях, спосіб досягнення певних результатів;
- г) прийом теоретичного дослідження чи практичного втілення чого-небудь з урахуванням знання закономірностей розвитку об'єкта.

Відповідно до цього, **методи використання землі** — це способи, шляхи та прийоми організації використання земельних ресурсів, що ґрунтуються на визначених закономірностях функціонування землі як об'єкту земельних відносин.

У практичній діяльності кожного господарська структура використовує певні методи господарювання, що базуються на комбінації спільно-часткових, колективних, кооперативних та інших прав власності на землю. Звідси, нами виділені такі методи використання землі:

- колективні;
- кооперативні;
- корпоративні;
- сімейні;
- індивідуальні;
- змішані.

Серед зазначених методів використання землі окремої конкретизації вимагає **поняття корпоративних методів використання землі**, які пов'язані із правами на землю, адже їх використання є ще досить новим в земельно-правових відносинах.

Для визначення цього поняття в першу чергу необхідно виділити відносини, що становлять предмет корпоративного права. На думку Кравчука В.М [10, с. 10] до них слід віднести:

- 1) відносини щодо створення юридичних осіб;
- 2) відносини між засновниками (учасниками) з приводу юридичної особи;
- 3) відносини між засновниками (учасниками) та самою юридичною особою;



- 4) відносини між органами товариства;
- 5) відносини між членами органів управління і товариством;
- 6) відносини щодо управління юридичною особою;
- 7) відносини щодо припинення юридичних осіб.

Як бачимо, центральною ланкою корпоративного права є юридична особа.

Відповідно до ст. 167 ГК *корпоративні права* [11] — це права особи, частка якої визначається у статутному фонді (майні) господарської організації, це її (особи) правомочності на участь в управлінні організацією, отримання певної частки прибутку (дивідендів), а також активів у разі ліквідації відповідно до закону, й інші правомочності, передбачені законодавством та статутними документами.

Як бачимо, законодавство обмежує поняття корпоративних прав тими юридичними особами, в яких учасники мають частку в статутному капіталі або майні господарської організації. Однак, корпоративні права на практиці виникають у засновника (учасника) щодо будь-яких юридичних осіб незалежно від того, чи формується статутний капітал. Інакше кажучи [10, с.259], корпоративне право — це сукупність усіх прав та обов'язків, які має особа щодо конкретної юридичної особи.

Інше важливе питання — це право на участь в управлінні суб'єктивних корпоративних прав, що може здійснюватися як прямо, так і опосередковано. Здійснення цього права забезпечує можливість впливати на діяльність юридичної особи.

Узагальнюючи вивчене та враховуючи специфічні особливості використання земель, **корпоративні права на землю** — це сукупність визначених майнових прав власника земельної ділянки у вартісному вираженні (за виключенням володіння та розпоря-

дження, в т.ч. зміни цільового призначення земельної ділянки), які він передає юридичній особі для отримання певної частки прибутку від використання прав на землю, що передбачає збереження за власником правомочностей управління формами і методами використання земельної ділянки та відображається у бухгалтерському обліку господарської організації.



Зазначимо, що запропоноване визначення є досить дискусійним як з правової, так і з економічної точки зору. Адже механізм формування корпоративних правовідносин у землекористуванні є досить новим поняттям. Однак, до розгляду цього питання нас підштовхує бурхливий розвиток аграрних фінансово-промислових об'єднань, що ґрунтуються на корпоративних правах власності на землю.

Так, починаючи з 2001 по 2008 рік в Україні спостерігається значний ріст аграрних фінансово-промислових об'єднань (26 об'єднань, з площею 2250 тис. га). Здебільшого землекористування корпоративних промислових об'єднань з економічної точки зору є позитивним явищем, однак з боку соціального розвитку сільської місцевості цей процес залишає багато запитань, тим більше, що він формується в умовах відсутності легального земельного ринку.

Стосовно цього, для України показовим є досвід США [12], який свідчить: в сучасних економічних умовах будь-яка країна може знайти продовольчу незалежність тільки шляхом відповідної підтримки крупних товарних господарств, заснованих на принципі спільно-часткових, кооперативних чи корпоративних прав власності на землю. В зв'язку з цим доречно нагадати про переваги крупних

агропромислових підприємств і об'єднань.

Крупне технологічне виробництво, що оптимально поєднується з умілим управлінням правами на землю та колективним господарюванням, дозволяє ефективніше використовувати основні фонди, виробничу і соціальну інфраструктуру, застосовувати нову техніку і технології, робочу силу, внутрішньогосподарську спеціалізацію і кооперацію праці, забезпечувати раціональне землекористування, включаючи систему науково-обґрунтованих сівозмін, обробіток землі. Догляд за посівами, збір урожаю на крупних земельних масивах обходиться значно дешевше.

Отже, погляди на організацію сільськогосподарського землекористування в Україні вимагають кардинального перегляду і, в першу чергу, це стосується питань планування використання земель шляхом їх зонування по доцільному використанню, землеустрою

сільськогосподарських територій тощо. Для реалізації поставленого завдання передусім конкретизації вимагає поняття *типів землекористування*.

Сьогодні існують різні підходи щодо структуризації основних типів землекористування. Так, Третяк А.М. [1, с. 257-264] типи землекористування виділяє залежно від їх функціонального використання: 1) *сільськогосподарське* — земельна ділянка з існуючими поліпшеннями, що використовується для виробництва сільськогосподарської продукції; 2) *комерційне* — земельна ділянка, що використовується для розташування комерційних об'єктів, власники яких здатні платити високу орендну плату за вигідне місце розташування земельної ділянки; 3) *офісне* — земельна ділянка, що використовується для розміщення офісу та його обслуговування; 4) *промислове* — земельна ділянка, що використовується для виробництва або зберігання товарів.

При цьому вчений наголошує, що розгляд типів землекористування в довгостроковій перспективі як єдиного об'єкта, що включає землю і будівлі, є некоректним, тому що в довгостроковій перспективі земля й будівлі мають різні економічні характеристики [1, с.146].

На нашу думку, визначення типів землекористування відповідно до доцільності використання земель відповідних територій та його поняття є іншим. Під *типами землекористування* необхідно розуміти різновид використання земель залежно від певної типологічної ознаки: суспільних та стратегічних соціально-економічних потреб, еколого-економічної придатності, основного цільового призначення [13].

Отже, класифікація землекористування при зонуванні зе-

мель повинна здійснюватися за такими **типами (підтипами) землекористування**:

- 1) *сільськогосподарський*, який включає підтипи: польовий, ґрунтозахисний, садовий, сінокопасовищний, спеціальний, змішаний;
- 2) *житловий*, який включає підтипи: садибний, котеджний з одно- та двоповерховою забудовою, багатоповерхової забудови з трьома і більше поверхами, столичної забудови;
- 3) *громадсько-комерційний*, який включає підтипи: муніципальний з розміщенням соціально-культурних та інших громадського призначення об'єктів, комерційний — з розміщенням торговельних та інших комерційних об'єктів, спеціальний — спеціальна забудова відповідного призначення, змішаний — із змішаною забудовою;
- 4) *заповідний*, який включає підтипи: заповідний, заповідно-рекреаційний та природоохоронний;
- 5) *рекреаційний*, який включає підтипи: дачний; для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів;
- 6) *оздоровчий*, який включає підтипи: курортно-санаторний, лікувально-оздоровчий;
- 7) *історико-культурний*;
- 8) *лісгосподарський*, який включає підтипи: виробничий (виробництво деревини), захисний (природоохоронних і біологічних цілях), спеціальний;
- 9) *водогосподарський*, який включає підтипи: виробничий (виробництво риби), захисний (захисний, природоохоронний і біологічних цілях), спеціальний;
- 10) *промисловий*;
- 11) *інженерної та транспортної інфраструктури*;
- 12) *спеціального призначення*.



Розподіл земель за визначеними вище типами землекористування необхідно здійснювати відповідно до принципу економічно-соціальної доцільності і екологічно-безпечного використання, а також мінімізації можливих конфліктів між різними типами землекористування. Відповідне зонування земель в змозі забезпечити стабільність землекористування і соціальну рівність у використанні земель для загального добробуту усієї громади, а також сприяти поліпшенню навколишнього природного середовища. В цьому контексті надзвичайно важливого значення набуває розробка та прийняття Закону України «Про зонування земель», що в загальному сприятиме підвищенню ефективності державної земельної політики в процесі регулювання земельних відносин і формуванню екологічно-безпечного та економічно-ефективного землекористування.

Окремої уваги заслуговує вдосконалення формування сталого аграрного землекористування, що в практичній площині здійснюється через певні управлінські **механізми**, які, на нашу думку, складаються із правової, еколого-економічної і організаційної частин.

Землевпорядно-правовий механізм включає норми і правила, які визначаються передовсім земельним законодавством і обов'язкові для виконання.

Еколого-економічний механізм базується на засадах матеріальної дії на землевласників і землекористувачів та пріоритеті раціонального використання та охорони земель. До нього можна віднести: встановлення екологічно-диференційних платежів за землю; економічне стимулювання раціонального землеволодіння і землекористування та застосування економічних санкцій за погіршення якості земель; економічний захист від вилучення земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб; інвестиційна і кредитно-фінансова політика держави, направлена на формування сталого землекористування.

Організаційно-адміністративний механізм включає ор-

ганізаційно-адміністративні методи управління. Вони базуються на владі, дисципліні і відповідальності. До них можна віднести: прямі адміністративні вказівки; нормативи, стандарти, порядки, правила, рекомендації, інструкції, контроль за використанням та охороною земель. При цьому реалізація основних механізмів управління земельними ресурсами можлива лише за умов наявної достовірної інформації про об'єкти управління (кадастрової, земельно-агroteхнічної, агрохімічної, екологічної та іншої).

Серед перелічених нами механізмів формування сталого аграрного землекористування на особливу увагу заслуговують, на нашу думку, такі: вдосконалення стимулюючої ролі земельного

податку, економічне стимулювання заходів з охорони та раціонального використання земель, застосування економічних санкцій за погіршення якості земель, розробка механізму державного контролю за зміною показників якості ґрунтового покриву шляхом сертифікації земель, розробка нормативів використання земель шляхом стандартизації та нормування у сфері землеустрою та охорони земель тощо. Опрацювання визначених вище механізмів має ґрунтуватися на відповідній науковій базі, що вимагає проведення додаткових досліджень.



ВИСНОВКИ

ФОРМУВАННЯ МЕТОДОЛОГІЧНИХ ОСНОВ ТА СТРУКТУРИ СТАЛОГО АГРАРНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ МАЄ ВАЖЛИВЕ ЗНАЧЕННЯ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ВІДПОВІДНОГО МЕХАНІЗМУ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ, ПОБУДОВАНОГО НА ПРИНЦИПАХ ЕКОНОМІЧНО-СОЦІАЛЬНОЇ ДОЦІЛЬНОСТІ, ЕКОЛОГІЧНО-БЕЗПЕЧНОГО ВИКОРИСТАННЯ, А ТАКОЖ ЗАБЕЗПЕЧЕННІ МІНІМІЗАЦІЇ МОЖЛИВИХ КОНФЛІКТІВ ПРИ ЙОГО ФОРМУВАННІ.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ:

1. Третяк А.М. Економіка землекористування та землепорядкування. Навч. посіб. — К.: ТОВ ЦЗРУ, 2004. — 542 с.
2. Другак Валентина Миколаївна. Теоретичні та методологічні основи економіки землекористування. — К.: ЦЗРУ, 2004. — 129 с. : рис., табл. — Бібліогр.: с. 126-128.
3. Наукові основи регіонального сільськогосподарського землекористування (на прикладі Львівської області): Автореф. дис. канд. екон. наук: 08.08.01 [Електронний ресурс] / О.С. Будзяк; НАН України. Рада по вивченню продукт. сил України. — К., 2002. — 19 с. — укр.
4. Добряк Д.С., Тихонов А.Г., Гребенюк Н.В. Теоретичні засади сталого розвитку землекористування у сільському господарстві. — К.: Урожай, 2004. — 136 с.
5. Прадун В.П., Трегобчук В.М. Формування ресурсно-виробничого потенціалу сталого розвитку АПК України. — 3б. Прогресивні на прями і механізми відновлення та модернізації ресурсного потенціалу національного АПК, Київ, 2000.
6. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV // Відомості Верховної Ради України від 05.09.2003 — 2003 р., № 36.
7. Третяк А.М. Закон формування економічних відносин власності на землю // «Землевпорядний вісник», № 5, 2008 — с.24-27.
8. Третяк А.М. Напрями формування державної земельної політики щодо зміни пріоритетів земельної реформи. Вісник аграрної науки. №2, 2008, с.3-8.
9. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III, <http://zakon.rada.gov.ua>
10. Кравчук В.М. Корпоративне право. Науково-практичний коментар законодавства та судової практики. — К.: Істина, 2005. — 720.
11. Господарський кодекс України від 16.01.2003 № 436-IV, остання редакція від 05.11.2008 р., <http://zakon.rada.gov.ua>
12. Третяк А.М., Другак В.М., Осадча І.М. Стратегія аграрно-земельної політики України в умовах сучасної світової продовольчої кризи // «Землевпорядний вісник», № 5, 2008 — с.4-15.
13. Проект закону «Про зонування земель», розроблений Держкомземом, 2008р.

ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У МЕЖАХ ОДНІЄЇ КАТЕГОРІЇ НЕ ПОТРЕБУЄ ЗМІНИ ЇЇ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

КОНСУЛЬТУЄ

Сергій МОРСЬКИЙ,

начальник відділу економічної безпеки та моніторингу господарської діяльності
Центру державного земельного кадастру

«Добрий день, редакції журналу «Землевпорядний вісник»!

Прочитавши у журналі статтю Сергія Морського «Як облаштувати об'єкт торгівлі на присадибній ділянці?», хотів би ще отримати відповідь на такі запитання:

1. Чи потрібно проводити зміну цільового призначення на частину присадибної ділянки, яка знаходиться у власності під розміщеним торговим об'єктом у частині житлового будинку (житлова частина знаходиться над торговим об'єктом), на будівництво якого отримано дозвіл в місцевих органах архітектури та містобудування?

2. Чи відбулися зміни до статті 38 Земельного кодексу України щодо зміни цільового призначення зе-

мельної ділянки під розміщеним торговим об'єктом на власній присадибній ділянці, оскільки обидва об'єкти належать до однієї категорії земель?

У нас, на Львівщині, вимагають проводити зміну цільового призначення на частину земельної ділянки під розміщеним торговим об'єктом на власній присадибній ділянці.

3. На які статті чи внесені зміни до них треба спиратися, щоб не робити зміни цільового призначення земельної ділянки у цьому випадку і конкретно у Львівській області?»

В.О. Кобрин,
с. Гута Сокальський район
Львівська область

Відповідаючи на Ваші запитання, одразу хочу зазначити, що воно досить дискусійне. Тож я спробую викласти власну позицію з посиланням на відповідні нормативні акти, роблячи логічні висновки.

Відповідно до статті 19 Земельного кодексу України (далі — Кодекс) землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;

г) землі рекреаційного призначення;

д) землі історико-культурного призначення;

е) землі лісгосподарського призначення;

є) землі водного фонду;

ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Тобто, для віднесення до відповідної категорії земель земельної ділянки, на якій розташовано дачу (землі рекреаційного призначення), яку побудовано в лісі (землі лісгосподарського призначення), на березі водойми (землі водного фонду), необхідно визначити із вказаних цільових призначень основне. У зазначеній ситуації це будуть землі ре-

креації, оскільки в будь-якому іншому випадку використання об'єкту нерухомості (дачі) призведе до використання земельної ділянки не за цільовим призначенням. При цьому використання земельної ділянки повинно здійснюватися з урахуванням обмежень, визначених главами 9, 11, 12 та статтею 111 Земельного кодексу України. Тобто, у разі наявності «множинності цільових призначень» земельної ділянки, для віднесення її до тієї чи іншої категорії визначається, по зазначеному вище прикладу, основне цільове призначення, за яким така земельна ділянка і відноситься до певної категорії.

Враховуючи викладене вище, говорити про зміну цільового

призначення земельної ділянки можливо виключно у випадках, коли така зміна тягне за собою переведення земельної ділянки до іншої категорії.

Зазначене логічно підтверджується і попередніми редакціями земельних кодексів. Так, відповідно до частини третьої статті 2 Земельного кодексу України (в редакції 1991 року) переведення земель з однієї категорії до іншої здійснюється у разі зміни цільового призначення цих земель.

Згідно з частинами першою та другою статті 5 Земельного кодексу Української РСР (в редакції 1970 року) віднесення земель до вказаних в статті 4 цього Кодексу категорій провадиться відповідно до основного цільового призначення цих земель.

Переведення земель з однієї категорії в іншу провадиться у випадках зміни основного цільового призначення цих земель.

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

Таким чином, використання земельної ділянки у межах однієї категорії (наприклад, будівництво на землях житлової та громадської забудови індивідуальних чи багатоквартирних житлових будинків, магазинів, гаражів тощо) не потребує зміни цільового призначення земельної ділянки. При цьому, необхідно звернути увагу на правильність нарахування плати за землю, відповідність розміщення об'єктів нерухомості на земельній ділянці будівельним нормам і правилам, і, напевно, найважливіше, правильності заповнення державного акта на право власності на земельну ділянку в частині зазначення її цільового призначення.

ЗЕМЛІ ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

МОЖУТЬ ПЕРЕБУВАТИ У ДЕРЖАВНІЙ, КОМУНАЛЬНІЙ ТА ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ

Чи відносяться земельні ділянки під історико-культурними об'єктами, зокрема, історико-культурними заповідниками, що віднесені до реєстру нерухомих пам'яток України національного значення (згідно із постановою Кабінету міністрів України № 1761 від 27.12.2001) до земель державної власності?

І.А. Корнієнко

Відповідно до статті 53 Земельного кодексу України до земель історико-культурного призначення належать землі, на яких розташовані:

- а) історико-культурні заповідники, музеї-заповідники, меморіальні парки, меморіальні (цивільні та військові) кладовища, могили, історичні або меморіальні садиби, будинки, споруди і пам'ятні місця, пов'язані з історичними подіями;
- б) городища, кургани, давні поховання, пам'ятні скульптури та мегаліти, наскальні зображення, поля давніх битв, залишки фортець, військових таборів, поселень і стоянок, ділянки історичного культурного шару укріплень, виробництв, каналів, шляхів;
- в) архітектурні ансамблі і комплекси, історичні центри, квартали, площі, залишки стародавнього планування і забудови міст та інших населених пунктів, споруди цивільної, промислової, військової, культової архітектури, народного зодчества, садово-паркові комплекси, фонові забудова.

Згідно з пунктом першим статті 54 зазначеного Кодексу землі історико-культурного призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

Також, згідно з підпунктом «г» пункту четвертого та підпункту «в» пункту третього статті 84 Земельного кодексу України до земель державної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом, та до земель державної власності, які не можуть передаватись у комунальну власність, належать землі під об'єктами природно-заповідного фонду та історико-культурними об'єктами, що мають національне та загальнодержавне значення.

**Управління
територіального планування
використання земель
Держкомзему**

Алла КАЛЬНІЧЕНКО,
радник Голови Держкомзему



ПРО ПРИВАТИЗАЦІЮ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЗАЙНЯТОЇ БУДИНКОМ, ЯКИЙ НАЛЕЖИТЬ НА ПРАВІ СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

— Як передати земельну ділянку відповідно до вимог ст.ст. 121, 89 ЗК України у спільну власність, якщо вона зайнята будинком, що належить на праві спільної часткової власності (частини якого різні)?

Відповідно до ст. 89 ЗК України, співвласникам житлового будинку земельна ділянка може належати на праві спільної сумісної власності. Спільна сумісна власність є власністю двох або більше осіб без визначення часток кожного з них у праві власності (ст. 368 ЦК України). У разі виділу майна, що є у спільній сумісній власності, частки є рівними, якщо інше не встановлено домовленістю між ними, законом або рішенням суду. Таким чином, законом передбачено, що у спільній сумісній власності частки можуть бути різними, визначеними договором, законом, рішенням суду (ст. 370 ЦК України). Вважаємо, що в цьому випадку можливо застосувати як аналогію права статті 368, 370 ЦК України при приватизації земельних ділянок для обслуговування житлового будинку, який належить на праві спільної часткової власності.

Будинок може перебувати як у спільній сумісній, так і у спільній частковій власності. Якщо будинок перебуває у спільній частковій власності, то, безумовно, і частки земельної ділянки, зайнятої будинком, яка передається у спільну власність, також будуть різними. Закон не визна-

чає порядок визначення розміру частки земельної ділянки, яка приватизується співвласниками житлового будинку. Ст. 120 ЗК України встановлює порядок визначення частки земельної ділянки виключно при переході права власності на житловий будинок. Орган місцевого самоврядування також не може визначити розмір часток земельної ділянки, яка передається у власність співвласникам житлового будинку.

Вважаємо, що частку земельної ділянки, яка передається у власність співвласникам будинку повинні визначити самі співвласники. Тому співвласники житлового будинку, який належить на праві спільної часткової власності, до заяви про безоплатну передачу їм земельної ділянки повинні додавати заяву, підписану кожним співвласником та нотаріально завірнену, про визначення розміру частки кожного співвласника в земельній ділянці, яка приватизується. Якщо частки не визначені, то співвласники повинні визначити, за яким принципом земельпорядна організація повинна розрахувати ці частки: відповідно до площі, яку займає кожна частина будинку, чи відповідно до її вартості; відповідно до фактичного користування, яке склалося, чи за іншим принципом. Після встановлення меж земельної ділянки, відповідно до поданої заяви, визначаються частки кожного співвласника. На підставі цих розрахунків громадяни

пишуть заяву про передачу в спільну власність земельної ділянки з визначенням частки кожного в земельній ділянці, яка передається у спільну власність. Після прийняття рішення про приватизацію, ці дані заносяться до державного акта на право власності з визначенням розміру частки кожного співвласника без визначення їх меж на державному акті. Якщо співвласники бажають надалі використовувати земельну ділянку з визначенням меж, вони можуть замовити проект поділу території. Кадастровий план з визначеними межами додається як невід'ємний додаток до договору про спільну часткову власність. Цей договір, відповідно до частини другої статті 88 та частини третьої статті 89, укладається у письмовій формі та посвідчується нотаріально, врегульовує питання володіння, користування, розпорядження земельною ділянкою, яка перебуває у спільній власності.

— Чи можливо у списку співвласників земельної ділянки писати «міська рада», вважати її співвласником решти земельної ділянки, що не передається у власність?

Відмова в приватизації земельної ділянки співвласникам будинку через неможливість приватизації одним із співвласників є порушенням конституційних прав громадян. Вважаємо, що визначення міської ради як співвласника земельної ділянки, що приватизується, в частині, яка не передається у приватну власність, не є порушенням чинного законодавства.

— Чи можливо видати державний акт окремо на частину земельної ділянки, зайнятої будинком, який пе-

ребуває у спільній частковій власності, якщо таке виділення в натурі можливе? Якщо можливо, то як заповнити обмінний файл, реєстраційну картку земельної ділянки та державний акт на право власності на земельну ділянку, якщо передається у власність її частина?

Відповідно до вимог ст.ст. 118, 121 ЗК України приватизації підлягає земельна ділянка для обслуговування житлового будинку, а не його частини. Така земельна ділянка передається у спільну власність громадян-співвласників житлового будинку (ст. 89 ЗК України). Тому виділити в натурі і видати державний акт на земельну ділянку під частину будинку неможливо.

У випадку виділення частини будинку в окреме домоволодіння та присвоєння йому окремої адреси фактично утворюється два житлових будинки (домоволодіння), які мають спільну капітальну стіну і є фактично незалежними один від другого. У такому випадку кожному із цих домоволодінь може бути окремо визначено земельну ділянку та приватизовано її окремо на кожного власника домоволодіння. При цьому зауважуємо, що термін «співвласники» в цьому випадку не застосовується.

— Чи можливо приватизувати земельну ділянку для будівництва та обслуговування житлового будинку та господарських будівель громадянами-співвласниками цього будинку, якщо один із них є іноземним громадянином?

Так, однак іноземний громадянин має викупити свою частку у спільній власності на земельну ділянку, а в державному акті на право власності на земельну ділянку він буде зазначений як співвласник.

ПРО ОБМІН ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ

Громадяни цікавляться, на яких підставах і яким чином можуть вилучатися у них земельні ділянки для суспільних потреб (для прокладання дороги). Чи можна зазначити в договорі, що за земельну ділянку адміністрація гроші не сплачує, а надає рівноцінну із земель запасу?

— Земельним кодексом передбачено, що для задоволення суспільних потреб земельні ділянки, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб, можуть бути викуплені органами державної влади та органами місцевого самоврядування (стаття 146 Земельного кодексу України).

Однак, відповідно до статті 655 Цивільного кодексу України за договором купівлі-продажу одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати майно (товар) у власність другій стороні (по-

купцеві), а покупець приймає або зобов'язується прийняти майно (товар) і сплатити за нього певну грошову суму. Обміну земельними ділянками для задоволення суспільних потреб Земельним кодексом не передбачено.

Обмін товарами (земельними ділянками) здійснюється за договором міни. Так, згідно з визначенням змісту договору міни, що його містить стаття 715 Цивільного кодексу України, за договором міни (бартеру) кожна із сторін зобов'язується передати другій стороні у власність один товар в обмін на інший товар.

Отже, у цьому випадку має укладатися не договір купівлі-продажу, а договір міни. Укладення цього договору має здійснюватися відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог Земельного кодексу України.

ТРЕТЕЙСЬКІ СУДИ, ЇХ РІШЕННЯ ТА УМОВИ ВИКОНАННЯ

Валентина СВЯТИНА,
заступник директора департаменту —
начальник юридичного відділу
Центру державного земельного кадастру

Алла РАКОЦ,
начальник відділу правового забезпечення
Центру державного земельного кадастру

У травні 2004 року Верховною Радою України прийнято Закон України «Про третейські суди», згідно з яким Міністерство юстиції України та його територіальні органи здійснюють державну реєстрацію постійно діючих третейських судів.

Закон України «Про третейські суди» регулює порядок утворення та діяльності третейських судів в Україні та встановлює вимоги щодо третейського розгляду з метою захисту майнових і немайнових прав та охоронюваних законом інтересів фізичних та юридичних осіб.

Третейський суд — недержавний незалежний орган, що утворюється за угодою або відповідним рішенням заінтересованих фізичних та/або юридичних осіб у порядку, встановленому Законом України «Про третейські суди», для вирішення спорів, що виникають із цивільних та господарських правовідносин.

