

РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

Ігор ЛИСЕНКО, Голова Держземагентства
(голова редакційної колегії)

Євген БЕРДНІКОВ,
д-р Департаменту нормативно-правового забезпечення
розвитку земельних відносин Держкомзему

Ігор БИСТРЯКОВ, д. ек. н.,
Рада по вивченню продуктивних сил НАН України
Степан ВОЙТЕНКО, д. техн. н., Київський національний
університет будівництва та архітектури

Григорій ГУЦУЛЯК, чл.-кор. УААН, д. ек. н.,
Інститут агроекології НААН України

Дмитро ДОБРЯК, чл.-кор. УААН, д. ек. н.,
Національний університет біоресурсів
і природокористування України

Йосип ДОРОШ, канд. ек. н., ДП «Київський
науково-дослідний та проектний інститут землеустрою»

Людмила ЗІНКОВСЬКА, головний редактор
Артем КАДОМСЬКИЙ, перший заступник
Голови Держземагентства

Микола КАЛЮЖНИЙ, заступник Голови Держземагентства
Алла КАЛЬНІЧЕНКО, заступник головного редактора

Олександр КАНАШ, канд. с.-г. н.,
ДП «Головний інститут землеустрою»

Іван КОВАЛЬЧУК, д. геогр. н., Національний університет
біоресурсів і природокористування України

Олександр КРАСНОЛУЦЬКИЙ,
д-р Департаменту землеустрою Держкомзему

Володимир КУРИЛО, д. юр. н., Національний університет
біоресурсів і природокористування України

Андрій МАРТИН, канд. ек. н., Національний університет
біоресурсів і природокористування України

Віктор МЕСЕЛЬ-ВЕСЕЛЯК, акад. УААН, д. ек. н.,
ННЦ «Інститут аграрної економіки»

Сергій МОГИЛЬНИЙ, д. техн. н.,
Донецький національний технічний університет

Леонід НОВАКОВСЬКИЙ, акад. УААН, д. ек. н.,
КП «Київський інститут земельних відносин»

Ігор СЛАВІН, канд. техн. н., д-р Департаменту
державного земельного кадастру Держкомзему

Михайло СТУПЕНЬ, д. ек. н.,
Львівський національний аграрний університет

Антон ТРЕТЯК, чл.-кор. УААН, д. ек. н., Державна
екологічна академія післядипломної освіти та управління

Олександр ФІЛАТОВ, ген. д-р
ДП «Центр державного земельного кадастру»

Микола ФЕДОРОВ, д. ек. н.,
ННЦ «Інститут аграрної економіки»

Михайло ХВЕСИК, чл.-кор. УААН, д. ек. н.,
Рада по вивченню виробничих сил України НАНУ

Сергій ЧЕРНОШТАН, д-р Департаменту моніторингу,
використання, збереження та відтворення
земельних ресурсів Держкомзему

2 НА КОНТРОЛІ — НАСТАНОВИ ПРЕЗИДЕНТА

Микола АЗАРОВ

ПИТАННЯ ВЛАСНИКА,
ПИТАННЯ ГОСПОДАРЯ ЗЕМЛІ —
ПИТАННЯ НЕ ПРОСТО ПРО НАЗРІЛЕ,
А ПРО ПЕРЕЗРІЛЕ

4 ІЗ ПРЯМОЇ ЛІНІЇ КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

Микола КАЛЮЖНИЙ

МИ ПОВИННІ З 1 СІЧНЯ 2012 РОКУ
ВІДКРИТИ РИНОК ЗЕМЕЛЬ
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО
ПРИЗНАЧЕННЯ

8 ЯК УДОСКОНАЛИТИ ГАЛУЗЕВУ СИСТЕМУ?

Григорій ШАРИЙ

ДЕРЖАВНЕ УПРАВЛІННЯ
ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ:
СТРАТЕГІЯ І ПЕРСПЕКТИВИ КОНТРОЛЮ
ТА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ

10 ЗЕМЕЛЬНЕ АДМІНІСТРУВАННЯ: ЩО І ЯК ЗМІНЮВАТИ?

*Антон ТРЕТЯК, Ольга ДОРОШ,
Наталія ТРЕТЯК*

НОВА ПАРАДИГМА ЗЕМЛЕУСТРОЮ
В ЗЕМЕЛЬНІЙ ПОЛІТИЦІ УКРАЇНИ

17 ЗАСОБИ ІНВЕСТИЦІЙНОГО АНАЛІЗУ

Віктор ЗАЯЦЬ

ОЦІНКА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ
ДІЛЯНОК МЕТОДИЧНИМ ПІДХОДОМ
УРАХУВАННЯ ВИТРАТ
НА ЗЕМЕЛЬНІ ПОЛІПШЕННЯ

23 ЧИ ВИПРАВДАНІ НАМІРИ СТРАХОВИКІВ

Андрій КОШЕЛЬ

СТРАХУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ
ЯК СКЛАДОВА РИНКОВОГО МЕХАНІЗМУ
ГОСПОДАРЮВАННЯ

26 ІЗ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ

Наталія БЕЛІЧУК

ЧИ МОЖНА РОЗІРВАТИ ДОГОВІР
З ОРЕНДАРЕМ ЗА ЗАТРИМКУ
ОРЕНДНОЇ ВИПЛАТИ?

28 ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

28 ВІДКРИТИЙ СЕМІНАР: ЗАНЯТТЯ ТРЕТЄ

Алла КАЛЬНІЧЕНКО

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА:
ОСОБИСТЕ СЕЛЯНСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО

33 ЗАПИТУВАЛИ – ВІДПОВІДАЄМО

На запитання відповідає
Алла КАЛЬНІЧЕНКО

39 ЩО НЕ МОЖНА ПРОІГНОРУВАТИ?

Ганна БЕКОВСЬКА

УПРАВЛІНЦІВ ЗОБОВ'ЯЗАНО БУТИ
ВІДКРИТИШИМИ

41 ПОДАТКІВЕЦЬ РОЗ'ЯСНЮЄ

Іван РОМАНОВ

ПОДАТКОВИЙ КОДЕКС:
ПРО ОКРЕМІ НЮАНСИ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ

51 ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

51 ВИТЯГИ ІЗ БЮДЖЕТНОГО КОДЕКСУ
УКРАЇНИ

53 ВИТЯГ ІЗ ЗАКОНУ УКРАЇНИ
від 08.07.2010 № 2457-VI

53 ВИТЯГ ІЗ ЗАКОНУ УКРАЇНИ
від 08.07.2010 № 2856-VI

54 ЗАКОН УКРАЇНИ
від 02.12.2010 № 2740-VI

55 ВИТЯГИ ІЗ ЗАКОНУ УКРАЇНИ
від 02.12.2010 № 2756-VI

56 ЗАКОН УКРАЇНИ
від 23.12.2010 № 2880-VI

57 ПОСТАНОВА ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ
від 13.01.2011 № 2922-VI

58 РОЗПОРЯДЖЕННЯ ПРЕЗИДЕНТА УКРАЇНИ
від 26.01.2011 № 52/2011-рп

58 РОЗПОРЯДЖЕННЯ
КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ
від 29.12.2010 № 2354-р

59 КОНЦЕПЦІЯ Державної цільової
науково-технічної програми розвитку
топографо-геодезичної діяльності
та національного картографування
на 2011-2015 роки

63 УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА УКРАЇНИ
від 28.12.2010 № 1287/2010

63 УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА УКРАЇНИ
від 14.01.2011 № 40/2011

64 ПОВІДОМЛЕННЯ

КОЕФІЦІЄНТ ІНДЕКСАЦІЇ
НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

— Хотілося б повернутися до питання інвестиційної діяльності в цілому. Згідно з Програмою економічних реформ Президента 2012 рік — це рік, протягом якого може початися приватизація землі. Але до цього треба провести дуже велику роботу з підготовки законодавчої бази. Чи є в планах Уряду зараз, може, в поточних планах, розробка таких законів, і як Ви вважаєте, чи реально в 2012 році до цього питання приступити?

— До цієї проблеми необхідно приступити хоча б тільки тому, що Україна зіткнулася з такою ситуацією, коли вона сама себе не забезпечує продуктами харчування. Хто міг би уявити собі, що настане такий період, коли Україна буде завозити й імпортувати м'ясо, хто про це ще 20 років тому міг серйозно подумати?

Разом з тим, у 2009 році Україна імпортувала понад 550 тис. тонн м'яса, причому це було далеко не якісне м'ясо. Як правило — всякі відходи, сировину, яка багато років десь зберігалася.

Україна не забезпечує себе в повному обсязі і вершковим маслом, ми завозимо значний обсяг.

Це говорить про те, що гострота проблеми, яка стоїть у нашому аграрному комплексі, вже набрала немислимих форм, вона вже стала загрожувати нашій безпеці. Я не кажу про фізіологічні норми споживання продуктів харчування...

Що можна зробити для того, щоб підняти наш аграрний комплекс? Потрібні колосальні інвестиції, а найголовніше, необхідне почуття господаря. Господаря тієї землі, за яку ти відповідаєш, на якій ти будеш працювати, і твоє життя буде залежати від цієї землі. Ось це почуття господаря не з'явилося. Оренда землі, продаж, перепродаж якихось паїв і т.д.



“**П**ИТАННЯ ВЛАСНИКА, **П**ИТАННЯ ГОСПОДАРЯ ЗЕМЛІ — **П**ИТАННЯ НЕ ПРОСТО ПРО НАЗРІЛЕ, **А** ПРО ПЕРЕЗРІЛЕ”

Микола АЗАРОВ,
Прем'єр-міністр України:



фактично призвели до того, що в українські землі, в український аграрний комплекс не вкладаються ті кошти, які необхідно вкладати.

Досить сказати, що коли з'явилася модна тема ріпаку або виробництва біопалива, то наші багаті чорноземи, які повинні були працювати на українського громадянина, на українську людину, стали працювати на невідомо кого. Посіви ріпаку, посіви технічних культур знекровлюють нашу землю, роблять її непридатною потім для виробництва продовольства протягом ряду років. Я дивувався легкості, з якою орендарі величезні масиви направляли на посіви технічних культур. Тобто питання власника, питання господаря землі — питання не просто про назріле, а про перезріле.

Звичайно, можуть і виникають спекуляції на цю тему: як зробити так, щоб наші землі хтось за дешево не скупив і т. д.? Це питання, скажемо, до законодавця. Можна виписати всі ці механізми таким чином, щоб зробити цілком природне обмеження на право іноземних громадян купувати у великих обсягах, підкреслюю, нашу землю. Але зробити землю тим інвестиційним ресурсом, за допомогою якого ми залучимо

реальні кошти, — це завдання нашого Уряду в найближчі рік-два. Питання непросте. Питання політичне.

Тому, зрозуміло, ми підготуємо законопроект, проведемо його обговорення і, насамперед, з аграріями, селянами. Ми спробуємо знайти ту формулу, при якій нам вдасться врахувати і світовий досвід, і, в тому числі, традиційне уявлення про нашу землю. І я думаю, що ця реформа буде найважливішим кроком з точки зору модернізації нашого аграрно-промислового комплексу.

Скажімо, просте питання — створення аграрного або земельного банку, без якого важко уявляється розвиток, наприклад, аграрного комплексу. Що може бути тою запорукою, під яку такий банк або така фінансова установа зможе видавати кредити під розвиток, під будівництво тваринницьких комплексів, наприклад, під придбання сучасної техніки, для проведення, наприклад, селекційної роботи, для проведення та впровадження сучасних аграрних технологій? Що? Земля. І цей механізм має використовуватися, він повинен працювати, і я думаю, що він запрацює.

Із ексклюзивного інтерв'ю
агентству «ІНТЕРФАКС-УКРАЇНА»

Микола КАЛЮЖНИЙ,
заступник Голови Державного агентства
земельних ресурсів України:

“МИ ПОВИННІ З 1 СІЧНЯ 2012 РОКУ ВІДКРИТИ РИНОК ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ”

14 січня цього року заступник Голови Державного агентства земельних ресурсів України Микола КАЛЮЖНИЙ упродовж двох годин відповідав на телефонні дзвінки, що надходили на пряму телефонну лінію Кабінету Міністрів. Телефонуючи з різних куточків України, громадяни переважно запитували про безоплатну приватизацію земельних ділянок, реєстрацію державних актів на право власності на земельні ділянки (паї), скаржилися на роботу територіальних органів земельних ресурсів та їхніх керівників, зокрема, на незаконне скорочення працівників, пов'язане нібито з адміністративною реформою, просили допомоги у непростих ситуаціях, що склалися у них із земельними ділянками. Під

час прямого телефонного зв'язку з громадянами, по суті, проявилися ті болючі точки, що потребують оперативного реагування з боку керівництва земельного відомства.

Брифінг, який передував урядовій прямій телефонній лінії, дещо втамував інформаційну спрагу представників засобів масової інформації, викликану законодавчими нововведеннями та виступами державних діячів і політиків. Журналісти отримали конкретні відповіді на запитання, що стосуються нинішнього стану земельної галузі, зокрема, мораторію та ринку земель.

Нижче подаємо фрагменти з брифінгу та прямої телефонної лінії.





— Уже понад 6 років ми намаємося зняти мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення і відкрити земельний ринок. За дорученням Президента України, до кінця січня цього року ми повинні підготувати відповідний законопроект про ринок земель сільськогосподарського призначення і внести його на розгляд Верховної Ради України. Водночас здійснити супровід законопроекту «Про державний земельний кадастр», внесений народними депутатами Валерієм Бевзенком, Романом Ткачем, Русланом Лук'яничуком, і з 1 січня 2012 року відкрити ринок земель сільськогосподарського призначення, тобто вільний продаж земельних ділянок, які є у держави і власників паїв.

Що на сьогодні зроблено? Вчора перший заступник Міністра аграрної політики України Микола Безуглий провів останнє засідання робочої групи, на якому визначилися з питаннями, які необхідно внести у розроблений законопроект про ринок земель. Ми готові у понеділок внести його в Кабінет Міністрів України, щоб він доручив зацікавленим міністерствам і відомствам у триденний термін погодити цей законопроект, і внести до Адміністрації Президента. Я думаю, що в першому кварталі 2011 року цей законопроект буде прийнятий, і таким чином ми відкриємо ринок земель сільськогосподарського призначення.

У цьому проекті закону йдеться не лише про ринок земель сільськогосподарського призначення, а й про ринок всіх земель, а також чітко прописано процедуру проведення аукціонів, конкурсів. Так склалося, що на сьогодні у нас немає порядку проведення земельних торгів, тому органи місцевого самоврядування не мають можливості продати вільні від забудови земельні

ділянки. Цим законопроектом усі ці питання врегульовуються - вводится порядок проведення аукціонів і конкурсів. Звісно, найскладніший розділ у ньому, який викликатиме найбільше запитань у суспільства, — обіг земель сільськогосподарського призначення. У ньому ми спробували розкрити і продумати ті питання, які виникатимуть з відкриттям земельного ринку. По-перше, це запобігання спекуляціям із землею. По-друге, дали відповідь на запитання, хто повинен отримувати у власність землі сільськогосподарського призначення. Це лише громадяни України і юридичні особи, які зареєстровані на території України. Іноземні громадяни не матимуть права мати землю. Якщо вони її отримають, то повинні протягом року провести відчуження цих земельних ділянок. Якщо цього не зроблять — це робитиметься у примусовому порядку через суд і земельні ділянки продаватимуться на аукціонах.

У розвиток цього закону буде вирішено питання про заснування іпотечного аграрного банку, який буде видавати дешеві кредити під заставу тих земельних ділянок, які будуть у власників землі. Тобто з 1 січня 2012 року ми не лише запроваджуємо ринок земель сільськогосподарського призначення, а й вирішуємо питання дешевих кредитів для сільського господарства. Власне, заради цього все це й робиться. Ми говоримо про те, що хочемо отримати ефективного власника землі, залучити інвестора, хочемо щоб інвестиції у сільське господарство пішли не лише від іноземних, а й своїх інвесторів, які б змогли купити землю, отримати дешеві кредити і розвивати сільське господарство.

Вважаю, що ринок земель сільськогосподарського призначення — це найболючіша тема, найближчим часом треба провести соціальне опитування се-

ред власників земельних паїв: чи хочуть вони ринку, хочуть продавати землю чи ні. Плануємо провести широку інформаційну кампанію серед цих власників, а їх у нас більше 6,5 млн осіб по Україні. Хочемо, щоб люди знали, що вони можуть продати свою землю і вибрати: це для них краще чи гірше. Чи вони хочуть здати землю в оренду й отримувати орендну плату? Запитань багато. У нас 70% пенсіонерів, які живуть на селі і мають земельні паї. Багато хто з них їде в місто до своїх дітей — їм цей паї не потрібен. Вони хочуть його продати, щоб допомогти фінансово дітям, чи, може, зробити операцію, щоб продовжити собі життя, чи полікуватися. Тому і хочемо відкрити шлях, щоб кожен власник міг самостійно розпоряджатися своїми земельними ділянками.

Звісно, щоб не було боязні за те, що прийдуть олігархи, в яких купа грошей, і все скуплять, чи барони, в яких сотні чи тисячі гектарів, ми цим законом обмежуємо максимальну кількість ділянок, яку можна мати у власності. Це європейська практика, яка також буде прописана у нашому законі. Ця максимальна площа землі буде визначена рішенням Кабінету Міністрів України за поданням Національної академії аграрних наук України. Скажу вам, що це буде кілька тисяч гектарів землі. Для кожної зони це буде окремо визначено. Скажімо, для Донецької, Полтавської областей — 2-3 тисячі га, для Полісся чи Закарпаття — сотні гектарів. Це буде правильно і справедливо. Ми не повинні створювати можливості, щоб хтось скупив і був монополістом у якомусь регіоні.

ФРАГМЕНТИ БРИФІНГУ

ПРОДАТИ ЧИ ЗДАТИ В ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ — ВИРІШУЄ ВЛАСНИК

— 24-й телеканал. У мене запитання по іпотечному банку. Можна дізнатися, як він буде працювати?

— Іпотечний аграрний банк буде відкритий вже цього року. І є домовленість, що держава наділить його статутним фондом. Це буде державне підприємство, яке надаватиме кредити не тільки під заставу землі, а й заставу майна, яке є в сільськогосподарському підприємстві. 10 відсотків — приблизно такою буде вартість кредиту.

— Уже цього року буде відкрито банк?

— Він буде створений цього року, а запрацює у майбутньому році. Після того, як буде запроваджено ринок земель. Ми ж не можемо сьогодні давати під заставу землю для отримання кредиту.

— Олександр Карпенко, газета «Сільські вісті»: скажіть, як досвідчений фахівець, які головні ризики для суспільства, економіки, селян наступлять з прийняттям закону про ринок земель, із запровадженням цього ринку, з відміною мораторію?

— Закон про ринок земель розроблено не просто заради закону, а щоб він працював і приносив ефект, який полягає в тому, щоб ми змогли залучити у сільське господарство максимальну кількість інвестицій. Сьогодні людини, яка все життя пропрацювала в сільському господарстві, дали пай і кажемо: ось у тебе є земля, але ти не можеш нею розпоряджатися... Я вже казав, що у нас в селі сьогодні проживає 70% пенсіонерів, а пенсіонери в силу своєї природи або виїжджають, або вмирають, не отримавши від землі тієї віддачі, яку вони заробили. Ризики мінімальні, бо ми цим законом вводимо мінімаль-

ну ціну, яка буде не нижче нормативної оцінки ріллі, яка на сьогодні становить 12 тис. гривень. Цього року ця норма буде переглянута і становитиме 25 тис. гривень за 1 гектар. Ми проведемо роботу з кожним власником земельної ділянки і розкажемо, що її можна продати, а можна здати в оренду. Хай вибирає, що йому вигідніше. Щоб коли до нього під'їдуть і попросять продати земельну ділянку, він розумів, що здавши в оренду, постійно буде отримувати 4-5 тисяч гривень і земельна ділянка залишатиметься його власністю, яка перейде дітям і вони зможуть здавати в оренду... Або він її продасть і на цьому все скінчиться. Ми повинні це пояснити власнику. Це наше головне завдання.

— А як зробити так, щоб пересічний громадянин зміг не лише продати, а й купити земельну ділянку? Законом передбачено цей механізм?

— Ми передбачаємо в цьому законі купівлю землі на виплат, тільки розписуємо, хто має право на купівлю землі із розстроченням платежу. Якщо людина живе на селі, займається сільським господарством, фермерством чи особистим селянським господарством, вона має право купити земельну ділянку із розстроченням платежу на п'ять років. Молоді спеціалісти, ті, хто постійно проживає на селі і займається сільським господарством, а також ті, хто хоче купити деградовані землі, тобто непридатні для сільського господарства, щоб розбити й облаштувати парк чи посадити ліс, він мав можливість це зробити.

— Тетяна Стойко, Інтерфакс-Україна: чи можете оприлюдни-

ти дані по продажу землі за 2010 рік і які прогнози на нинішній? І скажіть, будь-ласка, коли буде прийнято закон про кадастр?

— На сьогодні законопроект внесено народними депутатами. Ми домовилися, що разом його допрацюємо. На заміну у лютому вони зареєструють інший законопроект про кадастр і він буде прийнятий у першому півріччі, але введений у дію з 1 січня 2012 року. Чому з наступного року? Тому що закони про ринок і кадастр взаємопов'язані. Якщо ми обмежимо площу земель до 2 тис. гектарів, то це хтось повинен відстежувати. Це можливо робити через державний земельний кадастр.

Скільки землі продано минулого року і скільки буде продано цього року? Торік законом про державний бюджет на 2010 рік Кабінету Міністрів було дозволено розробити порядок продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення. На жаль, цей порядок було розроблено дуже пізно, фактично тільки у листопаді він набрав чинності. Тому вільні від забудови землі майже не продавалися на аукціонах. Деякі області спробували продавати самі. На сесіях обласних рад були прийняті порядки продажу земельних ділянок, але у більшості випадків прокуратура опротестувала ці рішення. У нас нема порядку, нема закону, який би дозволяв продавати землю на аукціонах чи конкурсах. Розробленим законом про ринок земель вже цього року буде введено порядок проведення аукціонів і конкурсів по продажу землі. Думаю, що цього року отримаємо не менше 3 млрд грн від продажу земель несільськогосподарського призначення.

ПРО ПРИВАТИЗАЦІЮ, РЕЄСТРАЦІЮ І НАПИС НА ДВЕРЯХ: «ВІДДІЛ НЕ ПРАЦЮЄ»...

— **Д**оброго дня! Я до Вас дзвоню із Полтавщини з міста Карлівки з питання безкоштовної приватизації землі. Ми у жовтні 2009 року подали документи на приватизацію, у липні 2010 року зробили обмір землі, та акта не отримали. Чи буде продовжено безоплатну приватизацію землі?

— Якщо коротко, безоплатна приватизація землі буде продовжуватися. Постанову Кабінету Міністрів України № 844 ніхто не відміняв і вона буде діяти. Ми тільки вносимо зміни в неї, щоб державні акти на право власності на земельні ділянки безоплатно могли отримувати незахищені верстви населення — інваліди, пенсіонери...

— **Ало! Це «гаряча лінія»?** Вас турбує з Києва Козлова Раїса Михайлівна. Вже чотири чи п'ять років звертаюся з приводу землі. У мене город є. Я давно користуюся ним. Зроблено проект землеустрою. Заплачено стільки грошей... Дзвоню їм, кажуть, що моя справа знаходиться у заступника Київради. По десять разів ходжу туди-сюди... Уже стільки находилася... Чоловік, інвалід 1 групи, помер. У мене семеро дітей, онуки. Голі, босі, голодні... Хочу, щоб не забрали хоча б цей шматочок землі...

— Підійдіть на прийом громадян до Держкомзему. Спробуємо вам допомогти. Запишіть адресу і час...

— Спасибі вам велике!

— До вас телефонує Богдана Ярославівна Новіцька. Звертаюся у зв'язку зі скороченням, яке відбувається у нас в управлінні Держкомзему у Рогатинському районі. Вважаю, що згідно із статтею 42 мене не правильно

скорочують. У мене двоє дітей, чоловік інвалід...

— Яка у вас освіта?

— Закінчила Львівську політехніку. Маю диплом бакалавра геодезії, картографії і землекористування.

— Скільки працюєте?

— Сім років і вісім місяців... Прийшла на роботу без освіти, але сказали, хто без освіти — працювати не може, тоді й пішла навчатися...

— Як нам з вами зв'язатися?

— **Запишіть мій телефон...**

— Переговоримо із начальником і на наступному тижні зв'яжемося з вами...

— **Алло! Доброго дня! Я Москаль Гафія Федорівна з с. Новоселиця Межигірського району.** Я вже два роки ходжу і не можу оформити земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства. І ось перед новим роком ваша начальниця знову на дверях написала, що відділ не працює...

— Напишіть нам листа на адресу Народного ополчення, 3, ми розберемося.

— Добре, напишу. Дякую.

— **Добрий день! Могу задати запитання.** Могу задати запитання про те, чи можна оформити земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства, якщо вона знаходиться на території, яка перебуває в користуванні держави?

— Слушаю вас...

— **Очень рада, что сегодня состоялась такая прямая связь.** Николай Никифорович, я представляю интересы «Проминвестбанка», мы сейчас не можем оформить договор ипотеки по нашему заёмщику, не можем оформить землю в ипотеку. Скажите, пожалуйста, когда состоится выдача актов на право собственности на землю?

— Имеете ввиду регистрацию?

— Наш клиент выкупил зем-

лю, заплатил в городской совет деньги... Акт оформлен.

— Где?

— В Новой Каховке... Мне сегодня сказали там, что в связи с админреформой на сегодня порядок еще не определен...

— Почти правильно сказали. Только не в связи с админреформой, а в связи с тем, что Центр государственного земельного кадастра передает все свои полномочия по регистрации в отделения земельных ресурсов. На днях должны завершить всю эту работу. На следующей неделе должно быть принято постановление Кабинета Министров Украины. После этого начнется регистрация государственных актов.

— **Николай Никифорович!** Хочу ещё обратити ваше внимание на такое. На вашем сайте высит объявление о работе прямой линии Госкомзема и Центра государственного кадастра, но я звонила по указаному телефону — не отвечает...

— Спасибо, разберемося...

— **Я з Харкова телефоную.** Лялюк Ольга Станіславівна. Ми продаємо земельну ділянку з будинком і нотаріус каже, що потрібна довідка про відсутність обмеження-обтяження з державного земельного кадастру. А він у нас в Харківському районі не працює вже майже два місяці.

— У районний відділ земельних ресурсів зверталися?

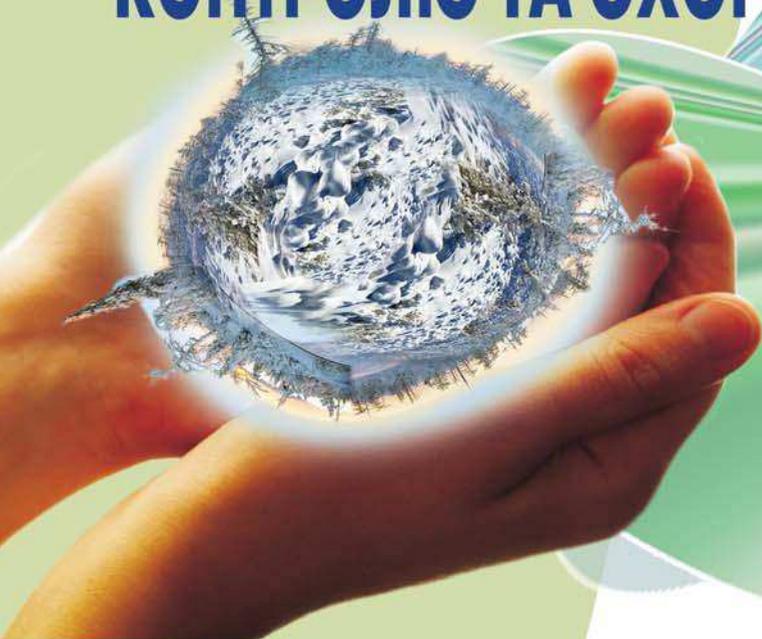
— Так, зверталися. Там кажуть, що зараз не працюють, бо переїжджають, що будуть працювати аж з 15 лютого...

— Цього не може бути. Залишіть свій телефон, ми все зв'ясуємо і через кілька днів вам зателефонуємо...

— Дуже дякую.

ДЕРЖАВНЕ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ: СТРАТЕГІЯ І ПЕРСПЕКТИВИ КОНТРОЛЮ ТА ОХОРОНИ

ЗЕМЕЛЬ



Григорій ШАРІЙ,

начальник Головного управління
Держкомзему у Полтавській області,
кандидат наук з державного управління

Сучасне формування системних підходів у державному управлінні земельними ресурсами країни вимагає принципово нової регуляторної політики та реорганізації її окремих елементів.

Особливо тривожними нині є проблеми збереження і охорони земель та забезпечення законності земельних відносин в цілому.

Високий рівень освоєння територій країни, активні процеси деградації ґрунтів, мале заліснення, ліквідація частини меліоративних систем, покинуті напризволяще великі виробничі території, поселення, занепад сіл, необґрунтованість та хаотичність зміни цільового призначення продуктивних земель, безсистемність забудови без врахування вимог планування територій та пріоритетності використання сільськогосподарських земель для вирощування сільськогосподарської продукції, передбаченої статтею

22 Земельного кодексу України, призводить до вилучення цих земель із сільськогосподарського обороту, що є недопустимим. Недопущення таких негативних процесів вимагають перегляду законодавчо-нормативної бази, удосконалення державного управління, підвищення відповідальності учасників земельних відносин на всіх рівнях.

Численні перетягування повноважень, розпорошення управлінських функцій щодо державних земель, повна муніципалізація управління землями в середині поселень, паювання та безоплатна приватизація сільськогосподарських земель поставили приватний і дрібногруповий інтерес вище суспільних і національних інтересів, на противагу світовому досвіду останніх десятиліть, коли західні країни проводять політику підкорення приватних інтересів інтересам суспільства [1].

У державі необхідно продовжувати формувати єдину систему землевпорядної служби, яка б здійснювала ведення кадастру і реєстру земель, планування територій та їх землеустрій, розпорядження державними землями, державний моніторинг, контроль і охорону земель, геодезичні і картографічні роботи, а також формувала державну політику управління земельними ресурсами та земельними відносинами в цілому.

Для державних інституцій на користь великих соціальних груп і верств населення дасть змогу кардинально виправити становище.

Розробивши генеральну (схему) планування території України як в цілому, так і в розрізі адміністративних одиниць, доцільно зберегти норми безоплатної приватизації тільки для новостворе-

них ділянок на безлюдних територіях, завершивши посвідчення права на безоплатну приватизацію на існуючих ділянках до 2012 року [2]. Норми обов'язковості землеустрою, як і механізми неподільності, єдиноспадковості та консолідації земель підлягають терміновому опрацюванню і прийняттю. В основу земельної регуляторної політики держави потрібно закласти економічні механізми стимулів, санкцій, компенсацій та платності землеволодіння і землекористування [2]. Але на «перехідний період» формування стабільних земельних відносин, сталих землеволодіння також доцільно сформувати дієвий державний земельний контроль.

При цьому потрібно обґрунтувати і окреслити обсяги фінансування з державного бюджету на утримання відповідних державних землепорядкових служб і органів, у тому числі й із земельного контролю, та збалансовано визначити конкретні результати та обсяги послуг держави громадянам, юридичним особам.

На перспективу підпорядкованість земельної служби (Комітет, Агентство) не може бути галузева. Окремі міністерства не мають поглинати галузь, адже галузева зацікавленість часто іде в розріз із суспільними інтересами, інтересами держави і країни в цілому.

Державна земельна служба може підпорядковуватися Міністерству економіки, в рамках загальної адміністративної реформи в країні на перехідний період, чи мати самостійний правовий статус урядового органу.

Функціональність землепорядкової служби визначатиметься фаховим рівнем, чіткими обов'язками та дієвими механізмами і регулятивними нормами впливу на земельні відносини, їх окремі суб'єкти. Адже державний контроль і охорона земель фундаментально закріплені в плановості використання земель, землеустрої, а не в простому інспекційно-

му контролі землекористувачів та землевласників.

На цьому етапі краще повернутися до функцій державного контролю службою в цілому, коли керівник структурного підрозділу є головним державним інспектором з контролю за використанням та охороною земель і підзвітний вищій вертикалі та місцевій владі.

Також необхідна докорінна функціональна переорієнтація діяльності державного органу щодо показників здійснення контролю не як елементу правоохоронної системи з показниками адміністративної практики, а органу дієвих санкцій та економічного стимулювання щодо суспільних переваг в галузі землекористування, з викоріненням при цьому корупційної складової, до якої можна віднести надмірну дозвільну, реєстраційну системи та інші адміністративного характеру чинники.

До системних оціночних показників діяльності служби необхідно внести такі показники:

1. Ступінь повноти охоплення заходами контролю територій в розрізі окремих категорій земель та адміністративних одиниць. Сюди входить щорічний моніторинг стану сільськогосподарських угідь, просторовий контроль, перевірка правової і оціночної складової. Для цього необхідно за 2011-2012 роки провести повну державну інвентаризацію земель, титулярне державне посвідчення прав на земельні ділянки, сформувавши державний реєстр та актуалізувати нормативну грошову оцінку.

Високі показники повноти охоплення територій та окремих категорій земель заходами контролю забезпечать поетапне системне введення землекористування в правове поле.

2. Фінансова результативність. Економічні санкції повинні переважати затрати на контроль-моніторингові та інспекційні функції служби. Збільшення платежів повинне перевищува-

ти затрати на матеріальні стимули та проведення землепорядкових та землеоціночних робіт, затрати на освоєння територій, окремих угідь і ділянок.

3. Показник повноти усунення порушень. Виявлені під час перевірок порушення мають бути максимально усунені, штрафи сплачені, земельні ділянки приведені в попередній стан, угіддя рекультивовані, а неправні і невідновні втрати ресурсу компенсуються за відновною вартістю, за аналогією відшкодування втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва.

На етапі введення в обов'язковість землеустрою, плановості, громадського контролю, формування прозорості економічного обігу земель та їх використання необхідно вдосконалювати і відомі адміністративні підходи в роботі контролюючого органу.

Порівняльний аналіз бюджетних витрат на оцінку земель, проведення інвентаризації, ведення земель в економічний обіг шляхом оренди підкреслюють досить високу їх окупність. Затрати на моніторинг і космічне зондування стану ґрунтів, використання геоінформаційних систем і технологій, сучасне межування та формування електронної бази реєстрових і оціночних даних, атрибутивне оформлення служби з введенням форми підвищати функціональність служби до сучасних вимог. Витрати коштів на підвищення дієвості державного контролю і охорони земель, їх моніторингу компенсуються в десятки разів прямими санкціями та суспільними перевагами щодо збереження земель для суспільства і прийдешніх поколінь.

ЛІТЕРАТУРА

1. *Сучасна земельна політика України* (Юрченко А.Д., Греков Л.Д., Мірошніченко А.М., Кузьмін А.В.) — К.: Інтертехнологія, 2009. — 260с.
2. *Закон України «Про генеральну схему планування території України»*. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 30, ст. 204.

Антон ТРЕТЯК,

доктор економічних наук, професор,
член-кореспондент НААН України,
директор ННІ економіки природних
ресурсів та екології землекористування
ДЕАПОУ Мінекології України

Ольга ДОРОШ,

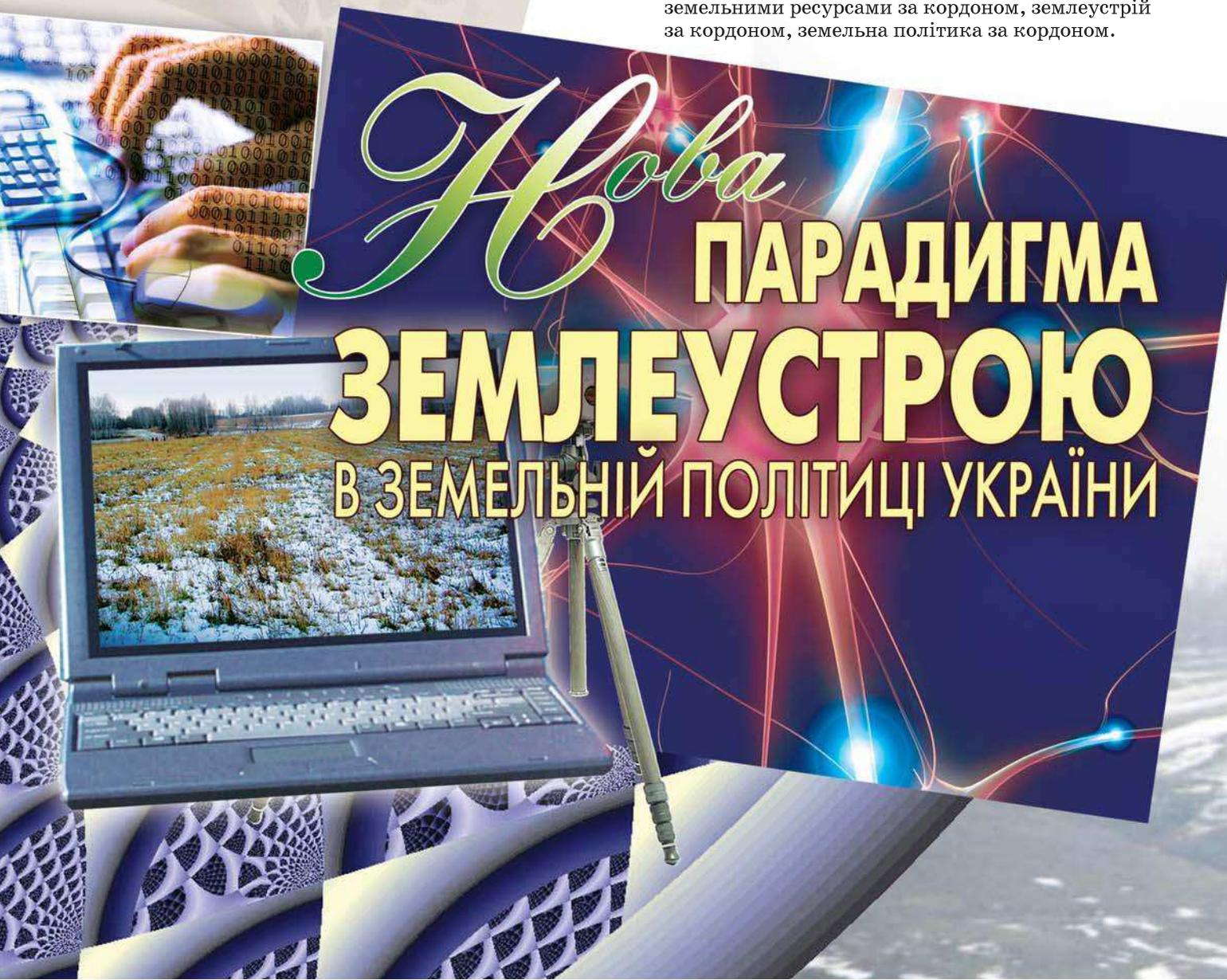
кандидат економічних наук, доцент,
декан факультету
землевпорядкування Національного
університету біоресурсів
та природокористування

Наталія ТРЕТЯК,

аспірант Національного університету
біоресурсів та природокористування

Сформульовано нову парадигму землеустрою в земельній політиці України, визначено його сутність та роль у державному регулюванні земельних відносин і управлінні земельними ресурсами

Ключові слова: земельна політика, землеустрій,
управління земельними ресурсами, управління
земельними ресурсами за кордоном, землеустрій
за кордоном, земельна політика за кордоном.



Нова **ПАРАДИГМА ЗЕМЛЕУСТРОЮ В ЗЕМЕЛЬНІЙ ПОЛІТИЦІ УКРАЇНИ**

Сучасні земельні перетворення в Україні, що заклали основи нового земельного ладу, потребують проведення відповідного землеустрою на всій її території. Це зумовлено багатьма причинами. Насамперед, змінами державних кордонів країни й адміністративно-територіального поділу; введенням різних форм власності на землю, утворенням нових — понад 25 мільйонів — землеволодінь та землекористувань громадян, підприємств, установ, їх об'єднань; необхідністю розмежування земель державної і комунальної власності; введенням плати за землекористування; установах правого статусу земель і різних обмежень у використанні земель, обтяжень і земельних сервітутів стосовно кожної земельної ділянки.

Світова практика свідчить, що реальним механізмом наведення порядку у використанні землі, регулюванні земельних відносин і облаштуванні території може бути тільки землеустрій, у процесі якого комплексно вирішуються правові, соціально-економічні, організаційно-територіальні та екологічні завдання. Тому всі дії, пов'язані з перерозподілом земель, утворенням нових земле-

В Україні, особливо в останні роки ХХІ століття, в основу земельної політики були покладені не наукові принципи й вимоги, а певні політичні установки. Земельні перетворення здійснювалися в дуже короткий термін, авральними методами й, незважаючи на попередження вчених і громадськості, зовсім недостатньо обґрунтовані із соціальної, економічної й екологічної точок зору. У процесі перерозподілу земель були відсутні передпроектні землепорядні розробки, техніко-економічні обґрунтування й розрахунки, спе-

володінь і землекористувань, організацією ефективного використання й охорони земель варто здійснювати тільки на основі детального соціально-економічного та екологічного обґрунтування територіального землеустрою як основного інструменту управління земельними ресурсами країни та землекористуванням юридичних і фізичних осіб. Значимість робіт з територіального землеустрою в сучасних умовах надто велика. Особливо важливим є проведення землепорядних робіт у міських і сільських секторах економіки України. Таким чином, стратегічний розвиток земельних перетворень і виведення їх на якісно новий рівень — завдання масштабне й довгострокове, яке потребує проведення розумної державної земельної політики.

Проте доводиться констатувати, що управлінню земельним фондом країни, регіонів і населених пунктів нині, як і раніше, приділяється замало уваги. А розвиток нового земельного ладу в Україні все ж таки пов'язаний із встановленням і практичною реалізацією порядку, принципів і правил, що забезпечують правовий, економічний, екологічний і соціальний режим

ціальні схеми та проекти землеустрою щодо територіального планування використання і охорони земель.

За приклад може послужити приватизація земель сільськогосподарських підприємств, яка майже не зачіпала головного питання — землекористування. Це дає підставу вважати проведену реформу некоректною і, по своїй суті, економічно неефективною.

У структурі землепорядних робіт основне місце зайняли земельно-кадастрові роботи, а проектно-вишукувальні роботи з організації використання й охо-

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

організації використання земельних ресурсів як просторового базису всіх галузей економіки країни, засобу виробництва у сільському і лісовому господарстві тощо. Економічні перетворення в Україні багато в чому визначили роль і значення державного регулювання земельними відносинами і управління земельними ресурсами. Це пов'язано з тим, що земля, крім її традиційних властивостей (засіб виробництва, територіальний базис, природне тіло й ін.), стала об'єктом правовідносин і об'єктом обороту як економічного активу. З'явилися нові принципи і методи управління землекористуванням, які дають змогу збільшити оподатковувану базу і збір бюджетних доходів, залучити інвестиції у розвиток міських і сільських територій та регіонів, створити ефективну систему забезпечення прав і гарантій для суб'єктів земельних відносин.

Метою статті є формулювання нової парадигми землеустрою в земельній політиці України та формування його моделі в умовах нових земельних відносин з врахуванням зарубіжного досвіду.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

рени земель зведені ледь не до нуля. Землеустрій втратив державний характер, що привело до серйозних негативних наслідків, пов'язаних із прогресуючим погіршенням стану головного національного багатства країни — землі. Розрахунки показують, що тільки нерегульований перерозподіл сільськогосподарських земель на тіньовому ринку, який відбувся за останні роки, наніс країні одноразовий економічний збиток бюджетам сільських територій, який за підрахунками становить майже 900 мільярдів гривень.

Зменшення ролі держави у формуванні технологічно-правового землекористування привело до втрати функції планування використання й охорони земель як основного механізму у системі державного регулювання земельних відносин і управління земельними ресурсами. Нині держава не має програми використання й охорони земельних ресурсів на загальнонаціональному рівні, не має чіткої науково обґрунтованої позиції щодо формування сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань, обмежень і обтяжень при використанні земель, прогнозу наслідків проведення заходів з реформування земельних відносин.

Сучасна система землеустрою, головна мета якої організація ефективного використання й охорони землі як обмеженого ресурсу, дуже впливає на всі сторони життя й діяльності людей. Вона реалізовує низку загальних і спеціальних функцій: *регулювання земельних відносин, стимулювання раціонального використання землі, формування інформації про інвестиційну привабливість земельних ділянок, одержання об'єктивної земельної інформації, обґрунтування дохідних типів землекористування, очищення економіки землекористування за допомогою обґрунтованих землепорядних проєктів від неефективного використання землі, перерозподіл земель, екологізація землекористування, посередництво при економічному обороті земельних ділянок й інші.*

Нині найчастіше за кордонній діяльності використовують поняття «*управління земельними ресурсами*» визначене і схвалене Міжнародною Федерацією Землемірів (FIG). В основі цього визначення лежать дослідження і відповідна дефініція вчених та фахівців Університету Дельфта (Delft University, Нідерланди) Па-

уля Ван дер Молен і Християна Леммена [2]. Управління земельними ресурсами при цьому розглядається як частина земельної політики. Під **земельною політикою** розуміється цілий комплекс законодавчих і соціально-економічних заходів, що визначають найкращі шляхи використання земель [1]. Інше визначення дають фахівці Світового банку. Вони вважають, що «**земельна політика** — це правила, що забезпечують використання й розподіл корисних властивостей землі — одного із головних ресурсів економіки» [3].

Водночас, останнім часом закордонні вчені доводять необхідність земельного адміністрування (Land Administration — управління земельними ресурсами) і землеустрою (Land Management) як основи для перетворення в життя земельної політики держави. Це означає, що *реалізація основних засад земельної політики без поєднання функцій управління земельними ресурсами і землеустрою не можлива*. Вони пояснюють це такими причинами:

- земля — ключовий фінансовий актив для сільського і міського населення, якому бракує вільних коштів;
- земля створює основу для підвищення ділової активності та функціонування ринкових і неринкових структур, включаючи господарства, населення та державні підприємства;
- раціональне використання та доходи від землі впливають на економічне зростання і подолання бідності;
- земельний контроль є головним чинником політичної стабільності і підвищення зайнятості населення;
- систематична деградація землі приводить до конфліктів, соціальних вибухів;
- деформований земельний ринок вимагає обов'язкового регулювання.

У процесі налагодження науково обґрунтованого землеустрою

і управління земельними ресурсами, як вважають в економічно розвинених зарубіжних країнах, досягаються такі цілі:

- економічний ріст — за рахунок залучення інвестицій, кредитів, збільшення продуктивності угідь;
- подолання бідності — за підтримкою фермерства, появи надлишків продукції на ринках, зміні статусу (доходів) населення;
- поліпшення управління — демократизація суспільства, відсутність конфліктів, соціальної відповідальності і справедливості;
- досягнення природоохоронної стабільності — за рахунок ефективного використання земель, їхньої охорони, проведення державного землеустрою.

Оцінюючи ефективність земельного адміністрування, закордонні вчені, що представляють землепорядну науку, конкретно виокремлюють інструментарій управління земельними ресурсами (instruments for land administration) і засоби, що його підтримують (supportive land tools) [4]. До інструментів земельного адміністрування відносять: державний землеустрій, економічні і правові методи державного регулювання земельних відносин і земельного ринку; планування розвитку землекористування, забезпечення гарантій і безпеки земельної власності, землеволодіння та землекористування; оподатковування землі; проведення земельної реформи. До засобів адміністрування — реєстрацію прав на земельні ділянки, земельний кадастр, заходи щодо оцінки, обліку використання й інвентаризації земель тощо.

Разом з тим, необхідно підкреслити, що президент Міжнародної федерації землемірів (FIG), професор Стіг Енемарк (Данія) поділяє системи управління земельними ресурсами (Land Administration Systems — LAS) на

три типи: класичну; перехідного періоду; комплексну багатофункціональну [6].

Класична система управління земельними ресурсами використовувалася спочатку західноєвропейськими країнами (Францією, Німеччиною, Австрією, Італією, Іспанією й ін.) і призначалася в першу чергу для оцінки землі, виміру площ із метою наступного оподаткування. В її основі лежить систематична, достовірна і повна земельно-кадастрова інформація. При оцінці якості земель сільськогосподарського призначення застосовується врожайність сільськогосподарських культур на орних землях і продуктивність кормових угідь. Ця система реалізує принципи «від загального до конкретного» при проведенні земельної політики держави та підтримує державний інтегрований підхід до землеустрою, що містить усі види діяльності, пов'язані з управлінням земельними і природними ресурсами, необхідні для стійкого розвитку територій [7]. Тобто, землеустрій (Land Management), по суті, є системою управління земельними ресурсами.

Система управління земельними ресурсами *перехідного періоду* виникла в країнах «нового світу», таких як США, Австралія, Канада, і була в подальшому перенесена в деякі країни, що розвиваються. Вона базується на принципі «від конкретного до загального». Первинними в цій системі є індивідуальні земельні ділянки та пов'язані з ними просторові дані. Ця система управління земельними ресурсами була створена для підтримки земельних ринків і контролю земельного обороту, внаслідок чого при прийнятті рішень не можна адекватно враховувати широкі територіальні, економічні, екологічні й соціальні питання.

Нині національні стратегії розвитку землеволодіння і землекористування у світі заміню-



Рис. 1. Загальноприйнята парадигма (модель) сучасного землеустрою (Стіг Енемарк, 2005 р.)

ються на глобальні та регіональні об'єднані моделі просторової організації території. Нині це характерно для країн Європейського союзу, північноамериканських держав, СНД. До речі, такий підхід годиться як для розвинених економічних систем, так і для країн перехідного періоду. У зв'язку з цим, об'єктивні економічні потреби викликали необхідність виникнення комплексних багатофункціональних систем управління земельними ресурсами.

Комплексні багатофункціональні системи управління земельними ресурсами створюються на базі багатофункціональних інформаційних систем (геоінформаційних, земельно-інформаційних) та інформаційно-комунікаційних (ІКТ) технологій. В основі лежать системи багатоцільового кадастру, електронного менеджменту (електронного уряду) і сучасні геоінформаційні та навігаційні технології.

Теоретична ідея цього питання виникла завдяки Мак Лауфліну (McLaughlin) і Дейлу (Dale). Їхнє нове бачення засноване на побудованій ними ж моделі, яка дозволяє реалізувати цілісний підхід до систем управління земельними ресурсами (LAS), що забезпечує виконання заявлених функцій управління через організацію нових систем і механізмів, на відміну від всебічного аналізу існуючих систем (1999 р.). Таким чином, вирішення питань розвитку землекористування в порядку «від загального до конкретного» або «від конкретного до загального» розглядається в діалектичній єдності. При цьому комплексні багатофункціональні системи управління земельними ресурсами (LAS) визнають землеустрій як основний механізм, забезпечують функціональні взаємини між інфраструктурою LAS, інфраструктурою просторових даних, просторово певною інформацією про діяльність держав-

ного, муніципального та приватного секторів. З точки зору комплексної багатофункціональної системи управління земельними ресурсами *парадигму (модель) землеустрою сучасні зарубіжні вчені представляють як сукупність дій щодо реалізації основних засад земельної політики, функцій управління земельними ресурсами та виконання функцій інфраструктури земельно-інформаційних систем* (рис. 1).

Системи земельного адміністрування третього типу успішно почали впроваджувати в Нідерландах, Сінгапурі, Швеції та інших країнах. Наприклад, система управління земельними ресурсами в Нідерландах розглядається як потужний важіль державної влади в забезпеченні державних і суспільних інтересів у використанні та охороні земель, зокрема, як механізм втручання держави в права приватних осіб розпоряджатися своєю земельною власністю. Така крайня форма втручання — це реалізація державою переважних прав у використанні землі або примусове відчуження земельних ділянок, яку в демократичних суспільствах проводять на основі планів і проектів територіального землеустрою, в яких узгоджують державні, регіональні, суспільні й особисті інтереси у сфері землекористування.

Планування землекористування в Нідерландах має три рівні: держава — провінції — громади (зміни).

Державні плани розвитку землекористування розробляють на тривалий строк — 10-20 років. Вони визначають зміни в структурі землекористування, обсяги придбання державою земель для вирішення загальнонаціональних завдань у сфері містобудування, освоєння і меліорації земель, водопостачання, охорони природи, інфраструктурної облаштованості території, транспортного господарства тощо. Підста-

вою для складання таких планів є політичні рішення, пов'язані із просторовим плануванням розвитку економіки країни і її окремих секторів та охороною природи.

Провінційні плани розвитку землекористування є детальнішими. Їхнє основне завдання — це пошук компромісів між економікою, що розвивається, урбанізацією території та погодженням економічних вимог із заходами щодо захисту сільськогосподарського землекористування. При розробці таких планів використовують дані різних видів районування (зонування) території: екологічного, природно-сільськогосподарського, водогосподарського. Такі плани можуть розроблятися і на частину провінцій. У цьому випадку вони є регіональними.

Муніципальні плани в Нідерландах — це основа для розвитку землекористування в конкретних громадах і подальшого землеустрою, одержання дозволів на забудову земельних ділянок, проведення природоохоронних заходів. Ці плани реалізують, розробляючи та здійснюючи проекти землеустрою, фінансовані, як правило, з державних і місцевих бюджетів, а також за рахунок землевласників і землекористувачів.

Головне завдання проектів землеустрою — це організувати раціональне використання і охорону земель. У зв'язку з тим, що проекти землеустрою часто стосуються чималих територій, основу яких становлять землі сільськогосподарського призначення, їх розробляють за участю Міністерства сільського господарства, служби сільських районів (DLG), влади провінцій і муніципалітетів, комісій з управління земельними й водними ресурсами, зацікавлених землевласників і землекористувачів, Агентства кадастру і реєстрації земель. На цей час розроблено більше 570 проектів територіального землеустрою (по голланд-

ській термінології «проектів управління землею») на площі 2,4 млн га. Таким чином, в країні територіальним землеустроєм охоплено більше 75% території. Середня площа, на якій здійснювалося землевпорядне проектування (площа об'єкта землеустрою), склала 4174 га (від 2838 до 20100 га). Якщо вважати, що в Нідерландах відбувається постійний оборот земель, відводять земельні ділянки для потреб промисловості, транспорту, міської забудови, ведуть межування земельних ділянок, то землевпорядні дії в країні — важлива частина регулювання економіки й природокористування, а землевпорядне проектування є основою проведення всіх заходів, пов'язаних з використанням та охороною землі.

Вчені Федерального політехнічного інституту в Цюріху, зокрема, професор І. Кауфманн й інші відносять землеустрій (Land Management) до видів просторово-регулюючої діяльності та методів (інструментів) політичних дій [7]. При цьому, як інструмент державної і муніципальної діяльності, на їхню думку, землеустрій повинен включати: *планування використання землі; заходи щодо консолідації земельних ділянок, зміни прав на землю, меліорації земель і ландшафтного проектування, трансформації угідь; моніторинг земель, навігацію, геоінформаційні, реєстраційні та картографічні системи; межування земель, геодезичні вишукування*. Також вони вважають, що в основі управління земельними ресурсами і землеустрою повинні лежати сучасні кадастрові системи.

Детальнішу модель здійснення земельної політики, регулювання земельних відносин і землеустрою в зарубіжних країнах наводять учені Міжнародної Федерації Землемірів (FIG) під керівництвом віце-президента Пауля Ван дер Молен (рис. 2). Вони вважають, що головні питання

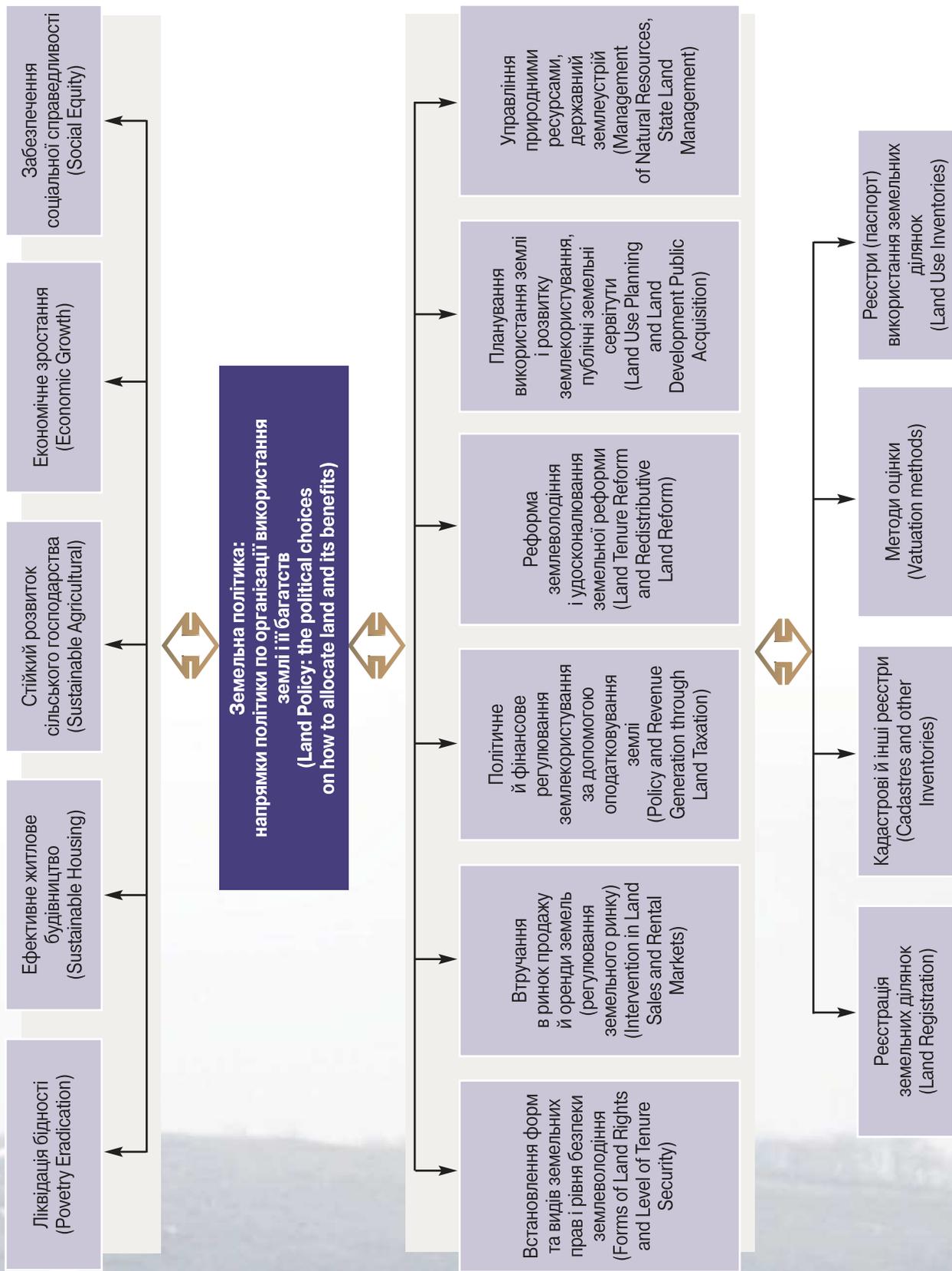


Рис. 2. Модель формування земельної політики в зарубіжних країнах [8]

земельної політики не можуть бути вирішені без наявності якісної інформаційної основи, до складу якої входять дані реєстрації прав на земельні ділянки, земельного кадастру, оцінки земель, реєстри (паспорта) використання земельних ділянок. На базі цієї інформації здійснюється управління земельними ресурса-

ми і землеустрою, регулюються земельні відносини, відбувається перерозподіл земельних ділянок, планується розвиток землекористування, встановлюються сервітути, провадиться державне втручання в ринок продажу і оренди земельних ділянок, здійснюється оподаткування землі. Основними підсумками реаліза-

ції державної земельної політики на їх погляд є: економічний ріст, забезпечення соціальної справедливості в сфері землекористування, ліквідація бідності і підвищення зайнятості населення, усунення безробіття, ефективно житлове будівництво, запобігання спекуляції та стійкий розвиток сільського господарства.

ВИСНОВКИ

1. На відміну від сучасного досвіду України, де протягом 1991-2010 років відбувається поступова відмова держави від регулювання, організації і здійснення землеустрою, в економічно розвинених країнах ідуть процеси посилення державного впливу на земельний лад й активне втручання в приватну власність із метою перетворення в життя суспільних інтересів, насамперед в екологічній і соціально-економічній сферах, методами державного землеустрою. Отже, в Україні виникла потреба переосмислення поняття, сутності, ролі і місця землеустрою, особливо територіального, в здійсненні земельної політики держави.

2. Більшість цивілізованих країн з розвинутою економікою поступово централізують функції управління земельними ресурсами в одному міністерстві (відомстві), усуваючи виняткові відомчі і приватні інтереси в сфері розвитку землеволодіння і землекористування, координують землепорядну діяльність. У нашій країні функції землеустрою децентралізуються, а повноваження у сфері планування і організації раціонального використання земель та їх охорони розпоршуються між різними міністерствами і відомствами, що не сприяє розвитку сталого землекористування.

3. Усі країни Європейського союзу протягом тривалого часу (більше 60 років) розвивають свої земельні відносини еволюційним шляхом, сприяючи створенню стійкого землеволодіння і землекористування, запобігаючи соціальним потрясінням і соціальній несправедливості під час перерозподілу земель. Україна, використовуючи методи «шокової терапії» і революційні способи земельного реформування, відразу зруйнувала існуючий до цього земельний лад, не створивши умов для формування нового, що нанесло і продовжує завдавати шкоди економіці країни, особливо аграрної сфери.

4. Більша частина існуючих високоефективних моделей землекористування і землеустрою економічно розвинених зарубіжних держав і їхніх союзів була побудована з врахуванням досвіду СРСР щодо управління земельними ресурсами, планування й організації раціонального використання та охорони земель на великих територіях, враховуючи узгодження державних, колективних і особистих (у меншому ступені) інтересів у цій сфері. Цей досвід, а також практика закордонних країн щодо реалізації земельної політики держави шляхом земельного адміністрування (управління земельними ресурсами та землеустрою) повинні бути використані в Україні у найкоротші строки.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. *Land Administration Guidelines, UN, ECE/WPLA, New York, Geneva, 1996. P. 91.*
2. *Van der Molen P., Lemmen C.H. F. Unconventional approaches to land administration. UN/FIG, Comm. 7, Nairobi Kenya, 2004. P. 30.*
3. *World Bank Policy Research Report «Land Policies for Growth and Poverty Reduction» (p. 178) (Deininger, 2003).*
4. *Land Tenure in Development Cooperation. Wiesbaden, GTZ, 1998. P. 163.*
5. *Van der Molen P. Cadastral template - 2003, the Netherlands situation. — PCGIAP — FIG // Матеріали навчання по проекті ЛАРИС у Нідерландах, 2003, p. 15.*
6. *Stig Enemark. Understanding the Land Management Paradigm/Innovative Technology for Land Administration. Proceedings of a Symposium held by FIG Commission 7 on 24 and 25, June, 2005 at the University of Wisconsin, State Historical Society in Madison Wisconsin, USA. P. 17-27.*
7. *I. Kaufmann (Switzerland). Land Management Opportunities for Sustainable Development, Provided by the Cadastre 2014 Approach // Report of the FIG Commission 7. Work shop in Quebec City (2748) www. Quebec 2007.*
8. *P.V. D. Molen (the Netherlands), E.H. Silayo (Tanzania), A.M. Tuladhar (the Netherlands). Land Administration Policies and Systems / Comparative Study to Land Policy in 9 Countries in Africa and Asia. — FIG Working Week, Stockholm, 14-19.06.2008. P. 6.*

Віктор ЗАЯЦЬ,
директор Всеукраїнської ліги
сприяння розвитку ринку землі,
старший науковий співробітник
ННЦ «Інститут аграрної економіки» НААН,
кандидат економічних наук

ОЦІНКА

СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ДІЛЯНОК

МЕТОДИЧНИМ ПІДХОДОМ урахування витрат на земельні поліпшення



Активізація ринкового обороту прав на землю та її поліпшення, процеси переконацентрації виробничих потужностей підприємств аграрного сектора вітчизняної економіки (включаючи вертикально та горизонтально інтегровані структури) [9], є причиною зростаючої актуальності використання оцінювачами техніки залишку.

Незважаючи на низку застережень щодо соціально-економічного впливу та законодавчого врегулювання зазначених процесів [15], наявність інструментів оцінки землі, її поліпшень, а також часткових прав щодо них є позитивним чинником ефективної алокації ресурсів сільськогосподарського виробництва [1-6, 10-14].

Методичний підхід урахування витрат на земельні поліпшення є механізмом безпосередньої реалізації принципу внеску (граничної продуктивності) для земельних ділянок сільськогосподарського використання з наявними або умовно наявними (відповідно до висновку про найбільш ефективне використання) капітальними поліпшеннями землі¹.

Реалізація зазначеного підходу передбачає визначення ринкової вартості поліпшеної земельної ділянки з наступним відніманням поточної ринкової вартості земельних поліпшень. Вочевидь, це означає, що поточна відновна вартість поліпшень визначається як їх повна ринкова вартість відтворення (заміщення) з урахуванням усіх видів зносу [4].

Вартість відтворення може бути визначена як сумарна ринкова ціна всіх витрат на здійснення та утримання до введення в дію поліпшень, які визнаються ефективними для передбаченого використання земельної ділянки (планування території, плантажна оранка, заходи меліорації та спорудження меліоративних систем, закладання багаторічних насаджень, послуги з проектування та фінансування, прибуток інвестора).

Вартість заміщення земельних поліпшень являє собою нормальний ринковий рівень усіх необхідних витрат, пов'язаних із заміною існуючих поліпшень на такі, які визнаються ефективними з огляду на результати попереднього аналізу ринку.

Таким чином, визначення вартості землі в межах поліпшеної (умовно поліпшеної) оцінюваної ділянки сільськогосподарського використання являє собою порівняння доходів, очікуваних від поліпшеної землі, з витратами на такі поліпшення. У випадку оцінки меліорованих земель, багаторічних насаджень тощо воно практично не відрізняється від реалізації техніки залишку для забудованих ділянок.

Певні уточнення стосуються тільки визначення відновної вартості багаторічних насаджень, що починають давати дохід після досягнення періоду активного плодоношення:

1. Відновна вартість багаторічних насаджень визначається як необхідні витрати на їх створення та догляд до першого урожаю;
2. Залишкова вартість насаджень визначається шляхом зменшення їх відновної вартості на суму амортизації з часу отримання першого врожаю до дати оцінки;
3. Вік багаторічних насаджень для потреб оцінки поділяється на три періоди: період закладання (до початку плодоношення), коли вартість насаджень визначається на рівні необхідних кошто-

рисних витрат; період плодоношення, коли вона визначається як різниця між ринковою вартістю саду, виноградника, хмільника тощо та ринковою вартістю землі; період ліквідації насаджень, коли вартість насаджень визначається як необхідні витрати на їх ліквідацію [4].

Усі методи оцінки землі в рамках реалізації методичного підходу урахування витрат на земельні поліпшення відрізняються як інструменти аналізу наявної на даному локальному ринку інформації щодо цінності поліпшених ділянок та необхідних витрат на здійснення ефективних поліпшень [6].

ЕКОНОМІЧНИЙ МЕТОД

Цей метод передбачає застосування порівняльного підходу до визначення ринкової вартості ефективно поліпшеної земельної ділянки з наступним вирахуванням необхідних витрат на відповідні поліпшення:

$$V_l = (P_a + \sum_{j=1}^n \Delta P_{aj}) - V_i,$$

де V_l — ринкова вартість поліпшеної ділянки;
 P_a — ціна здійсненого продажу подібної поліпшеної ділянки;

ΔP_{aj} — зміна ціни здійсненого продажу з огляду на відмінність порівнюваного фактора ціноутворення;

V_i — залишкова вартість заміщення (відтворення) земельних поліпшень.

Необхідними передумовами застосування даного методу є наявність інформації про ціни продажів подібних поліпшених земельних ділянок та інформації, що дає змогу встановити поточну вартість наявних у її межах поліпшень.

Для цілей реалізації цього методу, подібними вважаються ділянки в межах локального ринку, порівнянні по типу використання землі і характеру земельних поліпшень (багаторічних насаджень, будівель, споруд), фізичних характеристиках та родючості ґрунтів. Відповідно, факторами порівняння можуть виступати: правовий режим використання земельних ділянок; умови продажів та пов'язане з ними фінансування; дати продажів (різниця в часі між операціями з продажу, пов'язана із зміною ринкових цін на сільськогосподарську нерухомість); особливості місця розташування; фізичні характеристики земельних ділянок та стан поліпшень тощо [4, 12].

МЕТОД ЗАЛИШКУ

Передбачає визначення вартості поліпшеної ділянки на основі дохідного підходу з наступним вирахуванням ринкової цінності земельних поліпшень:

¹ Внесок — сума, на яку зростає чи зменшується цінність поліпшеної ділянки чи доходу від неї внаслідок додаткового введення (скорочення) будь-якого з виробничих факторів. Таке визначення внеску є аналогом визначеного теорією маржиналізму граничного доходу, віднесеного на виробничий фактор [14].

$$V_l = \frac{R_{ap}}{r_{ap}} - V_i,$$

де V_l — ринкова вартість землі (ділянки);
 R_{ap} — дохід (факторний або чистий операційний) від поліпшеної ділянки;
 r_{ap} — ставка капіталізації для поліпшеної землі;
 V_i — залишкова вартість заміщення (відтворення) земельних поліпшень.

Головною передумовою застосування цього методу є наявність інформації про ринкові ставки щодо нормальної для оточення дохідності використання поліпшених ділянок сільськогосподарських угідь (садів, виноградників, хмільників тощо). Вочевидь, реалізація цього методу передбачає віднімання витрат на земельні від вартості виробничої сільськогосподарської нерухомості, визначеної шляхом капіталізації очікуваного доходу її власника або користувача [6, 10, 11, 17].

Один з випадків його застосування зумовлений припущенням, що оцінювана ділянка є цілісним землекористуванням господарства і покупець (покупці) можуть надавати перевагу саме такому її майбутньому використанню. Тоді оцінюються очікувані доходи від усіх видів використання землі, наявних у складі підприємства, й віднімаються всі необхідні витрати їх отримання, а визначений факторний дохід від землі капіталізується за ставкою, що включає норми повернення та дохідності капіталу, інвестованого в поліпшення. Вартість землі в цьому випадку буде становити різницю між вартістю цілісного майнового комплексу господарства та поточною відновною вартістю поліпшень.

Очевидно, що визначення загальної вартості землі та її капітальних поліпшень вимагає застосування ставок капіталізації для поліпшеної землі, які можуть визначатися на основі всіх прийнятних для цих умов методів [10, 11, 16]. Суттєвою вимогою у цьому випадку є відповідність визначення ставки капіталізації та виду очікуваного від землі доходу (факторного доходу, забезпеченого типовим користувачем, чи чистого операційного доходу власника ділянки на ринку оренди) [8].

За певних умов для визначення загальної вартості сільськогосподарської нерухомості (землі та її капітальних поліпшень) можливе використання методу зисків. Зокрема, це стосується забудованих ділянок виробничого сільськогосподарського використання (наприклад, тваринницьких ферм).

Якщо по відношенню до таких об'єктів існує інтерес покупців до їх існуючого або альтернативного використання на умовах оренди, то застосування більш складного методу зисків може виявитися зайвим.

Проте, на локальних ринках не виключені випадки, коли він виявиться єдиною можливістю для визначення загальної ринкової вартості виробничої

сільськогосподарської нерухомості. Звичайно, реалізація зазначеного методу вимагатиме визначення типових для оточення показників продуктивності та витрат передбаченого використання (починаючи від продуктивності стада і закінчуючи витратами на утримання поліпшеної ділянки).

МЕТОД РОЗПОДІЛЕННЯ ДОХОДУ

Цей метод стосується випадків, коли на ринках земельних ділянок сільськогосподарського використання витрати на здійснення поліпшень землі несе спеціалізований інвестор. Тоді визначення вартості землі може здійснюватися шляхом визначення внеску кожної з компонент нерухомості:

$$V_l = \frac{\bar{R}_{li} - I_i}{r_l},$$

де R_{li} — очікуваний дохід (факторний або чистий операційний) від поліпшеної ділянки;

I_i — очікуваний дохід від поліпшень;

r_l — ставка капіталізації для землі.

Незалежно від того, хто буде орендарем розділених відносинами власності землі та поліпшень, реалізація методу дає змогу визначити вартість кожного з них. