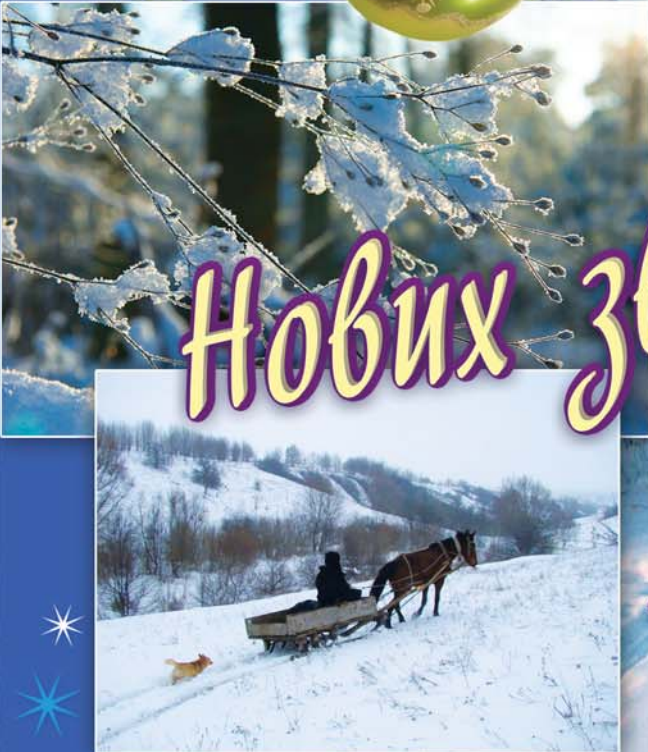


Наш передплатний індекс 48783

Землевпорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

12 2009



Нових звершень вам
у Новому
2010 році!



РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

Олег КУЛІНІЧ,
Голова Держкомзему, канд. юрид. наук
(голова редакційної колегії)

Сергій БЄЛЬЧИК,
заступник Голови Держкомзему

Ігор БИСТРЯКОВ, д-р екон. наук

Степан ВОЙТЕНКО, д-р техн. наук

Станіслав ГОРБАТОВИЧ,
начальник Управління ринку
та оцінки земель Держкомзему

Григорій ГУЦУЛЯК, член-кор. УААН,
д-р екон. наук

Дмитро ДОБРЯК, член-кор. УААН,
д-р екон. наук

Людмила ЗІНКОВСЬКА,
начальник Відділу інформаційного
забезпечення роботи з громадськістю
та засобами масової інформації Держкомзему

Алла КАЛЬНИЧЕНКО,
начальник Управління законодавчого
регулювання та розвитку земельних відносин
Держкомзему

Олександр КАНАШ, канд. с.-г. наук

Валентин КІЛОЧКО, канд. екон. наук

Володимир КУЛІНІЧ, канд. екон. наук

Володимир КУРИЛО, д-р юрид. наук

Андрій МАРТИН, канд. екон. наук

Сергій МОГИЛЬНИЙ, д-р техн. наук

Леонід НОВАКОВСЬКИЙ,
академік УААН, д-р екон. наук

Віктор ПЕТРУК,
заступник Голови Держкомзему

Ігор СЛАВІН,
директор Департаменту державного
земельного кадастру Держкомзему,
канд. техн. наук

Михайло СТУПЕНЬ, д-р екон. наук

Антон ТРЕТЯК,
член-кор. УААН, д-р екон. наук

Микола ФЕДОРОВ, д-р екон. наук

Михайло ХВЕСИК,
член-кор. УААН, д-р екон. наук

Петро ЧЕРНЯГА, д-р техн. наук

2 СПРАВА РОКУ

У КАНІВСЬКОМУ РАЙОНІ ЗЕМЕЛЬНІ АКТИ
ВИДАНО ВСІМ, ХТО ЗВЕРНУВСЯ
ДО МІСЦЕВИХ РАД ІЗ ЗАЯВОЮ

4 ЧЕРЕЗ ТРУДНОЩІ — ДО НОВИХ ЗВЕРШЕНЬ У 2010 році

ІЗ ДОСЯГНЕНЬ І ПЕРЕМОГ КОЖНОГО
СКЛАДАЄТЬСЯ НАШ СПІЛЬНИЙ УСПІХ

- 4 *Дмитро БАБМІНДРА*
«2010-й зустрічаємо вагомими здобутками»
- 7 *Олег РУСЕЦЬКИЙ*
«Є успіхи. Є невдачі. Чому вони співіснують?»
- 8 *Ігор ЛИСЕНКО*
«Очікуване стало реальним»
- 9 *Григорій ШАРІЙ*
«Без зусиль сьогодні — не чекай успіхів завтра»
- 10 *Володимир БІЛИК*
«Легко не було і не буде, але труднощам
протиставимо наш досвід, професіоналізм
і працьовитість»
- 12 *Олександр ФІЛАТОВ*
«Удосконалюємося на ходу.
Інакше прискорити звичні досі темпи
роботи не вдасться»
- 13 *Тетяна БАННА*
«Відтепер професійні проблеми
вирішуватимемо разом»

14 ПРОГНОЗИ ЕКСПЕРТІВ

Ірина ЛУКОМСЬКА
ЗАВЕРШИТИ СТВОРЕННЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ У 2012 році —
ЗАВДАННЯ НАДСКЛАДНЕ, АЛЕ МОЖЛИВЕ

15 ЗЕМЕЛЬНЕ ЗАКОНОДАВСТВО: ЩО ЗМІНИТИ?

Дмитро БАБМІНДРА, Тетяна ЄЛЕФТЕРІАДІ
ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ:
ЯК УСУНУТИ ВАДИ?

18 ЗЕМЛЯ І ПРАВО: ОРІЄНТИРИ ДЛЯ ЗМІН

Андрій МАРТИН, Антон КОШЕЛЬ
ТИТУЛЬНЕ СТРАХУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ
ДІЛЯНОК: СВІТОВА ПРАКТИКА,
УКРАЇНСЬКІ ЗДОБУТКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

**22 НАУКА І ПРАКТИКА:
ЕФЕКТИВНІ ПРОПОЗИЦІЇ**

22 *Олег ЛАГОДНЮК, Петро ЧЕРНЯГА*
Методика формування земельних ділянок
прибудинкових територій цілісних
житлових комплексів

32 *Дарія РОМАНСЬКА*
Визначення інвестиційної привабливості
сільськогосподарського
землекористування у межах
адміністративно-територіальних утворень

37 ТОЧКА ЗОРУ

Іван ЯКУШИК
ОСОБЛИВОСТІ ВИКОРИСТАННЯ
ТА ОПОДАТКУВАННЯ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

38 А ЯК У СУСІДІВ?

Інна ПОКИДЬКО
ФОРМУВАННЯ ВОДОХОРОННИХ
ОБМЕЖЕНЬ ПРИ ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ
В УКРАЇНІ І ЗА КОРДОНОМ

42 ДЕРЖКОМЗЕМ РОЗ'ЯСНЮЄ

Алла КАЛЬНІЧЕНКО
ПРО РОЗПАЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬ, ВИДІЛЕННЯ
ЇХ У НАТУРИ ТА БАГАТОРІЧНІ
НАСАДЖЕННЯ

44 ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

На запитання відповідають
44 *Оксана СКОРОХОД*
51 *Леся ГЛУЩЕНКО*

55 ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

55 **ЗАКОН УКРАЇНИ**
від 17 листопада 2009 року № 1559-VI
Про відчуження земельних ділянок,
інших об'єктів нерухомого майна, що на них
розміщені, які перебувають у приватній
власності, для суспільних потреб чи з мотивів
суспільної необхідності

63 **РОЗПОРЯДЖЕННЯ КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ**
УКРАЇНИ від 8 грудня 2009 р. № 1511-р

64 **ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ**
УКРАЇНИ від 16 грудня 2009 р. № 1350

У КАНІВСЬКОМУ РАЙОНІ



В останні передноворічні дні Голова Держкомзему Олег КУЛІНІЧ разом з Прем'єр-міністром України Юлією ТИМОШЕНКО перебували з робочою поїздкою у Черкаській області. Їх цікавив стан безоплатного оформлення та видачі громадянам державних актів на право власності на земельні ділянки, а також низка інших питань, що стосуються земельних відносин на селі. Люди, з якими зустрілися керівник Уряду та відомства, вдячні державі, особисто Юлії Тимошенко за те, що саме вона з новим керівництвом Держкомзему по-справжньому протистоять корупції і хабарництву у земельній сфері, запровадивши для людей спрощену систему отримання актів на землю. Сподіваються, що минулі часи, за яких треба було оббивати десятки разів одні і ті ж пороги чиновників, уже не повернуться. Вони саме за такі кардинальні перемини у стосунках людей з будь-якими посадовцями.

Робоча поїздка Юлії Тимошенко та Олега Кулініча завершилася урочистим врученням актів на право власності на земельні ділянки жителям регіону.

«Сьогодні ми з вами маємо щасливу нагоду перед святами зробити важливу справу для більшості людей, які мешкають у містах, селах, селищах, яким держава за 18 років незалежності заборгувала право власності на землю», — заявила Юлія Тимошенко під час церемонії вручення актів у Каневі.

Прем'єр-міністр нагадала, що Уряд створив спеціальну гарячу лінію, на яку кожна людина може звернутися зі своїми проблемами. Юлія Тимошенко зауважила, що на урядову лінію поступило десятки тисяч дзвінків, які стосувалися проблем з

ЗЕМЕЛЬНІ АКТИ

ВИДАНО ВСІМ, ХТО ЗВЕРНУВСЯ ДО МІСЦЕВИХ РАД ІЗ ЗАЯВОЮ

А ЗАГАЛОМ УЖЕ МАЙЖЕ 30 ТИСЯЧ
ЧЕРКАЩАН БЕЗОПЛАТНО
УЗАКОНИЛИ СВОЄ ПРАВО НА ЗЕМЛЮ



видачі земельних актів. Саме тоді, за її словами, Уряд ретельно вивчив ситуацію з видачею земельних актів і з'ясував, що для забезпечення права власності на землю громадянину необхідно зібрати понад 60 документів з підписами чиновників за відповідну плату та ще й дати хабарі.

Прем'єр-міністр Юлія Тимошенко наголосила, що її уряд не допустить повернення «земельної» мафії, яка протягом багатьох років наживалася на проблемах громадян: «Уже півроку ми ламаємо цю злочинну вертикаль. Біля кожного державного земельного кадастру, біля кожної установи Держкомзему за попередні 10 років були створені приватні підприємства, яким надано право брати з людей гроші за будь-що... Це була плата не державі, а приватним структурам»...

Прем'єр при цьому додала, що приватні компанії запланували отримати з бюджету більше 6 мільярдів гривень за виготовлення цих актів і приблизно таку ж суму очікували отримати від людей.

Юлія Тимошенко нагадала, що відповідно до законодавства кожен мешканець міста, села, селища, який має присадибну ділянку, має право цю ділянку безкоштовно приватизувати. І попри руйнацію цього процесу через байдужість чиновників, корупцію у державі чинний уряд продовжує повертати громадянам право на рідну землю.

Юлія Тимошенко під час робочої поїздки на Черкащині вручила понад 11 тисяч актів на право власності на земельні ділянки.

У свою чергу керівник Держкомзему Олег Кулініч зазначив, що на сьогодні у Канівському районі видано земельні акти всім громадянам, які звернулися до місцевих рад з відповідною заявою.

Всього у Черкаській області безоплатно видано 32 тисячі державних актів на право власності на земельні ділянки. Майже 30 тисяч громадян безоплатно узаконили своє право на землю.

Із досягнень і перемог кожного СКЛАДАЄТЬСЯ

Дмитро БАБМІНДРА,
начальник Головного управління Держкомзему
у Запорізькій області:

«2010-й ЗУСТРІЧАЄМО ВАГОМИМИ ЗДОБУТКАМИ»

ДЛЯ СПЕЦІАЛІСТІВ ГОЛОВНОГО УПРАВЛІННЯ ДЕРЖКОМЗЕМУ У ЗАПОРІЗЬКІЙ ОБЛАСТІ ТА ЙОГО СТРУКТУРНИХ ПІДРОЗДІЛІВ В РАЙОНАХ ТА МІСТАХ 2009 РІК ВИДАВСЯ РОКОМ НАПРУЖЕНОЇ РОБОТИ, А ВІДТАК РОКОМ ВАГОМИХ ВНЕСКІВ У РОЗБУДОВУ СУЧАСНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН НА РИНКОВИХ ЗАСАДАХ.



НАДХОДЖЕННЯ ВІД ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ ЗРОСЛИ НА ДЕСЯТКИ МІЛЬЙОНІВ

Одним із головних завдань землевпорядників області є сприяння поповненню місцевих бюджетів за рахунок надходжень від плати за землю. Це завдання вони виконують успішно. Опіраючись на статистику, яка на цей час є, до загального фонду бюджету області надійшло 1959,8 млн грн. Це на 79,9 млн грн більше, ніж передбачено планом. Плата за землю в загальному обсязі податкових доходів становить 15,7%.

Надходження орендної плати становить 161,2 млн грн, або 143% до плану. У порівнянні з відповідним періодом минулого року приріст орендної плати склав 73,1% (68,1 млн грн).

Таких результатів досягнуто завдяки, насамперед, чітко організованій роботі з орендарями землі. Усі договори оренди земельних ділянок у нас на особливому контролі. Щоб держава не втрачала кошти, що нале-

жать їй за користування землею, часто за результатами перевірок уточнювали розміри сплати, укладаючи додаткові угоди з фізичними та юридичними особами. За більш високими ставками доводилося переукладати договори оренди на землі державної власності. Слово, наведення порядку в обліку земельних ресурсів, контроль за їх використанням, низка інших організаційних заходів приносять чималі додаткові надходження до державної казни.



НАШ СПІЛЬНИЙ УСПІХ

ЗЕМЛЕВЛАСНИКАМ УЖЕ ВИПЛАЧЕНО БІЛЬШЕ 89 ВІДСОТКІВ СУМИ НАЛЕЖНОЇ ЇМ ЗА ДОГОВОРАМИ

Значну увагу в поточному році зосереджували на виконання Указу Президента України від 19.08.2008 № 725/208 «Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв).

З метою реалізації його вимог провели семінари з головами райдержадміністрацій за участю облдержадміністрації, управління Держкомзему у Запорізькій області, Запорізької регіональної філії ДП «Центр ДЗК» та Держземінспекції. Спільно з керівниками районів проводили роз'яснювальну роботу серед селян, фермерських господарств, інших орендарів щодо процедури укладання та реєстрації додаткових угод до договорів оренди з метою підвищення орендної плати за використання земельних часток (паїв) до рівня не нижче 3 відсотків від їхньої вартості.

В області маємо понад 169 тис. договорів оренди земельних ділянок та паїв. З них орендну

плату 3 і більше відсотки станом на середину листопада мали 99,1 тис. договорів. На початок року таких договорів було лише 10%. Загальна сума орендної плати склала 302,8 млн грн, фактично виплачено 269,9 млн грн.

ТЕМПИ БЕЗОПЛАТНОГО ОФОРМЛЕННЯ ТА ВИДАЧІ АКТІВ НАРОЩУЄМО

На момент прийняття постанови Уряду від 05.08.2009 № 844 «Деякі питання реалізації права власності на землю громадянами України» в області нараховувалось 154,1 тис. громадян, які не приватизували земельні ділянки, що перебувають у їх користуванні. На 144,5 тис. ділянок треба було виготовити технічну документацію із землеустрою.

Щоб без зволікань виконати постанову Уряду, роботи по районах області були розподілені між структурними підрозділами філії ДП «Центр ДЗК» та Запорізьким науково-дослідним та проектним інститутом землеустрою. На допомогу їм задіяні працівники інших ліцензованих землепорядних організацій зі своїм геодезичним обладнанням. До виконання робіт також залучено за

строковими трудовими угодами десятки фахівців. На території області нині працює 49 мобільних бригад, які здійснюють землепорядні та польові роботи. В їх складі 75 фахівців — землепорядників, 20 геодезистів, 16 техніків.

Видачу державних актів на право власності на земельні ділянки організовано безпосередньо у сільських, селищних, міських радах.

Починаючи з вересня, за неповні чотири місяці, від громадян надійшло 76,6 тис. заяв на отримання державних актів на землю. Було виготовлено понад 39 тис. державних актів, з яких зареєстровано 33,5 тис. та видано громадянам майже 33 тис. Ці показники дають нам право посісти одне із перших місць в Україні.



ЗАПОРУКОЮ УСПІХІВ Є КАДРИ

На всіх ділянках земельної сфери в області працюють висококваліфіковані фахівці. У структурі органів Держкомзему у Запорізькій області їх майже 400. З них 63 відсотки мають вищу землевпорядну освіту, решта — професійні юристи, геодезисти та представники інших споріднених спеціальностей. До речі, нині майже 40 співробітників землевпорядної служби навчаються у вищих учбових закладах Запоріжжя та інших міст, здобуваючи спеціальність землевпорядника. А це запорука того, що завдання, пов'язані з реформуванням земельних відносин, охороною та раціональним землекористуванням у Запорізькій області в 2010 році будуть також успішно виконані.

ЧОГО ЧЕКАЄМО І НА ЩО СПОДІВАЄМОСЯ

У новому році перед землевпорядниками області стоять ще більш відповідальні і не менш прості завдання. Успішне їх вирішення залежить в першу чергу від досконалості земельного законодавства. Проте, стверджувати, що воно цілком адаптоване до сучасних ринкових умов, передчасно.

Так, протягом 2008-2009 років прийнято 9 Законів України про внесення змін до Земельного кодексу України. Але частина норм носить декларативний характер і не може бути застосована на практиці. Чому? Не врегульований механізм за-

стосування прийнятих норм, відсутні підзаконні нормативні акти, передбачені Законом, статті Земельного кодексу містять посилання на закони, які ще не прийняті, з внесенням змін до Земельного кодексу не вносяться зміни до інших Законів і підзаконних нормативних актів.

Така ситуація призводить до порушень вимог законодавства, виникнення конфліктів між громадянами, юридичними особами та органами влади, непорозумінь у застосуванні норм земельного законодавства. Тому дуже важливим є прийняття нормативних актів, які відповідатимуть ринковим умовам та ліквідують суперечності в існуючих нормативних документах, що врегульовують земельні відносини. Також необхідно, щоб одночасно із набуттям чинності Законів, набували чинності підзаконні нормативні акти, які забезпечують їх застосування.

Необхідно в найкоротший термін здійснити зонування земель. Відведення земельних ділянок і формування категорій земель як в межах, так і за межами населених пунктів, повинно базуватись на проектах зонування територій.

З метою унеможливлення корупційних діянь посадових осіб органів виконавчої влади і місцевого самоврядування необхідно: створити умови публічності, доступності, відкритості процесу надання земельних ділянок у користування, їх продажу та безоплатної приватизації, виключити особистий контакт голів рад і адміністрацій з громадянами і юридичними особами, які зацікавлені в отриманні земельних ділянок.

Дуже важливим є зважені підходи до проблеми оцінки земель. Методологія та теорія нормативної та експертної грошової оцінки, які застосовуються, не відповідають ринковим моделям вартості землі. Вартість земельної ділянки повинна формуватися виключно за ринковими факторами. Грошова оцінка земельної ділянки не повинна поділятися на нормативну і експертну, а має бути єдина. Для земель сільськогосподарського призначення основним фактором оцінки є бонітетна оцінка якості ґрунтів. Для земель несільськогосподарського призначення таким фактором повинно бути їх місце розташування.

У зв'язку із відсутністю порядку надання земельних ділянок в оренду на конкурентних засадах, у Запорізькій області неможливо надати в оренду землі сільгосппризначення загальною площею 11414,9 га. Це призводить до недоотримання місцевими бюджетами орендної плати на суму 3194880 грн. Така ситуація призводить не тільки до втрат бюджету, але й до погіршення стану земель, ерозії, забруднення бур'янами тощо.

Не зважаючи на ці та інші недоліки земельного законодавства, впевнений, що землевпорядники області завдання, що стоять перед ними, і в майбутньому виконуватимуть своєчасно і на високому професійному рівні.

Насамкінець хочеться всім працівникам галузі побажати у новому році міцного здоров'я, творчої наснаги, сімейного благополуччя та всіх земних благ.

ОЛЕГ РУСЕЦЬКИЙ,

голова Республіканського комітету
із земельних ресурсів Автономної Республіки Крим

«Є УСПІХИ. Є НЕВДАЧІ.

ЧОМУ ВОНИ СПІВІСНУЮТЬ?»

ТАК ПОВЕЛОСЯ, ЩО ЗАВЕРШУЮЧИ РІК, КОЖЕН ІЗ НАС
АНАЛІЗУЄ ПРОЖИТЕ. ЯКИМ ЖЕ БУВ 2009 РІК ДЛЯ
КРИМСЬКИХ ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКІВ?

СПОЧАТКУ ПРО ТЕ, ЩО РАДУЄ

Перевищили сподівання результати продажу земельних ділянок із земель державної та комунальної власності. За одинадцять місяців продали 51 ділянку загальною вартістю 101790,9 тис. грн, що в 4,3 рази більше запланованого. За рахунок коштів місцевих бюджетів провели грошову оцінку земель 52 населених пунктів, переглянули її в 11 населених пунктах.

За кошти Міжнародного банку здійснили аерофотозйомку території АР Крим для виготовлення ортофотопланів масштабу 1:10000 території за межами населених пунктів та масштабу 1:5000 території в межах сільських населених пунктів. Зараз проводимо аерофотозйомку територій 67 населених пунктів для виготовлення ортофотопланів масштабу 1: 2000. Роботи тривають.

Доброю ознакою є наведення порядку в обліку земель природно-заповідного, оздоровчого, природоохоронного призначення. Нині виконуємо роботи по встановленню та виносу в натурі меж 45 об'єктів природно-заповідного фонду, з них 23 — за кошти бюджету автономії — це на суму понад два мільйони гривень.

Як на мене, вдало організували роботу по безоплатному оформленню та видачі актів на землю.

Про це свідчить ось така статистика: 92,1 тис. громадян (27,8%) подали заяви на оформлення державних актів, з них 90,6 тис. (27,3%) зареєстровані в територіальних органах земельних ресурсів. По 75,3 тис. прийнятих заяв (81,7%) укладені договори на розробку технічної документації й державну реєстрацію. Уже виготовлено, видано та знаходяться на видачі близько 33 тис. державних актів.

Результативніше стали працювати із зверненнями громадян. Цьогоріч розглянули понад шість тисяч різних клопотань кримчан — у п'ять разів більше, ніж торік.

Зупинити процеси деградації ґрунтового покриву, створити стійку систему нарощування біоресурсного потенціалу земель і підвищити економічну ефективність їхнього використання покликані заходи, що передбачені програмою з використання та охорони земель Автономної Республіки Крим на 2010 — 2015 роки. Джерелами фінансування Програми стануть кошти місцевих бюджетів, а також кошти, що надходять на спеціальні рахунки відповідних бюджетів Автономної Республіки Крим у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва. Це дасть можливість освоїти понад 30 млн грн.



ТЕПЕР ПРО ТЕ, ЩО ЗАСМУЧУЄ

Не вдалося домогтися виділення із бюджетів різних рівнів коштів на фінансування заходів земельної реформи у необхідному розмірі — виділено лише 2% від передбаченого Державною програмою соціально-економічного розвитку Автономної Республіки Крим на період до 2017 року.

На жаль, не впоралися ми з належною організацією земельних аукціонів: у поточному році в автономії проведено всього-на-всього три земельних аукціони, надходження до бюджетів від проведення яких склали більше 500 тис. грн. Наступного року комітет сподівається досягти більш вагомих результатів у здійсненні конкурентного продажу земельних ділянок, для чого на місцях територіальні органи земельних ресурсів формують та пропонують місцевим органам влади переліки земельних ділянок для продажу на аукціонах.

Прикро, що не завершили заміну сертифікатів на право на земельну частку (пай) — оформлено 98,5% державних актів на право власності на земельні ділянки, із них вручено громадянам 90,7%.

І неприпустимим є те, що у 2009 році не розробили жодного проекту розмежування земель державної і комунальної власності. Причина — відсутність фінансування.

Надзвичайно багато важливих для землевпорядної служби Одещини запланованих справ із завершенням року стають реальними. Вдалося закінчити проведення нормативної грошової оцінки земель всіх населених пунктів області. Коли пригадую як все починалося, зізнаюся, не віриться, що вже нарешті успішно дійшли кінця. Щоб одержати кошти на проведення необхідних робіт, довелося не раз і не два добре обґрунтовувати свої цілі. Переконувати у важливості справи. У результаті обласна рада все ж таки виділила 1 млн 824 тис. грн, які ми результативно освоїли. Видатки обласного та місцевих бюджетів на проведення нормативної грошової оцінки земель багатократно окупаються упродовж одного року, суттєво зростають надходження до бюджетів усіх рівнів від плати за землю, а це за умов нинішньої економічної кризи є одним з найважливіших та найстабільніших джерел формування доходних частин місцевих бюджетів.

Чимало зусиль від колективу землевпорядників вимагало складання Схем землеустрою районів і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель. На це обласна рада виділила 5 млн 194 тис. грн. Їх попри складнощі, яких, до речі, вистачало, ми освоїли.

Враховуючи, відсутність як районних схем планування розвитку територій, так і в цілому генерального плану розвитку всієї області, проведення робіт зі складання Схем землеустрою було ключовим для регіону. Перш за все проведення робіт зі складання Схем землеустрою дасть змогу сільським, селищним, районним радам та Одеській обласній раді здійснювати планування розвитку відповідних територій. Схеми землеустрою дадуть змогу не тільки визначити перспективу щодо використання та охорони земель для підготовки обґрунтованих пропозицій у галузі земельних відносин, організації

раціонального використання та охорони земель, перерозподілу земель з урахуванням потреби сільського, лісового та водного господарств, розвитку сіл, селищ



Ігор ЛИСЕНКО,
начальник Головного управління Держкомзему
в Одеській області:

виконання зазначених землевпорядних та землеоціночних робіт нам вдалося максимально задіяти державні підприємства — регіональну філію ДП «Центр державного земельного кадастру» та Одеський інститут землеустрою.

Сподіваюся, що прийдешній рік, поряд з видачею громадянам державних актів на право власності на землю, буде відзначений ощадливим використанням та раціональною охороною земель. Обласна рада внесла суттєве доповнення до Регіональної програми використання коштів на освоєння земель для сільськогосподарських та лісогосподарських потреб, поліпшення відповідних угідь і охорони земель. Передбачено фінансування Регіональної програми у розмірі 20 млн 148 тис.

«ОЧІКУВАНЕ СТАЛО РЕАЛЬНИМ»

міст, територій оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, а й припинити безсистемне виділення земельних ділянок під будь-яке цільове призначення, зміну цільового призначення земель сільськогосподарського та іншого призначення.

Таким чином, у новому 2010 році всі райони Одещини матимуть Схеми землеустрою, а населені пункти — оновлену нормативну грошову оцінку земель, яка відповідатиме економічним реаліям сьогодення.

Хотів би підкреслити, що виконання цих завдань передували налагодження конструктивної співпраці з усіма гілками влади та консолідована щоденна робота землевпорядної служби області. Не менш важливим є те, що для

грн на розробку проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь (7,825 млн грн), реалізацію робочого проекту рекультивациі порушених земель на території Кам'янської сільської ради Арцизького району (6,723 млн грн), розробку та реалізацію робочих проектів землеустрою щодо рекультивациі порушених земель на території Красно-сільської сільської ради Комінтернівського району (5,6 млн грн).

Уже вкотре переконаюся, що взаємна співпраця з місцевими органами самоврядування, виконавчої влади, і наші принципові дії по наведенню порядку в сфері земельних ресурсів, допоможуть не лише їх зберегти, але й примножити.



Григорій ШАРИЙ,
начальник Головного управління Держкомзему
у Полтавській області:

«БЕЗ ЗУСИЛЬ СЬОГОДНІ — НЕ ЧЕКАЙ УСПІХІВ ЗАВТРА»

Проведено підготовчі роботи з розмежування земель державної та комунальної власності.

Виготовлено цифрові растрові карти на 25 районів та на 4 міста обласного підпорядкування, а також індексні електронні карти.

У 2009 році на сегменті ринку земель найбільшим попитом користувалися земельні ділянки для комерційного використання та промислового призначення. За 11 місяців продано 91 земельну ділянку загальною площею 73,4 га, на суму 25 млн грн. За весь період функціонування ринку земель в області продано 1928 земельних ділянок, загальною площею 1603,6 га, на суму 181,9 млн гривень.

Щоб активізувати продаж земельних ділянок державної та комунальної власності здійснювалися організаційні заходи по запровадженню продажу земельних ділянок на конкурентних засадах. За весь період розвитку ринку земель несільськогосподарського призначення на земельних торгах в області продано 40 земельних ділянок, загальною площею 9,81 га, на суму 5,3 млн грн. Тільки протягом нинішнього року в області продано право оренди 6 земельних ділянок, загальною площею 0,21 га, на суму 608,64 тис. гривень.

Продаж земельних ділянок на конкурентних засадах дає значний економічний ефект в частині визначення реальної ринкової ціни відповідних земельних ділянок. Так, за весь період продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення середня ціна відповідних земельних ділянок становить 11,34 грн за 1 кв. метр, а при продажу на земельних

торгах відповідно 54 грн за 1 кв. м, що перевищує рівень середніх цін в 4,8 рази.

На виконання постанови Кабінету Міністрів України від 05.08.2009р. № 844 «Деякі питання реалізації права власності на землю громадянами України» в Полтавській області станом на 22 грудня територіальними органами Держкомзему зареєстровано 106 тисяч заяв громадян на безоплатне оформлення та видачу державних актів на право власності на земельні ділянки, видано 22 тисячі.

Велика увага приділялася зміцненню матеріально-технічної бази територіальних органів, зокрема, проведено капітальні і поточні ремонти приміщень (7 із 30 відділів мають на балансі власні приміщення). Впорядковано архівні приміщення, в більшості територіальних органів створено електронні архіви, встановлено процесори, відскановано планово-картографічні матеріали, проектно-технічну документацію та правовстановлюючі документи на право власності та користування земельними ділянками, інші архівні матеріали.

Вирішено питання щодо виділення приміщення загальною площею близько 1 тис. кв. м. для ДП «Полтавська регіональна філія Центр ДЗК».

Формується єдина землевпорядна служба. Інспекція з контролю за використанням та охороною земель вливається в структуру Головного управління. Налагоджено роботу з державними підприємствами-виконавцями робіт.

З традицією, проводжаючи прожитий рік, підсумовуєш досягнуте, аналізуєш невдачі і думки заглядаєш у майбутнє. Головне, що нам вдалося зберегти кадровий потенціал, прийняти нових фахівців, налагодити роботу з вузами та технікумами. А не розтринькавши цей, як на мене, найважливіший потенціал, можна сподіватися, що 2010 рік принесе нові здобутки.

Серед найвагоміших успіхів можна вважати збільшення земельних платежів. Надходження земельного податку та орендної плати за землі державної і комунальної власності, порівняно з минулими роками, збільшилися у 2,3 рази і за 9 місяців 2009 року склали 179 млн грн, у тому числі тільки по місту Полтава — 46,4 млн гривень.

Орендна плата за паї в деяких районах становила 554 грн за 1 га, а в середньому по області 370 грн, що на 90 грн більше проти минулого року.

Спільно із сільськими радами проведено роботу по встановленню меж населених пунктів. На сьогодні 959 населених пунктів (51,6%) мають і знають свої межі. Цей список цього року поповнили 609 пунктів. На стадії завершення роботи по створенню ортофотопланів та проведенню нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

На 2010 рік у планах земельно-порядної служби області, крім продовження роботи з виконання завдань, визначених постановою Уряду щодо безоплатних оформлення та видачі державних актів на право власності на земельні ділянки, завершення робіт з інвентаризації земель, опрацювання існуючого планово-картографічного матеріалу та запровадження сучасних ГІЗ технологій, уточнення планів існуючих землекористувань та їх відповідність статистичній звітності, оптимізація раціонального використання земель в частині продовження природної консервації малопродуктивних та деградованих земель, нарощування темпів заліснення земель, визначення і виділення в натурі прибережних смуг та охоронних зон, інвентаризація і оптимізація земель водного фонду в частині існуючих озер, ставків і водосховищ, продовження робіт з розмежування земель державної і комунальної власності, завершення інвентаризації земель лісового фонду, рекреаційного, оздоровчого, природоохоронного та історико-культурного призначення, визначення та закріплення їх меж в натурі з подальшою передачею цих земель державним і комунальним підприємствам, збільшення цих площ у кілька разів, з метою збереження їх для майбутніх поколінь.

У майбутньому році не залишаться поза нашою увагою землі сільськогосподарського призначення. Найактуальнішими будуть питання обов'язкового здійснення землеустрою, висококваліфікованого моніторингу, недопущення погіршення якісного складу ґрунту і використання земель не за цільовим призначенням.

Усі ці заходи на теренах області мають збільшити земельні платежі як мінімум на 100 млн грн, що в цілому дасть прогнозовані надходження в межах 400 млн гривень.

На порозі 2010-го з переконанням можна сказати: без зусиль сьогодні — не чекай успіхів завтра. У старому році ми заклали надійний фундамент, щоб результативно працювати у році новому.

Володимир БІЛИК,
начальник Головного управління Держкомзему
у Черкаській області:

«ЛЕГКО НЕ БУЛО І НЕ БУДЕ, АЛЕ ТРУДНОЦЯМ ПРОТИСТАВИМО НАШ ДОСВІД, ПРОФЕСІОНАЛІЗМ І ПРАЦОВИТІСТЬ»



Землевпорядникам області довелося працювати за складної ситуації, що склалася останнім часом у державі, і яка торкнулася всієї нашої земельнопорядної служби.

Рік, що минає, був нелегким, а події інколи непередбачуваними. Нам довелося працювати в напруженому режимі, вирішувати навіть такі питання земельних відносин, які до кінця не врегульовані на законодавчому рівні. Проте реальну оцінку нашої роботи може дати лише власник землі, користувач, орендар, який безпосередньо зіткнувся на практиці з оформленням прав на землю, вирішенням проблем, пов'язаних із земельними відносинами. І тут важливо, що фахівці юридичного відділу конкретно і вичерпно спроможні пояснити

ти власнику і користувачеві їхні права на землю.

Саме завдяки злагодженій роботі земельнопорядної служби на місцях та органів виконавчої влади нам вдається бути серед кращих за обсягами з безоплатного оформлення та видачі державних актів на право власності на землю.

Із загальної кількості громадян (261 тис.), які мають право на безоплатне оформлення державних актів на право власності на землю, подали заяви 74,5 тисячі. На виконання цих робіт укладено майже 50 тисяч договорів із державними земельнопорядними організаціями, виготовлено 52 тисячі державних актів, з яких майже 40 тисяч пройшли державну реєстрацію. 31,2 тисяч державних актів вручено громадянам.

Кращих показників досягли територіальні органи Держкомзему у Черкаському районі — тут виготовлено 6,9 тисячі державних актів, Канівському — 5,8 тисячі, Драбівському — 3,3 тисячі, Звенигородському, Золотоніському, Чорнобаївському районах — майже 3 тисячі.

Щоб прискорити виконання поставлених завдань, в області залучено приватні земельнопорядні організації і фізичні особи, які мають ліцензії на проведення земельнопорядних робіт. Учасники процесу працюють і у вихідні, і в позаробочий час.

Видача державних актів громадянам проводиться організовано у приміщеннях сільських рад, будинків культури з виїздом відповідних спеціалістів.

З часу виконання Урядової програми значно збільшилася кількість звернень громадян, які бажають безоплатно оформити право на землю, але дія постанови Уряду від 5 серпня цього року №844 з різних причин на них не поширюється. Лише за останні три місяці поточного року спеціалістами Головного управління розглянуто 4250 звернень громадян, які надійшли до Урядової гарячої лінії «Соціальний контактний центр». Крім того, Управлінням розглянуто майже 800 звернень від фізичних та юридичних осіб. Заявникам вчасно надано кваліфіковані відповіді з порушених ними питань.

Злагоджена ділова співпраця органів земельних ресурсів, виконавців робіт та органів місцевого самоврядування, впевнений, триватиме й надалі.

Відповідно до Указу Президента України від 19.08.2008 №725 проводилися розрахунки за оренду земельних часток (паїв) у розмірах не менше 3% від вартості землі. Після переукладання частини договорів, нарахування орендної плати за використання земельних часток (паїв) по області в середньому становить 2,73% від вартості землі, а плата за 1га — 406,3 гривні.

Здійснювався продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення. Так, за рік, що відходить, у районах та містах обласного значення продано 161 земельну ділянку вартістю 17,9 тис. гривень. На аукціонах в області продано 5 ділянок за 808,75 тис. грн.

Поряд з успішним вирішенням справ, на окремих напрямках діяльності спостерігалися недостатні темпи зростання виробничих показників. Насамперед це стосується інвентаризації земель, грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, розмежування земель державної і комунальної власності, встановлення меж населених пунктів та прибережних смуг вздовж водойм. Найголовнішою причиною у стримуванні зазначених робіт є недостатнє їх фінансування. Низьким залишається рівень оформлення прав на землю державними актами лісових земель, закладів охорони здоров'я, освіти, природоохоронного та історико-культурного призначення, що й негативно впливає на показники інвентаризації.

Держземінспекцією в області здійснювався контроль за використанням та охороною земель. Протягом року інспекторами проведено 4568 перевірок дотримання вимог земельного законодавства. При проведенні пе-

ревірок виявлено 2612 порушень на площі 95,7 тис. га. На порушників складено 1926 протоколів та накладено штрафів на загальну суму 321,7 тис.грн. В органи прокуратури направлено 99 матеріалів для відповідного реагування.

З метою інформування населення про стан земельної реформи керівники територіальних органів Держкомзему тісно співпрацюють із засобами масової інформації. У радіопередачах та різних програмах телебачення виступило протягом року 27 спеціалістів земельної сфери, вони ж опублікували 125 статей в обласній та місцевій пресі.

Підсумовуючи роботу землевпорядної служби області у 2009 році, зазначу, що, незважаючи на всілякі труднощі та негаразди, нам вдалося досягти певних рубежів. Не варто сподіватися, що наступний 2010 рік буде легким. Легко не було і не буде, але труднощам ми протиставимо наш досвід, професіоналізм і працьовитість. І ми докладатимемо всіх зусиль, щоб якнайшвидше врегулювати та розв'язати нагальні питання галузі.

Землевпорядники Черкащини сердечно вітають колег з Новим 2010 роком та Різдвам Христовим. Бажаємо творчого натхнення, успіхів у праці, міцного здоров'я, благополуччя вам і вашим родинам!



Олександр ФІЛАТОВ,
генеральний директор державного підприємства
«Центр державного земельного кадастру»:

«УДОСКОНАЛЮЄМОСЯ НА ХОДУ. ІНАКШЕ ПРИСКОРИТИ ЗВИЧНІ ДОСІ ТЕМПИ РОБОТИ НЕ ВДАСТЬСЯ»

Рік, що минає, для нашого колективу був роком справжнього випробування. Воно не завершується, адже урядові завдання, що стосуються оформлення та видачі актів на право власності на земельні ділянки, і на наступний рік масштабні. У черзі на отримання правовстановлюючих документів на земельні наділи ще мільйони людей.

Що вдалося зробити? Зареєстровано майже мільйон двісті тисяч державних актів на право власності на земельну ділянку, понад 500 тисяч бланків державних актів заповнено. Зареєстровано понад 640 тисяч договорів на оренду землі, майже 12 тисяч державних актів на право постійного користування земельною ділянкою. Видано понад 260 тисяч державних актів взамін сертифікатів.

Щоб прискорити темпи надання послуг довелося збільшити кількість геодезичних бригад — тепер маємо їх 910 (294 — постійних, 616 — тимчасових), а також чисельність працівників, що задіяні у виробничій діяльності. Геодезичними бригадами проведено більше 243 тисяч, кадастрових зйомок земельних ділянок та складено понад 180 тисяч документацій із землеустрою.

Підвищенню ефективності роботи відокремлених структурних підрозділів та усуненню недоліків сприяє чітко налагоджений контроль за їх діяльністю. Система планових перевірок, заслуховування звітів про стан

справ дозволили підвищити виконавську дисципліну, виявити прогалини в організації тих чи інших процесів.

Особливу увагу зосереджуємо нині на суворому дотриманні Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель, інших профільних нормативно-правових актів, щоб створити надійні гарантії прав людей на землю, а також забезпечити ошадливе використання і належну охорону земельних ресурсів держави, заразом убезпечити громадян від зазіхання на їхню власність з боку шахраїв.

Щоб оперативніше реагувати на звернення громадян та юридичних осіб, визначили мінімально граничні строки їх розгляду. Усі випадки затримки або неякісного надання послуг з ведення державного реєстру земель ґрунтовно аналізуємо, з'ясовуємо причини, а тоді вживаємо необхідні заходи — той, хто допускає недбалість — несе покарання, а хто допускається помилки не з власної вини — отримує від нас практичну допомогу. Усіх, хто звертається до нас, інформуємо про вжиті заходи.

Активізували роботу щодо вдосконалення законів та нормативно-правових актів. Зауваження і пропозиції подали до проекту Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», постанови



Кабінету Міністрів України від 06.05.2009 № 439 «Про деякі питання посвідчення права власності на земельну ділянку». Підготували пропозиції стосовно перегляду вартості послуг з ведення державного реєстру земель, які планується затвердити найближчим часом. Розробили Вимоги до структури, формату та змісту оформлення результатів робіт із землеустрою в електронному вигляді «обмінного файлу», які вже затвердив Держкомзем. З метою забезпечення єдиного підходу до заповнення державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою підготували проект Методичних рекомендацій.

Власним наказом визначили строки надання послуг із заповнення державних актів та ведення державного реєстру земель для тих випадків, що не передбачені чинним законодавством. Запровадили єдиний механізм визначення договірних цін за послуги з ведення державного реєстру земель.

Життя змушує весь час удосконалюватися. Робимо це на ходу — оперативно, а головне фахово, бо враховуємо свої напрацювання і опираємося на зарубіжний досвід, розробки вчених.

За безпосередньою участю наших фахівців розробили технічні вимоги до програмного забезпечення Автоматизованої системи Державного земельного кадастру (далі — АС ДЗК) та технічної специфікації серверного та мережевого обладнання.

З найактуальніших питань ведення державного реєстру земель цього року нам довелося визначити єдину практику застосування чинного законодавства з тим, щоб надалі не допускати його довільне тлумачення.



Для Всеукраїнської профспілки «Рідна земля» 2009-й став роком її народження, а з новонародженим завжди багато клопотів. Доводилося вирішувати чимало організаційно-юридичних питань. Радують, що об'єднання у профспілку працівників нашої землевпорядної служби, землеоціночної сфери таки сталося — Міністерство юстиції України нас зареєструвало всупереч деяким політикам та профспілковим діячам. Відтепер свої державницькі позиції, що стосуються земельних відносин, прав працівників галузі зможемо захищати об'єднаними зусиллями.

Землевпорядна служба досить чисельна. У трудових колективах

Плани на 2010 рік напружені. Щоб їх здійснити, треба буде мобілізуватися лише на високоефективну організацію праці. Інакше виконати необхідні обсяги робіт по безоплатному оформленню та видачі громадянам державних актів на право власності на земельні ділянки, переконаний, неможливо.

До першочергових завдань належить і створення та функціонування АС ДЗК. У першому кварталі наступного року маємо остаточно узгодити з експертами Світового банку тендерну документацію на закупівлю серверного та мережевого обладнання, а

також створити корпоративну мережу передачі даних по технології MPLS на основі інфраструктури ВАТ «Укртелеком».

Поетапно впроваджуватимемо єдину уніфіковану та стандартизовану систему реєстрації і кадастру, наповнюватимемо АС ДЗК інформацією не лише стосовно державної реєстрації земельних ділянок, а й відомостями про правовий режим земель, кадастрове зонування, кадастрові зйомки, бонітування ґрунтів, економічну оцінку земель, грошову оцінку земельних ділянок, а також про кількісний облік земель та їх якість.

Тетяна БАННА,
голова Всеукраїнської профспілки «Рідна земля»:

«ВІДТЕПЕР ПРОФЕСІЙНІ ПРОБЛЕМИ ВИРІШУВАТИМЕМО РАЗОМ»

поруч з ветеранами чимало молоді — випускників вищих і середніх спеціальних навчальних закладів. Проте і в тих, хто вже давно у лавах землевпорядників, і в тих, хто поповнив їх недавно, є проблеми, що стосуються виробничого життя і соціального захисту. Відтепер профспілкова організація робитиме все можливе для поліпшення умов праці своїх членів, дбатиме про відпочинок і оздоровлення, піклуватиметься про достойну оплату праці та матеріальні заохочення.

Рік, що минає, поставив перед галуззю чимало масштабних і, без сумніву, історичних завдань. На завершальний етап ступила земельна реформа. Прем'єр-міністр України Юлія Тимошенко, проводячи нараду з представниками землевпорядної служби держави, визначила чіткі завдання щодо закінчення процесу оформлення та видачі громадянам державних актів на право влас-

ності на земельні ділянки. Укладаючи колективний договір, профспілка намагатиметься врахувати надмірні навантаження на працівників, захистити їхні права, передбачені чинним законодавством.

Ми сформували надійну команду лідерів профспілкового руху, що може чесно, відкрито, конструктивно вести соціальний діалог з владою від імені багатотисячного загону землевпорядників та землеоцінювачів. Серед активістів здібні організатори Олександр Аксьонов, Юрій Лях, Енвер Демалядінов, Наталія Усієнко, Алла Запішня, Сергій Миронюк, Володимир Олійник, Ганна Токар, Оксана Перчук, Юрій Бен та багато інших.

Всеукраїнська профспілка «Рідна земля» вітає всіх працівників землевпорядної служби з Новим роком та Різдом Христовим! Нехай 2010-й принесе радість і достаток, буде добрим супутником у буденних справах!

ЗАВЕРШИТИ СТВОРЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ У 2012 РОЦІ — ЗАВДАННЯ НАДСКЛАДНЕ, АЛЕ МОЖЛИВЕ

— Із 200 країн світу тільки 50 мають земельний кадастр, а ще 50 намагаються його створити, в тому числі й Україна, — зазначив Готфрід КОНЕЧНИЙ. — Абсолютно зрозуміло, що кадастрова система для економіки будь-якої країни є активом. Для становлення ринку землі — це необхідність. Особливо важливим кадастр є для пост-соціалістичних країн, у яких не було приватної власності. Решта країн Європи — на захід від колишнього союзу — таку систему має. А країни, які розвиваються, як правило, не мають. На це потрібні гроші, і вони в Україні є — це копшти, виділені для реалізації Проекту «Видача державних актів на право власності на землю в сільській місцевості та розвиток системи кадастру», що здійснюватиметься до червня 2012 року.

Аналогічні проекти Світового банку нині здійснює Російська Федерація, Молдова, Грузія, а також балканські країни.

■ — **Що стримує втілення Проекту в Україні?**

■ — Найперше — складна система адміністрування. Існують обмеження, правила, що не дозволяють піти найпростішим з технічної точки зору шляхом і найдешевшим — з точки зору коштів. Це призводить до затримок. Відрадно те, що для розв'язання таких проблем запроваджено спільне управління Держкомзему та Світового банку.

■ — **Цікаво, у кого ситуація подібна до нашої?**

■ — Передовсім це країни колишнього Радянського Союзу, скажімо, Росія, меншою мірою — Молдова, Грузія. Звичайно, за площею Україна більша за останні дві країни, тож з цього приводу даємо їй невеличку знижку. До речі, Грузія — хороший при-

Щонайменше двічі на рік експерти Світового банку оцінюють стан створення системи кадастру в Україні. Такі перевірки передбачає Проект «Видача державних актів на право власності на землю в сільській місцевості та розвиток системи кадастру».

Результати останньої, грудневої, перевірки коментують професор Готфрід КОНЕЧНИЙ — один з найавторитетніших фахівців у галузі кадастру, член Міжнародного товариства з фотограмметрії та дистанційного зондування, член Європейської асоціації дистанційного зондування, директор інституту фотограмметрії та геоінформатики (університет Ганновера, Німеччина), а також Гевін АДЛІНГТОН — фахівець із питань управління земельними ресурсами Світового банку по регіону Європи та Середньої Азії, відповідальний за реалізацію 16 діючих проектів у 14 країнах, які включають управління земельними ресурсами, земельний кадастр та реєстрацію прав.

клад у тому сенсі, що тут усе починається із закону, якщо це питання вирішується, далі все працює. У Молдові вже завершено реалізацію аналогічного Проекту.

■ — **Що має зробити Україна, щоб завершити створення системи земельного кадастру?**

■ — По-перше, завершити роботи, передбачені Проектом, — створити картографічну основу земельного кадастру та інформаційну систему, куди будуть введені отримані дані. По-друге, подолати деякі труднощі в законодавчій сфері — сьогодні, зокрема, немає закону про кадастр, а це ж основа його функціонування. Цей закон має бути максимально простим. Адже питання не в його обсязі, а в якості.

Нарешті, треба якнайшвидше зробити цю інформацію доступною для територіальних органів виконавчої влади. Днями ми були в Одеській області — там уже створено індексну кадастрову карту, — і бачили перші результати роботи системи. Ми бачили, як результати робіт, виконаних в рамках Проекту, використовуються не лише для створення системи кадастру, а й для розв'язання завдань в межах містечок, міст, у тому числі й для виконання завдань постанови Кабінету Міністрів України від

5 серпня 2009 року № 844. До речі, закон має регулювати питання доступності та обміну даними. І чим раніше буде прийнято закон, тим скоріше буде створена нормативно-правова база, яка дозволить ланкам усіх рівнів, задіяним у підтримці кадастрової системи, працювати в одному напрямку.

— **З**авершити в Україні створення системи кадастру у 2012 році — завдання надскладне, але виконати його можливо, — вважає Гевін АДЛІНГТОН. Однак, на його думку, «якщо процес відбуватиметься такими ж темпами, як протягом минулих років, то часу знадобиться на 2-3 роки більше».

Найскладніше і найважливіше — це створення інформаційної системи з наступним введенням до неї всієї необхідної інформації.

Необхідною умовою завершення робіт зі створення системи кадастру у 2012 році експерт називає «послідовні, швидкі й добре скоординовані дії Держкомзему і всіх, від кого це залежить».

Гевін Адлінгтон зазначив, що «наступний етап оцінки Проекту буде проведено навесні 2010 року — тоді можна буде сказати точніше, скільки ще років Україна створюватиме земельний кадастр».

Ірина ЛУКОМСЬКА

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

Тетяна ЄЛЕФТЕРІАДІ,
завідуюча сектором зв'язків
із ЗМІ та громадськістю
Головного управління
Держкомзему
у Запорізькій області

УДК 332

ЗАМІСТЬ ІСНУЮЧИХ
ЗАСТАРІЛИХ
І НЕЕФЕКТИВНИХ
МЕТОДІВ АВТОРИ
ЦІЄЇ ПУБЛІКАЦІЇ
ПРОПОНУЮТЬ
ПРИНЦИПИ,
ПОКЛАДЕНІ В ОСНОВУ
ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ
КРАЇНАМИ
З РОЗВИНУТОЮ
РИНКОВОЮ
ЕКОНОМІКОЮ

Однією з необхідних умов становлення та функціонування в Україні ефективного працюючого ринку земель є запровадження та застосування таких механізмів оцінки земельних ділянок, які б дозволяли визначати їх справжню ринкову вартість.

Грошова оцінка земель в нашій країні здійснюється понад 15 років. За цей час створена певна система, відповідно до якої залежно від призначення та порядку проведення, застосовується визначення нормативної та експертної грошових оцінок земельних ділянок.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок застосовується у різних сферах — у визначенні розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендній платі за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, а також при розробленні показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель. Проводиться вона юридичними особами, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою.

ЦЬОГОРІЧ ТРЕБА БУЛО Б ВДРУГЕ ПРОВОДИТИ НОРМАТИВНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів Запорізької області на сьогодні виконана повністю. Внаслідок недостатнього фінансування цих робіт показники з проведення грошової оцінки земель несільськогосподарського

призначення за межами населених пунктів значно гірші — вона проведена лише на 28,3% від необхідного обсягу.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення у повному обсязі проводилася чотирнадцять років тому.



ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ:

ЯК УСУНУТИ ВАДИ?

А Закон України «Про оцінку земель» передбачає проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення не рідше як один раз у 5–7 років, а несільськогосподарського призначення — не рідше як один раз у 7–10 років. У зв'язку з цими законодавчими вимогами нині на території області оновлення нормативної грошової оцінки потребують землі 937 населених пунктів та всі землі сільськогосподарського призначення.

СВОЄЧАСНО ОЦІНИВШИ ДІЛЯНКИ, МОЖНА НА 25–30 ВІДСОТКІВ ЗБІЛЬШИТИ НАДХОДЖЕННЯ ДО БЮДЖЕТУ

Ведучи мову про позитивні та негативні сторони застосування нормативної грошової оцінки земель, можна впевнено стверджувати, що позитивним моментом, без сумніву, є те, що після її проведення в межах населених пунктів рівень надходжень до місцевих бюджетів збільшується, як правило, на 25–30%.

Разом з тим, як відомо, методики нормативної грошової оцінки різних категорій земель були впроваджені Урядом у 1995 та 1997 роках відповідно, і базуються вони на нормативних (неринкових) показниках. На той час це була єдина доступна інформаційна база оцінки.

Однак, сучасне застосування цих застарілих методик призводить до визначення грошової оцінки земель із значними помилками. Зокрема, при її проведенні вартість 1 кв. м розташованих поряд земельних ділянок як в межах, так і за межами населених пунктів іноді різниться у кілька разів.

НИНІШНІ КОЕФІЦІЄНТИ ІНДЕКСАЦІЇ — ХИБНІ

Вітчизняна система врахування інфляційних процесів в оцінці землі базується на коефіцієнтах індексації, пов'язаних не з показниками ринку нерухомості, а з загальним індексом інфляції за попередній рік. Таким чином, здійснюється кореляція вартості землі з узагальненими показниками інфляції, що лише посилює невідповідність результатів оцінки ринковим реаліям та призводить до несправедливого розподілу податкового навантаження.

Окремо необхідно звернути увагу на неможливість використання існуючої методики для поновлення результатів грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Так, зважаючи на виконання нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення на території області ще у 1995 році, застарілі результати оцінювання, відповідно до законодавчих вимог, на сьогодні повинні бути оновлені принаймні двічі. Однак їх поновлення не проводиться, чим порушуються вимоги Закону України «Про оцінку земель».

Головна причина неможливості застосування для поновлення даних існуючої методики нормативної оцінки земель сільгосппризначення полягає в тому, що в її основу покладено рентний дохід, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за безнадійно застарілими даними економічної оцінки земель, проведеної у 1988 році.

Окрім того, необхідні для оновлення грошової оцінки земель сільгосппризначення показники якості ґрунтів (бонітування) в межах Запорізької області визначені ще в 1993 році. Матеріали ґрунтового обстеження, що використовуються сьогодні, — 20–40 річної давнини. За цих умов економічний ефект від проведення робіт з нормативної грошової оцінки земель сільгосппризначення буде або нульовим, або навіть від'ємним.

Така ситуація простежується не лише в межах Запорізької області, а й по всій Україні і є найкращим доказом необхідності впровадження кардинально нових підходів щодо оцінювання земель сільськогосподарського призначення.

ТРЕБА ЗМІНИТИ НАВЧАННЯ ОЦІНЮВАЧІВ, МЕТОДИКУ ОЦІНЮВАННЯ, КВАЛІФІКАЦІЙНІ ВИМОГИ

Для визначення вартості земельних ділянок при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них застосовується проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Її застосування базується на трьох методичних підходах:

- капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок;
- зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;

- врахування витрат на земельні поліпшення.

Методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, застосовується для оцінки земельних ділянок, найбільш ефективним використанням яких є отримання доходу від надання їх в оренду або іншого використання.

Підхід, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, рекомендується застосовувати для

оцінки земельних ділянок, найбільш ефективно використання яких полягає в отриманні доходу від їх продажу.

Підхід, що ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, застосовують при проведенні оцінки забудованих земельних ділянок (або тих, за будову яких передбачають) за умови їх ефективного використання (фактичного чи умовного).

Доцільність застосування того чи іншого методу оцінки визначається в кожному конкретному випадку експертом у сфері оцінки земель. У зв'язку з цим, цілком зрозуміло, що якість виконаної оцінки значною мірою

залежить від професійного рівня оцінювача. Незважаючи на це, підготовка фахівців-оцінювачів, на жаль, проводиться навчальними закладами різного рівня акредитації за скороченою та спрощеною процедурою і до того ж за методикою, яка була запроваджена ще на початковому етапі переходу економіки країни до ринкових земельних відносин. За цих обставин рівень підготовки оцінювачів залишається низьким і не відповідає сучасним вимогам, тож потребує кардинальних змін як методів навчання, методик оцінювання, так і кваліфікаційних вимог.

ДЛЯ ЗАМОЖНІШИХ ДІЛЯНКИ ДЕШЕВШІ. ЧОМУ?

Необхідно зазначити, що методичні підходи, на яких базується проведення експертної грошової оцінки земель, значно пристосованіші до ринкових умов, але, на жаль, також недосконалі. Як показує практика, їх застосування призводить до численних зловживань та розгулу корупції як серед посадових осіб органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади, так і серед оцінювачів земель. Причому, найбільші можливості для цього створюються при застосуванні методичного підходу, що ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення. Адже за цією мето-

диною, чим більші матеріальні витрати вкладені в облаштування території (нааявність приміщень, розважальних закладів тощо), тим вартість земельної ділянки нижча. Понесені ж витрати визначає потенційний покупець земельної ділянки, оскільки об'єкти нерухомості є його власністю.

Результати оцінювання таким методом вражають: вартість 1 кв. м баз відпочинку, що знаходяться поряд, коливається від 7 до 50 грн! Причому вартість 1 кв. м земельної ділянки менша там, де заможний олігарх чи підприємець влаштував для себе прибутковий бізнес!

ВИСНОВКИ:

Аналіз існуючої в країні системи грошової оцінки земель, при якій одна і та ж земельна ділянка має дві вартості залежно від кінцевої мети її визначення, і яка продовжує здійснюватися вкрай застарілими та неефективними методами, доводить абсолютну непристосованість цієї системи до умов ринку земель. Отже, необхідність внесення кардинальних змін в діюче земельне законодавство в частині грошового оцінювання земель очевидна.

У сучасних умовах переходу економіки країни до ринкових земельних відносин надзвичайно важливо забезпечити проведення грошової оцінки земель на принципах ринкової економіки.

Насамперед, цілком зрозуміло, що грошова оцінка має стати єдиною — ринковою, без диференціації на нормативну та експертну. Адже ми купуємо в магазині товар за однією чітко визначеною ціною незалежно від того, як скористаємося ним в подальшому. В умовах ринку земель таким товаром виступає земельна ділянка.

При розрахунках грошової оцінки земель у населених пунктах, а також земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів головним ринковим фактором, який повинен впливати на вартість земельної ділянки, має бути її місце розташування (має визначати до 80% вартості). І лише на 20% її вартості мають впливати витрати на земельні поліпшення, капіталізація чистого операційного або рентного доходу та зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок.

В основу ж визначення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення повинна бути покладена бонітетна оцінка ґрунтів, оскільки лише вона здатна сповна відображати справжні природні властивості родючості ґрунтів.

До речі, саме такі принципи покладено в основу оцінки земель у цивілізованих країнах із розвинутою ринковою економікою.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. *Земельний кодекс України 25.10.2001 № 2768-III* // *Земельне законодавство України*. — 2002. — книга 1. — Ст. 67–80.
2. *Закон України «Про оцінку земель» від 11.10.2002 № 1378 — IV* // *Юридичний вісник України* № 48. — 2008. — Ст. 2–7.
3. *Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні* // Київ. — 2007. — Ст. 166–387.
4. *Бабміндра Д.І. Еколого-економічні засади реформування землекористування в ринкових умовах. Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора економічних наук* // Київ. — 2004. — Ст. 380–402.
5. *Заяць В.М. Економіко-правові аспекти оцінки нерухомості з метою її оподаткування* // *Земельне право України* № 7 — 2006. — Ст. 28–44.

ТИТУЛЬНЕ СТРАХУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК:

світова практика,
українські здобутки
та перспективи

Попри те, що реформування земельних відносин проводиться в Україні понад 18 років, проблема економіко-правового захисту майнових прав суб'єктів земельних відносин і нині досить актуальна. Відсутність ефективної системи гарантування прав на нерухоме майно вимагає впровадження нових підходів до управління фінансовими ризиками, пов'язаними із інвестиціями у нерухомість.

Непоодинокими стають випадки, коли на одну й ту ж земельну ділянку можуть бути видані декілька правостановлюючих документів різним особам, або, коли внаслідок розгляду спорів у судах власники можуть бути позбавлені прав на земельну ділянку. Набуває популярності «земельне рейдерство» — перехоплення власності на земельні ділянки за допомогою спеціально інсценованих бізнес-конфліктів, як правило, на підставі судових рішень.

Мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення та незавершеність нормативно-правової бази земельних відносин спричинили розквіт «тіньового ринку» земель — ринкового обігу прав на земельні ділянки, що відбувається із використанням «прогалін» законодавства за допомогою різного роду корупційних схем.

УДК 322.2

Андрій МАРТИН,

кандидат економічних наук
докторант Національного
університету біоресурсів
і природокористування України

Антон КОШЕЛЬ,

аспірант Національного
університету біоресурсів
і природокористування України

Існуючі проблеми багато в чому пов'язані із відсутністю закону України «Про державний земельний кадастр», внаслідок чого залишається невизначеним порядок ведення державного земельного кадастру, зберігається неврегульованість правового статусу кадастрових даних тощо.

Нереалізованими залишаються положення Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 01.07.2004 № 1952-IV [1], зокрема, не створено гарантійний фонд для відшкодування збитків, завданих органами державної реєстрації прав.

В Україні, на відміну від багатьох розвинених країн, не здійснюється державне регулювання ріелтор-



ської діяльності, що разом з низьким рівнем правової обізнаності більшості громадян України створює досить сприятливі умови для шахрайств та махінацій із правами на землю, оспорування договору купівлі-продажу земельних ділянок в судовому порядку тощо.

Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV [2] захищає добросовісного набувача, гарантуючи йому право власності на майно у деяких випадках (наприклад, коли нерухомість вибуває з володіння законного власника із його власної волі). Однак такі випадки зустрічаються вкрай рідко. Насправді, законними власниками виявляються спадкоємці, родичі продавця нерухомості чи треті особи, які мають відповідні документи на майно. Більше того, якщо майно перейшло до добросовісного набувача безоплатно (принаймні за документами), він у всіх випадках має повернути нерухомість. Враховувати слід і те, що в Україні, як і майже у всіх країнах Європейського Союзу конфлікт двох власників — законного і фактичного — вирішується, як правило, на користь першого. Але у розвинених країнах існує інститут захисту майнових прав власників земельних ділянок та іншого нерухомого майна, який страхує фінансові ризики. Як правило, жодна операція купівлі-продажу нерухомості (земельних ділянок, будинків чи квартир) не може бути здійснена без одночасного укладання договору титульного страхування.

На нашу думку, дієвим та економічно доцільним способом захисту майнових прав землевласників в Україні може бути **титульне страхування, яке є страхуванням фінансового ризику втрати або обмеження права власності на об'єкт нерухомості**. Наразі цей різновид страхових послуг є порівняно новим на українському страховому

ринку і надається лише невеликою кількістю страхових компаній, а проблематика титульного страхування прав на земельні ділянки залишається майже недослідженою вітчизняною економічною та юридичною наукою.

Мета цієї публікації — дослідити особливості титульного страхування в зарубіжних країнах та розробити пропозиції до використання іноземного досвіду в Україні.

У світовій практиці можна виділити декілька окремих груп страхових послуг, що пов'язані із ринком нерухомого майна:

- 1) обов'язкове страхування відповідальності реєстраторів і приватне страхування ринкових ризиків, що виникають при здійсненні операцій на ринку нерухомості, яке є типовим для більшості країн континентальної Європи, законодавство яких про земельні титули ґрунтується на Поземельній книзі (зроблений в книзі запис вважається істинним до моменту внесення до нього виправлень, а при виникненні правової колізії перевага визнається за правом, що раніше занесене у книгу);
- 2) обов'язкове страхування відповідальності реєстраторів і частини ринкових ризиків, що виникають при реєстрації прав, яке притаманне для країн, що діють на підставі положень системи Торренса*;
- 3) приватне страхування відповідальності реєстраторів та ринкових ризиків, що виникають при реєстрації угод, що є типовим для більшості штатів США.

* Система Торренса — це система реєстрації прав на нерухомість, яка передбачає обов'язковість реєстрації. Незареєстровані права не мають юридичної сили для третіх осіб. Однак вони можуть мати силу для сторін угоди за умови, що це не порушує права третіх осіб

У більшості розвинених країн тягар компенсації (відшкодування збитку) учаснику ринку нерухомості в чітко обумовлених випадках покладено на державу, а виплати здійснюються або за рахунок бюджету, або за рахунок коштів спеціалізованого фонду (але, якщо коштів фонду не вистачає, настає субсидіарна відповідальність бюджету).

У країнах, де система реєстрації прав на нерухоме майно заснована на Поземельній книзі, відповідальність за помилки реєстраторів несуть бюджети відповідних територіальних утворень, на території яких вони знаходяться, а в разі нестачі цих коштів — субсидіарна відповідальність переходить на бюджет вищого рівня. Така система компенсації збитку колишнім власникам нерухомого майна характерна для Німеччини та Австрії.

Дещо відрізняється від описаної вище система компенсації збитків, прийнята у Швеції. Шведське законодавство не передбачає створення для цих цілей спеціалізованого гарантійного фонду. Компенсація збитку учаснику ринку нерухомості здійснюється за рахунок загальних доходів бюджету, незалежно від підстави для здійснення таких виплат. За рішенням суду виплата може бути здійснена як добросовісному набувачу (при цьому майно у нього вилучається), так і колишньому власнику нерухомості (якщо майно залишається у добросовісного набувача).

У США (де перша титульна страхова компанія *Law Property Assurance and Trust Society* [3] була утворена ще в 1853 році) прийнята система реєстрації угод (актова реєстрація), за якої орган державної реєстрації не розглядає суті угоди, не тлумачить юридичне значення прав, що можуть бути придбані, а лише реєструє документи, надаючи їм, таким чином, публічності та доступності для будь-якої

зацікавленої особи. Така система не надає власникам гарантій їх прав, а лише робить незареєстровані документи менш значимими ніж зареєстровані. Тому система державної реєстрації логічно доповнюється інститутом спеціалізованих титульних страхових компаній, які ретельно вивчають законність здійснення угоди з нерухомістю і відсутність неврахованих прав інших осіб. У разі висунення ким-небудь обґрунтованих претензій на нерухомість після відповідної судової процедури страхова компанія виплачує страхове відшкодування.

Страхування права власності при купівлі нерухомості на вторинному ринку України за останні роки набуло популярності значною мірою завдяки кредитним програмам комерційних банків. Зараз близько 99% страхування титулу здійснюється саме в рамках партнерських програм з банками. Банки активно співпрацюють зі страховиками щодо страхування титулу. Страхування титулу передбачає страхову виплату у випадку припинення права власності на майно (земельні ділянки, будинки, квартири). Підставою для виплати є рішення суду про недійсність договору придбання нерухомості. Власникам сумнівних об'єктів, що мають довгі історії перепродажів земельних ділянок, на які, приміром, можуть претендувати родичі колишніх власників, відмовляють у страхуванні. Однак існуючі договори страхування не гарантують захисту від усіх можливих ризиків втрати майна. На жаль, в Україні досі відсутня повноцінна автоматизована система ведення державного земельного кадастру з реєстром земельних ділянок, реєстром землевласників і землекористувачів, реєстром прав на землю та реєстром правовстановлюючих документів, а тому відстежити коло осіб, які можуть у той чи інший спосіб претендувати на земельну ділянку, досить складно.

Особливої уваги потребує строк дії договору титульного страхування. Він укладається, зазвичай, на термін від 3 до 10 років (саме стільки становить термін позовної давності для операцій купівлі-продажу нерухомості). Це означає, що договори страхування, укладені через 10 років після здійснення угоди, не передбачають ніякого страхового захисту, оскільки судові рішення про визнання угоди незаконною вже не може бути прийняте.

Найбільш типове в Україні титульне страхування ризиків подаємо нижче.

1. Втрата набутих страховальником (землевласником) майнових прав:

- земельна ділянка куплена не у справжнього її власника;
- при оформленні угоди були використані підроблені документи;
- на придбану земельну ділянку мають право спадкоємці її колишнього власника;
- у представника продавця, який підписував документи, закінчилися повноваження довіреної особи (або ці повноваження були взагалі недійсними);
- документи, які супроводжують угоду, були складені неправильно;
- продаж земельної ділянки був здійснений особою, що страждає на психічні розлади;
- продавець не досяг повноліття;
- дружина або інші родичі першого ступеня колишнього власника придбаної земельної ділянки, який приховував своє сімейне становище, не давали згоди на проведення операції;
- на куплену земельну ділянку накладено арешт через невідплатені колишнім власником податки (на нерухомість, на спадщину або на дарування).
- здійснення угоди фізичною особою, дієздатність якої обмежена в судовому порядку внаслідок зловживання спиртними напоями або наркотичними речовинами тощо.

2. Обмеження прав страхувальника внаслідок:

- порушень у процесі приватизації майна;
- перевищення повноважень контрагента страхувальника учасника угоди по придбанню майна;
- помилок при реєстрації права власності;
- помилок при оформленні меж земельної ділянки;
- недієздатності або нездатності розуміти значення своїх дій одним з учасників контракту;
- розділу спадкоємного майна з порушенням інтересів окремих спадкоємців;
- наявності цивільних, сімейних правовідносин, які є підставою для визначення іншого власника майна або його користувача, або законного утримувача;
- інших ризиків.

Варто також зазначити, що різноманітність шахрайств та махінацій із землею може набрати нових масштабів та форм, особливо після прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» від 05.03.2009 № 1066-VI [4], який фактично відкриває нове коло ризиків, які можуть виникнути при переоформленні прав на земельні ділянки на вторинному ринку.

Можна перелічити основні перешкоди, що стримують активний розвиток в Україні титульного страхування:

- 1) досить висока ймовірність визнання правочинів щодо відчуження земельних ділянок недійсними;
- 2) обережність страхових компаній щодо даного виду страхування внаслідок його порівняно новизни, а отже й високої ризикованості;

- 3) недосконалість системи оформлення та реєстрації правовстановлюючих документів на земельні ділянки;
- 4) складність одержання інформації щодо прав на земельні ділянки, а також дослідження та оцінки ризиків їх оскарження;
- 5) наявність в українському законодавстві окремих категорій осіб, які мають спільні із власником права на нерухомість;
- 6) юридична і організаційна складність титульного страхування порівняно зі звичайним майновим страхуванням;
- 7) недосконалість земельного законодавства, що значно підвищує «титульні ризики» власників земельних ділянок, внаслідок чо-

- го страхові компанії змушені встановлювати високу вартість страхування, тим самим знижуючи попит на нього;
- 8) відсутність у переважній більшості населення та бізнесу страхової культури — більшість не усвідомлює вигод страхування ризиків і економить на ньому;
- 9) кризові явища в економіці та нестабільність банківського сектору, оскільки титульне страхування переважно пов'язане з наданням кредитів під заставу нерухомості;
- 10) необізнаність ріелторів, їх клієнтів та самих страховиків з основами титульного страхування, із його перевагами та механізмами реалізації.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 01.07.2004 № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. 2004. — № 51. — ст. 553.
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України від 03.10.2003 — 2003 р., № 40, стаття 356.
3. Title insurance in the United States // [Електронний ресурс] http://en.wikipedia.org/wiki/Title_insurance_in_the_United_States.
4. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» від 05.03.2009 № 1066-VI // Голос України від 01.04.2009. — № 58.

Упевнено стверджуємо, що потенційна потреба у запровадженні титульного страхування в Україні є досить високою, адже як на первинному, так і на вторинному ринку нерухомого майна та земельних ділянок у нашій державі стовідсоткову «чистоту» попередніх угод забезпечити досить важко.

Надійним економічним інструментом, який успішно функціонує у провідних країнах світу і захищає права суб'єктів ринкових відносин, стає титульне страхування земель. Для швидшого впровадження інституту титульного страхування в Україні необхідно розвинути та прийняти відповідну нормативно-правову базу, деталізувати і закріпити економіко-правовий механізм реалізації цієї страхової послуги, обґрунтувати критерії і науково-методичні засади оцінки страхових ризиків при титульному страхуванні.



МЕТОДИКА ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПРИБУДИНКОВИХ ТЕРИТОРІЙ ЦІЛІСНИХ ЖИТЛОВИХ КОМПЛЕКСІВ

УДК 332.3

Олег ЛАГОДНЮК,

кандидат технічних наук,
доцент кафедри землеустрою,
геодезії та геоінформатики
Національного університету
водного господарства та
природокористування

Петро ЧЕРНЯГА,

доктор технічних наук, професор,
завідувач кафедри землеустрою,
геодезії та геоінформатики
Національного університету водного
господарства та природокористування,
заслужений працівник освіти України,
Почесний геодезист України,
Почесний землевпорядник України

Прийнято й затверджено низку законів та законодавчих норм і правил для створення й функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), а також правил визначення належних ОСББ земельних ділянок прибудинкових територій [4, 12–14]. Проте, можна з впевненістю зазначити, що норми цих документів «працюють» не зовсім ефективно, оскільки, відсутня концепція створення ОСББ як цілісного майнового комплексу! Це є спільна проблема багатьох галузей господарського комплексу: житлово-комунального господарства, земельних та цивільно-правових відносин.

У статті розглядаються основні етапи формування земельних ділянок прибудинкових територій, які законодавство належним чином не врегулювало, а також пропонується методика визначення прибудинкових територій цілісних житлових комплексів ОСББ.

У 13,5 РАЗИ ЗРІС ЗЕМЕЛЬНИЙ ПОДАТОК ПІСЛЯ АПРОБАЦІЇ ВДОСКОНАЛЕНОЇ МЕТОДИКИ РОЗРАХУНКУ ПРИБУДИНКОВИХ ЧАСТОК ДЛЯ ОДИНИЦЬ НЕРУХОМОСТІ ЖИТЛОВИХ КВАРТАЛІВ.

Структура об'єктів власності житлового комплексу ОСББ має такий вигляд (рис. 1).

Аналізуючи схему (рис. 1), можна зазначити, що житловий комплекс складається з двох основних груп нерухомих частин:

- приміщень, що призначені для виняткового ізолюваного один від одного користування і є не пов'язаними між собою суб'єктами права;
- спільного майна, що перебуває в спільному користуванні (власності) суб'єктів: приміщення спільного користування та земельні ділянки.

Зупинимось на основних моментах, які визначально впливають на формування складу та розміру земельних ділянок прибудинкових територій ОСББ.





Рис. 1. Структура об'єктів власності житлового комплексу ОСББ

1. ВИЗНАЧЕННЯ НОРМАТИВНИХ РОЗМІРІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПРИБУДИНКОВИХ ТЕРИТОРІЙ

Розміри земельних ділянок для створення житлових комплексів ОСББ на територіях існуючої забудови міст й інших поселень, а також на територіях, що освоюються, визначаються містобудівною документацією й містобудівними нормативами. До відміни порядку [10, 11] існувала методика розрахунку нормативних розмірів земельних ділянок у ОСББ.

Ми вважаємо, що все-таки необхідно встановлювати нормативні розміри земельних ділянок прибудинкових територій. Інша справа, що потрібно опиратися не на середньостатистичні розміри сім'ї, яка проживає у квартирі, оскільки це значення є динамічним, а на містобудівельні норми та правила, які діяли та діють нині, в тому числі на місцеві правила забудови [8].

Розглянемо обставини, які, на нашу думку, можуть впливати на визначення нормативних розмірів прибудинкових територій для ОСББ.

Через неврегульованість ситуації застосовується несправедливий підхід (що суттєво впливає на розмір розрахованих прибудинкових територій) щодо власників нерухомості у житлових будинках, які побудовані у різні періоди часу. Зрозуміло, що в різні періоди будівництва житлових будинків діяли різні нормативні документи, в яких встановлювалися питомі показники земельної частки, яка відповідала 1 м² загальної площі жилих приміщень для будинків різної поверховості:

- «Правила і норми забудови населених місць, проектування і зведення будинків і споруд» (ПиН 1929). Затверджені 20.06.1929 року;
- «Правила і норми планування та забудови міст» (СН 41-58). Затверджені 01.12.1958 року;
- «Будівельні норми і правила. Планування і забудова» (СНиП П-К. 2-62). Затверджені 07.05.1966 року;
- «Норми проектування. Планування і забудова міст, селищ і сільських населених пунктів» (СНиП 11-60-75). Затверджені 11.09.75 року;
- «Норми проектування. Планування і забудова міст, селищ і сільських населених пунктів» (СНиП 2.07.01-89*). Затверджені 13.07.90 року.

Звідси випливає, що неприпустимо використовувати лише одні будівельні норми (ДБН 360-92**), потрібно враховувати специфіку окремих населених пунктів та складати нормативи, наприклад, рекомендаційного характеру, з врахуванням будівельних норм, що діяли раніше [8].



Нормативний розмір земельної ділянки, яка передається у спільну власність домовласників безкоштовно, повинна визначатися залежно від площі ділянки, яка зайнята безпосередньо житловими будинками й іншими об'єктами нерухомості, що входять до складу ОСББ (кондомініуму), а також прилеглими до них територіями, необхідними для забезпечення їхнього функціонування (обслуговування), з урахуванням дотримання вимог містобудівних нормативів, протипожежної безпеки, санітарних розривів між будинками й іншими нормами, що забезпечують нормальні умови проживання й перебування громадян у кондомініумі, обслуговування житлових будинків та іншого майна, що входить до складу кондомініуму, а також доступ до всіх об'єктів кондомініуму. При цьому повинні забезпечуватися нормальні умови проживання громадян на суміжних земельних ділянках і права власників, користувачів й орендарів цих ділянок, а також власників розташованих на них будинків, будівель та споруд.

На основні викладеного сформовані положення, якими потрібно керуватись при визначенні нормативних розмірів земельних ділянок прибудинкових територій:

- 1) визначення нормативних розмірів земельних ділянок у ОСББ та встановлення їх меж повинно виконуватися з метою формування ОСББ як єдиного комплексу нерухомого майна та з врахуванням перспектив його подальшого розвитку. Необхідно встановити розмір земельної частки в спільній власності, яка припадає на кожного власника ОСББ, виходячи із площі приміщень, які перебувають у його власності. Ці дані необхідні для ефективного використання земель населених пунктів і підвищення рівня їхнього благоустрою, правильного й справедливому оподатковування, обліку й державної реєстрації прав на нерухоме майно й угод з ним у кондомініумах;
- 2) якщо виявиться, що реальна площа земельної ділянки в існуючій забудові менша необхідної нормативної площі, яка безкоштовно передається у власність домовласників відповідно до діючого законодавства, тоді необхідно дослідити можливість збільшення земельної ділянки. Якщо це неможливо, наприклад, через те, що всі суміжні ділянки зайняті й збільшення розмірів земельної ділянки в ОСББ за рахунок суміжних земельних ділянок є проблематичним, тоді межі земельної ділянки, яка передається у ОСББ, повинні бути закріплені у фактично існуючих межах;
- 3) якщо існує наднормативна територія, то надання такої території у власність (за плату) або оренду ОСББ можливе тільки за умови, що вона відповідно до затвердженої містобудівної й землепорядної документації не може бути використана як самостійний об'єкт;

4) в основу методики розрахунку нормативних розмірів земельних ділянок прибудинкових територій, які передаються у власність ОСББ безкоштовно, повинен бути покладений принцип визначення величини питомих показників земельної частки для будинків різної поверховості на основі містобудівних нормативів різних періодів масового житлового будівництва, в тому числі періоду СРСР;

5) питомі показники земельної частки для будинків різної поверховості в районах масової житлової забудови ґрунтуються на нормативних документах, які регламентуються питомими розмірами елементів житлової території у кварталах і мікрорайонах.

Для максимального врахування положень місцевих правил забудови необхідно на державному рівні затвердити загальну методику розрахунку нормативних розмірів земельних ділянок прибудинкових територій, а місцевим органам виконавчої влади дозволити в рамках загальної методики затверджувати місцеві правила розрахунку нормативних розмірів прибудинкових територій.

2. ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ПРИБУДИНКОВИХ ТЕРИТОРІЙ

У нинішньому стані планування міст ще залишаються риси соціалістичного неринкового господарювання з численними випадками неефективного використання земельних ділянок. Така ситуація повинна виправлятися комплексним містобудівним підходом — розробкою нових Генеральних планів, зонінгу, в тому числі проектами розподілу земельних ділянок прибудинкових територій.

Прибудинкові території можуть встановлюватися за:

- червоними лініями;
- лініями регулювання забудови;
- межами земельних ділянок;
- межами смуг відведення інженерних комунікацій;
- адміністративними межами міста та районів у його складі;
- природними межами природних об'єктів;
- іншими межами.

Лінії регулювання забудови — визначені в містобудівній документації межі розташування будинків і споруд відносно червоних ліній, меж окремих земельних ділянок, природних меж та інших територій [3].

Містобудівні регламенти встановлюються для всіх ділянок, які входять до складу прибудинкової території (в тому числі інженерних комунікацій),

крім лінійних об'єктів — залізничних шляхів, автомобільних магістралей, вулиць, проїздів. Використання таких об'єктів, а також технічних коридорів інженерних споруд визначається відповідно до їх цільового призначення.

Межі прибудинкових територій встановлюються за червоними лініями, які відокремлюють території населених пунктів загального користування від ділянок, які можуть бути передані у власність (або оренду) та залучені до ринкового обігу. У такому випадку чітко будуть визначені зони з встановленими містобудівними регламентами, від територіальних об'єктів, на які ці регламенти не поширюються.

Але в установленні меж прибудинкових територій за цим принципом є суттєві недоліки:

- з'являються нелегітимні межі там, де червоні лінії офіційно не встановлені;
- через зміни у містобудівній ситуації населених пунктів буде з'являтися потреба щоразу вносити зміни до меж прибудинкових територій через зміни у червоних лініях.

Тому ми вважаємо, що затвердженню меж прибудинкових територій має передувати розробка та затвердження червоних ліній у Генеральному плані населеного пункту або Місцевих правилах забудови.

3. ЗАКРІПЛЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ПРИБУДИНКОВИХ ТЕРИТОРІЙ ПРИ БУДІВНИЦТВІ ЖИТЛОВИХ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ ЗА УМОВИ ФОРМУВАННЯ ОСББ

Законом про ОСББ не передбачено можливості створення таких об'єднань замовником, забудовником або будь-яким іншим суб'єктом, включаючи органи державної влади та (або) місцевого самоврядування, які мають або будуть мати право власності на нерухоме майно — житлові будинки, що будуються. Такий випадок повинен мати місце, коли житловий будинок ще тільки зводиться або повинен почати зводитися, а його майбутні власники хочуть створити на його основі ОСББ.

Зарубіжний досвід свідчить про переважну більшість саме такого утворення майнових комплексів — кондомініумів [2, 17–18].

У такому випадку земельна ділянка повинна надаватися для будівництва із земель, що перебувають у державній або комунальній власності. Причому, органи державної та місцевої влади до моменту введення в експлуатацію таких будинків залишають за собою право постійного контролю за виконанням взятих на себе зобов'язань забудовниками через прийняття рішень про передачу земельних ділянок у власність членам ОСББ. За такої схеми вирішуються дві важливі проблеми:

■ здешевлюється житло (особливо соціальне), тому що земельна ділянка не продається, а передається у власність (хоча можливі варіанти, наприклад, продаж розрахованих ідеальних прибудинкових територій для власників комерційних одиниць нерухомості);

■ знімається напруга у житлово-комунальному господарстві через встановлення прозорих правил обслуговування нерухомості та розрахунків за надані послуги об'єднанням.

Звичайно, земельна ділянка під будівництво може бути надана й за плату — через проведення земельних аукціонів або торгів. Таким чином буде максимально обмежено махінації зі зловживаннями з боку чиновників, які при такому порядку повинні надавати земельні ділянки не за своїми домовленостями, а зобов'язані будуть робити це для переможців торгів.

Зазначимо, що міська влада може застосовувати власні інструменти для спонукання забудовника, який купує земельні ділянки, що виставляються на земельні торги, призначати не просто визначену стартову ціну, але й умови для благоустрою прилеглої території (або будь-які інші капіталовкладення при забудові). Такий благоустрій теж передбачає певні витрати для того забудовника, що зводить житловий будинок, з метою створення об'єднання. Тобто, для забудовників з подальшою організацією ОСББ при проведенні торгів мають бути одні умови, які повинні зводитися до безкоштовної передачі землі у власність із одночасним благоустроєм прилеглої території, для інших — мають містити у собі лише вартість ділянки за підсумками торгів.

4. ФОРМУВАННЯ ЗОН З ОСОБЛИВИМИ УМОВАМИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ ПРИ СКЛАДАННІ ПРОЕКТІВ РОЗПОДІЛУ ЖИТЛОВИХ КВАРТАЛІВ

Визначення меж прибудинкових територій є складним та багатогранним процесом. Необхідно дотримуватися нормативних документів різних галузей господарювання — земельного законодавства, містобудівних правил та регламентів, цивільного законодавства, екологічних, санітарних норм тощо.

Зокрема, земельне законодавство зобов'язує при встановленні прав на земельну ділянку, яка передається у власність або користування, встановлювати обмеження прав на таку земельну ділянку [5]. Конкретні обмеження та їх обсяг щодо конкретної земельної ділянки визначаються законом або договором. Правовими фактами виникнення обмежень можуть бути і акти місцевих органів управління (наприклад, місцевих рад) у вигляді місцевих правил містобудівного регламентного характеру.

Обмеження, що можуть входити до складу містобудівних правил, встановлюються у різних аспектах регулювання містобудівної діяльності, що має важливе значення для розвитку і життєдіяльності міста. Як правило, це особливості, що пов'язані з охороною пам'ятників історії і культури, із встановленням різних санітарно-захисних і водоохоронних зон, з особливостями будівництва в умовах сейсмічної небезпеки тощо. Зазначимо, що встановлення таких зон накладає особливості не тільки на дозволене використання земельних ділянок і споруд на них, але й обмежує використання екологічними умовами або умовами охорони пам'ятників, якщо ці об'єкти потрапили у відповідні зони з особливими умовами використання території.

Термін «зони з особливими умовами використання території» (ЗОУВТ) широко вживаний у нормативній та законодавчій літературі Російської Федерації [2]. В Україні він не вживається. **Ми пропонуємо ввести до використання поняття ЗОУВТ в такій редакції:**

Зони з особливими умовами використання території — це охоронні, санітарно-захисні зони, зони охорони об'єктів культурної спадщини, водоохоронні зони, зони санітарної охорони, прибережні смуги водойм та інші зони, які встановлюються у відповідності до законодавства України.

Проаналізувавши чинні законодавчі та нормативні документи, в тому числі будівельні, санітарні та протипожежні норми, ми встановили перелік основних ЗОУВТ. До них відносяться (рис. 2):

- 1) санітарно-захисні зони промислових, сільськогосподарських, транспортних, комунальних, складських підприємств і об'єктів, а також випромінюючих споруд телерадіостанцій і радіорелейних ліній;
- 2) зони і округи санітарної охорони курортів;
- 3) зони санітарної охорони джерел водопостачання, водоочисних споруд;
- 4) прибережні смуги водойм;
- 5) зони охорони ландшафту, пам'яток архітектури, зони регулювання забудови;
- 6) охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду;
- 7) зони залягання корисних копалин;
- 8) сейсмічні зони та зони руйнування земної поверхні, зсувів, затоплення, підтоплення, тектонічних розломів та інших небезпечних природних та антропогенних процесів;

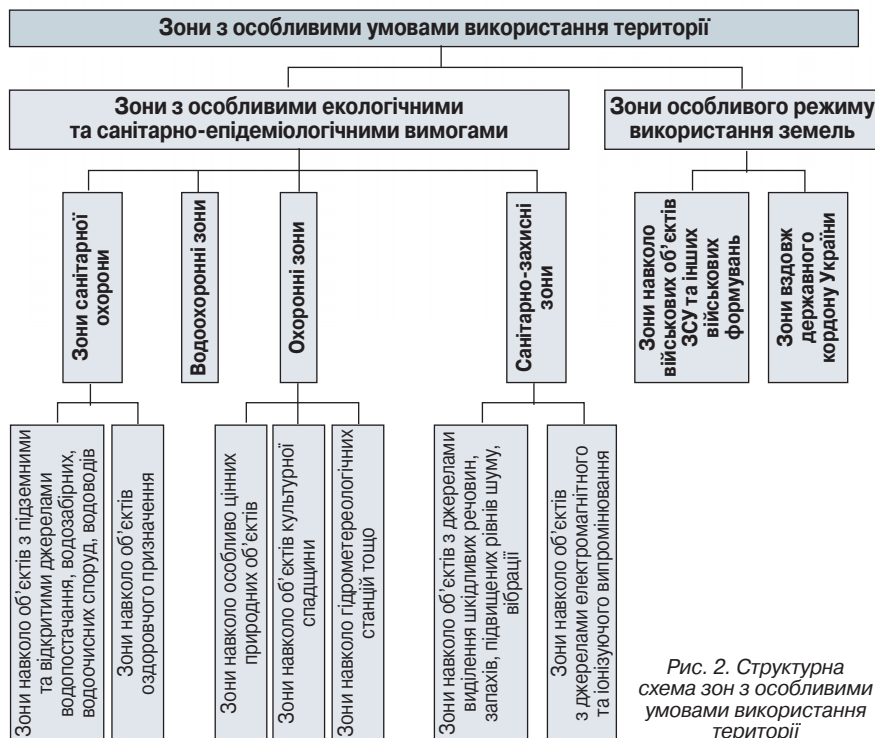


Рис. 2. Структурна схема зон з особливими умовами використання території

- 9) захисні зони трубопроводів, баз і складів нафтопродуктів, вибухових речовин, кар'єрів, де провадяться вибухові роботи, та інших небезпечних об'єктів;
- 10) технічні зони метрополітену та інших підземних споруд;
- 11) зони, які встановлюються на підставі відповідних проектів, підготовлених відповідно до законів і постанов уряду, розпоряджень місцевих адміністрацій.

Межі ЗОУВТ встановлюються в документах територіального планування — схемах загального територіального планування, планування території адміністративно-територіальних одиниць, їх окремих частин та генеральних планів населених пунктів.

Через те, що ЗОУВТ встановлюються відповідно до законодавства України, органи місцевого самоврядування при розробці місцевих правил використання земельних ділянок і територій у межах таких зон, зобов'язані враховувати зазначені зони і обмеження.

Таким чином, у загальному випадку обмеження на використання земельних ділянок і інших об'єктів нерухомості, встановлені за допомогою зон у правилах землекористування і забудови, безпосередньо не визначаються, а відображаються і транслуються в них з генеральних планів та інших документів.

Фактичне встановлення спеціальних обмежень, позначення меж зон на місцевості, здійснюється вже безпосередньо під час застосування таких правил на виробництві ліцензованими землевпорядними організаціями при складанні проектів землеустрою.

Наразі в земельно-кадастровій документації здійснюється реєстрація обмежень щодо використання земельних ділянок з нанесенням зон обмежень на графічних матеріалах земельно-кадастрової документації.

В населених пунктах за допомогою ЗОУВТ встановлюється не містобудівний регламент як завершена сукупність розпоряджень, а тільки його частина — обмеження використання територій і земельних ділянок, розташованих у межах таких зон.

За призначенням і способом встановлення меж обмежень і самих обмежень варто виділити два різновиди зон:

- 1) зони, в межах яких можуть встановлюватися обмеження без підготовки або з підготовкою спеціальних проектів на підставі технічних регламентів. Це санітарно-захисні, водоохоронні й інші зони, встановлення яких пов'язане з дотриманням безпеки;
- 2) зони, в межах яких можуть встановлюватися обмеження шляхом підготовки спеціальних проектів або під час підготовки спеціальних проектів (наприклад, у вигляді спеціальних висновків). Це зони охорони об'єктів культурної спадщини.

5. ОБҐРУНТУВАННЯ ВИЗНАЧЕННЯ СКЛАДОВИХ ЧАСТИН ВЛАСНОСТІ ОДНОГО ВЛАСНИКА ОСББ

Оскільки складові частини власності одного власника ОСББ (рис. 3) детально обґрунтував О. Лагоднюк [9], окремо на формуванні прибудинкових територій ОСББ зупинятися не будемо. Лише зазначимо, що частка власності кожного власника чи співвласника житлових (квартири, кімнати у квартирі) та нежитлових приміщень у праві спільної власності на спільне майно в об'єднанні розділяє долю права власності на приміщення в об'єднанні, що належать цьому власнику чи співвласнику.

За викладеною логікою ми вдосконалили методику визначення прибудинкових територій у частині розрахунку та визначення ідеальних часток для кожного окремого власника одиниці нерухомості в житловому комплексі об'єднання.

Для належного нормативного забезпечення формування прибудинкових територій та для забезпечення якості виконання робіт у підготовці відомостей для реєстрації об'єкту нерухомості необхідно дотримуватися галу-

зових нормативних документів, тобто володіти знаннями про регламенти у землевпорядкуванні, містобудуванні тощо.

Для складання державної статистичної відомості 6-зем необхідно дотримуватись вимог щодо точності визначення площ. Такі вимоги визначені Положенням про земельно-кадастрову інвентаризацію земель населених пунктів.

Порядок створення топографічних планів у масштабах 1:500–1:5000 для потреб картографування щодо їх змісту і точності, а також визначення технічних вимог до геодезичної основи, точності, змісту, методів створення та оновлення топографічних планів, методики виконання топографічних знімів встановлює Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98).

З метою визначення фактичної площі та об'єму збудованих (реконструйованих) будинків, допоміжних будівель та споруд, обстеження та оцінки їх технічного стану, встановлення вартості об'єктів нерухомого майна всіх форм власності у травні 2001 року Державним комітетом будівництва, архітектури та житлової політики України затверджено Інструкцію про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна [3].

При запровадженні державної реєстрації об'єктів нерухомості житлового комплексу ОСББ необхідно здійснювати технічну інвентаризацію всіх його об'єктів та складати паспорт на житлові чи нежитлові приміщення, що перебувають у власності членів ОСББ.

Такий паспорт повинен складатися територіальним або місцевим бюро технічної інвентаризації відповідно до інструкції на основі натуральних обмірів і відомостей органів архітектури і містобудування, органів із земельних ресурсів, органів по управлінню державним майном і зберігатися у об'єднанні.

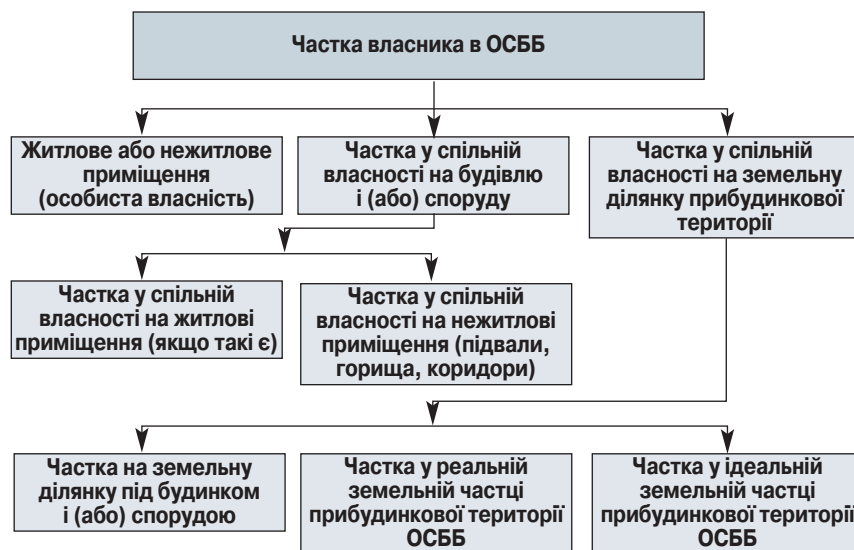


Рис. 3. Складові частини власності одного власника в ОСББ

6. ПОРЯДОК ТА МЕТОДИКА ВИЗНАЧЕННЯ ПРИБУДИНКОВИХ ЧАСТОК ОДИНИЦЬ НЕРУХОМОСТІ ЖИТЛОВИХ КОМПЛЕКСІВ ОСББ

Суть розробленої методики полягає у визначенні часток прибудинкових територій для всіх одиниць нерухомості пропорційно площі цих одиниць у загальній площі приміщень житлового будинку.

Розглянемо механізм визначення частки земельної ділянки прибудинкової території, яка знаходиться у власності або користуванні власників одиниць нерухомості (в тому числі власників (або наймачів) вбудовано-прибудованих у будівлю нежитлових приміщень будь-якого призначення).

Відповідно до норм діючого законодавства прибудинкові території можуть передаватись відповідними органами місцевого самоврядування у власність або користування виключно ОСББ [4].

Складовою частиною власності одиниці нерухомості є частина земельної ділянки прибудинкової території. На основі розробленої нами методики для всіх власників одиниць нерухомості багатоквартирного будинку ми пропонуємо розраховувати прибудинкову частку одиниці нерухомості [6, 7].

Прибудинкова частка одиниці нерухомості (ПЧОН) — це така територія, яка визначається для власника конкретної одиниці нерухомості (житлової або нежитлової) в квадратних метрах, не виділяється в натурі і призначена для фіскальних та містобудівних цілей.

Виконавцем робіт із визначення ПЧОН для власників одиниць нерухомості повинні бути фізична або юридична особа, яка має ліцензію на проведення робіт із землеустрою та ліцензію на будівельну діяльність відповідно до закону.

Вихідними даними для визначення прибудинкових територій та розрахунку ПЧОН виконавцем робіт є результати геодезичного знімання (або коригування планово-топографічної основи населеного пункту) в масштабі 1:500 або 1:1000, Черговий кадастровий план територіального органу управління земельних ресурсів з врахуванням всіх раніше відведених та (або) приватизованих земельних ділянок.

Для визначення прибудинкових територій та розрахунку ПЧОН необхідно виконати підготовчі роботи з визначення площ:

- одиниці нерухомості, яка знаходиться у власності або користуванні, що підтверджено відповідним правовим документом для кожного власника або користувача у житлових будинках кварталу в межах червоних ліній;
- житлового кварталу в межах червоних ліній або ліній регулювання забудови;

- житлових та (або) нежитлових будівель та споруд в межах проектного кварталу;
- земельних ділянок, які знаходяться у власності або користуванні, відповідно до державних актів на землю;
- інженерних споруд, які необхідні для нормального функціонування інженерних мереж.

У загальному випадку площа прибудинкової частки, яка розраховується для власника або користувача одиниці нерухомості, складається із площі земельної ділянки під будівлею, в якій знаходиться одиниця нерухомості, та площі земельної ділянки в прибудинковій території за вирахуванням площ всіх будівель в межах їх периметру.

На основі викладених суджень вдосконалено методику визначення прибудинкових територій в частині розрахунку прибудинкових часток одиниць нерухомості.

Суть її полягає в наступному:

1. Визначення меж житлового кварталу (мікрорайону), де буде проводитись розрахунок меж прибудинкових територій — $S_{\text{кварт}}$.
2. Визначення територій в межах кварталу, які виключаються із площі житлового кварталу. До таких територій відносять:
 - 2.1. Земельні ділянки, які знаходяться у власності і оформлені відповідно до чинного законодавства — $S_{\text{приват}}$.
 - 2.2. Земельні ділянки, які знаходяться у постійному користуванні і оформлені відповідно до чинного законодавства — $S_{\text{корист}}$.
 - 2.3. Земельні ділянки, які знаходяться у постійному користуванні, але не оформлені відповідно до чинного законодавства. Площу таких земельних ділянок визначають відповідно до норм ДБН 360-92** або згідно з земельно-обліковими документами. Наприклад, дитячі садочки, загальноосвітні, музичні школи тощо — $S_{\text{ДБН}}$.
 - 2.4. Земельні ділянки загального користування — проїзди, вулиці, пішохідні проходи, тощо. Земельні ділянки загального користування виділяються з метою передачі таких ділянок у державну (комунальну) власність, для того, щоб забезпечити рівні права для користування всім суб'єктам різної форми власності — $S_{\text{заг}}$.
3. Таким чином, площа житлового кварталу, в якому будуть визначатись прибудинкові території та виконуватись розрахунок умовних прибудинкових територій становить:

$$S_{\text{житл. кв.}} = S_{\text{кварт}} - S_{\text{приват}} - S_{\text{корист}} - S_{\text{ДБН}} - S_{\text{заг}}$$

4. Під час виконання розподілу житлової території кварталу перевіряють можливість визначення резервних земельних ділянок — територій, призначених за затвердженою містобудівною документацією для будівництва об'єктів різного функціонального призначення, не освоєних на час проведення розподілу, а також територія, яка може бути встановлена на місцевості для розміщення будівництва або інших видів використання території за умов додержання чинного законодавства, будівельних і санітарних норм — $S_{резерв}$.

5. Всю житлову територію кварталу (мікрорайону) розподіляють на земельні ділянки прибудинкових територій окремих житлових будинків. Якщо житлову територію кварталу неможливо розділити на земельні ділянки прибудинкових територій для кожного будинку із встановленням меж на місцевості через особливості планування умов (наявність територій для обслуговування мешканців декількох житлових будинків або кварталу в цілому), тоді в складі прибудинкової території встановлюють реальну ($S_{реал}$) та ідеальну ($S_{ідеал}$) земельні частки.

6. Площа житлового кварталу складається із суми площ резервної земельної ділянки, реальної земельної частки та ідеальної земельної частки:

$$S_{житл. кв.} = S_{резерв} + S_{ідеал} + S_{реал}.$$

7. Розрахунки для визначення площі прибудинкової території для окремого житлового будинку кварталу.

7.1. Визначення загальної площі прибудинкової території кварталу.

Загальна площа прибудинкової території кварталу визначається за контурами на контурному плані, а при неможливості визначення всіх площ — як різниця площ за формулою:

$$S_{прибуд} = S_{житл. кв.} - S_{резерв} - \sum S_{буд} - \sum S_{прим},$$

де

$\sum S_{буд}$ — загальна площа всіх житлових будинків кварталу в межах периметру;
 $\sum S_{прим}$ — загальна площа всіх прибудованих нежитлових приміщень житлового кварталу.

7.2. Визначення площі всіх житлових одиниць будинку в межах кварталу (у п.9.5) — $S_{ж. од.}$.

7.3. Визначення суми площ житлових одиниць всіх житлових будинків в межах кварталу —

$$\sum S_{ж. од.}$$

7.4. Розрахунок частки для кожного житлового будинку в межах житлового кварталу:

$$P = \frac{S_{ж. од.}}{\sum S_{ж. од.}}.$$

7.5. Розрахунок площі прибудинкової території для окремого житлового будинку кварталу:

$$S_{тер} = S_{прибуд} \times P.$$

8. Прибудинкова частка для квартир, переобладнаних житлових приміщень у нежитлові приміщення торговельного, культурно-побутового, офісного, іншого громадського призначення (в тому числі в підвалі та на горищі) та нежитлових приміщень, розміщення яких було передбачене планом будівництва житлового будинку, складається з двох частин:

— частка земельної ділянки, яка розраховується в межах периметру житлового будинку — $S_{умовн. пер.}$;

— частка земельної ділянки, яка розраховується в межах визначеної прибудинкової території житлового будинку — $S_{умовн. тер.}$.

9. Визначення частки земельної ділянки в межах периметру житлового будинку для однієї житлової одиниці.

9.1. Визначення площі житлового будинку в межах його периметру. Визначається за плановими матеріалами за координатами, з врахуванням всіх добудованих приміщень — $S_{буд}$.

9.2. Визначення кількості поверхів житлового будинку встановлюється за довідками бюро технічної інвентаризації та ЖКП — N .

9.3. Визначення корисної житлової площі житлового будинку (без сходових прольотів, шахт ліфтів, коридорів, тощо) на одному поверсі, в тому числі переобладнаних житлових приміщень у нежитлові. Така площа встановлюється за довідками бюро технічної інвентаризації та житлово-експлуатаційних контор, або визначається як сума площ всіх житлових одиниць (в тому числі переобладнаних в нежитлові приміщення) — $S_{кор}$.

9.4. Визначення площі нежитлових приміщень, будівництво яких було передбачене планом будівництва, або які були добудовані за будівельними нормами та зареєстровані в БТІ. Встановлюється за довідками бюро технічної інвентаризації — $S_{нежитл.}$.

9.5. Визначення площі всіх житлових одиниць будинку в межах кварталу:

$$S_{ж. од.} = S_{нежитл.} + S_{кор} \times N.$$

9.6. Визначення частки площі під житловим будинком для 1 кв. м площі одиниці нерухомості:

$$P_{б\ddot{y}д} = \frac{S_{б\ddot{y}д}}{S_{ж. од.}}$$

9.7. Визначення прибудинкової частки для окремої одиниці нерухомості житлового будинку в межах периметру житлового будинку:

$$S_{умовн. пер.} = P_{б\ddot{y}д} \times S_{од.}$$

де
 $S_{од.}$ — площа одиниці нерухомості за правовими документами (дані з БТІ).

10. Визначення прибудинкової частки для окремої одиниці нерухомості житлового будинку в межах визначеної прибудинкової території житлового будинку.

10.1. Визначення частки площі в прибудинковій території житлового будинку для однієї одиниці нерухомості:

$$P_{приб\ddot{y}д} = \frac{S_{приб\ddot{y}д}}{\sum S_{ж. од.}}$$

10.2. Визначення площі прибудинкової території для одиниці нерухомості житлового будинку:

$$S_{умовн. тер.} = P_{приб\ddot{y}д} \times S_{од.}$$

11. Площа прибудинкової частки для однієї одиниці нерухомості становитиме:

$$S_{умовн.} = S_{умовн. пер.} + S_{умовн. тер.};$$

$$S_{умовн.} = S_{од.} \times (P_{б\ddot{y}д} + P_{приб\ddot{y}д}).$$

Таблиця 1
Основні показники проекту землеустрою

№	Назва показника	До проекту	Після затвердження проекту
1.	Загальна площа кварталу, кв. м		14431
2.	Загальна площа земельних ділянок, за якою нараховується земельний податок, кв. м	14431	12503
3.	Площа земельних ділянок під житловою забудовою, кв. м	14431	12196
4.	Площа земельних ділянок (ПЧОН), що використовуються в комерційних цілях, кв. м	—	2578
5.	Розмір земельного податку, грн	866	11740

ВПРОВАДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ДОСЛІДЖЕНЬ

Для апробації вдосконаленої методики в частині розрахунку прибудинкової частки для одиниць нерухомості житлових кварталів Галузевою науково-дослідною лабораторією геодинаміки та геоінформатики Національного університету водного господарства та природокористування на підставі укладеної угоди із Рівненським міським управлінням земельних відносин та Рівненським міським управлінням містобудування та архітектури Рівненського міськвиконкому з використанням програмного забезпечення ГІС MapInfo у 2004–2005 роках було розроблено Проект розподілу території частини кадастрового кварталу 561010000000:01:026 міста Рівне та сформовано проект рішення міської ради щодо його затвердження.

З метою встановлення всіх землевласників та землекористувачів і земельних ділянок, які вони використовують у своїх цілях (прибудовані ганки та сходи до власних одиниць нерухомості), а також встановлення складу земельних ділянок прибудинкових територій, було виконано суцільну інвентаризацію території житлового кварталу.

У результаті виконаної роботи встановлено: кількість житлових будинків 5-ти поверхової забудови — 6; площа земельної ділянки в межах периметру будинків — 5200 м²; площа земельних ділянок під прибудовами — 169 м²; площа земельних ділянок сторонніх землекористувачів — 485 м²; площа земельних ділянок прибудинкової території — 7134 м²; площа земельних ділянок загального користування — 1443 м². Основні показники проекту наведено в табл. 1. та табл. 2.

Середній розмір податку для власників житлових одиниць становить 2 грн, а для власників комерційних одиниць — 349 грн за рік.

Відповідно до проекту загальна сума земельного податку після його затвердження збільшувалася на 10874 грн, або у 13,5 рази.

Таблиця 2
Характеристики одиниць нерухомості житлового кварталу за проектом

Одиниці нерухомості	Кількість	Загальна площа нерухомості, м ²	Загальна площа ПЧОН, м ²	Земельний податок за 1 м ² прибудинкової території, грн	Всього земельного податку в межах кварталу, грн
Житлові одиниці	288	16854	9618	0,06	577
Комерційні одиниці	32	3802	2578	4,33	11163

ВИСНОВКИ:

Прибудинкові території є частиною майнового комплексу об'єднання співвласників житлового будинку та створюють складну багатофункціональну систему в просторі та часі, яка відображає якісну та кількісну оцінку взаємозв'язків між її елементами і за мету має:

оптимальне використання та розвиток територій для поліпшення якості проживання мешканців багатоквартирних житлових будинків, визначення конкретної частки у власності ОСББ власників одиниць житлової та комерційної нерухомостей, справляння реальної плати за користування землею на основі даних земельного та містобудівного кадастрів. Удосконалена методика в частині розрахунку прибудинкових часток одиниць нерухомості цілісного житлового комплексу об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є досить ефективною при розрахунку частки обов'язкових платежів для власників як житлових, так і комерційних одиниць нерухомості. При цьому розмір земельного податку є відносно невеликим, але його загальна сума в межах населених пунктів є досить суттєвою.

Методика формирования земельных участков придомовых территорий целостных жилищных комплексов

О.Лагоднюк, П.Черняга

Определены основные положения, которыми характеризуются объединения совладельцев многоквартирных домов. Предложены принципы определения нормативных размеров придомовых территорий, а также порядок и методика определения придомовых частей единиц недвижимости жилищных комплексов.

Method of forming houses-adjointing territories of integral housings complexes

O.Lagodnyuk, P.Cherniaha

Main provisions are determined characterizing condominiums. Offered principles are proposed for determining normative dimensions of houses adjoining territories, and also order and method of determination of houses adjoining parts of units the real estate of housings complexes.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Державні будівельні норми ДБН Б.2.2-2:2008 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження науково-проектної документації щодо визначення меж та режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування».
2. Закон Російської Федерації від 15.06.96 № 72-ФЗ «Про товариства власників житла».
3. Закон України від 20.04.00 № 1699-III «Про планування і забудову територій».
4. Закон України від 29.11.01 № 2866-III «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»
5. Земельний Кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III.
6. Лагоднюк О. Визначення прибудинкових територій з метою встановлення плати за користування земельними ресурсами населених пунктів // Вісник національного університету водного господарства та природокористування: Зб. наук. пр. — Рівне, 2006. — С. 286–291.
7. Лагоднюк О. Про визначення прибудинкових територій житлового кварталу центральної частини м. Рівне // Геоінформаційний моніторинг навколишнього середовища — GPS та GIS технології.: X Міжн. наук. — техн. симпоз. (Алушта, верес. 2005). — Львів, 2005. — С. 107–110.
8. Лагоднюк О. Рекомендації щодо встановлення прибудинкових територій // Земельні відносини і просторовий розвиток в Україні. Матер. міжн. наук. конф. — К.: 2006. — Част. I. — С. 245–248.
9. Лагоднюк О.А. Формування прибудинкових територій в Україні // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва. Збірник наукових праць Західного геодезичного товариства УТГК. — Львів, 2008 р. (I випуск). — С. 299–306.
10. Наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 16.09.99 № 228 «Правила та порядок розподілу територій житлового кварталу (мікрорайону)».
11. Наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 19.03.01 № 59 «Положення про склад, зміст, порядок розроблення та затвердження проекту розподілу території кварталу (мікрорайону) (внесення змін і доповнень)».
12. Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 26.08.97 № 85 «Про затвердження Положення про земельно-кадастрову інвентаризацію земель населених пунктів».
13. Наказ Держбуду України від 24.05.2001 № 127 «Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна».
14. Порядок державної реєстрації об'єктів співвласників багатоквартирного будинку, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1521.
15. Черняга П., Лагоднюк О., Поладич М. Прибудинкові території: проблеми та шляхи їх вирішення // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва. — Зб. наук. праць. Львів, Ліга-Прес, 2005. — С. 357–361.
16. Черняга П., Мельничук О., Німкович Р. «Землеустрій як засіб збалансованого розвитку території» // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва. — Львів, 2007 (I Бун.). — с. 244–248
17. Clurman D., Hebard E. Condominiums and cooperatives. — New York: Wiley — Interscience, 1970. — 395 p.
18. FIG. Cadastre 2014, a vision for a future cadastral system. Technical report, Federation International des Géomètres, Commission 7, J. Kaufmann and D. Steudler, 1998.

Дарія РОМАНСЬКА,

здобувач Національного університету біоресурсів
і природокористування України

ВИЗНАЧЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ у межах адміністративно-територіальних утворень



Оцінка інвестиційної привабливості землекористування з розвитком ринкової економіки і земельних відносин набувають значного суспільного значення. Багато вітчизняних дослідників звертаються останнім часом до цієї тематики, пропонуючи власні визначення і підходи [1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10]. Узагальнюючи напрацювання вчених, що стосуються визначення інвестиційної привабливості у сфері землекористування, пропонуємо інтегральну характеристику, що відображає конкурентний потенціал землекористування з урахуванням можливих ризиків. Прогнозуючи, наскільки вигідним буде інвестування, треба вирішити такі завдання: виявити економічну доцільність інвестицій, а саме — абсолютне перевищення результатів над вкладеними ресурсами (у нашому випадку йдеться про земельні ресурси); виявити найефективніші інвестиції серед альтернативних (найефективніші типи землекористування).

140 ГРИВЕНЬ ЗБИТКІВ — НА КОЖНОМУ ГЕКТАРІ

У результаті земельних перетворень, проведених в Україні впродовж 1991-2009 років, пройшли значні зміни в земельних відносинах, організаційно-правових і організаційно-територіальних формах землекористування та формах власності на землю.

У земельному фонді Тернопільської області з одного боку переважають родючі чорноземні ґрунти, з іншого — процеси деградації ґрунтів охоплюють більшу частину її території. Причиною цьому є фактори, що пов'язані з використанням земель.

Земельний фонд сільськогосподарського призначення тут становить більше 1 млн га. Сільськогосподарські угіддя займають 1049,6 тис. га, в тому числі ріллі — 854 тис. га, багаторічні

насадження — 15,1 тис. га, сіножаті — 28,3 тис. га, пасовищ — 144,8 тис. га. Характеристика земельних ресурсів адміністративно-територіальних утворень за інвестиційною привабливістю у табл. 1.

Використання деградованих та малородючих ґрунтів, безпідставно включених до складу орних земель, завдають щорічно збитків у середньому 140 грн на кожному гектарі, оскільки виробничі витрати на них не компенсуються отриманими врожаєми. Крім того, наносяться непоправимі збитки екологічного характеру за рахунок змиву родючого шару ґрунту. Втрати від ерозії вимірюються десятками мільйонів гривень на рік, знищуються найродючіші шари ґрунту та його найважливіша складова — гумус.



ТРИ ГРУПИ ПЕРСПЕКТИВНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Тернопілля має 581,7 тис. га (75,7%) земель, придатних для вирощування всіх сільськогосподарських культур. Із загальної їх площі виокремлено 118 тис. га (15,3%) орних земель гіршої якості, які не придатні або малопридатні для сільськогосподарського використання (табл. 2).

Дані класифікації придатності орних земель можна поділити за інвестиційною привабливістю на три групи:

1. Землі кращої якості 1 і 2-го класу придатності, в тому числі особливо цінні землі, що використовуються переважно для сільськогосподарського виробництва як інвестиційний земельний потенціал для отримання стабільно високих урожаїв.
2. Землі гіршої якості 4 і 5-го класу придатності із доцільною зміною цільового призначення — з подальшим використанням їх, скажімо, для розвитку об'єктів рекреаційного, приро-

доохоронного та історико-культурного призначення тощо.

3. Землі гіршої якості 4 і 5-го класу придатності із доцільною зміною цільового призначення під житлову і громадську, промислову та іншу забудову, які використовуються залежно від ринкового попиту для будівництва об'єктів промисловості, комерції, бізнесу тощо.

Ці три групи земель є базою для найрізноманітніших проєктів землеустрою щодо освоєння та впровадження різних інвестиційних програм та планів. Для того, щоб науково обґрунтовано здійснювати перерозподіл земель шляхом продажу, оренди та інших трансакцій, використовувати їх вигідно та раціонально, з максимальною віддачею для суспільства, потрібно насамперед визначитись із перспективним землекористуванням. Це дозволить правильно сформулювати фонд інвестиційно-привабливого землекористування.

РОЗРАХУНКИ-ПРОГНОЗИ, АБО ЯК ВИЗНАЧИТИ ІНВЕСТИЦІЙНУ ПРИВАБЛИВІСТЬ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ

Більше 1 тис. га відноситься до земель рекреаційного, 116,5 тис. га — природоохоронного та 0,2 тис. га — історико-культурного призначення. Загальна площа таких земель становить 117,7 тис. га (табл. 1).

За даними табл. 2 площа земель кращої якості 1 і 2-го класу придатності, в тому числі особливо цінних, становить 592,8 тис. га або 75,6% від загальної площі інвестиційно привабливих земель. У цілому по адміністрати-

вних районах площа цих земель становить від 53 до 85%. Землі гіршої якості становлять 15,8%. Оцінку інвестиційної привабливості землекористування в межах адміністративних сільських районів пропонуємо здійснювати з використанням відповідної логіко-математичної моделі, яка враховує еколого-економічну придатність земельних угідь, місцезнаходження, інфраструктурне облаштування та інший досить широкий спектр функціональних залежностей, що ускладнюються значним різноманіттям природних умов області, та які безпосередньо впливають на стан використання земельного фонду, його територіальну пріоритетність. Оцінку пропонуємо проводити за вартістю відповідних груп земель. Вартість цих груп земель можна визначати за даними оцінки земельного та іншого природно-ресурсного потенціалу (табл. 3). Таким чином, вартість земель кращої якості 1 і 2-го класу придатності становить 7,3 млрд грн, або 82% від загальної вартості інвестиційно привабливих земель (8,9 млрд грн). У цілому по адміністративних районах вартість цих земель змінюється від 68 до 92%. Вартість земель гіршої якості становить 824,8 млн грн, або 9,2%. Оцінка інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення за вартістю земельного та іншого природно-ресурсного потенціалу сільських районів Тернопільської області у табл. 4.

Індекс інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення за існуючого використання в межах адміністративних сільських районів розраховуємо за формулою (1):

Характеристика земельних ресурсів адміністративних сільських районів Тернопільської області за інвестиційною привабливістю (га)

Таблиця 1

№ п/п	Адміністративні райони	Загальна площа	Сільськогосподарські угіддя					Із загальної площі землі				
			Всього	У тому числі				Запасу	Резервного фонду	Рекреаційного призначення	Природо-охоронного призначення	Історико-культурного призначення
				Рілля	Багаторічні насадження	Сіножать	Пасовища					
1	Бережанський	66113,00	37846,8	23138,6	675,1	2380,6	8987,3	2887,4	385,1	13,6	3342,1	2,9
2	Борщівський	100587,00	72846,3	61769,8	1709,3	628,1	8303,8	3149,7	954,7	45,9	19413,6	0,3
3	Бучацький	80212,00	61379,2	49947,6	574,7	921,7	9677,2	2604,3	705,4	29,2	9278,7	22,5
4	Гусятинський	101616,00	76149,7	66374,2	841,5	1676,7	6371,2	2900,2	963,1	0,6	14447,5	43,8
5	Заліщицький	68391,00	49428,0	40705,2	960,0	414,1	6226,9	2814,0	1169,4	5,5	18519,3	
6	Збаразький	86306,00	70894,4	60893,3	1493,2	1555,3	6750,6	4916,7	857,5		4465,4	70,5
7	Зборівський	97741,00	75844,7	56164,1	942,2	4729,7	12255,3	5454,5	1094,6	71,1	4494,3	
8	Козівський	69430,00	59203,8	49746,6	557,2	907,1	7992,9	1783,7	928,7		1461,5	1,6
9	Кременецький	91754,00	65717,3	50712,4	1628,7	1290,7	12085,5	1805,8	636,3		7839,9	3,8
10	Лановецький	63234,00	53777,8	44157,0	423,4	1558,6	7638,8	1338,5	270,9	3,6	2819,6	13,0
11	Монастирський	55815,00	35679,5	24800,2	494,9	282,3	10102,2	1191,5	415,4	2,0	8101,0	
12	Підволочиський	83726,00	72022,4	62925,6	588,3	2978,1	5530,4	2184,5	1372,0		3449,5	2,2
13	Підгаєцький	49638,00	35747,1	29008,7	391,1	1454,7	4892,7	1641,9	386,0		1278,4	0,3
14	Теребовлянський	113003,00	93763,0	81109,8	724,8	837,8	11090,6	1853,0	2345,0	0,7	3792,7	
15	Тернопільський	74911,00	61550,2	50184,6	1695,0	3859,8	5810,7	2273,6	312,0		805,0	3,1
16	Чортківський	90344,00	69246,9	60787,0	577,4	911,3	6971,2	2699,3	1035,6		5236,0	
17	Шумський	83800,00	56646,0	40395,1	560,5	1904,0	13767,4	2405,5	231,3	19,9	7782,8	
Всього по області		1382473,0	1049607,9	854030,0	15080,1	28345,8	144811,2	43904,3	14063,2	1032,1	116527,3	164,0

Характеристика орних земель Тернопільської області інвестиційно-привабливих типів землекористування

Таблиця 2

Типи	Підтипи	Площа						
		Всього		В тому числі по класах придатності, тис. га				
		тис. га	%	I	II	III	IV	V
Польовий	Зерново-буряковий	581,7	75,6	383,5	198,2			
	Зерново-трав'яний	69,0	9,0			69,0		
	Грунтозахисний	98,9	12,9				98,9	
Пасовище-сіножатний		19,0	2,5					19,0
Разом, тис. га		768,6		383,5	198,2	69,0	98,9	19,0
в %			100	49,8	25,8	9,0	12,9	2,5



$$I_{\text{інт.}} = I_{\text{г.о.}} + I_{\text{м.}} + I_{\text{і.о.}} / 3 \quad (2),$$

$$I_{\text{і.п.з.с.п.}} = V_{\text{п.с.г.}} / 14728 \text{ грн} \cdot I_{\text{сз.}} \quad (1),$$

де:

- $I_{\text{і.п.з.с.п.}}$ — індекс інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення;
- $V_{\text{п.с.г.}}$ — вартість 1 га земельних ресурсів сільськогосподарського призначення, грн;
- $14728 \text{ грн} = 1$ — найбільший показник вартості 1 га земельних ресурсів сільськогосподарського призначення, грн;
- $I_{\text{сз.}}$ — середньозважений індекс з урахуванням нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь, місця розташування та інфраструктурного облаштування адміністративних сільських районів.

де:

- $I_{\text{г.о.}}$ — індекс з урахуванням нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь відповідного сільського району;
- $I_{\text{м.}}$ — індекс з урахуванням місця розташування відповідного сільського району;
- $I_{\text{і.о.}}$ — індекс з урахуванням інфраструктурного облаштування відповідного сільського району;

Таблиця 3.

Характеристика інвестиційно-привабливих земель сільськогосподарського призначення за вартістю земельного та іншого природно-ресурсного потенціалу в сільських районах Тернопільської області

№ п/п	Адміністративні утворення	Вартість земельних ресурсів (млн грн)					Питома вага інвестиційної привабливості земель с/г призначення в загальній вартості	Питома вага інвестиційної привабливості земель не с/г призначення та гіршої якості в загальній вартості	Місце в рейтингу
		Всього, (Взаг.)	У тому числі						
			Землі, придатні для вирощування інтенсивних сільсько-господарських культур (Вп.с.г)	Із них особливо цінні землі	Землі рекреаційного, природо-охоронного, історико-культурного призначення (Вн.с.г)	Сільсько-господарські землі гіршої якості (Вг.с.г)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Бережанський район	132,1	90,4	24,4	17,7	24,0	0,68	0,32	
2	Борщівський район	816,2	649,1	88,7	138,2	28,9	0,80	0,20	
3	Бучацький район	555,1	453,4	143,2	60,6	41,1	0,82	0,18	
4	Гусятинський район	980,6	848,3	387,3	86,7	45,7	0,87	0,13	
5	Заліщицький район	496,1	368,8	166,0	103,9	23,4	0,74	0,26	
6	Збаразький район	579,6	475,0	167,7	29,7	74,9	0,82	0,18	
7	Зборівський район	528,7	450,9	181,0	35,4	42,3	0,85	0,15	
8	Козівський район	134,3	116,0	215,6	12,6	5,7	0,86	0,14	
9	Кременецький район	453,3	309,0	71,5	49,9	94,5	0,68	0,32	
10	Лановецький район	418,6	345,3	178,4	18,7	54,6	0,82	0,18	
11	Монастирський район	287,3	219,8	9,7	47,4	20,0	0,77	0,23	
12	Підволочиський район	799,8	661,9	332,4	33,2	104,7	0,83	0,17	
13	Підгаєцький район	150,5	113,9	75,9	6,8	29,8	0,76	0,24	
14	Теребовлянський район	935,8	852,2	524,4	26,1	57,5	0,91	0,09	
15	Тернопільський район	568,2	519,0	306,7	7,0	42,2	0,91	0,09	
16	Чортківський район	715,3	655,2	295,4	18,5	41,7	0,92	0,08	
17	Шумський район	341,7	233,9	104,2	49,5	58,2	0,68	0,32	
Тернопільська область		8948,8	7341,2	3275,6	782,8	824,8	0,82	0,18	

Таблиця 4

Оцінка інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення за вартістю 1 га земельного та іншого природно-ресурсного потенціалу в сільських районах Тернопільської області

№ п/п	Адміністративні утворення	Вартість земельних ресурсів (1 га/ грн)			Індекс інвестиційної привабливості земель с/г призначення лі.п.з.с.п.	Індекс інвестиційної привабливості земель не с/г призначення та гіршої якості	Місце в рейтингу	
		Землі, придатні для вирощування інтенсивних сільськогосподар- ських культур (Вп.с.г) (14728=1)	Землі рекреаційного, природоохоронного, історико- культурного призначення (Вн.с.г) (9480=1)	Сільсько- господарські землі гіршої якості (Вг.с.г) (7364=1)			С/г призначення	Не с/г призначення та гіршої якості
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Бережанський район	9040	5208	4520	0,61	0,59	12	13
2	Борщівський район	14080	7088	7040	0,96	0,85	2	4
3	Бучацький район	12456	6520	6228	0,85	0,77	4	7
4	Гусятинський район	14728	5976	7364	1,00	0,81	1	5
5	Заліщицький район	14184	5616	7092	0,96	0,77	2	7
6	Збаразький район	11256	6600	5628	0,76	0,74	7	8
7	Зборівський район	10584	7704	5292	0,72	0,79	8	6
8	Козівський район	12608	8416	6304	0,86	0,89	3	3
9	Кременецький район	11528	6392	5764	0,78	0,73	6	9
10	Лановецький район	10496	6688	5248	0,71	0,72	9	10
11	Монастирський район	12144	5856	6072	0,82	0,72	5	10
12	Підволочиський район	14144	9480	7072	0,96	1,00	2	1
13	Підгаєцький район	9040	5208	4520	0,61	0,59	11	13
14	Теребовлянський район	12368	6880	6184	0,84	0,79	5	6
15	Тернопільський район	12416	8792	6208	0,84	0,91	5	2
16	Чортківський район	12624	3552	6312	0,86	0,60	3	12
17	Шумський район	10216	6344	5108	0,69	0,69	1	11
Тернопільська область		12384	6696	6192	0,84	0,78	–	–

Таблиця 5

Поправочний інтегральний індекс з урахуванням нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь, місця розташування та інфраструктурного облаштування адміністративних сільських районів Тернопільської області

№ п/п	Назва районів	Iг.о.	Iм.	Ii.о.	Середньо-зважений індекс, Ісз.
1	2	3	4	5	6
1	Бережанський	0,45	0,75	0,75	0,65
2	Борщівський	0,80	0,58	0,85	0,74
3	Буцацький	0,60	0,67	0,80	0,69
4	Гусятинський	0,91	0,65	0,70	0,75
5	Заліщицький	0,86	0,57	0,90	0,78
6	Збаразький	0,83	0,85	0,65	0,78
7	Зборівський	0,66	0,76	0,60	0,67
8	Козівський	0,72	0,77	0,60	0,70
9	Кременецький	0,66	0,67	0,70	0,68
10	Лановецький	0,92	0,67	0,65	0,75
11	Монастирський	0,48	0,67	0,55	0,57
12	Підволочиський	0,67	0,76	0,75	0,73
13	Підгаєцький	1,00	0,67	0,60	0,76
14	Теребовлянський	0,81	0,76	0,70	0,76
15	Тернопільський	0,81	1,00	1,00	0,94
16	Чортківський	0,85	0,67	0,95	0,82
17	Шумський	0,78	0,64	0,50	0,64
По області					

$$І.п.з.н.с.п. = Вн.с.г. / 8422 \text{ грн} \cdot Ісз. \quad (3),$$

де:

- І.п.з.н.с.п. — індекс інвестиційної привабливості земель несільськогосподарського призначення та гіршої якості;
- Вн.с.г. — вартість 1 га земельних ресурсів несільськогосподарського призначення та гіршої якості грн;
- 8422 грн = 1 — найбільший середньозважений показник вартості 1 га земельних ресурсів несільськогосподарського призначення та гіршої якості, грн;
- Ісз. — середньозважений індекс з урахуванням нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь, місця розташування та інфраструктурного облаштування адміністративних сільських районів.

ВИСНОВКИ:

Таким чином, оцінка інвестиційної привабливості сільськогосподарського землекористування як інтегральна характеристика, що відображає конкурентний потенціал землекористування для досягнення мети інвестора з урахуванням можливих ризиків, повинна здійснюватися з врахуванням еколого-економічної придатності земельних угідь, їх розміщення, нормативної грошової оцінки та інфраструктурного облаштування. Запропоновано оцінку інвестиційної привабливості сільськогосподарського землекористування здійснювати через структуризацію земельних ресурсів за придатністю та доцільним використанням і побудову відповідної логіко-математичної моделі.

Поправочний інтегральний індекс з урахуванням нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь, місця розташування та інфраструктурного облаштування адміністративних сільських районів Тернопільської області у табл. 5.

За розрахунками, що відображені у табл. 4, найвища інвестиційна привабливість земель сільськогосподарського призначення в Гусятинському, Заліщицькому, Підволочиському, Борщівському, Чортківському та Козівському районах.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

- Бабміндра Д.І. Формування інвестиційних чинників раціонального землекористування у Запорізькій області, «Землевпорядний вісник», № 3, 2009. — с. 4–7.
- Волков А.С. Создание рыночной стоимости и инвестиционной привлекательности // А. Волков, М. Куликов, А. Марченко. М.: Вершина, 2007. — 304 с.
- Инвестування: Навч. посібник / Під заг. ред. д.е.н, проф. В.М.Гриньової. — Харків: ВД «Інжек». — 2003. — 320 с.
- Лайко Г.П. Формування інвестиційної привабливості підприємств АПК. — К.: ННЦІАЕ. — 2005. — 202 с.
- Методичні рекомендації з оцінки ефективності інвестицій в сільськогосподарське землекористування. Під заг. ред. Третьяка А.М. Київ: ІЗ УААН. — 2001. — 86 с.
- Морозова Е.А., Севостьянов В.А. Совершенствование методики оценки инвестиционной привлекательности земельных участков. Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. № 12. — 2008. — с. 28–33.
- Третьяк А.М. Наукові основи землеустрою. Навчальний посібник. К.: ТОВ ЦЗРУ. — 2002. — 342 с.
- Третьяк А.М., Другак В.М., Романська Д.П. Землевпорядне проектування: теоретичні та методичні основи інвестицій у землевпорядкування / Під заг. ред. Третьяка А.М. — К.: ТОВ «ЦЗРУ», 2007. — 292 с.
- Третьяк А.М., Кручок С.І., Романський М.М., Третьяк Р.А. Методичні рекомендації оцінки ефективності інвестицій в сільськогосподарське землекористування. К.: ІЗ УААН. — 2001. — 86 с.
- Тринько Р.І., Біляк Н.І. Діагностика інвестиційних процесів в аграрній сфері: теорія, методика, практика. Мон. Львів, 2006. — 230 с.
- Третьяк А.М. Економіка землевпорядкування і землекористування. К.: ТОВ ЦЗРУ. — 2004. — 542 с.

ОСОБЛИВОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ТА ОПОДАТКУВАННЯ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

Іван ЯКУШИК, доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри міжнародної економіки Українського державного університету фінансів і міжнародної торгівлі Міністерства фінансів України

Україна володіє потужним потенціалом земельних ресурсів. Її територія, 95% якої низовини та височини і лише 5 — гори, є надзвичайно сприятливою для розвитку промисловості, транспорту, особливо сільськогосподарського виробництва, яке має унікальні угіддя, чорноземні ґрунти яких за глибиною залягання і родючістю не мають аналогів на європейському континенті.

Сприятливі природні умови разом із іншими факторами зумовили інтенсивне використання земельних ресурсів, надзвичайно високий рівень освоєння територій — сільськогосподарські угіддя станом на 2009 рік становлять 69% загальної площі. Розораність сільськогосподарських угідь нині становить 81% від їх загальної площі. Незважаючи на деякі позитивні зміни в структурі земельного фонду за останні десять років (зменшення площ сільськогосподарських угідь та їх розораності), площі, зайняті під сільськогосподарським виробництвом, невиправдано великі.

Недофінансування аграрного виробництва, недостатнє застосування екологічнобезпечних технологій, ефективних організаційно-економічних механізмів раціонального землекористування, недосконалість управління використанням, охороною та відтворенням земельних ресурсів на нинішньому етапі соціально-економічного розвитку України призводить до погіршення якісного стану земельного фонду. Посилюються процеси деградації земель (ерозія, підтоплення, засолення тощо), забруднення пестицидами, мінеральними добривами, важкими металами, радіонуклідами тощо. Знижується родючість ґрунтів. Ці процеси набули загального характеру, маючи досі лише локальні ознаки.

Світовий досвід використання земель у господарському обігу свідчить, що власник землі, землекористувач відповідає за охорону, відтворення земельних ресурсів, підвищення родючості ґрунтів тощо, а у випадку забруднення земель несе фінансову відповідальність залежно від завданої шкоди довкіллю. В Україні, безперечно, діють окремі елементи такого підходу, але вони не є достатньо ефективними. Потрібно розробити єдину систему обліку власності, використання, охорони, відтворення земель на базі економіко-правових методів державного регулювання.

Особливістю сучасного землекористування в нашій країні є функціонування різних форм власності на землю (державна, комунальна, приватна), ускладнення державного контролю за використанням землі у зв'язку з диференціацією власників. Все це потребує посилення регуляторного впливу держави щодо використання, охорони та відтворення земель, розробки і вдосконалення законодавства з питань землекористу-

вання, оскільки за таких умов зростає необхідність питання раціонального землекористування вирішувати вняткові у правовому полі.

Характерною рисою нинішнього землекористування є також й те, що земельні відносини вже «пройшли» значний шлях реформування (роздержавлення і приватизація земель, зміна форм власності на землю, розвиток нових видів сільськогосподарських підприємств тощо). Разом з тим, значна кількість важливих напрямів реформування землекористування (неврегульованість ринку землі, неналагодженість системи державного земельного кадастру, відсутність Закону України «Про державний земельний кадастр» тощо) незавершена, що негативно позначається на ефективності використання земель.

Серед важливих методів державного регулювання і стимулювання раціонального землекористування є оподаткування. Процеси оподаткування і раціонального землекористування взаємопов'язані, оскільки плата за землю має не лише фінансове значення, вона відіграє важливу стимулюючу роль. Саме стимулююча функція податків у землекористуванні в нашій країні майже не реалізується.

Впровадження механізму стимулювання раціонального землекористування через оподаткування можливе за рахунок зміни загальнодержавного статусу цього податку на місцевий. Світовий досвід показує, що земельний податок, як правило, зараховується до місцевих бюджетів, а органи місцевого самоврядування впливають на визначення розміру податку. Першим кроком у наближенні України до світової практики може бути віднесення плати за землю до місцевих податків і надання права органам місцевого самоврядування визначати рівень плати за землю в межах граничних розмірів під контролем держави. Диференціація плати за землю повинна враховувати рівень раціонального використання земель відповідно до розроблених загальнодержавних критеріїв з урахуванням регіональних особливостей.

Окремо варто загострити увагу на пільгах, що стосуються земельного податку. За останні роки в Україні спостерігається певний прогрес — значна кількість пільг ліквідована. Разом з тим, зважаючи на пропозицію змінити статус плати за землю — із загальнодержавного на місцевий податок, — інтереси місцевої громади можуть не співпадати із загальнодержавними. Тому, залишаючи право надавати пільги за центральною владою, треба було б законодавчо визначити компенсацію для місцевих бюджетів із Державної казни на рівні втрачених надходжень із цього податку.

Втім, удосконалення оподаткування землі значною мірою залежить від завершення земельної реформи (розмежування земель державної і комунальної власності, завершення робіт зі створення земельного кадастру тощо), оскільки це впливає на формування бази оподаткування.

ЛІТЕРАТУРА

Закон України «Про плату за землю» зі змінами і доповненнями від 27.06.97р. №404/97 ВР.

Інна ПОКИДЬКО,
аспірантка Національного університету біоресурсів
і природокористування України

УДК 332.2

ФОРМУВАННЯ ВОДООХОРОННИХ ОБМЕЖЕНЬ

при використанні земель в Україні і за кордоном



Наявність джерел чистої прісної води є однією із найважливіших умов сталого соціально-економічного розвитку територій. Водні екосистеми мають неocenенне значення для збереження здорового навколишнього середовища, а також забезпечення галузей економіки водними ресурсами.

За останнє десятиріччя на території України значно зросли антропогенні навантаження на річкові басейни, відбувається забруднення водних об'єктів біогенними речовинами, важкими металами, агрохімікатами тощо. Надмірне сільськогосподарське освоєння територій, неконтрольована вирубка лісів стали головними причинами катастрофічних паводків.

Належним чином треба зайнятися збереженням малих річок, адже деякі з них, суднохідні у минулому сторіччі, нині перетворюються на невеличкі струмки та болота, що заростають осокою та очеретом. За таких умов необхідно мати дієві механізми охорони земель водного фонду, а також їх якісного збереження.

Удосконалення потребують вітчизняне земельне та водне за-

конодавство. Нинішній економіко-правовий стан, що регулює використання земель водного фонду та питання їх охорони, на жаль, не сприяє ефективному попередженню негативних явищ, які нерідко відбуваються з водними ресурсами.

Досить поширеними є прояви безвідповідального та безконтрольного ставлення до водних ресурсів з боку власників землі та землекористувачів.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ НАУКОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ. Питання раціонального використання та охорони водних ресурсів в Україні вивчають М.М. Паламарчук, В.А. Сташук, М.А. Хвесик, А.В. Яцик, А.Г. Мартин, О.П. Канаш [2] та інші вчені. Дотепер організаційно недосконалою є процедура формування водоохоронних обмежень у використанні земель і, перш за все, встановлення водоохоронних зон та прибережних захисних смуг.

МЕТА СТАТТІ — дослідити напрями вдосконалення організаційно-правового забезпечення формування водоохоронних обмежень у використанні земель.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ.

Водоохоронні зони встановлюються для створення сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколоводних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку вздовж річок, морів та навколо озер, водосховищ і інших водойм. Також для створення сприятливого режиму водних об'єктів уздовж морів, навколо озер, водосховищ та інших водойм з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності у межах водоохоронних зон виділяються земельні ділянки під прибережні захисні смуги [2, 3].

Розміри та межі водоохоронних зон визначаються проектом на основі нормативно-технічної документації [1]. Проекти цих зон розробляються на замовлення органів водного господарства та інших спеціально уповноважених органів, узгоджуються з органами Мінекоресурсів, Держводгоспу, Держкомзему, власниками землі, землекористувачами і затверджуються відповідними місцевими органами державної виконавчої влади та виконавчими комітетами Рад.

Межі водоохоронних зон встановлюються з урахуванням:

- рельєфу місцевості, затоплення, підтоплення, інтенсивності берегоруйнування, конструкції інженерного захисту берега;
- цільового призначення земель, що входять до складу водоохоронної зони.

Водоохоронна зона має внутрішню і зовнішню межі.

Внутрішня межа водоохоронної зони збігається з мінімальним рівнем води у водному об'єкті. Зовнішня межа водоохоронної зони, як правило, прив'язується до наявних контурів сільськогосподарських угідь, шляхів, лісосмуг, меж заплап, надзаплавних терас, бровок схилів, балок та ярів і визна-

чається найбільш віддаленою від водного об'єкта лінією:

- затоплення при максимально-му повеневому (паводковому) рівні води, що повторюється один раз за десять років;
- берегоруйнування, меандрування;
- тимчасового та постійного підтоплення земель;
- ерозійної активності;
- берегових схилів і сильноеродованих земель.

Зовнішня межа водоохоронної зони на землях сільських населених пунктів, землях сільськогосподарського призначення, лісового фонду, на територіях водогосподарських, лісгосподарських, рибгосподарських підприємств, а також на землях інших власників та користувачів визначається з урахуванням:

- зони санітарної охорони джерел питного водопостачання;
- розрахункової зони переробки берегів;
- лісових насаджень, що найбільшою мірою сприяють охороні вод із зовнішньою межею не менш як 1000 м від урізу меженного рівня води;
- усіх земель відводу на існуючих меліоративних системах, але не менш як 200 м від бровки каналів чи дамб.

Для гірських і передгірських річок зовнішня межа водоохоронної зони визначається з урахуванням геоморфологічних та гідрологічних умов, а також селевих та зсувних явищ.

У випадку відсутності обрушення берегу або його ерозійної активності та вузької смуги підтоплення Науково-дослідний інститут водогосподарсько-екологічних проблем України рекомендує встановлювати ширину водоохоронної зони по обидва боки від водотоку:

- для малої річки — 250 м;
- для середньої річки — не менше 500 м;
- для великої річки — від 1 км (у випадку збережених при-

родних комплексів на території долини) до 7-8 км (у випадку переважання ріллі та наявності крутизни схилів понад 2° на більш ніж 50% території).

Пересічно ширина водоохоронної зони малої річки (у разі відсутності берегової ерозії) становить 0,25 км по обидва боки від водотоку. У випадку, коли у водоохоронній зоні є берегові схили (понад 5°), ширина водоохоронної смуги подвоюється.

Але це мінімальні, а не оптимальні величини водоохоронних територій. Вченими встановлено, що оптимальна величина водоохоронних зон малої річки, що протікає в межах листяного лісу (а, отже, її долина знаходиться чи не у найліпшому водоохоронному положенні) на супіщаних ґрунтах з нахилом 2,5°, дорівнює 700 м. Проте інтенсивне освоєння річкових долин та водозборів здебільшого не дозволяє вилучити такі площі землі із загального вжитку.

За кордоном вдаються до більш глибокого аналізу при встановленні водоохоронних зон та прибережних захисних смуг. На ширину водоохоронної зони впливає низка чинників. Межі зони встановлюються з урахуванням рельєфу місцевості, затоплення, підтоплення, крутизни берегових схилів, їх експозиції, типів ґрунтів, наявності ерозійних процесів, і, чи не найголовніше — характеру господарювання в долині.

Ширина водоохоронних зон і прибережних захисних смуг встановлюється [4]:

- для річок, стариць і озер — від середньобагаторічного урізу води в літній період;
- для водоймищ — від урізу води при нормальному підпірному рівні;
- для морів — від максимального рівня припливу;
- для боліт — від їх кордону (нульової глибини торф'яних покладів).

■ Для боліт у витоках річок, а також для інших боліт, що формують стік у водозбірному басейні, водоохоронні зони встановлюються на прилеглих до них територіях.

Мінімальна ширина водоохоронних зон встановлюється для ділянок річок довжиною від їх витоку:

- до 10 км — 50 м;
- від 10 до 50 км — 100 м;
- від 50 до 100 км — 200 м;
- від 100 до 200 км — 300 м;
- від 200 до 500 км — 400 м;
- від 500 км і більше — 500 м.

Для витоків річок водоохоронна зона встановлюється радіусом не менше 50 м.

Мінімальна ширина водоохоронних зон для озер і водосховищ приймається при площі акваторії до 2 кв. км — 300 м, від 2 кв. км і більше — 500 м.

Для визначення ширини водоохоронних зон верхових боліт, які формують стік постійних водотоків, застосовуються ті ж принципи, що для озер і водосховищ.

Мінімальна ширина водоохоронних зон водних об'єктів, для яких встановлені заборонні смуги лісів, що захищають нерестовища цінних промислових видів риб, приймається рівною ширині цих смуг.

Водоохоронна зона морів, морських заток і лиманів, як правило, збігається з прибережною захисною смугою і визначається шириною не менш як 2 км від урізу води.

У водоохоронній зоні дотримується режим регульованої господарської діяльності. На території водоохоронної зони забороняється:

- використання стійких та сильнодіючих пестицидів;
- розміщення кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації;
- скидання неочищених стічних вод з використанням балок, кар'єрів, струмків тощо [1].

Види угідь, які прилягають до водного об'єкта	Ширина прибережної захисної смуги (м) при крутизні схилів прилеглих територій		
	зворотний і нульовий ухил	ухил до 3°	ухил понад 3°
Рілля	15 — 30	35 — 55	55 — 100
Пасовища, сінокоси	15 — 25	25 — 35	35 — 50
Ліс, чагарники	35	35 — 50	55 — 100

За кордоном діють дещо розширені обмеження — у межах водоохоронних зон забороняються:

- проведення авіаційно-хімічних робіт;
- застосування хімічних засобів боротьби з шкідниками, хворобами рослин і бур'янами;
- використання гнійових стоків для удобрення ґрунтів;
- розміщення складів отрутохімікатів, мінеральних добрив і пально-мастильних матеріалів, майданчиків для заправки апаратури отрутохімікатами, тваринницьких комплексів і ферм, місць складування і захоронення промислових, побутових і сільськогосподарських відходів, кладовищ і скотомогильників, накопичувачів стічних вод;
- складування гною та сміття;
- заправка паливом, мийка та ремонт автомобілів та інших машин і механізмів;
- розміщення дачних і садово-городніх ділянок при ширині водоохоронних зон менше 100 м і крутизні схилів прилеглих територій більше 3°;
- розміщення стоянок транспортних засобів, у тому числі на територіях дачних і садово-городніх ділянок;
- проведення рубок головного користування;
- проведення без погодження з басейновим та іншими територіальними органами управління використанням та охороною водного фонду будівництва та реконструкції будівель, споруд, комунікацій та інших об'єктів, а також робіт з видобутку корисних копалин, землерийних та інших робіт.

На присадибних, дачних, садово-городніх ділянках, що розташовані в межах водоохоронних зон, повинні дотримуватися правил їх використання, що не допускають забруднення, засмічення та виснаження водних об'єктів.

На територіях водоохоронних зон дозволяється проведення рубок проміжного користування та інших лісгосподарських заходів, що забезпечують охорону водних об'єктів.

Встановлення водоохоронних зон не є підставою для вилучення земельних ділянок у землевласників, землекористувачів або заборони на здійснення угод, що стосуються використання земельних ділянок, за винятком випадків, передбачених законом.

При встановленні на водних об'єктах зон санітарної охорони джерел централізованого господарсько-питного водопостачання мінімальні розміри водоохоронних зон та режим господарської діяльності в них визначаються санітарними правилами і нормами [5].

Українське законодавство визначило розміри прибережних захисних смуг, що встановлюються по обидва береги річок та навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період) шириною:

- для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менше 3 га — 25 м;
- для середніх річок, водосховищ на них, водойм, а також ставків площею понад 3 га — 50 м;
- для великих річок, водосховищ на них та озер — 100 м.

Якщо крутизна схилів перевищує 3°, мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється [3].

Звертаючись до зарубіжного досвіду*, відзначу, що мінімальна ширина прибережних захисних смуг для річок, озер, водосховищ та інших водних об'єктів може встановлюватися диференційовано (див. таблицю).

У Російській Федерації ширина прибережних захисних смуг для ділянок водойм, що мають особливе цінне рибогосподарське значення (місця нересту, зимувальні ями, нагульні ділянки), не менше 100 м незалежно від ухилу і характеру прилеглих земель. Залежно від природних умов у межах водоохоронної зони можуть виділятися ділянки як суворого режиму господарювання, так і ділянки із частковим обмеженням господарювання. До перших відносяться лісові масиви, заплавні водойми, підтоплені землі, зростаючі яри, береги, що руйнуються та оповзають. До других — балки та улоговини, території можливого зсуву берегів чи схилів, протиерозійні схили, слабо-підтоплені землі. Ділянки земель в межах прибережних захисних смуг надаються для розміщення об'єктів водопостачання, рекреації, рибного і мисливського господарства, водозабірних, портових і гідротехнічних споруд за наявності ліцензій на водокористування, в яких визначаються вимоги щодо дотримання водоохоронного режиму. Прибережні захисні смуги, як правило, повинні бути зайняті деревно-чагарниковою рослинністю або залужені [4].

Окремої уваги заслуговує стратегія комплексного управління прибережними зонами (*Integrated coastal zone management*) (КУПЗ), що була започаткована на конференції ООН в Ріо-де-Жанейро 1992 року і нині інтенсивно впроваджується країнами Європейського Співтовариства.

* Постановление Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 г. № 1404 «Об утверждении положения о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах».

** <http://ec.europa.eu/environment/iczm/home.htm>

Європейська Комісія визначає КУПЗ як динамічний, міждисциплінарний і ітераційний процес забезпечення сталого управління прибережними зонами**. Він включає весь цикл збору інформації, планування (у найширшому сенсі), прийняття рішень, управління та моніторингу їх впровадження. КУПЗ базується на участі і співпраці усіх зацікавлених сторін з метою оцінки соціальних цілей в певному прибережному районі і вжитті заходів для досягнення цих цілей. Метою КУПЗ в довгостроковій перспективі є збалансування екологічних, економічних, соціальних, культурних та рекреаційних цілей в межах, встановлених природною динамікою. «Комплексність» в КУПЗ стосується інтеграції цілей, а також інтеграції багатьох інструментів, необхідних для досягнення цих цілей.



ВИСНОВКИ

Аналізуючи вищевикладене положення, відзначу, що інтенсивність господарського використання водного об'єкта є головним фактором, який обумовлює необхідність збільшення водоохоронної зони. Безпосередні межі водоохоронних зон і прибережних захисних смуг мають формуватися на підставі відповідних проектів землеустрою та реєструватися як водоохоронні обмеження у використанні земель. Зважаючи на значні природно-кліматичні та гідрографічні відмінності регіонів України, необхідно на рівні нормативно-правових актів встановити диференційовані вимоги щодо формування водоохоронних обмежень у використанні земель. Розмір відповідних територіальних зон має враховувати індивідуальні характеристики місцевості: тип господарського освоєння, наявність природного рослинного покриву, морфологію рельєфу, особливості водокористування тощо.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Постанова Кабінету Міністрів України від 08.05.1996 № 486 «Про затвердження Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них» // Сторінка «Законодавство України» сайту Верховної Ради, 2009.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.
3. Водний кодекс України від 06.06.1995 № 213/95-ВР // Відомості Верховної Ради України від 13.06.1995 — 1995 р., № 24, стаття 189.
4. Водний кодекс Російської Федерації від 3 липня 2006 року № 74-ФЗ (зі змінами) // Федеральний правовий портал «Юридическая Россия».
5. Владимиров А.М., Ляхин Ю.И., Матвеев Л.Т., Орлов В.Г. Охрана окружающей среды. Ленинград. Гидрометеиздат, 1991. — 424 с., стр. 261–262.
6. Яцик А.В. Водогосподарська екологія: у 4-х т., 7 кн. — К.: Генеза, 2004. — Т. 3, кн. 5. — 496 с.



ПРО РОЗПАЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬ, ВИДІЛЕННЯ ЇХ У НАТУРИ ТА БАГАТОРІЧНІ НАСАДЖЕННЯ

Алла КАЛЬНІЧЕНКО,
начальник Управління законодавчого регулювання
та розвитку земельних відносин Держкомзему

ЛИСТ ДО РЕДАКЦІЇ

Правління ЗАТ С.Перовської просить вас роз'яснити деякі питання, що пов'язані з виділенням в природі земельних часток (паїв) і видачею державних актів на право власності на земельні ділянки членам трудового колективу і пенсіонерам ЗАТ С.Перовської. З 2005 року ЗАТ С.Перовської уклало договір оренди земельних часток (паїв) з їх власниками. Термін дії договору — до 1.01.2010 р.

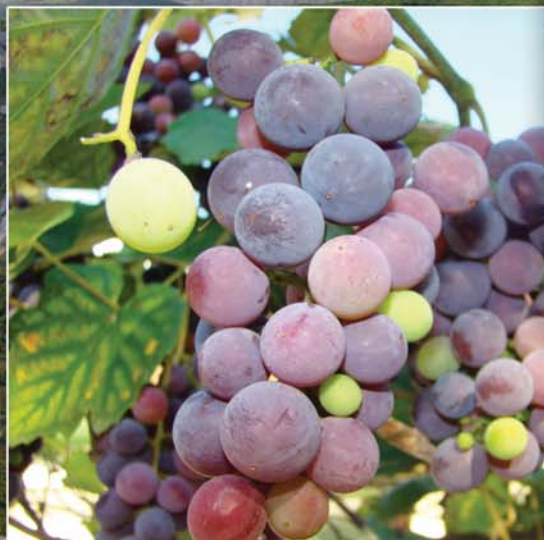
Відповідно до вимог Закону України «Про порядок виділення в природі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв), Закону України «Про землеустрій», землевпорядна організація виконала проект із землевпорядкування ділянок, що розмістилися в межах юридичної особи — ЗАТ С.Перовської, технічну документацію, яка необхідна для складання держактів, були визначені межі земельних ділянок в природі (на місцевості)

Громадяни-власники земельних часток (паїв) нині одержують державні акти на земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. При цьому ЗАТ С.Перовської хоче запропонувати власникам земельних ділянок продовжити орендні відносини, переуклавши договір оренди з 1.01.2010 р. на новий термін, на нових умовах. Така аграрна

політика продиктована тим, що під час паювання земля ЗАТ С.Перовської не ліквідується і не реорганізується, продовжується статутна діяльність — вирощування винограду і виноробство.

Правовий режим закритого акціонерного товариства суттєво відрізняється від правового режиму КСП — в ЗАТ відсутні майнові паї. Але зараз між ЗАТ С.Перовської і власниками земельних ділянок виник спір про долю багаторічних насаджень, які були придбані за рахунок коштів ЗАТ, і на момент проведення земельної реформи і досі ростуть на пайових земельних ділянках, складаючи частину основних засобів ЗАТ С.Перовської.

Визначаючи право власності громадян-учасників земельної реформи на земельні ділянки, ЗАТ не визнає їх право власності на згадані багаторічні насадження (виноградники, сади



тощо). У цьому зв'язку громадяни звертаються в місцеві суди з позовами про визнання їх права на виноградні кущі, садові дерева і лавандин — багаторічні насадження, які розміщені на земельних ділянках, що перейшли у власність громадян і про заборону ЗАТ С.Перовської використовувати земельні ділянки, що належать громадянам.

При цьому позивачі посилаються на ч.2 ст.79 Земельного кодексу України, ч.3 ст. 373 ЦК України, в яких право власності на земельну ділянку поширюється на поверхневий (грунтовий) шар у межах цієї ділянки, на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження.

Просимо вас роз'яснити: які багаторічні насадження має на увазі законодавець та чи виникло право на виноградні кущі, плодіві дерева, які входять до складу основних засобів ЗАТ С. Петровської, у власників земельної ділянки (частки (паю)).

Чи має ч.2 ст.79 ЗКУ зворотну силу і чи поширюється її дія на правові відносини, що виникли до квітня 2002 року?

Крім того, яка юрисдикція подібних позовів — загального суду чи господарського суду (враховуючи, що зачіпаються корпоративні права акціонерів ЗАТ С.Перовської)?

В. САРВІН, заст. голови правління ЗАТ С.Перовської
Т.ГОРДІЙЧУК, юристконсульт, Автономна Республіка Крим

Паювання земель сільськогосподарського призначення проводилося в Україні відповідно до Земельного кодексу України (в редакції 1992 року) та Указів Президента України від 10 листопада 1994 року № 666 «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» та від 8 серпня 1995 року № 720 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям».

Статтею 5 Земельного кодексу (у редакції 1992 року) було передбачено, що суб'єктами права колективної власності на землю є колективні сільськогосподарські підприємства, сільськогосподарські кооперативи, садівницькі товариства, сільськогосподарські акціонерні товариства, у тому числі створені на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств.

Розпорядження земельними ділянками, що перебувають у колективній власності громадян, здійснюється за рішенням загальних зборів колективу співвласників.

Відповідно до статті 2 Указів Президента України від 10 листопада 1994 року № 666 «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» було рекомендовано місцевим Радам народних депутатів за участю Державного комітету України по земельних ресурсах ужити заходів щодо прискорення передачі відповідно до земельного законодавства безплатно у колективну власність земель колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам, у тому числі створеним на базі радгоспів та інших державних сільськогоспо-

дарських підприємств, трудові колективи яких виявили бажання одержати землю у власність.

Організаціям землеустрою було рекомендовано здійснювати у якомога коротші строки поділ земель, які передано у колективну власність, на земельні частки (паї) без виділення їх у натурі (на місцевості).

Кожному члену підприємства, кооперативу, товариства видавався сертифікат на право приватної власності на земельну частку (пай) із зазначенням у ньому розміру частки (паю) в умовних кадастрових гектарах, а також у вартісному виразі.

Статтями 5 та 6 Указу № 720 було встановлено, що видача громадянам сертифікатів на право на земельну частку (пай) єдиного в Україні зразка та їх реєстрація провадилися відповідною районною державною адміністрацією.

У разі виходу власника земельної частки (паю) з колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства за його заявою здійснюється відведення земельної ділянки в натурі в установленому порядку і видається державний акт на право приватної власності на цю земельну ділянку.

Щодо норми статті 79 чинного Земельного кодексу України стосовно визнання права власності на багаторічні насадження за власником земельної ділянки, то на час проведення паювання така норма не діяла. Крім того, багаторічні насадження в свою чергу могли паюватися як майно товариства. Також звертаємо увагу на те, що ця норма міститься в Земельному кодексі, який набув чинності 01.01.2002 року, а також на те, що відповідно до статті 58 Конституції України, закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії у часі.





НА ЗАПИТАННЯ ВІДПОВІДАЄ

Оксана СКОРОХОД,
позаштатний юридичний консультант журналу
«Землевпорядний вісник», адвокат

ПЕРЕДАТИ У ВЛАСНІСТЬ СТАВОК АБО ЙОГО ЧАСТИНУ НЕ МОЖНА

Чи можна передати землекористувачу (він же орендар) у власність частину водного об'єкта — ставка, загальна площа якого 3,9961 га. Конкретніше — передати у приватну власність водний фонд — земельну ділянку під водою — 1,4674 га, а водоохоронну зону залишити в оренді — 2,5287га.

Т.ВАЦКІВСЬКА,
сільський голова Парипської сільської ради
Попільнянського району Житомирської області

Згідно із статтею 59 Земельного кодексу України громадянам та юридичним особам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть безоплатно передаватись у власність замкнені природні водойми (загальною площею до 3 га). Власники на своїх земельних ділянках можуть у встановленому порядку створювати рибогосподарські, протиерозійні та інші штучні водойми.

Таким чином, передача у власність громадянам частини водного об'єкта, чи водного об'єкта, створеного штучним шляхом (ставка, водосховища тощо) законодавством не передбачена.

ЯКЩО СІЛЬРАДА УПРОДОВЖ МІСЯЦЯ НЕ РОЗГЛЯНУЛА ВАШІ ДОКУМЕНТИ, РОЗМІЩЕННЯ МАЛОЇ АРХІТЕКТУРНОЇ ФОРМИ ДОЗВОЛЯЄТЬСЯ ЗА ПРИНЦИПОМ «МОВЧАЗНОЇ ЗГОДИ»

Просимо дати повне роз'яснення про розміщення об'єкту торгівлі малої архітектурної форми.

О.ЖМУЦЬКА,
землевпорядник сільської ради

26 серпня 2009 р. Кабінет Міністрів України постановою № 982 затвердив Порядок розміщення малих архітектурних форм для провадження підприємницької діяльності.

Порядок дає визначення малої архітектурної форми:

- пересувна мала архітектурна форма — торговельне обладнання, низькотемпературний прилавок, лоток, ємність, торговельний автомат соціально-культурного, побутового, торговельного та іншого призначення для провадження підприємницької діяльності;
- стаціонарна мала архітектурна форма — тимчасова одноповерхова споруда соціально-культурного, побутового, торговельного та іншого призначення для провадження підприємницької діяльності висотою не вище ніж 4 м, що має по зовнішньому контуру площу близько 30 кв. м, виготовляється з полегшених конструкцій і встановлюється тимчасово без закладення фундаменту.

Розміщення малої архітектурної форми здійснюється на підставі рішення відповідної сільської, селищної, міської ради, а для власників земельних ділянок — на підставі рішення виконавчого комітету відповідної місцевої ради.

Суб'єкт господарювання подає відповідний сільській, селищній, міській раді заяву, у якій зазначається бажане місце та строк розміщення малої архітектурної форми, її призначення і загальний опис.

До заяви додаються виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців; копія державного акта на право власності на земельну ділянку, право постійного користування земельною ділянкою або договору оренди (за наявності).

Якщо мала архітектурна форма розміщується понад три роки на земельній ділянці комунальної чи державної форми власності, строк дії договору оренди якої закінчився, проте орендна плата за землю вносилася своєчасно і в повному обсязі, до заяви

додатково додаються копія договору оренди земельної ділянки, строк дії якого закінчився; довідка ДПА про відсутність заборгованості з орендної плати за землю за період дії договору оренди; схема прив'язки малої архітектурної форми.

Вимагати подання інших документів забороняється.

Сільська, селищна, міська рада протягом місяця після реєстрації документів приймає рішення щодо розміщення малої архітектурної форми та/або укладення договору особистого строкового сервітуту.

Новацією цього порядку є визначення, якщо рішення про розміщення малої архітектурної форми не прийнято протягом місяця після подання суб'єктом господарювання визначених уповноваженим представником документів, **вважається, що розміщення малої архітектурної форми дозволяється за принципом «мовчазної згоди».**

У разі відсутності у суб'єкта господарювання державного акта на право власності на земельну ділянку чи на право постійного користування земельною ділянкою або договору оренди сільська, селищна, міська рада укладає з таким суб'єктом господарювання договір особистого строкового сервітуту в порядку, визначеному законодавством у десятиденний строк з дня прийняття рішення про розміщення малої архітектурної форми.

Строк розміщення малої архітектурної форми не може перевищувати строк дії договору оренди земельної ділянки або договору особистого строкового сервітуту. Для стаціонарної малої архітектурної форми зазначений строк становить більш як три роки.

ЗМІНА МІСЦЯ ПРОЖИВАННЯ НЕ ВНОСИТЬСЯ В ДЕРЖАВНИЙ АКТ НА ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

? Під час виготовлення державного акта на право власності на земельну ділянку я змінив місце проживання, однак отримав державний акт, в якому зазначено колишнє місце проживання. Чи потрібно вносити зміни в державний акт та іншу документацію?

Олександр КАСЬЯНОВ,
місто Первомайський
Харківської області

Чинним законодавством не передбачено внесення змін до державного акта на право власності на земельну ділянку на підставі зміни місця проживання, а також зміни прізвища чи імені, сімейного стану тощо. Ваш державний акт є дійсним, а наявність змін підтверджується відповідними документами про особу.

НАБУТИ У ВЛАСНІСТЬ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ БІЛЯ БУДИНКУ МАЄТЕ ПРАВО, ЯКЩО ВОНА НЕ ВІДНОСИТЬСЯ ДО ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ

? Живемо з чоловіком на межі лісного господарства уже 26 років. Чоловік працював лісником 15 років, від укусу кліща паралізувало дві ноги, тепер він інвалід 1 групи. Після чоловіка 11 років працювала лісником я, пішла на пенсію у 58 років. Будинок лісника дозволили приватизувати, а ось землю для городу і біля будинку — ні, пояснюють тим, що живемо ми в лісі, а ліс є заказником місцевого значення. Зауважу, що будинок знаходиться на межі з землями сільської ради. Розкажіть, будь ласка, як нам бути в цій ситуації. Навіть нам кажуть таке, що будинок приватизований, а земля під ним — ні. То що — будинок знаходиться у повітрі?

Ольга ТРЕТЬЯКОВА,
село Зарічне, Зачепилівський район
Харківської області

Відповідно до частини четвертої статті 84 Земельного кодексу України до земель державної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать, зокрема, 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.

Разом з тим, статтею 4 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» визначено, що регіональні ландшафтні парки, зони — буферна, антропогенних ландшафтів, регульованого заповідного режиму біосферних заповідників, землі та інші природні ресурси, включені до складу, але не надані національним природним паркам, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища, ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки та парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва можуть перебувати як у власності українського народу, так і в інших формах власності, передбачених законодавством України. У разі зміни форм власності на землю, на якій знаходяться заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва, землевласники зобов'язані забезпечувати режим їх охорони і збереження з відповідною перереєстрацією охоронного зобов'язання.

Таким чином, якщо територія, на якій знаходиться Ваш будинок, не відноситься до природно-заповідного фонду, що має особливу цінність, то Ви можете набути у власність земельну ділянку разом із встановленням відповідних обтяжень і обмежень.

ВИПРАВИТИ ПОМИЛКУ У РІШЕННІ МІСЬКРАДИ МОЖНА ШЛЯХОМ ВНЕСЕННЯ ДО НЬОГО ЗМІН

На будинок, в якому я живу, є договір на пожиттєве утримання, зареєстрований держнотаріусом за № 22-915 від 28.06.94 р. У ньому такий запис — «будинок розміщений на земельній ділянці, норма якої не установлена і буде установлена при видачі державного акта на землю». При цьому зауважу, що є рішення виконкому Зимогір'ївської міськради від 24.04.1998 року про передачу у приватну власність земельної ділянки моїй мамі Ковтун Н.М. Договір пожиттєвого утримання зареєстровано у БТІ 29.06.94 р. Мама померла 24.11.2008 року. Нині я не можу одержати безоплатно держакт на землю з тієї причини, що у законі про договір по життєвого утримання відсутні будь-які тлумачення. Місцеві працівники Держкомзему, дотримуючись букви закону, вимагають документ про успадкування, а нотаріус твердить, що документи оформлені відповідно до закону і зареєстровані. Щоправда є маленький нюанс — у 1998 році власником будинку був я і рішення міськради повинна була видати на моє ім'я. За умовами договору пожиттєвого утримання він міг бути розірваний, а ось після смерті мамі всі вето відносно продажу, дарування, міни знімаються. Яким чином я можу одержати земельний акт?

Олександр КОВТУН,
місто Зимогір'я
Луганської області

Абзацом другим пункту першого Перехідних положень Земельного кодексу України встановлено, що рішення про передачу громадянам України безоплатно у приватну власність земельних ділянок, прийняті органами місцевого самоврядування відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року «Про приватизацію земельних ділянок», є підставою для виготовлення та видачі цим громадянам або їх спадкоємцям державних актів на право власності на земельну ділянку за технічною документацією щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку.

З вашого звернення з'ясовуємо, що на момент прийняття рішення про передачу земельної ділянки у власність вашій матері, вона не була власницею нерухомого майна — будинку. Таким чином, вам потрібно звернутися із заявою до міської ради про приведення у відповідність рішення шляхом внесення у нього відповідних змін.

ОБЛІК ЧЛЕНІВ ОСГ ЗДІЙСНЮЄТЬСЯ ВІДПОВІДНО ДО НАКАЗУ ДЕРЖКОМСТАТУ УКРАЇНИ

Стаття 7 Закону України «Про особисте селянське господарство» визначає, що члени особистих селянських господарств повинні надавати сільським радам необхідні дані щодо їх обліку. Якими документами є ці «дані»: державний акт на право власності на земельну ділянку чи договір оренди, зареєстровані відповідно до статті 125 Земельного кодексу України, письмове звернення громадян про взяття його на облік?

Л.КРАВЧЕНКО, сільський голова
село Вербове Пологівського району
Запорізької області

Облік членів особистих селянських господарств здійснюється в порядку, встановленому наказом Держкомстату України від 18.04.2005 № 95 «Про затвердження форм погосподарського обліку та Інструкції з ведення погосподарського обліку в сільських, селищних та міських радах» за формою № 1 «Погосподарська книга на 2006-2010 роки» та №5 «Список осіб, яким надані земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства». Якщо для ведення такого обліку відомості у сільської ради відсутні чи потребують уточнення, сільська рада звертається до члена особистого селянського господарства про надання необхідної інформації.

ПРАВОНАСТУПНИК ВИГОТОВЛЯЄ ДЕРЖАКТИ НА СВОЄ ІМ'Я ВІДПОВІДНО ДО ДОКУМЕНТІВ ПРО РЕОРГАНІЗАЦІЮ

Яким шляхом можливо привести у відповідність державні акти на право власності на земельні ділянки, якщо розміри та межі земельної ділянки не змінено, а зміна власника відбулася шляхом реорганізації?

В. ЦИГАНКОВ, голова фонду
комунальної власності міста Жовті води

Згідно з Інструкцією про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі, затвердженої наказом Державного Комітету України по земельних ресурсах від 04.05.99 № 43, у державних актах на право власності на земельні ділянки виправлення не допускаються.

Отже, правонаступник виготовляє державні акти на своє ім'я відповідно до документів про реорганізацію.

ЩЕ РАЗ УКЛАДАТИ ДОГОВІР ОРЕНДИ ТЕРМІНОМ НА 5 РОКІВ ВАМ НЕ ПОТРІБНО

❓ Я віддав свою землю 5 га орендарю на 5 років згідно із договором. У вересні цього року термін договору закінчився, далі договір я не заключав, бо хочу обробляти землю самостійно. За 2 місяці я написав заяву, що забираю землю. Орендар не хоче її віддати і відповів на мою заяву так:

«Повідомляю вас, що відповідно пункту 2-3 договору оренди земельної частки (паю) від 1.10.04 року, який заключений з Агро Ленд, у разі виділення земельної ділянки на основі земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) зобов'язання сторін припиняються відповідно до чинного законодавства, але орендодавець зобов'язаний заключити договір оренди земельної ділянки (паю), виділеної в натурі на місцевості, на термін не менший, ніж передбачений даним договором. Пропонуємо Вам заключити договір оренди землі на термін не менший, ніж передбачений вище вказаним договором на 5 років». До цього я заключив договір на 5 років згідно сертифіката серія ХР № 0187744.

Як мені поступати за таких обставин?

Павло ТРЕТЬЯКОВ,
село Зарічне Зачепилівського району
Харківської області

Відповідно до абзацу другого Перехідних положень Закону України «Про оренду землі» після виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) договір оренди землі переукладається відповідно до державного акта на право власності на земельну ділянку на тих самих умовах, що і раніше укладений, і може бути змінений лише за згодою сторін. Припинення дії договору оренди допускається лише у випадках, визначених цим Законом.

Таким чином, договір підлягає переукладенню на тих умовах, на яких він був укладений і поновлення строків його дії законодавством не передбачено. Тобто, якщо договір було укладено на 3 роки, і державний акт виготовлено через 2 роки, то договір оренди переукладається на той строк, що залишився — тобто на 1 рік.

Щодо питання припинення орендних відносин, то законодавством визначено, що по закінченню строку, на який було укладено договір, він може бути поновлений за відсутності письмових заперечень орендодавця. Письмове заперечення здійснюється листом-повідомленням.

У разі припинення або розірвання договору оренди землі орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором. Орендар не має права утримува-

ти земельну ділянку для задоволення своїх вимог до орендодавця.

У разі невиконання обов'язку щодо умов повернення орендодавцеві земельної ділянки орендар зобов'язаний відшкодувати орендодавцю завдані збитки.

Отже, оскільки Ви висловили заперечення проти продовження дії договору оренди земельної ділянки на майбутнє, то орендодавець повинен припинити використання земельної ділянки і повернути її власнику.

ДЛЯ БЕЗКОШТОВНОЇ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ МЕШКАНЦЯМ БАГАТОКВАРТИРКИ ТРЕБА СТОВРИТИ ОСББ

❓ Якого зразка заяву на безкоштовну приватизацію земельної ділянки повинні подавати мешканці багатоквартирного будинку, які бажають виготовити державний акт на спільну сумісну власність, та яка документація повинна додаватись до цієї заяви?

Ольга ЯРОВА,
землевпорядник Вербівської сільської ради
Городищенського району Черкаської області

Власники квартир у багатоквартирних житлових будинках відповідно до статті 42 Земельного кодексу України можуть отримати у власність земельну ділянку, необхідну для обслуговування їх багатоквартирного житлового будинку, шляхом створення об'єднання співвласників багатоквартирного житлового будинку (ОСББ). Суб'єктом правовідносин по набуттю права на прибудинкову територію є об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, яке в установленому порядку реєструється і набуває прав юридичної особи.

Особи, зацікавлені у вилученні (викупі) земельних ділянок, звертаються із заявою (клопотанням) про вибір місця розташування земельних ділянок до відповідної сільської ради.

До заяви (клопотання) додаються:

- обґрунтування необхідності вилучення (викупу) та/або відведення земельної ділянки;
- графічна схема із визначеним бажаним місцем розташування земельної ділянки та її орієнтовними розмірами;
- засвідчена нотаріально письмова згода землекористувача (землевласника) на вилучення (викуп) земельної ділянки (її частини) із зазначенням розмірів передбаченої для вилучення (викупу) земельної ділянки та умов її вилучення (викупу);
- копія установчих документів для юридичних осіб, а для громадянина — копія документа, що посвідчує особу.

Враховуючи викладене вище, власникам квартири багатоквартирного житлового будинку потрібно спочатку створити об'єднання співвласників багатоквартирного житлового будинку (ОСББ). На загальних зборах ОСББ приймає рішення про подання клопотання до місцевої ради про погодження місця розташування земельної ділянки та дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо її відведення. Отримавши такий дозвіл, потрібно замовити у землепорядної організації (яка відповідно до статті 26 Закону України «Про землеустрій» має ліцензію на виконання робіт із землеустрою) проект відведення прибудинкової земельної ділянки. Виготовлений проект відведення земельної ділянки подається на затвердження до органу, який надав дозвіл на його розробку. Після затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки приймається рішення про передачу її у власність та складання державного акта на право власності на земельну ділянку.

УПЕРТИЙ СПІР ПРО ОРЕНДНУ ПЛАТУ ВИРІШУЙТЕ ЧЕРЕЗ СУД

В якому розмірі (розмірі земельного податку чи у розмірі 3% від земельного податку) повинна була нараховуватися орендна плата за 2008 рік за земельні ділянки сільськогосподарського призначення під викупленими громадянином господарчими дворами (тепличним комбінатом, гаражами та майстернями, будівлею їдальні колишнього КСП, тваринницьким комплексом), що знаходяться на території сільського населеного пункту. До викупу все перераховане майно належало пайовикам КСП. Оцінка земель населеного пункту є.

Прошу дати роз'яснення на моє запитання, оскільки громадянин відмовляється підписувати договір оренди та сплачувати нараховану орендну плату, мотивуючи це тим, що орендна плата нарахована неправильно.

С.МИСНИК,
землепорядник сільської ради,
село Вільне Новомосковського району
Дніпропетровської області

Стаття 21 Закону України «Про оренду землі» визначає, що орендна плата за землю — це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою. Розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Закону України «Про плату за землю»). Обчислення розміру орендної

плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди. Річна орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності, надходить до відповідних бюджетів, розподіляється і використовується відповідно до закону і для земель сільськогосподарського призначення не може бути меншою розміру земельного податку, що встановлюється Законом України «Про плату за землю».

Таким чином у ситуації, яка склалася, якщо сторони не досягнуть згоди щодо істотних умов договору оренди (до яких саме відноситься і розмір орендної плати), то переддоговірний спір може бути вирішено у судовому порядку.

Разом з тим потрібно визначити орендодавця, оскільки земельні ділянки під нерухомими об'єктами КСП передавалися у колективну власність, однак не входили до пайового фонду. Таким чином, якщо земельні ділянки про які йдеться, згідно з державним актом на право колективної власності перейшли у власність колективного сільськогосподарського підприємства та його членів, то сільська рада не може бути орендодавцем таких земель.

ЯКЩО РІШЕННЯ ПРО ПРИВАТИЗАЦІЮ ЗЕМЛІ Є, ТО СПАДКОЄМЦЮ АКТ ВИБОРУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ НЕ ПОТРІБНИЙ

Чи мають право органи місцевого самоврядування передавати земельну ділянку спадкоємцю після оформлення спадщини без вибору місця розташування земельної ділянки, якщо в 1993 році покійним батьком було прийнято рішення про приватизацію земельної ділянки, а державний акт не був виготовлений?

Ольга ЯРОВА,
землепорядник Вербівської сільської ради
Городищенського району Черкаської області

Відповідно до абзацу 2 пункту 1 розділу X Земельного кодексу України рішення про передачу громадянам України безоплатно у приватну власність земельних ділянок, прийняті органами місцевого самоврядування відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року «Про приватизацію земельних ділянок», є підставою для виготовлення та видачі цим громадянам або їх спадкоємцям державних актів на право власності на земельну ділянку за технічною документацією щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку.

Отже, якщо рішення про передачу земельних ділянок спадкодавцям приймалися на підставі Де-

крету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року «Про приватизацію земельних ділянок», то акт вибору земельної ділянки не потрібний, державний акт видається спадкоємцям на підставі рішення про передачу земельної ділянки за технічною документацією.

ГРОМАДЯНИ, ЩО ОТРИМАЛИ ПАЇ, МАЮТЬ ПРАВО І НА БЕЗОПЛАТНУ ПРИВАТИЗАЦІЮ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

У 1993 році органами місцевого самоврядування було прийнято рішення про передачу у власність земельної ділянки громадянину для ведення підсобного господарства площею 0,60 га. Після роздержавлення КСП у 1996 році громадянин отримав сертифікат на право на земельну частку (пай), на який в 2000 році отримав державний акт на земельну ділянку для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. А у 2005 році відповідно до розпорядження райдержадміністрації функціональне використання земельної ділянки змінено — для ведення особистого селянського господарства. У такій ситуації чи можна спиратися на частину 2 статті 121 ЗКУ, чи не буде порушенням ст. 116 Земельного кодексу України при приватизації земельної ділянки пл. 0,60 га (за Земельним кодексом України 2002 року: 0,25 га — для будівництва і обслуговування житлового будинку, споруд присадибної ділянки, 0,35 га — для ведення особистого селянського господарства) відповідно до постанови КМУ № 844 від 5 серпня 2009 р. «Деякі питання реалізації права власності на землю громадянами України», адже в громадянина вже є державний акт на земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства?

Ольга ЯРОВА,
землевпорядник Вербівської сільської ради
Городищенського району Черкаської області

У цьому випадку слід звернути увагу на те, що громадянин не отримував безоплатно земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства. Ділянка для ведення особистого селянського господарства у власності цього громадянина з'явилася внаслідок зміни функціонального призначення земельної ділянки, яка вже була у нього у власності на підставі державного акта 2000 року.

Відповідно до пункту б) частини 3 статті 116 ЗКУ безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян провадиться у разі одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених цим Кодексом у статті 121, а також в частині 4 цієї статті зазначено, що передача

земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених цим Кодексом, провадиться один раз по кожному виду використання.

Враховуючи викладене вище, громадянин має законне право отримати у власність земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства.

ЦЕРКВА ВАШОГО СЕЛА МАЄ ПРАВО НАБУТИ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ НЕ В ОРЕНДУ, А У ПОСТІЙНЕ КОРИСТУВАННЯ

У 70-ті роки в селі Кислиці закрили церкву, а потім її знищили. На сьогодні залишився лише фундамент. Нині він знаходиться на території сільської школи приблизно за 70 м від самої споруди. Навколо фундаменту знаходиться спортмайданчик. Ми зверталися до місцевої і районної влади з проханням дозволити відновити за старим фундаментом споруду церкви, але позитивної відповіді не одержали.

Порадьте, як нам бути в такій ситуації, адже земля, на якій понині знаходиться фундамент церкви, належала церкві, а зараз нам пропонують інше місце і землю в оренду.

Микола КИРИКА,
настоятель Свято-Миколаївської церкви
село Кислиця Ізмайльський район
Одеської області

З листа до редакції та матеріалів, що додаються до нього, з'ясуємо, що Свято-Миколаївський приход с. Кислиця звернувся до сільської ради із клопотанням про повернення церкві земельної ділянки. Чинним законодавством така передача не передбачена, а отже відмова сільської ради є правомірною.

Разом з тим релігійна організація має право звернутися з клопотанням про надання земельної ділянки, яке буде розглянуте згідно з чинним законодавством та відповідною містобудівною документацією села.

Крім того зазначу, що до Земельного кодексу Законом від 15.01.2009 були внесені зміни, згідно з якими права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають, зокрема, релігійні організації України, статуту (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності (пунктом «в» частини другої статті 92).

Таким чином, релігійна організація має право набути земельну ділянку не в оренду, а у постійне користування.

ЗА НАЯВНОСТІ В ОДНОГО ІЗ ЧЛЕНІВ РОДИНИ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ОСГ ІНШІ РОДИЧІ АВТОМАТИЧНО НЕ СТАЮТЬ ЧЛЕНАМИ ОСГ

? Виконком Вербівської сільської ради Пологівського району Запорізької області відповідно до Постанови КМУ № 219 від 14.02.2007 року «Про затвердження Порядку реєстрації, перереєстрації та ведення обліку громадян, які шукають роботу, і безробітних» надає громадянам довідки про членство в особистому селянському господарстві для подання до Пологівського районного центру зайнятості. Що саме повинно бути зазначено у довідці?

Л.КРАВЧЕНКО,
сільський голова

У довідці сільської ради повинно бути зазначено, чи є громадянин членом особистого селянського господарства.

Статтею 1 Закону України «Про особисте селянське господарство» передбачено, що особисте селянське господарство може вестися особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають, з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна особистого селянського господарства, у тому числі й у сфері сільського зеленого туризму. Але ведення такої діяльності є добровільним для кожного громадянина, тобто кожен з членів родини не стає автоматично особою, яка веде особисте селянське господарство за наявності у іншого члена сім'ї земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства. Спільне проживання також не може бути підставою для визнання громадянина членом ОСГ.

ЯКЩО НЕ ВИРІШУЄТЬСЯ СПІР, ЩО СТОСУЄТЬСЯ ВИДІЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЗВЕРТАЙТЕСЯ ДО СУДУ

? Шановна редакціє!
Уже тривалий час я оббиваю пороги кабінетів різного рангу чиновників з проханням виділити мені для ведення особистого селянського господарства земельну ділянку. Скористатися своїм законним правом не можу.
У Криничненській сільраді запропонували три ділянки на вибір. Я вибрала ділянку за селом Голованівка. У цьому селі нині живуть мої

мама, брат. Усе життя пропрацював у місцевому господарстві мій батько. Ділянка, яку вибрала, років п'ятнадцять не засівалася — вся в чагарниках і бур'янах. Мала надію, що я, ветеран праці, маючи мізерну медсестринську пенсію, зможу з сином зайнятися особистим селянським господарством.

Однак від Білогірської райдержадміністрації отримала відповідь, що на території Криничненської сільради ділянки не видаються.

Вважаю, що мені відмовили несправедливо, адже земля, на яку сподівалася, роками не обробляється. Порадьте, як бути в такій ситуації?

Тамара ОКОПСЬКА,
Білогірськ, Автономна Республіка Крим

Згідно зі статтею 121 Земельного кодексу України громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності, в тому числі й для ведення особистого селянського господарства.

Відповідно до статті 118 вищезазначеного Кодексу громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності для ведення особистого селянського господарства, у межах норм безоплатної приватизації, подають заяву про вибір місця розташування земельної ділянки до відповідної держадміністрації або органів місцевого самоврядування за місцезнаходженням земельної ділянки.

У разі відмови органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність або залишення заяви без розгляду питання вирішується в судовому порядку.

ГРОМАДЯНИ, ЩО КОРИСТУВАЛИСЯ ЗЕМЛЕЮ ДО 2002 РОКУ, А РІШЕННЯ ПРО ЇЇ ПЕРЕДАЧУ ОДЕРЖАЛИ ПІСЛЯ 15 СЕРПНЯ ЦЬОГО РОКУ, ДЕРЖАКТИ ОТРИМУЮТЬ БЕЗОПЛАТНО

? Чи мають право громадяни на безоплатне оформлення та видачу державних актів на право власності на земельні ділянки, якщо земельні ділянки передані їм в користування до 1 січня 2002 року, але рішення про передачу цих земельних ділянок прийнято після 15 серпня 2009 року?

Л.НАСОНОВА,
землевпорядник Бердянської сільської ради
Зачепилівського району Харківської області

Пунктом 3 постанови КМУ № 844 від 5 серпня 2009 р. встановлено, що у разі відсутності рішення про передачу земельної ділянки у власність громадянина, який отримав її у користування до дня набрання чинності Земельним кодексом

сом України, громадянин звертається із заявою про передачу йому у власність такої земельної ділянки до відповідного органу місцевого самоврядування.

Відповідний орган місцевого самоврядування невідкладно приймає рішення щодо надання дозволу на виготовлення технічної документації, яка виготовляється для громадян безоплатно — за рахунок коштів державного бюджету з наступним затвердженням зазначеної документації та наданням земельної ділянки у власність відповідно до вимог частини другої статті 118 та в межах норм, визначених статтею 121 Земельного кодексу України.

ЯКЩО ФІРМА ПРОСТРОЧУЄ ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ АКТІВ, МОЖНА ЗВЕРНУТИСЯ ДО СУДУ АБО ПОСКАРЖИТИСЯ ДЕРЖКОМЗЕМУ НА НЕВИКОНАННЯ НЕЮ ЛІЦЕНЗІЙНИХ УМОВ

З липня цього року пішов шостий рік, як фірма «НВК Горизонт» провела обміри присадибних земельних ділянок. Власники земельних ділянок переказали їм кошти за виконані роботи на їх розрахунковий рахунок, але актів на право власності на земельні ділянки отримали не всі. На наші запитання стосовно актів, виконавець Коваленко Олександр Іванович, відповідає, що все буде нормально і акти ми отримаємо, адже уже 24 знаходиться на реєстрації у ДЗК, скоро буде ще 20, а тоді залишиться ще 15. Порадьте, як нам бути, якщо все ж таки й надалі ця київська фірма до безконечності продовжуватиме строки оформлення та видачі актів на землю?

Лідія ПІГУЛЕВСЬКА,
землевпорядник

Городище-Пустоварівської сільської ради
Володарський район Київської області

Взаємовідносини замовників і розробників документації із землеустрою регулюються законодавством України і договором між ними, в тому числі й строки виконання землевпорядних робіт.

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

Окрім цього, можна звернутись до Державного комітету України із земельних ресурсів із скаргою на недотримання цією фірмою ліцензійних умов.



НА ЗАПИТАННЯ ВІДПОВІДАЄ

Леся ГЛУЩЕНКО,
головний спеціаліст
Держкомзему

СПАДКОЄМЕЦЬ ТЕХНІЧНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ ВИГОТОВЛЯЄ ЗА ВЛАСНІ КОШТИ, ДЕРЖАКТ ОТРИМУЄ БЕЗОПЛАТНО

Чи поширюється дія постанови Кабінету Міністрів України від 05.08.2009 р. № 844 «Деякі питання реалізації права власності на землю громадянами України» на громадянина, який отримав у користування земельну ділянку після набрання чинності Земельного кодексу України (1.01.2002 року) за спадщиною і, якщо рішення про безоплатну передачу земельної ділянки у його власність прийнято не було?

Фонд комунальної власності м. Жовті Води
Дніпропетровської області

Пункт перший Порядку безоплатних оформлення та видачі громадянам України державних актів на право власності на земельні ділянки, що затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 05.08.2009 № 844, визначає спрощену процедуру безоплатних оформлення та видачі громадянам України у 2009 та наступних роках державних актів на право власності на земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель, ведення особистого селянського господарства в межах населених пунктів та ведення садівництва у розмірах, визначених статтею 121 Земельного кодексу України, після прийняття рішення про передачу громадянам безоплатно у приватну власність земельних ділянок:

- 1) органами місцевого самоврядування до 1 січня 2002 р. — відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 р. № 15-92 «Про приватизацію земельних ділянок» та Земельного кодексу України від 18 грудня 1990 р. № 561-ХІІ (в редакції Закону України від 13 березня 1992 р. № 2196-ХІІ);
- 2) органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з 1 січня 2002 р. — відповідно до статті 118 Земельного кодексу України.

Пункт третій постанови Кабінету Міністрів України від 21 жовтня 2009 р. № 1112 «Про додаткові заходи щодо безоплатних оформлення та видачі

громадянам України державних актів на право власності на земельні ділянки» визначає, що згідно з абзацом другим пункту першого розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України громадяни України — спадкоємці громадян, яким за рішеннями органів місцевого самоврядування передано безоплатно у власність земельні ділянки відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 р. № 15-92 «Про приватизацію земельних ділянок», мають право на безоплатні оформлення та видачу їм державних актів на право власності на земельні ділянки.

У випадку відсутності рішення про передачу земельної ділянки у власність громадянина, який отримав її у користування до дня набрання чинності Земельного кодексу України, згідно з пунктом третім вищезгаданого Порядку громадянин звертається із заявою про передачу йому у власність такої земельної ділянки до відповідного органу місцевого самоврядування, а, якщо ділянка отримана у користування для ведення садівництва за межами населених пунктів, — до відповідної районної держадміністрації.

Таким чином, громадяни, які отримали у користування земельну ділянку за спадщиною після набрання чинності Земельного кодексу України (після 01.01.2002 року), виготовлення технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку, здійснюють за власні кошти.

Для одержання державного акта на право власності на земельну ділянку громадянин або уповноважена ним особа подає сільському, селищному, міському голові або уповноваженій ним особі адресовану територіальному органу Держкомзему заяву про видачу такого акта.

Якщо сільський, селищний чи міський голова або уповноважена ним особа не приймає заяви про видачу державного акта на право власності на земельну ділянку або зволікає з їх передачею, територіальний орган Держкомзему організовує прийом заяв громадян у відповідному селі, селищі чи місті.

До заяви додаються:

- копія паспорта;
- копія документа про присвоєння ідентифікаційного номера;
- засвідчена в установленому порядку копія довіреності — для уповноваженої особи у випадку, якщо сам громадянин не може або не бажає самостійно займатися питанням отримання державного акта;
- технічна документація із землеустрою щодо складання державного акта на право власності на землю, затверджена в установленому порядку.

Державна реєстрація та видача державного акта на право власності на земельну ділянку здійснюється за рахунок бюджетних коштів Стабілізаційного фонду структурним підрозділом Центру ДЗК на рівні району чи міста.

УСПАДКОВАНІ ВІД БАТЬКА ДІЛЯНКИ, ЩО ПІДЛЯГАЮТЬ ПОДІЛУ НА ДВОХ, ОФОРМИТИ БЕЗОПЛАТНО НЕ МОЖНА

? У 2008 році я з братом вступили у спадщину на три земельні ділянки в рівних частках у місті Пуяртин Полтавської області. Ці земельні ділянки були приватизовані нашим батьком. Коли ми звернулися у земельний відділ, щоб переоформити земельні акти на себе, то там сказали, що кожному з нас за це необхідно заплатити. Грошей у нас немає. А чи не маємо ми права на безоплатне оформлення державних актів?

Брати Даниленки

Відповідно до чинного земельного законодавства **набуття права власності громадянами на земельні ділянки відбувається:**

- шляхом передачі земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність громадян;

- на підставі цивільно-правових угод (успадкування, дарування, міна, купівля-продаж тощо).

Частина третя статті 116 Земельного кодексу України визначає, що **безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян провадиться у разі:**

- а) приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян;

- б) одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;

- в) одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, у розмірах, визначених статтею 121 Земельного кодексу України.

Передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених цим Кодексом, провадиться один раз по кожному виду використання.

Згідно із частиною першою статті 131 Земельного кодексу України громадяни та юридичні особи України, а також територіальні громади та держава мають право набувати у власність земельні ділянки на підставі міни, ренти, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод.

Постановою Кабінету Міністрів України від 05.08.2009 № 844 визначено спрощену процедуру безоплатних оформлення та видачі громадянам України у 2009 та наступних роках державних актів на право власності на земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель, ведення особистого селянського господарства в межах населених пунктів та ведення садівництва у розмірах, визначених статтею 121 Земельного кодексу України.

Оскільки Ви з братом набули право власності на земельні ділянки за свідоцтвом про право на спадщину від 18.10.2008 р. і ці земельні ділянки були

приватизовані відповідно до ст. ст.118, 121 Земельного кодексу України вашим батьком, оформлення правовстановлюючих документів на зазначені у свідоцтві про право на спадщину земельні ділянки не підпадає під дію постанови Кабінету Міністрів України від 05.08. 2009 року № 844 «Деякі питання реалізації права власності на землю громадянами України».

Відповідно до пункту 1.13 Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі, затвердженої наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 04.05.1999 № 43 та зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 4 червня 1999 року за № 354/3647, складання державного акта на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою при передачі земельної ділянки, що була раніше надана громадянам, підприємствам, установам, організаціям і об'єднанням громадян всіх видів, у постійне користування або при переоформленні правоустановних документів на ці земельні ділянки, проводиться після відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх довгостроковими межовими знаками встановленого зразка за затвердженою відповідною технічною документацією.

Статтею 25 Закону України «Про землеустрій» передбачено, що документація із землеустрою розробляється, зокрема у вигляді технічної документації.

Вимоги до змісту технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку, визначені статтею 56 Закону України «Про землеустрій».

Стаття 26 Закону України «Про землеустрій» визначає, що замовниками документації із землеустрою можуть бути органи державної влади, органи місцевого самоврядування, землевласники і землекористувачі.

Розробниками документації із землеустрою є юридичні та фізичні особи, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою відповідно до закону.

Взаємовідносини замовників і розробників документації із землеустрою регулюються законодавством України і договором.

Для переоформлення правовстановлюючих документів на земельні ділянки, зазначені у свідоцтві про спадщину від 18.10.2008 року, Вам з братом необхідно звернутися до землевпорядної організації, яка має ліцензію на проведення робіт із землеустрою та заключити з нею договір на виконання таких робіт.

Водночас звертаємо увагу, що Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок», що набрав чинності з 02.05.2009 внесено зміни до статті 126 Земельного кодексу України, якою передбачено, що право влас-

ності на земельну ділянку, набуту у власність із земель приватної власності без зміни її меж, цільового призначення, посвідчується:

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

При набутті права власності на земельну ділянку на підставі документів, визначених частиною другою статті 126 Земельного кодексу України, державний акт на право власності на земельну ділянку, що відчужується, долучається до документа, на підставі якого відбувається перехід права власності на земельну ділянку, в кожному такому випадку відчуження земельної ділянки.

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

Також, частиною другою Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» встановлено, що положення цього Закону щодо посвідчення права власності на земельні ділянки документами, зазначеними у частині другій статті 126 Земельного кодексу, поширюється на випадки, коли зазначені документи були укладені (видані) до набрання чинності цим Законом, але державні акти на право власності на земельні ділянки видані не були.

У такому випадку нотаріус, який посвідчив (видав) відповідний документ, звертається з письмовим запитом до органу, який здійснює державну реєстрацію земельних ділянок, про підтвердження того, що державний акт на право власності на землю не виданий новому власнику земельної ділянки.

Після надходження до нотаріуса письмового підтвердження такого факту державний акт на право власності на землю вилучається нотаріусом із його справ та після здійснення відмітки про перехід права власності на неї долучається до відповідного документа, зазначеного у частині другій статті 126 Земельного кодексу.

Таким чином, для підтвердження переходу права власності на земельні ділянки, набуті вами та вашим братом в порядку спадкування, необхідно звернутися до державного нотаріуса, який оформив свідоцтво про право на спадщину. В свою чергу державний нотаріус робить на державних актах на право власності на землю, які були оформлені на ім'я вашого батька, відмітки про перехід права власності на земельні ділянки, що перейшли до Вас з братом у власність за спадщиною.

ДЕРЖАКТ НА ДІЛЯНКУ ДЛЯ САДІВНИЦТВА ОФОРМЛЯТЬ І ВИДАДУТЬ ВАМ БЕЗОПЛАТНО

? Чи маю я право на безоплатну приватизацію земельної ділянки для ведення садівництва в порядку, передбаченому постановою Кабінету Міністрів України № 844 від 5 серпня 2009 року, якщо ділянкою користуюся з 1998 року? Земельна ділянка знаходиться на території Віта-Поштової сільської ради Києво-Святошинського району за межами населеного пункту.

С. ШИМАКОВ,
Києво-Святошинський район
Київської області

Частиною п'ятою статті 35 Земельного кодексу України передбачено, що приватизація земельної ділянки громадянином-членом садівницького товариства здійснюється без згоди на те інших членів цього товариства.

Пункт перший Порядку безоплатних оформлення та видачі громадянам України державних актів на право власності на земельні ділянки, що затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 05.08.2009 № 844, визначає спрощену процедуру безоплатних оформлення та видачі громадянам України у 2009 та наступних роках державних актів на право власності на земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель, ведення особистого селянського господарства в межах населених пунктів та ведення садівництва у розмірах, визначених статтею 121 Земельного кодексу України, після прийняття рішення про передачу громадянам безоплатно у приватну власність земельних ділянок:

- 1) органами місцевого самоврядування до 1 січня 2002 р. — відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 р. № 15-92 «Про приватизацію земельних ділянок» та Земельного кодексу України від 18 грудня 1990 р. № 561-ХІІ (в редакції Закону України від 13 березня 1992 р. № 2196-ХІІ);
- 2) органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з 1 січня 2002 р. — відповідно до статті 118 Земельного кодексу України.

Відповідно до пункту третього Порядку безоплатних оформлення та видачі громадянам України державних актів на право власності на земельні ділянки у разі відсутності рішення про передачу земельної ділянки у власність громадянина, який отримав її у користування до дня набрання чинності

Земельного кодексу України (01.01.2002 р.), громадянин звертається із заявою про передачу йому у власність такої земельної ділянки до відповідного органу місцевого самоврядування, а стосовно такої земельної ділянки, отриманої у користування для ведення садівництва за межами населених пунктів, — до відповідної районної держадміністрації.

Відповідний орган місцевого самоврядування чи районна держадміністрація невідкладно приймає рішення щодо надання дозволу на виготовлення технічної документації (виготовляється для громадян безоплатно, за рахунок коштів державного бюджету) з наступним затвердженням зазначеної документації та наданням земельної ділянки у власність відповідно до вимог частини другої статті 118 та в межах норм, визначених статтею 121 Земельного кодексу України.

Рішення, прийняті відповідно до пункту 3 цього Порядку районними держадміністраціями стосовно земельних ділянок, отриманих у користування для ведення садівництва за межами населених пунктів, подаються громадянами до територіальних органів Держкомзему самостійно.

Для одержання державного акта на право власності на земельну ділянку для ведення індивідуального садівництва Вам необхідно подати заяву про видачу такого державного акта до Віта-Поштової сільської ради, адресовану Управлінню земельних ресурсів у Києво-Святошинському районі Київської області.

Якщо сільський, селищний чи міський голова або уповноважена ним особа не приймає заяви про видачу державного акта на право власності на земельну ділянку або зволікає з їх передачею, територіальний орган Держкомзему організовує прийом заяв громадян у відповідному селі, селищі чи місті.

До заяви маєте додати копію паспорта; копію документа про присвоєння ідентифікаційного номера; засвідчену в установленому порядку копію довіреності, якщо самі не можете або не бажаєте самостійно займатися питанням отримання державного акта.

Технічна документація, що виготовляється відповідно до Порядку спрощеної процедури оформлення правостановлюючих документів на землю, не підлягає погодженню з природоохоронними і санітарно-епідеміологічними органами, органами архітектури і охорони культурної спадщини.

Державний акт на право власності на земельну ділянку, підписаний територіальним органом Держкомзему та органом виконавчої влади, який прийняв рішення про безоплатну передачу Вам земельної ділянки у власність, передається для державної реєстрації районному підрозділові Центру ДЗК, який, до речі, й забезпечує видачу акта на руки.

Оформлення, реєстрація та видача державного акта на право власності на земельну ділянку здійснюється за рахунок бюджетних коштів.



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності

Цей Закон визначає правові, організаційні та фінансові засади регулювання суспільних відносин, що виникають у процесі відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.

Розділ I ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Стаття 1. Визначення термінів

1. У цьому Законі нижченаведені терміни вживаються в такому значенні:

викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна для суспільних потреб — передача земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, за їх згодою у державну чи комунальну власність для задоволення суспільних потреб шляхом укладення договору купівлі-продажу чи іншого правочину у порядку, встановленому законом;

викупна ціна — вартість земельної ділянки (її частини), житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені, з урахуванням збитків, завданих власнику внаслідок викупу земельної ділянки, у тому числі збитків, що будуть завдані власнику у зв'язку з достроковим припиненням його зобов'язань перед третіми особами, зокрема упущена вигода;

відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності — перехід права власності на земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, за плату в державну чи комунальну власність шляхом їх викупу чи примусового відчуження для потреб держави, територіальної громади, суспільства в цілому;

примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності — перехід права власності на земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, до держави чи територіальної громади з мотивів суспільної необхідності за рішенням суду;

суспільна необхідність — обумовлена загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади вик-

лючна необхідність, для забезпечення якої допускається примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, у встановленому законом порядку;

суспільна потреба — обумовлена загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади потреба у земельних ділянках, у тому числі тих, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, викуп яких здійснюється в порядку, встановленому законом.

Стаття 2. Сфера дії цього Закону

1. Дія цього Закону поширюється на суспільні відносини, пов'язані з викупом земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для забезпечення суспільних потреб чи пов'язані з примусовим відчуженням зазначених об'єктів нерухомого майна з мотивів суспільної необхідності, якщо такі потреби не можуть бути забезпечені шляхом використання земель державної чи комунальної власності.

2. Дія цього Закону не поширюється на суспільні відносини, що виникають у разі:

звернення стягнення на земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені;

вилучення (викупу) земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у державній та/або комунальній власності;

відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва у разі викупу земельних ділянок для суспільних потреб;

укладення інших цивільно-правових угод з інших підстав, ніж визначені статтею 7 цього Закону;

примусового відчуження земельних ділянок в умовах воєнного чи надзвичайного стану (реквізиції);

конфіскації земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені;

викупу пам'яток історії та культури, яким загрожує пошкодження або знищення, внаслідок дій або бездіяльності їх власника;

припинення права власності особи на майно, яке не може їй належати.

Стаття 3. Об'єкт відчуження

1. Об'єктом відчуження є земельна ділянка (її частина), житловий будинок, інші будівлі, споруди, багаторічні насадження, що на ній розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

2. У разі якщо власник земельної ділянки (її частини), що відчужується, є також власником житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені, вимога про відчуження земельної ділянки розглядається разом з вимогою про припинення права власності на зазначені об'єкти.

3. У разі якщо земельна ділянка, що викуповується, та розміщені на ній житловий будинок, інші будівлі, споруди чи багаторічні насадження перебувають у власності кількох осіб, питання про викуп вирішується з кожним власником окремо.

4. У разі якщо земельна ділянка (її частина), що відчужується, житловий будинок, інші будівлі, споруди, багаторічні насадження, що на ній розміщені, перебувають у власності кількох осіб, питання про відчуження розглядається з кожним із власників.

5. У разі якщо відчужується частина земельної ділянки, а решта її площі не може раціонально використовуватися за цільовим призначенням, за вимогою власника земельної ділянки відчуженню підлягає вся земельна ділянка.

Стаття 4. Принципи відчуження об'єктів права приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності

1. Фізичні або юридичні особи не можуть бути протиправно позбавлені права приватної власності на земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені.

2. Викуп чи примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, допускається на підставі та в порядку, встановлених цим Законом.

3. Викуп земельних ділянок для суспільних потреб, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, може здійснюватися за умови відшкодування їх вартості відповідно до закону.

Примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості на підставі та в порядку, встановлених законом.

4. Викуп земельних ділянок для суспільних потреб, примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності здійснюється як виняток з дотриманням вимог екологічної безпеки, із забезпеченням подальшого раціонального використання земельних ділянок, у разі якщо об'єкти, визначені у статтях 8 і 9 цього Закону, можна розмістити виключно на земельних ділянках, що відчужуються, або якщо розміщення таких об'єктів на інших земельних ділянках безпосередньо завдасть значних матеріальних збитків або спричинить негативні екологічні наслідки відповідній територіальній громаді, суспільству або державі в цілому.

5. Викуплена або примусово відчужена земельна ділянка не може бути передана в користування або у власність фізичній чи юридичній особі для цілей, не пов'язаних із забезпеченням суспільних потреб або суспільної необхідності, визначених у рішенні органу державної влади чи органу місцевого самоврядування про відчуження зазначеної земельної ділянки.

6. Примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності здійснюється за умови надання її власнику відповідно іншої рівноцінної земельної ділянки, якщо інше не погоджено з власником відчужуваної земельної ділянки.

7. Примусове відчуження житлового будинку (частини будинку, жилого приміщення) у зв'язку з викупом або примусовим відчуженням земельної ділянки здійснюється за умови надання його власнику (власникам) у власність іншого благоустроєного житлового будинку (частини будинку, жилого приміщення) з дотриманням вимог, передбачених житловим законодавством, якщо інше не погоджено з власником (власниками) відчужуваного житлового будинку (частини будинку, жилого приміщення).

Стаття 5. Порядок визначення викупної ціни

1. Викупна ціна включає вартість земельної ділянки (її частини), житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені, з урахуванням збитків, завданих власнику внаслідок викупу земельної ділянки, у тому числі збитків, що будуть завдані власнику у зв'язку з достроковим припиненням його зобов'язань перед третіми особами, зокрема упущена вигода, у повному обсязі.

У разі надання власнику іншої земельної ділянки замість відчуженої у викупну ціну включається вартість виготовлення документації із землеустрою, розроблення якої необхідне для отримання у власність такої земельної ділянки, а також витрати, пов'язані з державною реєстрацією прав на неї.

2. Вартість земельної ділянки, що відчужується або передається у власність замість відчуженої, визначається за договором на підставі її експертної грошової оцінки, проведеної відповідно до закону.

3. Звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок, що відчужуються, підлягають рецензуванню, державній експертизі землепорядної документації у випадках та в порядку, визначених законом.

4. Суб'єкти оціночної діяльності для проведення такої оцінки визначаються органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування в порядку, визначеному законом, а вартість надання послуг з рецензування або проведення державної експертизи звітів з експертної грошової оцінки сплачується за рахунок коштів відповідних бюджетів.

5. У разі якщо власник виступає проти відчуження свого нерухомого майна за оцінкою, проведеною суб'єктом оціночної діяльності, визначеним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування, він може залучити іншого суб'єкта оціночної діяльності для визначення вартості нерухомого майна чи проведення рецензування звіту з оцінки такого майна. У цьому разі витрати на виконання таких послуг несе власник майна.

Стаття 6. Фінансування заходів щодо відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності

1. Заходи щодо відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності здійснюються за рахунок коштів відповідних бюджетів.

Розділ II

ВИКУП ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ІНШИХ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЩО НА НИХ РОЗМІЩЕНІ, ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ

Стаття 7. Викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб

1. Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування відповідно до своїх повноважень та в порядку, визначених цим Законом, мають право викупу земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для таких суспільних потреб:

- забезпечення національної безпеки і оборони;
- будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, нафто-, газо- та водопроводів, ліній електропередачі, зв'язку, аеропортів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;
- розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій в Україні згідно з міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України;
- розміщення та обслуговування об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин;
- будівництво захисних гідротехнічних споруд;
- будівництво та обслуговування нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, необхідних для їх експлуатації, споруд для підземного зберігання нафти, газу та інших речовин і матеріалів, захоронення шкідливих речовин і відходів виробництва;
- створення міських парків, будівництво дошкільних навчальних закладів, майданчиків відпочинку, стадіонів та кладовищ;
- розташування об'єктів природно-заповідного фонду.

2. Рішення про викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб, визначених частиною першою цієї статті, органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування приймають на підставі генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, матеріалів погодження місця розташування таких об'єктів та документації із землеустрою, затверджених в установленому законодавством порядку.

Місце розташування об'єкта, під розміщення якого здійснюється викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, погоджується в порядку, встановленому статтею 151 Земельного кодексу України.

Стаття 8. Повноваження органів виконавчої влади щодо викупу земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб

1. Органи виконавчої влади відповідно до своїх повноважень та в порядку, визначених цим Законом, приймають рішення про викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені (крім об'єктів, викуп яких віднесено до повноважень органів місцевого самоврядування), для таких суспільних потреб:

- забезпечення національної безпеки і оборони;
- будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслу-

говування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, нафто-, газо- та водопроводів, ліній електропередачі, зв'язку, аеропортів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;

- розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій в Україні згідно з міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України;

- розміщення та обслуговування об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин;

- будівництво захисних гідротехнічних споруд;

- будівництво та обслуговування нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, необхідних для їх експлуатації, споруд для підземного зберігання нафти, газу та інших речовин і матеріалів, захоронення шкідливих речовин і відходів виробництва;

- розташування об'єктів природно-заповідного фонду загальнодержавного значення.

2. Кабінет Міністрів України приймає рішення про викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для забезпечення національної безпеки і оборони, розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій в Україні згідно з міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, а також для інших суспільних потреб, визначених цим Законом, якщо передбачається місце розташування об'єкта на території Автономної Республіки Крим та суміжної області або на території двох та більше областей.

Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні державні адміністрації приймають рішення про викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб, якщо передбачається місце розташування об'єкта на території двох або більше районів.

Районна державна адміністрація приймає рішення про викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб, якщо передбачається місце розташування об'єкта в межах території району.

Стаття 9. Повноваження органів місцевого самоврядування щодо викупу земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб

1. Сільські, селищні, міські ради, Київська і Севастопольська міські ради в межах території здійснення їх повноважень приймають рішення про викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, у порядку, визначеному цим Законом, для таких суспільних потреб:

- будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури, пов'язаних з обслуговуванням відповідно територіальної громади села, селища, міста (доріг, мостів, естакад, газо- та водопроводів, ліній електропередачі, зв'язку, аеропортів, нафтових та газових терміналів, електростанцій), та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;

- розташування об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення;

- створення міських парків, будівництво дошкільних навчальних закладів, майданчиків відпочинку, стадіонів та кладовищ.

Стаття 10. Порядок та умови прийняття рішення про викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб

1. Ініціатива щодо викупу земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб може належати лише органам виконавчої влади чи органам місцевого самоврядування, спеціальним адміністраціям щодо управління територіями та об'єктами природно-заповідного фонду, особам, які отримали спеціальний дозвіл (ліцензію) на користування надрами, і підприємствам, які здійснюють будівництво, капітальний ремонт, реконструкцію, експлуатацію об'єктів транспортної та енергетичної інфраструктури, захисних гідротехнічних споруд і які погодили місце розташування таких об'єктів у випадках та в порядку, визначених статтею 151 Земельного кодексу України.

За наслідками розгляду пропозицій суб'єктів, зазначених в абзаці першому частини першої цієї статті, відповідний орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування у місячний строк з дня надходження такої пропозиції приймає рішення про викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб.

Рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з підстав, що допускають можливість примусового відчуження цих об'єктів, підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для реєстрації обмежень (обтяжень) речових прав на нерухоме майно, та набирає чинності з дня такої державної реєстрації.

2. Орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування, який прийняв рішення про викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, зобов'язаний письмово повідомити про це їх власника (власників) протягом п'яти днів з дня прийняття такого рішення, але не пізніше як за три місяці до їх викупу. Цей строк поширюється також на тих осіб, які стануть власниками таких об'єктів протягом трьох місяців з дня надходження зазначеного повідомлення.

3. Інформація (письмове повідомлення) надсилається власнику (власникам) земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, рекомендованим листом з повідомленням про вручення або вручається йому (їм) особисто під розписку.

У разі якщо місце проживання (перебування чи роботи) або місцезнаходження осіб, зазначених у частині другій цієї статті, залишається невідомим, навіть після звернення до адресного бюро та органів внутрішніх справ, про прийняте рішення щодо викупу земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, ці особи повідомляються шляхом розміщення відповідного оголошення: в офіційному друкованому виданні, засновником якого є Кабінет Міністрів України, у разі якщо таке рішення приймає Кабінет Міністрів України;

у друкованих засобах масової інформації, засновниками яких є Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласна, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації, на території здійснення повноважень яких знаходиться земельна ділянка, що викуповується органом місцевого самоврядування чи відповідним органом виконавчої влади.

Власник (власники) земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, вважається повідомленим про такий викуп з дня опублікування зазначеного оголошення.

4. Орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування зобов'язаний забезпечити отримання власником (власниками) земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, щодо яких прийнято рішення про їх викуп, письмового повідомлення в обсязі, передбаченому цією статтею.

5. У письмовому повідомленні, що надсилається власнику (власникам) земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, які підлягають викупу для суспільних потреб, зазначається інформація щодо: об'єктів викупу, їх місцезнаходження, а для земельних ділянок додатково — площі, кадастрового номера (за наявності), категорії земель;

мети викупу;

умов викупу (орієнтовна викупна ціна, строк викупу, джерело фінансування витрат, пов'язаних з викупом), а також відомостей про земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що можуть бути надані замість викуплених;

прав і обов'язків власника (власників) земельної ділянки, іншого нерухомого майна, що на ній розміщено, які виникли у зв'язку з їх викупом відповідно до закону;

відомостей про житловий будинок, жиле приміщення (місцезнаходження, площа), що надається замість викуплених.

До інформації (письмового повідомлення) додається план земельної ділянки (її частини), що підлягає викупу, і посвідчена в установленому законом порядку копія рішення про її викуп.

Стаття 11. Проведення переговорів щодо умов викупу земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб

1. Власник (власники) земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, протягом одного місяця з дня отримання інформації (письмового повідомлення) згідно із статтею 10 цього Закону письмово повідомляє відповідний орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування про надання згоди на проведення переговорів щодо умов викупу або відмову від такого викупу.

2. У разі якщо на час прийняття рішення про викуп земельна ділянка, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, передані в оренду та/або заставу чи власник земельної ділянки, що підлягає викупу, не є власником інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, до участі в переговорах залучаються власники цих об'єктів, орендарі та/або заставодержателі.

3. У разі надання власником (власниками) земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, згоди на проведення переговорів щодо умов їх викупу представники органу, який прийняв рішення про їх викуп, після отримання власником (власниками) цих об'єктів інформації (письмового повідомлення) проводять переговори з власником (власниками) земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, щодо викупної ціни, строків та інших умов викупу.

Стаття 12. Порядок викупу земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб

1. Викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, здійснюється шляхом укладення договору купівлі-продажу, що підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. У разі надання особи у власність земельної ділянки чи іншого майна замість викупленого може укладатися договір міни.

2. Викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, може здійснюватися лише за згодою їх власників.

У разі досягнення згоди щодо викупу земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, сторони укладають договір купівлі-продажу (іншого правочину, що передбачає передачу права власності).

3. У разі якщо протягом одного року з дня прийняття рішення про викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб (крім випадків, коли допускається примусове відчуження цих об'єктів з мотивів суспільної необхідності) договір купівлі-продажу (іншого правочину, що передбачає передачу права власності) з власником земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, не укладений, таке рішення втрачає чинність.

Рішення про викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб з підстав, які допускають примусове відчуження цих об'єктів з мотивів суспільної необхідності, втрачає чинність у разі, якщо протягом одного року з дня прийняття рішення відповідний орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування не звернувся до суду з позовом про примусове відчуження цих об'єктів або якщо рішення суду про відмову у задоволенні цього позову набрало законної сили.

У разі втрати чинності рішенням про викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з підстав, які допускають примусове відчуження цих об'єктів з мотивів суспільної необхідності, прийняття рішення про викуп таких об'єктів з цих же підстав допускається не раніше ніж через п'ять років.

4. Власник земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, щодо яких органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування прийнято рішення про викуп з підстав, які допускають примусове відчуження такого майна з мотивів суспільної необхідності, зобов'язаний сприяти представникам зазначених органів і суб'єктам, уповноваженим на проведення експертної грошової оцінки вартості такої земельної ділянки та оцінки житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені, у визначенні розміру збитків, що підлягають відшкодуванню, доступі до об'єктів оцінки і до наявної у власника інформації про них.

5. Замість викупної ціни земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, власнику таких об'єктів за його бажанням можуть бути передані у власність інша рівноцінна земельна ділянка в межах території, на яку поширюються повноваження відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, що прийняв рішення про викуп, або інше нерухоме майно, вартість яких враховується при визначенні викупної ціни.

Стаття 13. Права власника земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, щодо яких прийнято рішення про викуп для суспільних потреб

1. Власник земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, щодо яких органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування прийнято рішення про викуп для суспільних потреб, з дня отримання інформації (письмового повідомлення) про викуп до дня нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу (іншого правочину, що передбачає передачу права власності) та його державної реєстрації має право володіти, користуватися та розпоряджатися цими об'єктами на власний розсуд, отримувати доходи та здійснювати витрати, пов'язані з використанням земельної ділянки за цільовим призначенням.

2. Витрати власника земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, щодо яких органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування прийнято рішення про викуп для суспільних потреб, пов'язані з новим будівництвом, реконструкцією та капітальним ремонтом будівель і споруд, передачею їх у користування, заставу (іпотеку), закладенням багаторічних насаджень та проведенням інших заходів, що значно підвищують викупну ціну, за умови, що такі дії вчиняються після отримання власником об'єктів письмового повідомлення про їх викуп, не відшкодовуються.

3. Власник земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, який отримав письмове повідомлення про їх викуп для суспільних потреб, у разі відчуження цих об'єктів на користь іншої особи зобов'язаний попередити таку особу про викуп зазначених об'єктів для суспільних потреб та повідомити орган, який прийняв рішення про відчуження. Рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб зберігає свою чинність для нового власника земельної ділянки. Інформування нового власника про викуп відповідних об'єктів органом, який прийняв рішення про їх викуп, у порядку, визначеному статтею 10 цього Закону, не вимагається.

Стаття 14. Відшкодування вартості земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, які викуповуються для суспільних потреб

1. У разі викупу земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб власнику (власникам) цього майна вартість таких об'єктів може бути відшкодована у грошовій формі або може бути надано у власність іншу рівноцінну земельну ділянку чи об'єкти нерухомого майна, вартість яких враховується при визначенні викупної ціни.

За згодою власника (власників) йому може бути передано у власність іншу земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна більшої вартості (але не більше ніж на 10 відсотків від їх експертної оцінки), що передбачає виплату власником різниці у вартості такого майна, або меншої вартості, що передбачає виплату власнику різниці у вартості такого майна.

2. Орган, який прийняв рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб, зобов'язаний відшкодувати фізичним та юридичним особам — власникам та користувачам суміжних земельних ділянок збитки, що були їм завдані внаслідок викупу земельної ділянки для суспільних потреб.

**Розділ III
ПРИМУСОВЕ ВІДЧУЖЕННЯ
ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК,
ІНШИХ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА,
ЩО НА НИХ РОЗМІЩЕНІ,
З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ**

Стаття 15. Підстави для примусового відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності

1. У разі неотримання згоди власника земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з викупом цих об'єктів для суспільних потреб зазначені об'єкти можуть бути примусово відчужені у державну чи комунальну власність лише як виняток з мотивів суспільної необхідності і виключно під розміщення: об'єктів національної безпеки і оборони; лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, магістральних трубопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації; об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення; об'єктів природно-заповідного фонду; кладовищ.

2. Примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, допускається, як виняток, з мотивів суспільної необхідності лише в разі, якщо будівництво зазначених у частині першій цієї статті об'єктів передбачається здійснити із застосуванням оптимального варіанта з урахуванням економічних, технологічних, соціальних, екологічних та інших чинників.

3. Примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності здійснюється за рішенням суду.

Стаття 16. Порядок примусового відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності

1. Орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування, що прийняв рішення про відчуження земельної ділянки, у разі недосягнення згоди з власником земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, щодо їх викупу для суспільних потреб відповідно до розділу II цього Закону звертається до адміністративного суду із позовом про примусове відчуження зазначених об'єктів.

2. Вимога про примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, підлягає задоволенню, у разі якщо позивач доведе, що будівництво, капітальний ремонт, реконструкція об'єктів, під розміщення яких відчужується відповідне майно, є неможливим без припинення права власності на таке майно попереднього власника.

3. У разі задоволення позовних вимог рішенням суду визначається викупна ціна та порядок її виплати, а також перелік та порядок надання майна замість відчуженого. Одночасно із задоволенням позовних вимог щодо примусового відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності суд може задовольнити вимоги щодо знесення

житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, розміщених на земельній ділянці, що підлягають примусовому відчуженню.

4. Рішення суду про примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, разом із документами, що підтверджують попередню та повну сплату колишньому власнику викупної ціни або державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, надане замість відчуженого, є підставою для державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на зазначені об'єкти.

5. Попереднє повне відшкодування вартості земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, у грошовій формі здійснюється шляхом внесення органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування, що прийняв рішення про відчуження земельної ділянки, коштів на депозит нотаріальної контори в порядку, встановленому законом, за місцем розташування земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, або перерахування коштів на зазначений власником цих об'єктів банківський рахунок.

Стаття 17. Припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку з примусовим відчуженням земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності

1. Припинення права власності на житловий будинок, інші будівлі, споруди та багаторічні насадження, розміщені на земельній ділянці, що примусово відчужується з мотивів суспільної необхідності, здійснюється відповідно до закону.

**Розділ IV
ПЕРЕХІД ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ
ДІЛЯНКУ, ІНШІ ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЩО
НА НИЙ РОЗМІЩЕНІ, ВИКУПЛЕНІ ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ
ПОТРЕБ АБО ПРИМУСОВО ВІДЧУЖЕНІ З МОТИВІВ
СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ, ПОРЯДОК ЇХ
ВИКОРИСТАННЯ
ТА ПОВЕРНЕННЯ ПОПЕРЕДНЬОМУ ВЛАСНИКУ**

Стаття 18. Перехід права власності на відчужену земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, та порядок їх використання

1. Право власності на земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, викуплені для суспільних потреб, переходить до держави чи територіальної громади після укладення договору купівлі-продажу (іншого правочину, що передбачає передачу права власності) та державної реєстрації такого права.

Державна реєстрація права власності держави чи територіальної громади на земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, примусово відчужені з мотивів суспільної необхідності, здійснюється після перерахування попередньому власнику викупної ціни в повному обсязі, що підтверджується відповідними розрахунковими документами, а у випадках, визначених законом, — документом про внесення коштів на депозит нотаріальної контори, та/або після виникнення права власності на нерухоме майно, надане замість викупленого.

2. У разі викупу земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб або їх примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності припиняється дія обмежень (обтяжень) прав на такі об'єкти, що унеможливають їх викорис-

тання для таких потреб. Особи, на користь яких були встановлені обмеження (обтяження) прав на відчужену земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, мають право вимагати відшкодування збитків або встановлення обмежень (обтяжень) прав для користувача відчуженого об'єкта у встановленому законом порядку.

3. Використання та розпорядження земельною ділянкою, іншими об'єктами нерухомого майна, що на ній розміщені, викупленими для суспільних потреб або примусово відчуженими з мотивів суспільної необхідності, здійснюються в порядку, встановленому законом, для забезпечення суспільних потреб, що стали підставою для викупу таких об'єктів.

Стаття 19. Порядок повернення викуплених або примусово відчужених земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, попередньому власнику

1. У разі якщо потреба у використанні земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, викуплених для суспільних потреб чи примусово відчужених з мотивів суспільної необхідності, відпала, орган, який прийняв рішення про викуп цих об'єктів, протягом місяця з дня, коли йому стало відомо чи повинно було стати відомо про це, приймає відповідне рішення.

2. Орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування, який прийняв рішення про викуп земельної ділянки (її частини), інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, зобов'язаний протягом місяця письмово повідомити попереднього власника земельної ділянки (її частини), інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, чи їх спадкоємця (правонаступника) про те, що суспільна потреба у використанні цих об'єктів відпала. У разі якщо місце проживання (місцезнаходження) зазначених осіб невідомо, їх повідомлення здійснюється в порядку, визначеному частиною третьою статті 10 цього Закону.

3. Викуплені або примусово відчужені земельна ділянка (її частина), інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, можуть бути викуплені попереднім власником згідно з його заявою (клопотанням) та за ціною, встановленою на час повернення таких об'єктів у власність, у порядку, визначеному законом. Зазначена заява (клопотання) має бути подана протягом шести місяців з дня отримання такими особами повідомлення, передбаченого у частині другій цієї статті, або з дня публікації повідомлення у відповідному друкованому засобі масової інформації.

4. У разі якщо попередній власник чи його спадкоємець (правонаступник) відмовився від свого права на повернення у власність земельної ділянки (її частини), інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, або не повідомив орган, який прийняв рішення про викуп таких об'єктів, про своє бажання скористатися цим правом, протягом шести місяців з дня отримання повідомлення, зазначеного у частині другій цієї статті, орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування може прийняти рішення про передачу такої ділянки (її частини), інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, у власність або користування іншій особі в порядку, встановленому Земельним кодексом України.

5. Відмова попереднього власника чи його спадкоємця (правонаступника) від свого права на повернення у власність земельної ділянки (її частини), інших об'єктів не-

рухомого майна, що на ній розміщені, посвідчується нотаріально.

6. Умови повернення у власність земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, визначаються в договорі, що укладається між органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування і попереднім власником або його спадкоємцем (правонаступником).

Розділ V ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Цей Закон набирає чинності з дня його опублікування.

2. Установити, що земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, які знаходяться у власності фізичних або юридичних осіб, можуть бути викуплені, примусово відчужені для цілей, пов'язаних із будівництвом, капітальним ремонтом, реконструкцією об'єктів, визначених у Державній цільовій програмі підготовки та проведення в Україні фінальної частини чемпіонату Європи 2012 року з футболу, що здійснюється на замовлення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування та/або фінансується за рахунок державного чи місцевих бюджетів, у порядку, визначеному Законом України «Про організацію та проведення фінальної частини чемпіонату Європи 2012 року з футболу в Україні».

3. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

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

у пункті «в» частини першої статті 13, пункті «г» частини першої статті 16, пункті «г» частини першої статті 17 слова «цим Кодексом» замінити словом «законом»; частину першу статті 111 після пункту «з» доповнити новим пунктом такого змісту:

«и) заборони надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб або примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності, у власність або користування для цілей, не пов'язаних із забезпеченням суспільних потреб, зазначених у рішенні органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про викуп такої ділянки».

У зв'язку з цим пункт «и» вважати пунктом «і»; частину другу статті 134 доповнити абзацами десятим та одинадцятим такого змісту:

«надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності для забезпечення таких потреб; надання земельної ділянки замість викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності та повернення такої земельної ділянки колишньому власнику чи його спадкоємцю (правонаступнику), у разі якщо така потреба відпала»; пункт «г» частини першої статті 143 викласти в такій редакції:

«г) примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності»;

статті 146 і 147 викласти в такій редакції:

«Стаття 146. Викуп земельних ділянок для суспільних потреб

Органи державної влади та органи місцевого самоврядування мають право викупу земельних ділянок для суспільних потреб, які перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, у випадках та в порядку, встановлених законом.

Стаття 147. Примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності

Підстави та порядок примусового відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності визначаються законом»;

у статті 151:

частину першу після слова «землі» доповнити словами «крім викупу земельних ділянок з підстав, що допускають можливість їх примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності»;

частину другу після слова «вилучення» доповнити словом «(викупу)»;

2) у Цивільному кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., №№ 40-44, ст. 356):

у статті 346:

пункт 6 частини першої викласти в такій редакції:

«6) примусового відчуження земельних ділянок приватної власності, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону»;

пункт 7 виключити;

статті 350 і 351 викласти в такій редакції:

«Стаття 350. Викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, приватної власності для суспільних потреб чи їх примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності

Викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, приватної власності для суспільних потреб чи їх примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності здійснюються в порядку, встановленому законом.

Стаття 351. Припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку з викупом для суспільних потреб чи примусовим відчуженням з мотивів суспільної необхідності земельної ділянки, на якій воно розміщене

1. Право власності на житловий будинок, інші будівлі, споруди, багаторічні насадження може бути припинене за згодою власника у разі викупу земельної ділянки, на якій вони розміщені, для суспільних потреб чи за рішенням суду в разі її примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності з обов'язковим попереднім і повним відшкодуванням їх вартості.

2. Особа, право власності якої підлягає припиненню, має право вимагати надання їй в межах території, на яку поширюються повноваження відповідного органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади, іншої земельної ділянки, вартість якої враховується при визначенні викупної ціни.

3. У разі якщо власник земельної ділянки, що підлягає примусовому відчуженню з мотивів суспільної необхідності, є власником житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені, вимога про примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності розглядається разом із вимогою про припинення права власності на такі об'єкти.

4. У разі якщо власник земельної ділянки, що підлягає примусовому відчуженню з мотивів суспільної необхідності, не є власником житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені, питання про відчуження розглядається з кожним власником окремо.

5. До набрання законної сили рішенням суду про примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності власник має право на власний розсуд розпоряджатися житловим будинком, іншими будівлями, спорудами, багаторічними насадженнями, що розміщені на такій земельній ділянці.

6. Власник земельної ділянки в разі її відчуження на користь іншої особи зобов'язаний попередити таку особу про рішення, прийняте органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування про викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб, та в десятиденний строк повідомити орган, що прийняв таке рішення, про відчуження земельної ділянки на користь іншої особи. Рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб зберігає свою чинність для нового власника земельної ділянки»;

3) у Кодексі адміністративного судочинства України (Відомості Верховної Ради України, 2005 р., №№ 35-37, ст. 446): частину третю статті 105 доповнити пунктом 7 такого змісту:

«7) примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності»;

главу 6 розділу III доповнити статтею 183-1 такого змісту:

«Стаття 183-1. Особливості провадження у справах за адміністративними позовами про примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності

1. Право звернутися з адміністративним позовом про примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності мають органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які відповідно до закону можуть викуповувати ці об'єкти для суспільних потреб.

2. Адміністративні справи про примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності розглядаються та вирішуються апеляційним адміністративним судом за місцем розташування нерухомого майна, що підлягає примусовому відчуженню.

3. Позовна заява про примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності подається до адміністративного суду без сплати судового збору.

4. Суд вирішує адміністративні справи про примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності протягом двох місяців з дня надходження позовної заяви.

5. У постанові адміністративного суду про задоволення позову зазначається інформація про:

об'єкт примусового відчуження, його місцезнаходження, площу, кадастровий номер, цільове призначення, категорію земель;

умови попереднього повного відшкодування вартості земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, збитків, завданих власнику внаслідок примусового відчуження, та їх розмір, визначений відповідно до закону;

строк, протягом якого власник має звільнити земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені;

джерело фінансування витрат, пов'язаних із примусовим відчуженням.

6. Судом апеляційної інстанції у справах про примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності є Вищий адміністративний суд України.

7. Суд апеляційної інстанції розглядає справу у двомісячний строк з дня надходження апеляційної скарги.

8. Суд апеляційної інстанції за наслідками апеляційного розгляду не може повертати справу на новий розгляд.

9. Неприбуття у судові засідання осіб, які були належним чином повідомлені про дату, час і місце розгляду справи, не перешкоджає судовому розгляду справи»;

4) частину четверту статті 7 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 38, ст. 314) після абзацу третього доповнити новим абзацом такого змісту:

«землі, на яких розміщені розвідані родовища корисних копалин загальнодержавного значення, запаси яких затверджені у встановленому законодавством порядку».

У зв'язку з цим абзац четвертий вважати абзацом п'ятим; 5) статтю 19 Закону України «Про оцінку земель» (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 15, ст. 229) після частини першої доповнити новою частиною такого змісту:

«Експертна грошова оцінка вільних від будівель та споруд земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства, що проводиться у зв'язку з викупом цих земельних ділянок для суспільних потреб чи їх примусовим відчуженням з мотивів суспільної необхідності, проводиться на основі методичного підходу капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок з урахуванням їх використання за цільовим призначенням (використанням), встановленим на день прийняття рішення про викуп таких земельних ділянок для суспільних потреб».

У зв'язку з цим частину другу вважати частиною третьою;

6) у Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 51, ст. 553): абзац п'ятий статті 2 викласти в такій редакції:

«обмеження речових прав на нерухоме майно (обтяження нерухомого майна) — обмеження або заборона розпорядження нерухомим майном, встановлена відповідно до правочину (договору), закону або актів органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, прийнятих у межах повноважень, визначених законом. Для цілей цього Закону обмеженням речових прав на нерухоме майно також вважається прийняття органом державної влади або органом місцевого самоврядування рішення про викуп земельної ділянки, житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені, з підстав, що передбачають можливість примусового відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності»;

частину першу статті 23 після абзацу восьмого доповнити новим абзацом такого змісту:

«рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування про викуп земельної ділянки, житлового будинку, інших будівель і споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності, з підстав, що передбачають можливість примусового відчуження цих об'єктів з мотивів суспільної необхідності».

У зв'язку з цим абзац дев'ятий вважати відповідно абзацом десятим;

7) частину першу статті 4 Декрету Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 року № 7-93 «Про державне мито» (Відомості Верховної Ради України, 1993 р., № 13, ст. 113 із наступними змінами) доповнити новим пунктом 48 такого змісту:

«48) позивачі — за позовами про примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності».

Президент України

м. Київ, 17 листопада 2009 року
№ 1559-VI

В.ЮЩЕНКО

КАБІNET МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

від 8 грудня 2009 р. № 1511-р

Київ

Про здійснення попередньої оплати робіт з безоплатних оформлення та видачі громадянам України державних актів на право власності на земельну ділянку

З метою забезпечення виконання постанови Кабінету Міністрів України від 5 серпня 2009 р. № 844 «Деякі питання реалізації права власності на землю громадянами України» (Офіційний вісник України, 2009 р., № 61, ст. 2158) погодитися з пропозицією Державного комітету із земельних ресурсів щодо здійснення за рахунок коштів Стабілізаційного фонду у грудні 2009 р. попередньої оплати у сумі до 300000 тис. гривень робіт з розроблення технічної документації із землеустрою щодо складення документів, що посвідчують право на земельну ділянку, проведення державної реєстрації державних актів на право власності на

земельну ділянку, в тому числі заповнення бланків таких актів, що виконуватимуться одержувачами бюджетних коштів, зокрема, у 2010 році.

Державному казначейству здійснити до 25 грудня 2009 р. попередню оплату зазначених робіт відповідно до внесених Міністерством охорони навколишнього природного середовища та Державним комітетом із земельних ресурсів пропозицій.

Прем'єр-міністр України

Ю. ТИМОШЕНКО

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 16 грудня 2009 р. № 1350

Київ

Про внесення змін до Порядку безоплатних оформлення та видачі громадянам України державних актів на право власності на земельні ділянки

Кабінет Міністрів України постановляє:

Внести до Порядку безоплатних оформлення та видачі громадянам України державних актів на право власності на земельні ділянки, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 5 серпня 2009 р. № 844 (Офіційний вісник України, 2009 р., № 61, ст. 2158, № 82, ст. 2770), зміни, що додаються.

Прем'єр-міністр України

Ю. ТИМОШЕНКО

ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України
від 16 грудня 2009 р. № 1350

ЗМІНИ,

що вносяться до Порядку безоплатних оформлення та видачі громадянам України державних актів на право власності на земельні ділянки

1. Пункт 2 після абзацу сьомого доповнити новим абзацом такого змісту:

«У разі неприйняття сільським, селищним чи міським головою або уповноваженою ним особою заяв про видачу державного акта на право власності на земельну ділянку або зволікання з їх передачею територіальний орган Держкомзему організовує прийом заяв громадян у відповідному селі, селищі чи місті.».

У зв'язку з цим абзац восьмий вважати абзацом дев'ятим.

2. Підпункт 1 пункту 5 доповнити абзацом такого змісту:

«Якщо технічна документація виготовлена без попереднього подання громадянами відповідних заяв, допускається передача замовником такої технічної документації до Центру кадастру для виготовлення державного акта на право власності на земельну ділянку. Видача державного акта у такому разі здійснюється одночасно з поданням заяви громадянином;».

ЖУРНАЛ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» видається з 1997 року

Свідцтво про державну реєстрацію серії KB № 2759 видане 31.07.1997 Міністерством інформації України. Постановою президії ВАК України від 10.11.1999 р. журнал «Землевпорядний вісник» включено повторно до переліку наукових видань, у яких можуть публікуватися результати дисертаційних робіт на здобуття наукових ступенів доктора і кандидата економічних наук (Бюлетень ВАК України, 1999, № 6)

Рекомендовано до друку науково-технічною радою Державного комітету України із земельних ресурсів.

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

© «Землевпорядний вісник», 2009

ЗАСНОВНИК

Державний комітет України із земельних ресурсів

ВИДАВЕЦЬ

Редакція журналу «Землевпорядний вісник»

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

АДРЕСА РЕДАКЦІЇ:

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

Формат 60x84/8. Друк офсетний. Зам. 9081540674. Наклад 6115 прим. Підписано до друку 25.12.2009 р.
Віддруковано в ДП ВПЦ «Такі Справи». Адреса: м. Київ, вул. Виборзька, 84.