До третейського суду за угодою сторін може бути переданий будь-який спір, що виникає з цивільних та господарських правовідносин, крім випадків, передбачених законом.

Третейський розгляд спорів сторін у сфері цивільних і господарських правовідносин — це вид недержавної юрисдикційної діяльності, яку третейські суди

здійснюють на підставі законів України шляхом застосування, зокрема методів арбітрування. Здійснення третейськими судами функції захисту, передбаченої в абзаці сьомому статті 2, статті 3 Закону України «Про третейські суди», є здійсненням ними не правосуддя, а третейського розгляду спорів сторін у цивільних і господарських правовідносинах у межах права, визначеного частиною п'ятою статті 55 Конституції України.

Є помилковою думка про те, що визнання державою на підставі Закону рішень «арбітражних» (фактично третейських) судів помилково ототожнено із здійсненням ними правосуддя.

Згідно з положеннями частини п'ятої статті 124 Конституції України судові рішення ухвалюються судами іменем України і є обов'язковими до виконання на всій території України. Відповідно до статті 46 Закону України «Про третейські суди» третейські суди приймають рішення тільки від свого імені в межах чинного законодавства та є обов'язковими лише для сторін спорів.

Рішення Третейських судів, як і рішення загального суду, є обов'язковими до виконання, однак клієнти третейського суду іноді позбавлені можливості відновити свої права.

Рішення Третейських судів є одночасно виконавчим докумен-

том, але не в усіх випадках. Рішення, якими державні органи зобов'язуються вчинити певні дії, виконуються за умови пред'явлення виконавчого документа, виданого компетентним судом. Законом України «Про третейські суди» визначено, що рішення третейського суду, яке не виконано добровільно, підлягає примусовому виконанню в порядку, встановленому Законом України «Про виконавче провадження». А виконавчий документ, виданий на підставі рішення третейського суду, пред'являється до примусового виконання.

Забезпечення примусового виконання рішень третейських судів перебуває за межами третейського розгляду та є завданням компетентних судів і державної виконавчої служби (стаття 57 Закону, пункт 1 частини другої статті 3 Закону України «Про виконавче провадження»).

Отже, норми Закону України «Про третейські суди» прийняті з урахуванням припису статті 124 Конституції України про здійснення правосуддя виключно судами, оскільки третейський розгляд не є правосуддям, а рішення третейських судів в свою чергу, є лише актами недержавної юрисдикційної діяльності з вирішення спорів сторін у сфері цивільних і господарських відносин.

Поряд з цим, Третейські суди не віднесені до системи судів загальної юрисдикції (стаття 125 Конституції України). З аналізу положень вищезазначеного Закону випливає, що третейські суди є недержавними незалежними органами захисту майнових і немайнових прав та охоронюваних законом інтересів фізичних та/або юридичних осіб у сфері цивільних і господарських правовідносин. Відповідно до статті 7 Закону України «Про третейські суди» третейський розгляд здійснюють постійно діючі третейські суди та третейські суди для вирішення конкретного спору. Однією з форм громадського самоврядування є третейське самоврядування, яке відповідно до частини першої статті 58 Закону створюється для представництва та захисту інтересів третейських суддів.

Третейське самоврядування не є тотожним суддівському самоврядуванню, оскільки третейські суди не входять до системи судів загальної юрисдикції, а третейські судді не наділені статусом професійних суддів. Третейське самоврядування як одна з форм громадського самоврядування слугує самоорганізації третейських суддів постійно діючих третейських судів, тоді як суддівське самоврядування належить до системи конституційно устрою держави (частина друга статті 130 Конституції України) і є формою самоорганізації професійних суддів.

Отже, законодавче закріплення третейського самоврядування в положеннях пункту 9 статті 4, частини першої статті 58 Закону України «Про третейські суди» здійснено з урахуванням норм статті 130 Конституції України.

Таким чином, третейські суди не здійснюють правосуддя, їх рішення не є актами правосуддя, а самі вони не входять до системи судів загальної юрисдикції.

Відповідно до статті 5 Закону України «Про третейські суди» юридичні та/або фізичні особи

мають право передати на розгляд третейського суду будь-який спір, який виникає з цивільних чи господарських правовідносин, крім випадків, передбачених законом. Спір може бути переданий на розгляд третейського суду за наявності між сторонами третейської угоди, яка відповідає вимогам цього Закону.

Спір може бути переданий на вирішення третейського суду до прийняття компетентним судом рішення у спорі між тими ж сторонами, з того ж предмета і з тих самих підстав.

Сторони, які передали спір на вирішення третейського суду, зобов'язані добровільно виконати рішення третейського суду, без будь-яких зволікань чи застережень (частина перша статті 50 вказаного Закону).

РЕЄСТРАЦІЯ ДЕРЖАВНИХ АКТІВ НА ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ НА ПІДСТАВІ РІШЕНЬ ТРЕТЕЙСЬКИХ СУДІВ

Реєстрація державних актів на право власності на землю на підставі рішення третейського суду не може бути виконана сторонами спору, а потребує здійснення певних дій органу державної реєстрації прав.

Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обмежень — це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обмежень.

Земельні ділянки є об'єктами нерухомого майна.

Наказом Держкомзему від 23 травня 2003 року № 135 Державному підприємству «Центр дер-

жавного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах», його філіям та відділенням делеговано владні повноваження з ведення Державного земельного кадастру, в тому числі й реєстрації земельних ділянок та прав на них.

Відповідно до зазначеного наказу Держкомзему та до створення єдиної системи органів реєстрації прав, а також до формування Державного реєстру прав у складі державного земельного кадастру ведення реєстру земель та реєстрація державних актів на право власності на землю проводиться Державним підприємством «Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах», його філіями та відділеннями.

Виконання рішення третейського суду, якщо воно потребує вчинення дій органами державної влади, органами місцевого самоврядування та їх службовими особами, здійснюється за умови видачі компетентним судом виконавчого документа (частина третя статті 55 Закону України «Про третейські суди»).

Оскільки Державним підприємством «Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах», його філіями та відділеннями тимчасово, до створення місцевих органів державної реєстрації прав, здійснюється ведення реєстру земель та реєстрація державних актів на право власності на землю, то для реєстрації державних актів на право власності на земельну ділянку, на підставі рішення третейського суду, має надаватися виконавчий документ, виданий компетентним судом.

Держава як центральний суб'єкт публічно-правових відносин повинна контролювати дотримання громадських інтересів, що далеко не завжди можливо при третейському розгляді справ.

ХТО МАЄ ПРАВО ОТРИМУВАТИ ВИТЯГИ З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ЗЕМЕЛЬ? ЯКИЙ ПОРЯДОК ЇХ НАДАННЯ?

Порядок надання витягів з державного реєстру земель врегульовано пунктом 13 Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель, затвердженого наказом Держкомзему України від 02.07.2003 № 174 та зареєстрованого в Мін'юсті України 25.07.03 за № 641/7962 (далі — Тимчасовий порядок). Згідно із положеннями цього пункту право на отримання витягів з державного реєстру земель мають:

- власник (користувач) земельної ділянки, його спадкоємці, правонаступники юридичних осіб, уповноважені ними особи;
- суд, органи внутрішніх справ, органи прокуратури, органи державної податкової служби, державні виконавці, нотаріуси, органи Служби безпеки України та інші органи державної влади (посадові особи), якщо запит зроблено у зв'язку із здійсненням покладених на них повноважень.

Відомості про зміст державного акта на право власності на земельну ділянку, державного акта на право постійного користування земельною ділянкою, договору оренди землі, особливі умови угод та інші відомості, які стосуються прав особи, надаються лише власникам (користувачам) земельних ділянок та уповноваженим ними особам, судовим, слідчим органам, які мають у впровадженні справи, пов'язані з земельними ділянками та/або їх власниками чи користувачами.

Витяги з державного реєстру земель надають відокремлені структурні підрозділи Центру державного земельного кадастру.

Надання витягів власникам (користувачам) земельної ділянки, їх спадкоємцям, правонаступникам юридичних осіб, уповноваженим ними особам здійснюється на платних засадах. Розмір плати за такі послуги визначено у таблиці 6.1 розділу 6 Розмірів оплати земельно-кадастрових робіт та послуг, затверджених спільним наказом Держкомзе-

му України, Мінфіну України, Мінекономіки України від 15.06.2001 № 97/298/124 та зареєстрованих в Мін'юсті України 10.07.2001 за № 579/5770.

Для отримання витягу особа, яка має право на його отримання, разом із заявою (додаток 5) повинна пред'явити документ, що посвідчує її особу, а в разі подання заяви представником фізичної чи юридичної особи — документ, що підтверджує повноваження діяти від імені цих осіб. При цьому особа, що представляє особу-нерезидента, повинна пред'явити документи, що легалізовані в порядку, встановленому законодавством України.

Витяг надається безоплатно лише за письмовим запитом судів, органів внутрішніх справ, органів прокуратури та інших органів державної влади (посадових осіб), якщо запит зроблено у зв'язку із здійсненням покладених на них повноважень. Запит подається на бланку встановленої форми за підписом керівника із зазначенням законних підстав для такого запиту, а також відповідних реквізитів справи, у зв'язку з якою виникла потреба в отриманні інформації.

Відокремлені структурні підрозділи Центру державного земельного кадастру ведуть журнали реєстрації заяв та запитів, надання витягів, в яких реєструються заяви та офіційні запити щодо отримання витягів, а також факти надання витягів.

Відокремлений структурний підрозділ Центру державного земельного кадастру у 10-денний термін з дня реєстрації заяви (запиту) зобов'язаний надати заявникові витяг, підписаний керівником та скріплений печаткою, або мотивовану відмову в наданні витягу. Так, у наданні витягу може бути відмовлено, якщо заявник не має права на отримання відомостей з державного реєстру земель, які були викладені в його заяві або запиті, або не були дотримані вимоги Тимчасового порядку.

ХТО РЕЄСТРУЄ ПРАВОВСТАНОВЛЮЮЧІ ДОКУМЕНТИ НА ЗЕМЛЮ: СТРУКТУРНІ ПІДРОЗДІЛИ ЦЕНТРУ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ ЧИ ОРГАНИ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ?

Відповідно до п. «г» ст.15 Земельного кодексу України ведення державного земельного кадастру, в тому числі державної реєстрації земельних ділянок, належить до повноважень центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин.

Згідно зі ст. 202 Земельного кодексу України державна реєстрація земельних ділянок здійснюється у складі державного реєстру земель, який складається з двох частин: а) книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування зем-

лею, договорів оренди землі, б) Поземельної книги, яка містить відомості про земельну ділянку.

Пунктом 4 постанови Кабінету Міністрів України від 17 липня 2003 року № 1088 «Про створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру», наказом Держкомзему України від 23.05.2003 № 135 визначено, що до створення державного реєстру прав на землю та нерухоме майно Центр державного земельного кадастру проводить реєстрацію земельних ділянок та прав на них шляхом внесення записів про реєстрацію земельних ділянок та прав на них до бази даних державного реєстру земель. Окрім того, Центр державного земельного кадастру забезпечує створення і функціонування автоматизованої системи державного земельного кадастру з метою забезпечення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, громадян, підприємств, установ та організацій достовірною інформацією про землю.

Ведення державного реєстру земель здійснюється Центром державного земельного кадастру згідно із Тимчасовим порядком ведення державного реєстру земель (далі — Тимчасовий порядок), затвердженим наказом Держкомзему України від 02.07.2003 № 174, який зареєстрований в Мін'юсті України 25.07.2003 за № 641/7962.

Пунктом 3 розділу IX Земельного кодексу України передбачено, що закони та інші нормативно-правові акти, прийняті до набрання чинності цим Кодексом, діють у частині, що не суперечить йому.

Тому положення підпункту 2 пункту «б» ст. 33 Закону України «Про місцеве самоврядування», положення постанови Кабінету Міністрів України від 25 грудня 1998 № 2073 про те, що реєстрація суб'єктів права власності на землю, реєстрація права користування землею і договорів оренди землі, видача документів, що посвідчують право власності та право користування землею, належать до відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад, не діють, оскільки суперечать ст. 9, 12, підпункту «г» ст. 15, ст. 17, ст. 204 Земельного кодексу України та постанові Кабінету Міністрів України від 17 липня 2003 року № 1088, які були прийняті пізніше.

Таким чином, реєстрацію та видачу державних актів на право власності на земельні ділянки та право постійного користування земельними ділянками, договорів оренди (суборенди) землі здійснюють відокремлені структурні підрозділи Центру державного земельного кадастру відповідно до вимог та в порядку, встановлених чинним законодавством України.

*Департамент державного реєстру
прав на землю та нерухоме майно
Центру державного земельного кадастру*

ЩОДО ПИТАННЯ ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ У РАЗІ ЗМІНИ МЕЖ АДМІНІСТРАТИВНО-ТЕРИТОРІАЛЬНИХ УТВОРЕНЬ

Відповідно до частини другої статті 173 Земельного кодексу України межі району, села, селища, міста, району у місті встановлюються і змінюються за проектами землеустрою, які розробляються відповідно до техніко-економічного обґрунтування їх розвитку, генеральних планів населених пунктів.

Згідно із частиною другою статті 174 Земельного кодексу України рішення про встановлення і зміну меж сіл, селищ приймаються Верховною Радою Автономної Республіки Крим, обласними, Київською чи Севастопольською міською радами за поданням районних та відповідних сільських, селищних рад.

Згідно з абзацом 5 підпункту 4.2 Методичних рекомендацій з розробки проекту землеустрою щодо встановлення або зміни меж населеного пункту, затверджених наказом Держкомзему від 10.07.2008 № 165, встановлення меж населеного пункту вважається таким, що відбулося, після встановлення меж в натурі (на місцевості) та внесення відомостей до державного земельного кадастру.

Слід також зазначити, що відповідно до абзацу 2 пункту 4 постанови Кабінету Міністрів України від

17 липня 2003 р. № 1088 «Про створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру» Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах проводить реєстрацію земельних ділянок та прав на них шляхом внесення записів про реєстрацію земельних ділянок та прав на них до бази даних державного реєстру земель.

Відповідно до пункту 2 наказу Державного комітету статистики України від 05.11.1998 № 377 «Про затвердження форм державної статистичної звітності із земельних ресурсів та Інструкції із заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми № 6-зем, 6а-зем, 6б-зем, 2-зем)», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 14 грудня 1998 р. за № 788/3228, Державний комітет України із земельних ресурсів забезпечує методологічне керівництво збором та розробкою державної статистичної звітності та її класифікуванням відповідно до зазначених форм.

Враховуючи вищезазначене, органами земельних ресурсів забезпечується збір та систематизація

даних про облік земель, а також класифікування їх відповідно до форм № 6-зем, 6а-зем, 6б-зем, 2-зем.

Відповідно до Вказівки Держкомзему від 20.03.2002 № 12 «Про створення кадастрових номерів земельним ділянкам для ведення Державного реєстру земель» індексний кадастровий план — це спеціальний план розміщення кадастрових облікових одиниць, який містить межі облікових одиниць та їх нумерацію.

Оскільки перша позиція структури кадастрового номера співпадає з КОАТУУ, то є необхідність внесення змін до індексної кадастрової карти (плану).

Розподіл території по кадастрових кварталах (зонах) і їх нумерація разом із відповідними індексними кадастровими планами створюється місцевими органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Відповідно до абзацу четвертого пункту 2.2. Тимчасово порядку ведення державного реєстру земель, затвердженого наказом Держкомзему України від

02.07.2003 №174 «Про затвердження Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель», зареєстрованого в Мін'юсті України 25.07.2003 за № 641/7962, реєстратор перевіряє структуру, формат, об'єм та склад земельно-кадастрових даних, що містить обмінний файл за критеріями, зокрема, *належність земельних ділянок кадастровому кварталу згідно з індексними кадастровими планами.*

Враховуючи вищевикладене, внесення змін до земельно-кадастрової документації (форм № 6-зем, 6а-зем, 6б-зем, 2-зем) та до індексної кадастрової карти (плану) забезпечується територіальними органами земельних ресурсів, а копії затверджених індексних кадастрових карт (планів) повинні надаватись структурним підрозділом Центру державного земельного кадастру для використання в роботі.

*Департамент землевпорядних
та землеоціночних робіт
Центру державного земельного кадастру*

**ДЕРЖАВНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ,
ГОЛОВНИЙ НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ТА ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ,
РІВНЕНСЬКИЙ НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ТА ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ,
СПІЛКА ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКІВ УКРАЇНИ**

**глибоко сумують з приводу передчасної та трагічної смерті в автокатастрофі
директора інституту КУЧЕРА Миколи Петровича,
головного геодезиста ТАРАСЮКА Володимира Никифоровича
та водія МИХАЛЮКА Петра Охримовича**

Кучер М.П. народився 12 листопада 1948 року. Понад 38 років свого життя віддав роботі у сфері земельних відносин. Після закінчення в 1979 році Львівського сільськогосподарського інституту працював у Рівненському філіалі інституту «Укрземпроект» на посадах від інженера-землевпорядника до начальника вишукувальної експедиції. В 1995 році був переведений в Рівненське головне управління земельних ресурсів на посаду начальника відділу землеустрою і земельної реформи. В квітні 1999 року був призначений на посаду директора ДП «Рівненський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою». В лютому 2000 року Миколі Петровичу Державний комітет по земельних ресурсах присвоїв звання «Почесний землевпорядник України».

Кучер Микола Петрович вніс великий вклад в реформування земельних відносин Рівненської області. Свій великий професійний та життєвий досвід передавав молодим спеціалістам, надавав практичну і теоретичну допомогу в галузі регулювання земельних відносин юридичним і фізичним особам.

Тарасюк В. Н. народився 28 вересня 1936 року. 48 років свого життя віддав геодезії. Після закінчення Львівського політехнічного інституту з 1960 року працював інженером-геодезистом Східносибірського аерофото-геодезичного підприємства Росії, інженером-геодезистом в будівельних організаціях Іркутської області Росії. В 1967 році переїхав у Рівне і працював геодезистом в будівельних організаціях міста. В 1983-2000 роках працював викладачем геодезії в Рівненському сільськогосподарському технікумі. Майже 5 років з березня 2004 року працював головним геодезистом ДП «Рівненський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою». Зарекомендував себе як висококваліфікований професіонал, вмілий, відповідальний працівник.

Михалюк П. О. народився 21 липня 1948 року. Загальний стаж роботи водія понад 40 років, з них більше 4 років працював водієм в ДП «Рівненський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою». Був досвідченим водієм, відповідальною людиною, чудовим товаришем.

**КОЛЕКТИВ ДЕРЖКОМЗЕМУ,
ГОЛОВНОГО НАУКОВО-ДОСЛІДНОГО ТА ПРОЕКТНОГО ІНСТИТУТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ,
СПІЛКА ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКІВ УКРАЇНИ ТА КОЛЕГИ ПО РОБОТІ
ВИСЛОВЛЮЮТЬ СПІВЧУТТЯ З ПРИВОДУ НЕПОПРАВНОЇ ВТРАТИ РІДНИМ І БЛИЗЬКИМ ПОКІЙНИХ**



ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

Укази

Закон і коментар

Постанови

Розпорядження

Нормативна документація

Призначення



УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА УКРАЇНИ № 5 від 12 січня 2009 р.

Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 21 листопада 2008 року «Про виконання рішень Ради національної безпеки і оборони України з питань регулювання земельних відносин, використання та охорони земель»

52

РІШЕННЯ РАДИ НАЦІОНАЛЬНОЇ БЕЗПЕКИ І ОБОРОНИ УКРАЇНИ

Про виконання рішень Ради національної безпеки і оборони України з питань регулювання земельних відносин, використання та охорони земель

52

ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ від 17 грудня 2008 р. № 1098

Про визначення розміру збитків, завданих унаслідок непроведення робіт з рекультивациі порушених земель

54

КОНЦЕПЦІЯ

єдиної системи нормативно-правових актів у сфері державного земельного кадастру
(затверджена Наказом Держкомзему від 12 грудня 2008 р. № 610)

55

КОЕФІЦІЄНТ ІНДЕКСАЦІЇ
нормативної грошової оцінки земель
станом на 1 січня 2009 року за 2008 рік

63

РОЗПОРЯДЖЕННЯ КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ
від 27 грудня 2008 р. № 1604-р., № 1634-р., № 1638-р.
від 14 січня 2009 р. № 3-р., № 4-р.

64

УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА УКРАЇНИ

Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 21 листопада 2008 року «Про виконання рішень Ради національної безпеки і оборони України з питань регулювання земельних відносин, використання та охорони земель»

Відповідно до статті 107 Конституції України
п о с т а н о в л я ю:

1. Увести в дію рішення Ради національної безпеки і оборони України від 21 листопада 2008 року «Про виконання рішень Ради національної безпеки і оборони України з питань регулювання земельних відносин, використання та охорони земель» (додається).

2. Контроль за виконанням цього Указу покласти на Секретаря Ради національної безпеки і оборони України.
3. Цей Указ набирає чинності з дня його опублікування.

Президент України
м. Київ, 12 січня 2009 року
№ 5/2009

В.ЮЩЕНКО

РАДА НАЦІОНАЛЬНОЇ БЕЗПЕКИ І ОБОРОНИ УКРАЇНИ

РІШЕННЯ

Про виконання рішень Ради національної безпеки і оборони України з питань регулювання земельних відносин, використання та охорони земель

Розглянувши стан виконання рішення Ради національної безпеки і оборони України від 18 січня 2008 року «Про стан виконання Указу Президента України від 21 листопада 2005 року № 1643 «Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 29 червня 2005 року «Про стан додержання вимог законодавства та заходи щодо підвищення ефективності державної політики у сфері регулювання земельних відносин, використання та охорони земель», уведеного в дію Указом Президента України від 14 лютого 2008 року № 121, та рішення від 29 червня 2005 року «Про стан додержання вимог законодавства та заходи щодо підвищення ефективності державної політики у сфері регулювання земельних відносин, використання та охорони земель», уведеного в дію Указом Президента України від 21 листопада 2005 року № 1643, інших рішень Ради національної безпеки і оборони України з питань земельних відносин, уведених в дію указами Президента України, Рада національної безпеки і оборони України відзначає, що рівень виконання цих рішень не дає змоги подолати серйозні негативні тенденції та досягти суттєвого поліпшення ситуації у сфері земельних відносин, використання та охорони земель.

Вкрай низькими темпами впроваджуються заходи, пов'язані з інвентаризацією земель населених пунктів та земель несільськогосподарського призначення за їх межами, визначенням грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, розмежуванням земель державної та комунальної власності тощо. Практично не виконуються заходи з охорони земель.

Дотепер не запроваджено автоматизовану систему ведення державного земельного кадастру та систему ведення Державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обмежень, як це передбачено Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень».

Надто повільними темпами виконується Угода про позику (Проект «Видача державних актів на право власності на землю у сільській місцевості та розвиток системи кадастру») між Україною та Міжнародним банком реконструкції

та розвитку. Неефективне управління коштами державного бюджету, що виділяються для реалізації Проекту «Видача державних актів на право власності на землю у сільській місцевості та розвиток системи кадастру», не тільки унеможливорює вчасну реалізацію Проекту, а й призводить до невиконання Україною взятих за названою Угодою зобов'язань.

Залишається неефективною система реєстрації правовстановлюючих документів на земельні ділянки, що спричиняє зростання напруженості в регіонах та зумовлює численні звернення громадян до Президента України, Верховної Ради України, Кабінету Міністрів України, Ради національної безпеки і оборони України та правоохоронних органів.

Тривала неврегульованість проблемних питань у сфері земельних відносин призводить до поширення фактів порушення законних прав та інтересів громадян України, обмежує їх можливості як суб'єктів ринку землі скористатися конституційним правом щодо розпорядження належними їм на праві власності земельними ділянками та захистити свої права.

Масові звільнення професійних кадрів із державних органів земельних ресурсів, що мали місце протягом останніх років, негативно позначилися на управлінні у сфері земельних відносин та професійному підході до вирішення земельних питань.

Ураховуючи, що наведені проблеми послаблюють систему державного регулювання і контролю у сфері економіки, сприяють поширенню корупції, хабарництва, уповільнюють темпи відтворювальних процесів та подолання структурної деформації в економіці, що відповідно до статті 7 Закону України «Про основи національної безпеки України» є загрозами національній безпеці держави, стабільності в суспільстві, Рада національної безпеки і оборони України **в и р и ш и л а:**

1. Визнати незадовільною діяльність Кабінету Міністрів України щодо виконання рішень Ради національної безпеки і оборони України з питань земельних відносин, використання та охорони земель, уведених в дію указами Президента України.

2. Кабінету Міністрів України:

1) вжити невідкладних заходів із забезпечення неухильного виконання рішень Ради національної безпеки і оборони України від 18 січня 2008 року «Про стан виконання Указу Президента України від 21 листопада 2005 року № 1643 «Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 29 червня 2005 року «Про стан додержання вимог законодавства та заходи щодо підвищення ефективності державної політики у сфері регулювання земельних відносин, використання та охорони земель», уведеного в дію Указом Президента України від 14 лютого 2008 року № 121, та рішення від 29 червня 2005 року «Про стан додержання вимог законодавства та заходи щодо підвищення ефективності державної політики у сфері регулювання земельних відносин, використання та охорони земель», уведеного в дію Указом Президента України від 21 листопада 2005 року № 1643, інших рішень Ради національної безпеки і оборони України з питань земельних відносин, використання та охорони земель, уведених в дію указами Президента України, забезпечити проведення службових розслідувань щодо посадових осіб, які допустили систематичне невиконання названих рішень Ради національної безпеки і оборони України у визначені строки, вжити відповідних заходів дисциплінарного впливу до таких осіб та поінформувати про результати проведеної роботи Секретаря Ради національної безпеки і оборони України;

2) вжити у місячний строк у встановленому порядку заходів щодо:

- спрямування і координації діяльності центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів безпосередньо Кабінетом Міністрів України;
- зміцнення кадрового складу керівництва Державного комітету України із земельних ресурсів та його територіальних органів, поліпшення матеріально-технічного забезпечення системи державних органів земельних ресурсів;

3) вживати заходів щодо формування та розвитку ринку землі, в тому числі щодо скасування мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення, забезпечувати належне супроводження у Верховній Раді України проектів законів про ринок земель та про державний земельний кадастр;

4) прискорити прийняття Концепції розвитку земельних відносин в Україні на 2009-2015 роки та розроблення до кінця 2009 року на її основі Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні до 2015 року, спрямованої на системне здійснення довгострокових заходів у сфері земельних відносин;

5) прискорити розроблення та внесення в установлений порядок на розгляд Верховної Ради України законопроектів про:

- зонування земель та з урахуванням його положень законопроектів про внесення змін до відповідних законодавчих актів України щодо суттєвого спрощення процедур погодження землепорядної документації з державними органами земельних ресурсів, органами містобудування та архітектури, органами з питань охорони культурної спадщини, природоохоронними і санітарно-епідеміологічними органами;
- внесення змін до Земельного кодексу України щодо запровадження обов'язкового громадського обговорення проектів рішень про зміну цільового призначення земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного та лісогосподарського призначення та земель водного фонду,

врахування результатів такого обговорення при прийнятті відповідних рішень, а також щодо встановлення правових наслідків стосовно земельної ділянки, переданої у власність об'єднанню власників багатоквартирного жилого будинку, у випадку ліквідації такого об'єднання;

- внесення змін до Земельного кодексу України (2768-14) та інших законів України щодо деталізації повноважень державних органів приватизації щодо продажу земельних ділянок державної власності, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації;

- внесення змін до Закону України «Про плату за землю» щодо встановлення прогресивної шкали плати за землю залежно від часу, протягом якого земельна ділянка не використовується за цільовим призначенням;

6) опрацювати питання щодо доцільності спрямування 30 відсотків коштів земельного податку, зокрема, на заходи з раціонального використання і охорони земель, підвищення родючості ґрунтів, здійснення землеустрою та моніторингу земель;

7) забезпечити внесення змін до Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації та зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі, передбачивши право заповнення землепорядними підприємствами та організаціями, які мають ліцензії на виконання землепорядних робіт, державних актів на право власності на земельну ділянку і на право постійного користування земельною ділянкою;

8) завершити розроблення та у тримісячний строк затвердити:

- порядок рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок;
- нормативи у сфері охорони земель та відтворення родючості ґрунтів;
- нормативно-технічні документи, державні стандарти, норми і правила у сфері землеустрою;
- нормативні документи зі стандартизації у сфері охорони земель та відтворення родючості ґрунтів;
- порядок ведення Державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обмежень, розміри платежів за надані послуги, порядок сплати таких платежів та використання одержаних коштів;
- положення про кваліфікаційну комісію державних реєстраторів прав на нерухоме майно та їх обмежень;
- спрощену процедуру оформлення документів на землю у зв'язку з переходом права власності на будівлю, а також у разі продовження строку дії договору оренди;

9) забезпечити разом із місцевими державними адміністраціями за участю відповідних органів місцевого самоврядування:

а) завершення аналізу відповідності цільовому призначенню та ефективності використання земель Збройних Сил України, з урахуванням результатів такого аналізу:

- прийняти в установлений порядок рішення щодо дальшого використання таких земель;
- опрацювати питання повернення незаконно вилучених земельних ділянок, передачі до земель запасу земельних ділянок, що використовуються неефективно, не за цільовим призначенням;
- завершити до кінця 2009 року оформлення правостановлюючих документів на земельні ділянки, що перебувають у користуванні Міністерства оборони України;

б) продовження роботи з перегляду прийнятих Державним комітетом лісового господарства України, його територіальними органами рішень щодо погодження надання земельних ділянок, зайнятих лісами, для нелісогосподарських потреб та в разі виявлення невідповідності таких рішень законодавству здійснення відповідних заходів щодо їх скасування;

10) вжити невідкладних заходів щодо:

- завершення роботи з видачі державних актів на право власності на землю власникам сертифікатів на право власності на земельну частку (пай);
- прискорення робіт з інвентаризації та грошової оцінки земель, розмежування земель державної та комунальної власності;
- здійснення перевірок додержання порядку оформлення та видачі державних актів на право власності на землю, а також вдосконалення механізму контролю за рухом бланків державних актів на право власності на землю з метою недопущення зловживань при їх видачі;

11) посилити вимоги до кандидатів на зайняття керівних посад у державних органах земельних ресурсів з метою недопущення призначення на такі посади осіб, які відповідно до Закону України «Про державну службу» не можуть бути призначені на посади в державних органах, а також осіб, які не мають відповідної освіти.

3. Головному управлінню державної служби України провести у двомісячний строк перевірку відповідності керівників та спеціалістів, які працюють у державних органах земельних ресурсів, вимогам Закону України «Про дер-

жавну службу», додержання законодавства при звільненні спеціалістів із цих органів.

4. Запропонувати Генеральній прокуратурі України разом зі Службою безпеки України та Міністерством внутрішніх справ України вжити в установленому порядку заходів щодо притягнення до відповідальності посадових осіб державних органів земельних ресурсів, які, використовуючи службове становище, здійснюють протиправні дії у сфері земельних відносин.

5. Секретареві Ради національної безпеки і оборони України забезпечити підготовку до розгляду на засіданні Ради національної безпеки і оборони України питань:

- про спрямування і координацію Кабінетом Міністрів України діяльності державних органів земельних ресурсів та формування кадрової політики в цих органах — у першому кварталі 2009 року;
- про впровадження Проекту «Видача державних актів на право власності на землю у сільській місцевості та розвиток системи кадастру» — у першому півріччі 2009 року.

Рішення прийнято одноголосно; на засіданні Ради були відсутні Ю. Тимошенко, В. Стельмах.

Голова Ради національної
безпеки і оборони України

В.ЮЩЕНКО

Секретар Ради національної
безпеки і оборони України

Р.БОГАТИРЬОВА

м. Київ, від 21 листопада 2008 року

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 17 грудня 2008 р. № 1098

Київ

Про визначення розміру збитків, завданих унаслідок непроведення робіт з рекультивациі порушених земель

Відповідно до частини другої статті 157 Земельного кодексу України та підпункту 4 «а» пункту 4 рішення Ради національної безпеки і оборони України від 18 січня 2008 р. «Про стан виконання Указу Президента України від 21 листопада 2005 року № 1643 «Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 29 червня 2005 року «Про стан додержання вимог законодавства та заходи щодо підвищення ефективності державної політики у сфері регулювання земельних відносин, використання та охорони земель», введеного в дію Указом Президента України від 14 лютого 2008 р. № 121, Кабінет Міністрів України **п о с т а н о в л я є:**

1. Установити, що збитки, завдані власникам та користувачам земельних ділянок унаслідок непроведення у визначений робочим проектом землеустрою щодо рекультивациі порушених земель строк робіт з їх рекультивациі після проведення гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, що спричинило зміни у структурі рельєфу, екологічному стані ґрунтів і материнських порід та в гідрологічному режимі земель, відшкодовуються на підставі рішень комісій, утворених згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284 «Про порядок визначення та відшкодування збитків влас-

никам землі та землекористувачам» (ЗП України, 1993 р., № 10, ст. 193), з визначенням розміру за такою формулою:

$$З_p = B_K \times \frac{C}{100} \times \frac{T}{12},$$

де $З_p$ — розмір збитків, гривень;

B_K — кошторисна вартість комплексу робіт з рекультивациі порушених земель відповідно до робочого проекту землеустрою щодо рекультивациі порушених земель, гривень;

T — період, на який затримано виконання передбачених зазначеним проектом робіт, місяців;

C — облікова ставка Національного банку, встановлена на дату визначення розміру збитків, відсотків.

2. Відшкодування особами збитків, розмір яких визначено відповідно до цієї постанови, не звільняє їх від проведення в установленому порядку робіт з рекультивациі порушених земель.

Прем'єр-міністр України

Ю. ТИМОШЕНКО

КОНЦЕПЦІЯ єдиної системи нормативно-правових актів у сфері державного земельного кадастру

ВСТУП

Концепцію єдиної системи нормативно-правових актів у сфері державного земельного кадастру (далі — концепція ЄСНПА) розроблено відповідно до Земельного кодексу України та Закону України «Про стандартизацію» для врегулювання питань, пов'язаних з веденням державного земельного кадастру, зокрема, удосконаленням системи гарантування прав на землю, систематизацією повної, достовірної інформації про земельні ділянки, забезпеченням необхідною інформацією громадян, юридичних осіб, органів місцевого самоврядування та виконавчої влади для врегулювання земельних відносин, раціонального використання та охорони земель, визначення розміру плати за землю і цінності земель у складі природних ресурсів, контролю за використанням і охороною земель, економічного та екологічного обґрунтування бізнес-планів та проектів землеустрою.

Нормування у сфері державного земельного кадастру проводять для визначення і систематизації комплексу необхідних норм, правил, вимог з створення системи та ведення державного земельного кадастру, інформаційного забезпечення регулювання земельних відносин та землекористування в країні.

Єдина система нормативно-правових актів у сфері державного земельного кадастру повинна:

- відповідати законодавству;
- урахувати основні завдання органів центральної виконавчої влади з питань земельних ресурсів, охорони навколишнього природного середовища у забезпеченні реалізації єдиної науково-технічної політики у цій сфері;
- узагальнювати та творчо застосовувати основні досягнення міжнародних, міждержавних, регіональних та національних систем стандартизації та нормування розвинених зарубіжних країн.

Це передбачає визначення пріоритетних напрямів досліджень і створення єдиної системи нормативно-правових актів стосовно створення необхідних умов для ефективного виконання кадастрових робіт, ведення державного земельного кадастру та автоматизованої системи державного земельного кадастру для ведення державного земельного кадастру в електронному вигляді.

Розробка та подальша реалізація концепції єдиної системи нормативно-правових актів у сфері державного земельного кадастру в цілому дозволить не тільки забезпечити внутрішню гармонізацію зазначеної системи, але й стане потужним стимулом для включення обґрунтованих технічних, економічних та правових вимог до комплексу стандартів і норм у сфері земельних відносин та землекористування, раціонального використання земельних ресурсів, які на тепер недостатньо системно та методично обґрунтовані. Вирішення поставлених завдань удосконалив порядок ведення державного земельного кадастру, створить умови для просторового розвитку територій, запровадження адаптованої до ринкової економіки системи сталого землекористування.

1. МЕТА РОЗРОБЛЕННЯ КОНЦЕПЦІЇ ЄСНПА У СФЕРІ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

Метою розроблення концепції ЄСНПА є:

- формування концептуальних основ загальної стратегії створення єдиної системи нормативно-правових актів у сфері державного земельного кадастру, запровадження і розвитку автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру;
- визначення основних цілей і завдань у сфері державного земельного кадастру щодо регламентації розроблення та реалізації земельно-кадастрової документації;
- визначення структури та механізмів формування і функціонування єдиної системи нормативно-правових актів;
- визначення першочергових завдань щодо створення концепції ЄСНПА;
- забезпечення державного управління процесом створення нових і перегляду чинних стандартів і нормативів стосовно ведення державного земельного кадастру.

Створення концепції ЄСНПА у сфері державного земельного кадастру сприятиме розробленню і впровадженню:

- національної термінології у сфері державного земельного кадастру;
- нормативів та правил щодо регламентації розроблення і реалізації земельно-кадастрової документації, кадастрових геопросторових даних та інформації;
- системи оцінки якості розроблення та реалізації земельно-кадастрової документації та інформації;
- методів і засобів визначення і оцінки якості розроблення та реалізації земельно-кадастрових документів та даних і регламентації процесів контролю за нормуванням у сфері державного земельного кадастру.

Реалізація поставленої мети дасть можливість створити комплекс національних нормативних документів, запровадження яких забезпечуватиме реалізацію єдиної державної політики стосовно створення системи та ведення державного земельного кадастру.

2. ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ

У концепції ЄСНПА використано терміни та визначення таких понять:

2.1 нормування у сфері державного земельного кадастру

Установлення норм розроблення земельно-кадастрової документації, правил створення та оновлення кадастрової інформації, складу, змісту та порядку ведення державного земельного кадастру, а також надання інформації.

2.2 стандарт

Створений на основі консенсусу та ухвалений уповноваженими органами нормативний документ, що встановлює для загального і багаторазового застосування вимоги, норми, правила, настанови, вказівки або характеристики різного виду діяльності чи її результатів і спрямований на досягнення оптимального ступеня впорядкованості у певній сфері та доступний широкому колу користувачів.

2.3 національний стандарт

Стандарт, прийнятий національним органом стандартизації.

2.4 комплекс стандартів

Сукупність взаємопов'язаних стандартів, що належать до певної сфери стандартизації і встановлюють взаємопогоджені вимоги до об'єктів стандартизації на підставі загальної мети.

2.5 сфера стандартизації

Сфера діяльності, що охоплює взаємопов'язані об'єкти стандартизації.

2.6 об'єкт стандартизації

Об'єкт, що має бути стандартизований.

2.7 технічний регламент

Нормативно-правовий акт, прийнятий органом виконавчої влади, у якому визначено склад, зміст та характеристики документації у сфері державного земельного кадастру або пов'язані з нею процеси чи способи розробки, а також вимоги до послуг, включаючи відповідні адміністративні положення, дотримання яких є обов'язковим.

2.8 класифікатор

Документ, в якому відповідно до прийнятих ознак класифікації та методів кодування об'єкти класифікації розподілено на угруповання і цим угрупованням надано коди у вигляді послідовностей літер, цифр.

2.9 державний земельний кадастр

Це єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками та містить сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, їх розподіл між власниками землі та землекористувачами.

2.10 земельно-кадастрова документація

Це затверджені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, які містять відомості про межі адміністративно-територіальних утворень, територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і запобіжними режимами, земельних ділянок, власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, правовий режим земель, їх кількість, якість, економічна цінність та вартість, розподіл земель по власниках землі і землекористувачах, населених пунктах та інших адміністративно-територіальних утвореннях.

2.11 автоматизована система державного земельного кадастру

Це єдиний на всю територію України програмно-технічний комплекс збору, обробки, систематизації, збереження, аналізу та захисту відомостей і документів державного земельного кадастру в електронному вигляді.

2.12 земельно-кадастрова діяльність

Це наукова, технічна, виробнича і управлінська діяльність спеціально уповноваженого органу з питань земельних ресурсів, органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, Державного підприємства «Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах», наукових установ, землевпорядних організацій з ведення земельного кадастру, організації та здійснення земельно-кадастрових робіт.

2.13 земельно-кадастрові роботи

Це роботи з кадастрового зонування території, кадастрових зйомок і складання індексних кадастрових карт (планів), кадастрових планів, бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель, грошової оцінки земельних ділянок, а також роботи, пов'язані із забезпеченням ведення

державної реєстрації земельних ділянок, обліку кількості та якості земель.

2.14 система державного земельного кадастру

Це сукупність взаємопов'язаних організаційно-правових, технологічних, економічних та методичних заходів по створенню і веденню земельного кадастру. Вона включає: законодавчо визначену діяльність у сфері державного земельного кадастру та його правове регулювання; державне управління у сфері державного земельного кадастру; здійснення земельно-кадастрових робіт та ведення державного земельного кадастру на загальнодержавному, регіональному, місцевому рівнях та в підприємствах, організаціях і установах; державний і самоврядний контроль за здійсненням земельно-кадастрових робіт; наукове, кадрове та фінансове забезпечення державного земельного кадастру.

2.15 нормативно-технічні документи

Це документи, які встановлюють порядок організації і виконання земельно-кадастрових робіт, склад і зміст, вимоги до них, норми і правила їх виконання.

2.16 система технічних та правових норм у сфері державного земельного кадастру

Сукупність взаємоузгоджених технічно-правових регламентів, правил і нормативів, які встановлюють вимоги до складу, змісту та нормування документації із державного земельного кадастру, в тому числі інформації, яка вноситься до Автоматизованої системи державного земельного кадастру на підставі загальної мети.

2.17 єдина система нормативно-правових актів у сфері державного земельного кадастру

Це норми і правила, які встановлюють комплекс якісних та кількісних показників, параметрів, що регламентують здійснення земельно-кадастрових робіт, розробку і реалізацію документації у сфері державного земельного кадастру з урахуванням соціальних, технічних, екологічних, економічних та інших умов.

3. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Концепцію ЄСНПА у сфері державного земельного кадастру розроблено з урахуванням норм Земельного кодексу України, Законів України «Про стандартизацію», «Про оцінку земель» та інших нормативно-правових актів, що регулюють відносини у сфері земельних відносин та земельного кадастру.

Концепція ЄСНПА у сфері державного земельного кадастру конкретизує відповідні складники основних напрямів державної політики України у галузі земельних відносин, визначених Указом Президента України від 14 лютого 2008 року №121 «Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 18 січня 2008 року «Про стан виконання Указу Президента України від 21 листопада 2005 року №1643 «Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 29 червня 2005 року «Про стан додержання вимог законодавства та заходи щодо підвищення ефективності державної політики у сфері регулювання земельних відносин, використання та охорони земель», Концепції сталого розвитку агроєкосистем в Україні на період до 2025 року (2003) та Концепції екологічного нормування допустимого антропогенного навантаження на ґрунтовий покрив (2004).

Згідно з наведеними документами концепція ЄСНПА у сфері державного земельного кадастру повинна відповідати сучасному рівню розвитку нормативно-правових актів, забезпечувати проведення єдиної земельної політики, спрямованої на виконання актуальних і ефективних заходів з ведення державного земельного кадастру, раціонального використання земель.

Державний земельний кадастр є найважливішим інструментом державного управління земельним фондом, він забезпечує прийняття науково обґрунтованих рішень у галузі організації раціонального використання та охорони земель. Роль земельного кадастру як інструменту державного управління особливо зросла в умовах проведення земельної реформи, запровадження плати за землю, включення земельних ресурсів до системи ринкових відносин. В практичній площині державний земельний кадастр — це єдина державна система отримання кадастрових даних та оформлення документів, які підтверджують факт виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками, місце розташування та правовий режим земель, оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, їх розподіл між власниками землі та землекористувачами.

Державний земельний кадастр створюється і ведеться для гарантування державою права власності або права користування земельними ділянками; інформаційного забезпечення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, заінтересованих юридичних та фізичних осіб при регулюванні земельних відносин, організації раціонального використання та охорони земель, здійснення контролю за використанням і охороною земель; встановлення обґрунтованих розмірів платежів за землю; обліку цінності землі у складі природних ресурсів та її вартості як засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві; іншої діяльності, пов'язаної з володінням, користуванням і розпорядженням земельними ділянками.

Відомості та документи державного земельного кадастру є державним інформаційним ресурсом і становлять інформаційну основу для регулювання земельних відносин, здійснення землеустрою, заходів з охорони земель, основною передумовою вирішення проблем соціально-економічної та екологічної складової землекористування і забезпечення його сталості, продуктивних функцій землі як природного капіталу.

Дані державного земельного кадастру є базовими для ведення інших кадастрів (містобудівного, водного, лісового тощо) та автоматизованих інформаційних систем в питаннях, що стосуються місця розташування, меж земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна, їх правового статусу тощо.

В основу розробки концепції ЄСНПА покладено тезу про високу безпеку життя людей і соціальну значущість земельної території, а також сучасне теоретичне представлення землеволодіння та землекористування, як складної багаторівневої поліфункціональної відкритої екосистеми, що саморегулюється та відтворюється.

4. ПРАВОВІ ОСНОВИ

Правову основу стандартизації у сфері державного земельного кадастру забезпечують Конституція України (№245 від 28.06.1996); Земельний кодекс України (№2768 — III від 25.10.2001), а також Закони України:

Про оцінку земель (№1378-IV від 11.12.2003);

Про землеустрій (№742-IV від 15.05.2003);

Про охорону навколишнього природного середовища (№1264-XII від 25.06.1991);

Про охорону земель (№962-IV від 19.06.2003);

Про державний контроль за використанням та охороною земель (№963 від 19.06.2003);

Про державну експертизу землевпорядної документації (№1808-IV від 17.06.2004);

Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) (№899-IV від 05.06.2003);

Про розмежування земель державної та комунальної власності (№1457-IV від 05.02.2004);

Про електронні документи та електронний документообіг (№851-IV від 22.05.2003);

Про електронний цифровий підпис (№852 від 22.05.2003);

Про стандарти, технічні регламенти та процедури оцінки відповідності (№3164-IV від 01.12.2005);

Про стандартизацію (№2408 від 17.05.2001);

Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність (№353-XIV від 23.12.1998);

Про інформацію (№2657-XII від 02.10.1992);

Про Національну програму інформатизації (№74/98-ВР від 04.02.1998);

Указ Президента України від 02 грудня 1995 року №1118/85 «Про суцільну агрохімічну паспортизацію земель сільськогосподарського призначення»;

Указ Президента України від 14 вересня 2000 року №1072 «Про програму інтеграції України до Європейського Союзу»;

Указ Президента України від 21 листопада 2005 року №1643/2005 «Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 29 червня 2005 року «Про стан додержання вимог законодавства та заходи щодо підвищення ефективності державної політики у сфері регулювання земельних відносин, використання та охорони земель»;

Указ Президента України від 14 лютого 2008 року №121/2008 «Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 18 січня 2008 року «Про стан виконання Указу Президента України від 21 листопада 2005 року №1643/2005 «Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 29 червня 2005 року «Про стан додержання вимог законодавства та заходи щодо підвищення ефективності державної політики у сфері регулювання земельних відносин, використання та охорони земель».

5. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ СИСТЕМИ СТАНДАРТИЗАЦІЇ

Комплекс правових актів та нормативних документів у сфері державного земельного кадастру повинен базуватися на принципах:

- системного обґрунтування єдиного підходу до створення законодавчого забезпечення та комплексу стандартів, норм і правил у сфері державного земельного кадастру;
- відповідності усіх документів законодавству;
- дотриманню міжнародних та європейських правил і процедур стандартизації та (за потреби) їх адаптації до стану національної стандартизації і вітчизняної економіки;
- використання міжнародного досвіду шляхом адаптації та впровадження міжнародних стандартів, правил та директив;
- узгодження і координації робіт із стандартизації з державами-сусідами України;
- взаємозв'язку системи стандартизації у сфері державного земельного кадастру з напрямками робіт стосовно нормування при здійсненні землеустрою щодо сталого землекористування;
- забезпечення взаємоузгодженості нормативних документів різного рівня;
- відкритості та прозорості процедур планування, розроблення і впровадження стандартів, доступності стандартів та інформації щодо них для користувачів.

6. МЕТА І ОСНОВНІ ЗАВДАННЯ ЄДИНОЇ СИСТЕМИ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ

Згідно з Законами України «Про оцінку земель», «Про землеустрій», «Про охорону земель» та «Про стандартизацію» метою нормування та стандартизації в Україні є забезпечення встановлення комплексу якісних та кількісних показників, параметрів, що регламентують розробку і реалізацію документації із землеустрою з урахуванням екологічних, економічних, соціальних, природно-кліматичних та інших умов для управління та організації раціонального використання земельних та інших природних ресурсів і відповідності об'єктів нормування і стандартизації своєму призначенню.

З огляду на загальну мету, цілі та завдання нормування і стандартизації у сфері державного земельного кадастру випливають із мети та основних завдань державного земельного кадастру, зокрема:

- гарантування державою права власності або права користування земельними ділянками;
- інформаційного забезпечення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, заінтересованих юридичних та фізичних осіб відомостями про природний стан, господарське призначення і правовий режим земель при регулюванні земельних відносин для організації раціонального використання та охорони земель, здійснення контролю за використанням і охороною земель;
- встановлення обґрунтованих розмірів платежів за землю;
- обліку цінності землі у складі природних ресурсів та її вартості як засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві і як просторового базису в суспільному виробництві;
- підвищення ефективності управління земельними ресурсами та господарської діяльності, пов'язаної з володінням, користуванням і розпорядженням земельними ділянками;
- створенні сприятливого екологічного середовища та поліпшенні природних ландшафтів.

Основними завданнями державного земельного кадастру є:

- а) забезпечення повноти відомостей про всі земельні ділянки;
- б) застосування єдиної системи просторових координат та системи ідентифікації земельних ділянок;
- в) запровадження єдиної системи земельно-кадастрової інформації та її достовірності.

Завданнями ведення державного земельного кадастру також є:

- 1) реалізація політики держави щодо науково обґрунтованого перерозподілу земель, підвищення ефективності управління формуванням раціональної системи землеволодіння і землекористування з усуненням недоліків у розташуванні земель, створенням екологічно сталих ландшафтів і агросистем;
- 2) інформаційне забезпечення правового, економічного, планувального та екологічного механізму регулювання земельних відносин на національному, регіональному, локальному, господарському рівнях шляхом розробки пропозицій по встановленню особливого режиму і умов використання земель;
- 3) інформаційне забезпечення розроблення заходів щодо прогнозування, планування, організації раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях;

- 4) інформаційне забезпечення організації територій сільськогосподарських підприємств із створенням просторових умов, що забезпечують еколого-економічну оптимізацію використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, впровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням, удосконалення співвідношення і розміщення земельних угідь, системи сівозмін, сінокосо- і пасовищезмін;
- 5) інформаційне забезпечення розроблення системи заходів по збереженню і поліпшенню природних ландшафтів, відновленню і підвищенню родючості ґрунтів, рекультивації порушених земель і землюванню малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, висушення, зсувів, вторинного засолення і заболочення, ущільнення, забруднення промисловими відходами і хімічними речовинами та інших видів деградації, по консервації деградованих і малопродуктивних земель, попередженню інших негативних явищ;
- 6) інформаційне забезпечення планування територій несіськогосподарських підприємств, організацій і установ з метою створення умов ефективного землекористування та обмежень і обтяжень у використанні земель.

Отже, головною метою нормування у сфері державного земельного кадастру є створення комплексу документів для системного нормативного забезпечення функціонування системи державного земельного кадастру для створення сталого землекористування та охорони ґрунтів і досягнення економічно ефективного та екологічно безпечного використання земельних ресурсів.

Нормуванню підлягають якісні та кількісні показники, параметри, що регламентують розроблення та реалізацію земельно-кадастрової документації з урахуванням економічних, соціальних, технічних та інших умов.

Нормування повинно бути зорієнтоване на вирішення завдань з гарантування державою права власності або права користування земельними ділянками, інформаційного забезпечення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, заінтересованих юридичних та фізичних осіб при регулюванні земельних відносин, організації раціонального використання та охорони земель, здійснення контролю за використанням і охороною земель, встановлення обґрунтованих розмірів платежів за землю тощо.

Реалізація цієї мети сприятиме створенню безпечних умов для життя людей, відновленню екологічних і продуктивних функцій землі, збереженню і відтворенню ландшафтів України.

Для цього треба встановити такі нормативи:

- організаційно-методичні, які вимагають формування основних (загальних) положень складу, змісту і порядку ведення державного земельного кадастру, розроблення та реалізації земельно-кадастрової документації;
- науково обґрунтованих методів створення земельно-кадастрової інформації, вимог до неї та її надання;
- технічно-технологічні вимоги до створення автоматизованої системи державного земельного кадастру;
- показників ефективності функціонування системи державного земельного кадастру.

7. НАПРЯМИ НОРМУВАННЯ

Найбільш пріоритетні завдання нормування у сфері державного земельного кадастру стосуються тих видів земельно-кадастрової документації, які насамперед мають вплив на гарантування державою права власності або права кори-

стування земельними ділянками, перерозподіл земельних ресурсів, формування сталого землекористування, деградацію земель, загострення екологічної ситуації в країні чи її регіонах, а також чітке визначення земель і типів землекористування, які зазнають найбільших негативних змін.

Маючи на увазі сучасний соціально-економічний стан в Україні та для реалізації основних пріоритетних напрямів концепції ЄСНПА у сфері державного земельного кадастру першочергово необхідно:

- провести інвентаризацію чинної нормативної бази у сфері державного земельного кадастру, визначити відповідність нормативних документів законодавству України та виконати необхідний комплекс робіт, щодо коригування, актуалізації та розробки нормативних документів;
- оцінити можливість використання міжнародних нормативних документів у сфері ведення державного земельного кадастру України та провести гармонізацію національних стандартів з міжнародними;
- розробити ієрархічну структуру та підпорядкованість нормативного забезпечення у сфері державного земельного кадастру;
- розробити цільову програму нормування, в якій визначити, обґрунтувати та затвердити пріоритетні напрями цієї діяльності, охоплюючи удосконалення методології та методичних підходів до нормування;
- вирішити організаційні питання щодо створення багаторівневої системи нормування (узгодженої з системою органів державної влади та суб'єктів господарювання);
- опрацювати пропозиції щодо змін і доповнень до законодавчих актів у сфері земельних відносин, державного земельного кадастру, які сприятимуть удосконаленню ведення державного земельного кадастру та виконання земельно-кадастрових робіт;
- поліпшити науково-методичну та матеріально-технічну основу робіт, які пов'язані з розробленням нормативів і стандартів;
- розробити та впровадити в практичну діяльність нормативи і стандарти, гармонізовані із законодавством та міжнародними нормами.

Нормативна та правова база у сфері державного земельного кадастру повинна бути створена за ієрархічним принципом і включати такі блоки:

1) за змістом:

- документи загального призначення;
- документи, які регламентують склад та зміст земельно-кадастрових робіт, отримання кадастрових даних, визначають базові набори кадастрових даних, структури метаданих та бази метаданих, іншої кадастрової інформації;
- документи, які регламентують порядок розроблення земельно-кадастрової документації, створення та надання кадастрової інформації, форми та порядок ведення державного земельного кадастру, в тому числі автоматизованої системи;
- документи, що регламентують порядок реалізації земельно-кадастрової документації.

2) за призначенням:

- документи єдині для всіх рівнів регламентації розроблення і реалізації земельно-кадастрової документації, порядок ведення державного земельного кадастру, в тому числі автоматизованої системи;
- документи із регламентації земельно-кадастрових робіт, розроблення і реалізації земельно-кадастрової документації, форми та порядок ведення державного

земельного кадастру, в тому числі автоматизованої системи для місцевого рівня;

- документи із регламентації розроблення і реалізації земельно-кадастрової документації, форми та порядок ведення державного земельного кадастру, в тому числі автоматизованої системи для загальнодержавного та регіонального рівня.

Для реалізації зазначених основних положень концепції ЄСНПА розроблено Галузеву програму створення єдиної системи нормативно-правових актів у сфері державного земельного кадастру (ГПЄСНПА ДЗК) для Державного комітету України із земельних ресурсів, що додається.

8. ОБ'ЄКТИ НОРМУВАННЯ ТА ПОЗНАЧЕННЯ НОРМАТИВНИХ ДОКУМЕНТІВ

До об'єктів стандартизації у сфері державного земельного кадастру на національному рівні належать:

- основні положення нормативно-правових документів щодо складу і змісту земельно-кадастрових робіт та земельно-кадастрової документації, форми та порядок ведення державного земельного кадастру, в тому числі автоматизованої системи;
- терміни, визначення та класифікатори;
- норми, правила, соціально-економічних та технологічних вимог;
- режими використання та охорони інформації про земельні ресурси та земельні ділянки;
- вимоги до системи ведення державного земельного кадастру;
- показники якості земельно-кадастрової документації та кадастрової інформації;
- вимоги до проведення державної експертизи земельно-кадастрової документації;
- методи аналізу та критерії оцінки якості складу та змісту земельно-кадастрової документації і кадастрової інформації;
- інші об'єкти, що необхідні для здійснення земельно-кадастрової діяльності на різних ієрархічних рівнях.

Об'єкти нормування можуть підлягати науковій експертизі. В процесі експертизи аналізується їх відповідність вимогам законодавства України.

Нормування у сфері державного земельного кадастру повинне забезпечити розроблення та затвердження стандартів, норм і правил щодо:

- термінів і визначень стосовно діяльності у сфері державного земельного кадастру;
- класифікації документації у сфері державного земельного кадастру;
- захисту прав власності та дотримання вимог Закону України «Про інформацію» при наданні інформації у сфері державного земельного кадастру;
- встановлення нормативів виконання земельно-кадастрових робіт, створення інформації у сфері державного земельного кадастру та розроблення земельно-кадастрової документації;
- вимог щодо забезпечення якості інформації у сфері державного земельного кадастру та розроблення земельно-кадастрової документації;
- методик, що регламентують процеси контролю якості інформації у сфері державного земельного кадастру;
- вимог (норм, правил, порядків) щодо режимів використання інформації у сфері державного земельного кадастру.

Позначення документів єдиної системи нормативно-правових актів у сфері державного земельного кадастру

Усім документам, які забезпечують створення системи та ведення державного земельного кадастру і включені до єдиної системи нормативно-правових актів, присвоюються десятизначні номери, які будуються за класифікаційною ознакою.

Для позначення класифікаційної ознаки призначення документу у сфері державного земельного кадастру використовуються такі позначення:

- 0 — розповсюдження документу для всіх рівнів;
- 1 — розповсюдження документу на національному рівні;
- 2 — розповсюдження документу на регіональному рівні;
- 3 — розповсюдження документу на місцевому рівні

Для позначення класифікаційної ознаки змісту документів у сфері державного земельного кадастру використовуються такі позначення:

«З» — документ загального змісту;

«С» — документ, що регламентує склад і зміст земельно-кадастрової документації та інформації;

«Т» — технологічний документ, що регламентує порядок ведення державного земельного кадастру;

«П» — документ, що регламентує порядок надання земельно-кадастрової інформації.

Для класифікації ознаки документу, що вказує на обов'язковість їх застосування, використовується позначення «О» і для документу, що має рекомендований характер «Р», які позначаються після класифікаційної ознаки групи документів через крапку (наприклад «П.О» або «Т.Р»).

Повне позначення документів єдиної системи нормативно-правових актів у сфері державного земельного кадастру (децимальний номер) включає:

- букви «ДЗК», що вказують на приналежність документу до комплексу документів ЄСНПА ДЗК;
- класифікаційної ознаки призначення документу ДЗК (цифри «0», «1», «2» чи «3»);
- класифікаційної ознаки змісту документу ДЗК («З», «С», «П», «Т»);
- ознак, які вказують на обов'язковість виконання документу «О» чи «Р»;
- порядковий номер документу в класифікаційній групі за змістом; ознака версії документу; рік затвердження документу.

Приклад позначення полів номера документу ДЗК-1-З.С.О.-02-01-08

ДЗК	Документ ЄСНПА ДЗК
1	Застосування на національному рівні
3	Документ загального змісту
С	Документ, що регламентує склад і зміст земельно-кадастрової документації та інформації
О	Документ обов'язкового застосування
02	Порядковий номер документу в групі «З»
01	Ознака версії документу
08	Рік затвердження документу

9. СКЛАД І КЛАСИФІКАЦІЯ ДОКУМЕНТІВ ЄДИНОЇ СИСТЕМИ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

Єдина система нормативно правових актів у сфері державного земельного кадастру (ЄСНПА ДЗК) являє собою комплекс документів, які забезпечують створення системи та ведення державного земельного кадастру.

9.1 Класифікація за змістом

За своїм змістом нормативно-правові акти з питань створення системи та ведення державного земельного кадастру поділяються на чотири основні класифікаційні групи (рис.1):

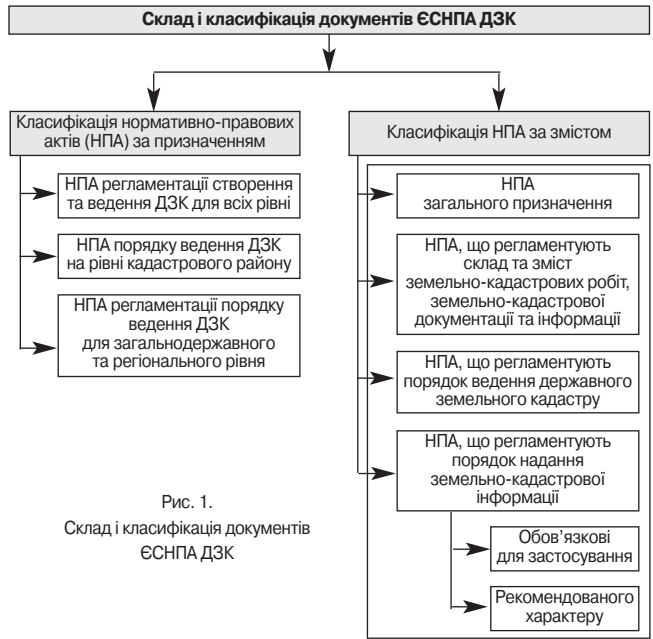


Рис. 1.
Склад і класифікація документів ЄСНПА ДЗК

- документи загального призначення;
- документи, які регламентують склад та зміст земельно-кадастрових робіт, земельно-кадастрової документації та інформації;
- документи, які регламентують порядок ведення державного земельного кадастру; документи, що регламентують порядок надання земельно-кадастрової інформації.

Ці документи поділяються на документи обов'язкового застосування (станданти, класифікатори, порядки, технічні умови, технічні регламенти, інструкції) та рекомендованого характеру (правила, рекомендації та ін.).

9.2 Класифікація за призначенням

Відповідно до рівнів здійснення ведення державного земельного кадастру, документи за призначенням поділяються на:

- а) документи єдині для всіх рівнів регламентації порядку ведення державного земельного кадастру;
- б) документи із регламентації порядку ведення державного земельного кадастру на рівні кадастрового району (місцевий рівень);
- в) документи із регламентації порядку ведення державного земельного кадастру на регіональному рівні;
- д) документи із регламентації порядку ведення державного земельного кадастру на національному рівні.

10. ОРГАНІЗАЦІЙНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ НОРМУВАННЯ

Організаційними основами формування та функціонування системи та нормування у сфері державного земельного кадастру можуть бути:

- формування пріоритетних завдань щодо нормативно-правових актів у сфері державного земельного кадастру та включення їх до програм, робіт із стандартизації, національних та цільових науково-технічних програм;
- автоматизована інформаційно-пошукова система (АІПС) законодавчих, нормативних, методичних, довідкових матеріалів у сфері державного земельного кадастру. Інформаційною основою системи стандартизації та нормування повинні бути геоінформаційні системи (ГІС), які сполучають бази даних про антропогенні навантаження з базами даних про природну організацію території;
- фонд нормативної документації у сфері державного земельного кадастру, який систематично удосконалюється та поновлюється відповідно до сучасного рівня. Формування фонду здійснюється виходячи із пріоритетних напрямків нормування у сфері з державного земельного кадастру.

Структура фонду нормативної документації із нормування у сфері державного земельного кадастру створюється із взаємопогоджених документів відповідних рівнів.

Документи першого рівня — це закони та нормативно-правові акти органів виконавчої влади, а також міжнародні правові документи.

Одним із важливих завдань під час прийняття цих документів є наукове обґрунтування і розроблення механізмів їх впровадження і функціонування, які охоплюють питання створення нормативних документів та ефективне їх впровадження у сфері державного земельного кадастру.

Документи другого рівня — міжнародні, міждержавні та національні нормативні документи (стандарты, технічні регламенти, правила, класифікатори, технічні умови) України у сфері державного земельного кадастру, які впроваджуються центральними органами виконавчої влади.

Відповідно до законодавства та міжнародної практики ці органи здійснюють свою роботу через технічні комітети (ТК) із стандартизації. В сфері державного земельного кадастру таким технічним комітетом буде ТК «Землеустрій та кадастр», який планується створити Держкомземом і який буде взаємодіяти з іншими ТК стосовно узгодження розроблюваних нормативних документів у сфері державного земельного кадастру.

Начальник управління Державного земельного кадастру та державного реєстру прав на землю та нерухоме майно

Документи третього рівня — нормативні документи Держкомзему. Ці документи повинні конкретизувати документи першого та другого рівнів і не суперечити їм.

Нормативні документи третього рівня повинні розроблятися відповідно до програми робіт зі стандартизації та нормування, з дотриманням норм регламентів та законодавства України, вимог комплексу стандартів національної стандартизації та урахування положень документів міжнародних і регіональних організацій зі стандартизації.

11. ФІНАНСУВАННЯ РОБІТ ІЗ НОРМУВАННЯ

Фінансування робіт зі стандартизації та нормування у сфері державного земельного кадастру здійснюється за рахунок коштів Державного бюджету України, відповідних місцевих бюджетів, фондів міжнародних організацій, підприємств та організацій, зацікавлених у результатах стандартизації та нормування, інших незаборонених законодавством джерел.

12. МІЖНАРОДНЕ СПІВРОБІТНИЦТВО ІЗ НОРМУВАННЯ ТА СТАНДАРТИЗАЦІЇ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

Інтеграція України у діяльність міжнародного співтовариства у сфері стандартизації та нормування, сприяє запозиченню світового досвіду в цій сфері. Серед завдань цього напрямку найважливішими є:

- участь України в розробці та реалізації міжнародних наукових та науково-технічних програм;
- забезпечення виконання Україною зобов'язань, що витікають з міжнародних угод, конвенцій, протоколів, програм;
- спільна розробка стандартів і нормативів у межах багатосторонніх і двосторонніх угод;
- гармонізація національних стандартів з міжнародними та європейськими стандартами;
- спільна підготовка фахівців, які виконують роботи з розроблення стандартів, правил і норм у сфері державного земельного кадастру.

І.В. Славін

Додаток
до розділу 7 концепції ЄСНПА

Галузева програма створення єдиної системи нормативно-правових актів у сфері державного земельного кадастру для Державного комітету України із земельних ресурсів

1. Загальні положення і мета Галузевої програми створення єдиної системи нормативно-правових актів у сфері державного земельного кадастру (ГПЄСНПА ДЗК)

Сучасний стан земельних відносин та використання земельних ресурсів України викликає все більше занепокоєння у зв'язку з прискоренням негативних тенденцій у цих сферах. Така ситуація вимагає створення життєздатної нормативно-правової бази щодо державного земельного кадастру, який є основним інструментом реалізації державної земельної політики взагалі і створення системи гарантуван-

ня прав власності та ефективної системи управління земельними ресурсами зокрема.

Нормування у сфері державного земельного кадастру проводиться для визначення і систематизації комплексу встановлених норм, правил, вимог з розроблення та реалізації документації у сфері державного земельного кадастру щодо гарантування прав власності та підвищення ефективності управління земельними ресурсами в країні.

Система нормування у сфері державного земельного кадастру повинна задовольняти інтереси України, відповідати ос-

новним принципам міжнародних, міждержавних, регіональних та національних систем зарубіжних країн, враховувати інтереси України, а також забезпечувати виконання основних завдань центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у проведенні єдиної науково-технічної політики у цій галузі. Це передбачає визначення пріоритетних напрямів досліджень і створення нормативів стосовно документації державного земельного кадастру.

Основною метою ГПЕСНПА ДЗК є перегляд, систематизація і аналіз застосування національних і галузевих стандартів, визначення необхідності оновлення і доповнення нормативної бази у сфері державного земельного кадастру.

Основними завданнями ГПЕСНПА ДЗК є виконання науково-дослідних і організаційно-методичних робіт, зведених у тематичні програми, що мають бути внесені як пропозиції у щорічні плани НДР Держкомзему та інших заінтересованих міністерств і відомств (таблиця А.1).

Основними напрямками тематичних програм є:

- розроблення нових національних та галузевих нормативів і гармонізація їх з міжнародними;
- переклад, науково-технічне редагування і пряме впровадження європейських та міжнародних стандартів, директив, технічних регламентів тощо;
- започаткування і розвиток принципово нової групи нормативів стосовно державного земельного кадастру;
- погодження і впровадження міждержавних нормативів або їх сумісне розроблення;
- внесення змін і доповнень до стандартів для приведення їх у відповідність до законодавчо-правової бази України;
- надання пропозицій щодо відміни застарілих стандартів, норм і правил і таких, що не використовуються;
- здійснення експериментальних робіт у сфері державного земельного кадастру, розроблення методик і еталонів земельно-кадастрової документації;
- створення обґрунтованих технічно-технологічних нормативів ведення автоматизованої системи державного земельного кадастру та їх апробація у різних регіонах.

2. Очікувані результати виконання ГПЕСНПА ДЗК

Реалізація основних завдань ГПЕСНПА ДЗК повинна супроводжуватися такими організаційно-методичними заходами:

- проведення науково-практичних семінарів для провідних фахівців у галузі земельних відносин, земельного кадастру, землеустрою, оцінки земель з питань розроблення і вдосконалення законодавчо-правової та нормативної бази тощо;
- публікації статей, повідомлень, прогнозів щодо поставки та вирішення проблем стандартизації та нормування у сфері державного земельного кадастру;
- видання і розповсюдження тематичних довідників законодавчо-правових актів стосовно усіх аспектів у сфері державного земельного кадастру, а також поточних змін для його актуалізації;
- комплектування і видання окремих збірників ДСТУ, ДСТУ ISO, ДСТУ EN та ГСТУ (СОУ) за тематикою підкомітетів ISO/TK-----;
- складання переліків атестованих належним чином методик і еталонних зразків складу та змісту документації у сфері державного земельного кадастру і внесення їх до інформаційно-довідкового фонду зацікавлених Міністерств і державних комітетів.

Реалізація завдань ГПЕСНПА ДЗК сприятиме створенню автоматизованої системи державного земельного кадастру в Україні та розвитку умов для гарантування державою права власності або права користування земельними ділянками, інформаційного забезпечення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, заінтересованих юридичних та фізичних осіб при регулюванні земельних відносин, організації раціонального використання та охорони земель, здійснення контролю за використанням і охороною земель, встановлення обґрунтованих розмірів платежів за землю тощо.

Таблиця А. 1

Перелік науково-дослідних робіт щодо галузевої програми нормування в сфері державного земельного кадастру

Вид робіт	Термін виконання	Відповідальний виконавець
1. Перегляд і аналіз нормативно-правових актів Держкомзему та інших міністерств і відомств з метою оновлення, доповнення і розробки пропозицій щодо нової нормативної бази, яка повинна забезпечити створення автоматизованої системи державного земельного кадастру та розвитку умов для гарантування державою права власності або права користування земельними ділянками, інформаційного забезпечення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, заінтересованих юридичних та фізичних осіб при регулюванні земельних відносин, організації раціонального використання та охорони земель, встановлення обґрунтованих розмірів платежів за землю тощо для внесення обґрунтованих пропозицій щодо розроблення стандартів та нормативів відповідних напрямів	2009-2010	Держкомзем, Технічний комітет з стандартизації (ТК)
2. Розроблення проекту програми робіт із нормування щодо: — порядку планування, складу, виконання та реалізації земельно-кадастрових робіт; — порядку розроблення, складу, змісту та реалізації земельно-кадастрової документації; — формування основних (загальних) положень та форм і порядку ведення державного земельного кадастру; — формування земельно-кадастрової інформації, вимог до її складу, виду та порядку представлення до системи державного земельного кадастру та її надання; — показників ефективності функціонування системи державного земельного кадастру	2009-2010	Держкомзем, ТК

Вид робіт	Термін виконання	Відповідальний виконавець
3. Розроблення проекту програми робіт з створення Єдиної системи нормативно-правових актів, стандартів, норм і правил щодо: — визначення термінів в сфері державного земельного кадастру; — складу і класифікації документів Єдиної системи нормативно-правових актів у сфері державного земельного кадастру; — складу і структури документів державного земельного кадастру; — кодифікаторів класифікації цільового призначення земель, обмежень використання земель, земельних сервітутів тощо; — порядків розроблення, погодження та затвердження документації у сфері державного земельного кадастру різного ієрархічного рівня; — порядків реалізації документації у сфері державного земельного кадастру різного ієрархічного рівня; — методик суспільної, бюджетної, комерційної, інвестиційної, інноваційної та соціальної оцінки ефективності державного земельного кадастру; — методик державної експертизи документації у сфері державного земельного кадастру різного ієрархічного рівня	2009-2012	Держкомзем, ТК
4. Розроблення проекту програми робіт щодо надання кадастрової інформації для реалізації правового, економічного, екологічного, землепорядного і містобудівного механізмів регулювання земельних відносин на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях	2009	Держкомзем, ТК
5. Розроблення проекту програми робіт щодо впровадження в галузі систем управління якістю продукції, робіт і послуг згідно з вимогами ДСТУ ISO 9001-2001 та систем управління навколишнім середовищем згідно з вимогами ДСТУ ISO 14004-97 для підвищення ефективності управління у сфері державного земельного кадастру тощо	2009-2011	Держкомзем, ТК
6. Розроблення комплексів нормативно-правових актів Держкомзему у сфері державного земельного кадастру, у тому числі: 6.1 Комплекс стандартів «Науково-технічне і методичне забезпечення діяльності у сфері державного земельного кадастру»; 6.2 Комплекс нормативно-правових актів «Інформаційно-довідковий фонд нормативних документів»; — положення про інформаційно-довідковий фонд нормативних документів установи, організації, підприємства галузі; — порядок формування та функціонування інформаційно-довідкового фонду нормативних документів установи, організації, підприємства галузі	2008-2012	Держкомзем, ТК

КОЕФІЦІЄНТ ІНДЕКСАЦІЇ нормативної грошової оцінки земель

Державний комітет України із земельних ресурсів на виконання пункту 3 постанови Кабінету Міністрів України від 12 травня 2000 року № 783 «Про проведення індексації грошової оцінки земель» повідомляє.

Нормативну грошову оцінку земель станом на 1 січня 2009 року за 2008 рік необхідно індексувати на коефіцієнт 1,152, який розраховано виходячи з середньорічного індексу інфляції за 2008 рік — 125,2 %, відповідно до Порядку проведення індексації грошової

оцінки земель, затвердженого згаданою постановою Кабінету Міністрів України.

Для забезпечення справляння земельного податку та орендної плати, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок у 2009 році нормативна грошова оцінка земель населених пунктів, яка проведена за вихідними даними станом на 1 квітня 1996 року, та грошова оцінка сільськогосподарських угідь, яка проведена станом

на 1 липня 1995 року, підлягає індексації станом на 1 січня 2009 року на коефіцієнт 3,022, який визначається виходячи з добутку коефіцієнтів індексації за 1996 рік — 1,703, 1997 рік — 1,059, 1998 рік — 1,006, 1999 рік — 1,127, 2000 рік — 1,182, 2001 рік — 1,02, 2005 рік — 1,035, 2007 рік — 1,028 та за 2008 рік — 1,152.

Нормативна грошова оцінка земель за 2002, 2003, 2004 та 2006 роки не індексувалась.

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

РОЗПОРЯДЖЕННЯ
від 27 грудня 2008 р. № 1604-р

Про скасування розпоряджень Кабінету Міністрів України
від 17 грудня 2008 р. № 1544 і № 1546

Скасувати як такі, що не реалізовані, розпорядження Кабінету Міністрів України від 17 грудня 2008 р. № 1544 (1544-2008-р.) і № 1546 (1546-2008-р.).

Прем'єр-міністр України

Ю. ТИМОШЕНКО

РОЗПОРЯДЖЕННЯ
від 27 грудня 2008 р. № 1634-р

Про звільнення Черпіцького О.З.
з посади заступника Голови Державного комітету України із земельних ресурсів

Звільнити Черпіцького Олександра Зіновійовича з посади заступника Голови Державного комітету України із земельних ресурсів (311-2008-р.) за власним бажанням.

Прем'єр-міністр України

Ю. ТИМОШЕНКО

РОЗПОРЯДЖЕННЯ
від 27 грудня 2008 р. № 1638-р

Про призначення Завтура Д.О.
заступником Голови Державного комітету України із земельних ресурсів

Призначити Завтура Дмитра Олексійовича заступником Голови Державного комітету України із земельних ресурсів.

Прем'єр-міністр України

Ю. ТИМОШЕНКО

РОЗПОРЯДЖЕННЯ
від 14 січня 2009 р. № 3-р

Про призначення Петрука В. І.
заступником Голови Державного комітету України із земельних ресурсів

Призначити Петрука Віктора Івановича заступником Голови Державного комітету України із земельних ресурсів.

Прем'єр-міністр України

Ю. ТИМОШЕНКО

РОЗПОРЯДЖЕННЯ
від 14 січня 2009 р. № 4-р

Про призначення Третяка А. М.
заступником Голови Державного комітету України із земельних ресурсів

Призначити Третяка Антона Миколайовича заступником Голови Державного комітету України із земельних ресурсів.

Прем'єр-міністр України

Ю. ТИМОШЕНКО

Головний редактор Лариса ГУЦАЛО

ЗАСНОВНИК

Державний комітет України із земельних ресурсів

Свідectво про державну реєстрацію серії КВ № 2759 видане 31.07.1997 Міністерством інформації України

Постановою президії ВАК України від 10.11.1999 р. журнал «Землевпорядний вісник» включено повторно до переліку наукових видань, у яких можуть публікуватися результати дисертаційних робіт на здобуття наукових ступенів доктора і кандидата економічних наук (Бюлетень ВАК України, 1999, № 6)

Рекомендовано до друку науково-технічною радою Держкомзему

ВИДАВЕЦЬ

Державне підприємство «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 60x84/16. Друк офсетний. Зам. . Наклад 7275 прим. Підписано до друку 28.01.2009 р.
Віддруковано в ТОВ «Імідж Принт». Адреса: м. Київ, вул. Нововокзальна, 8.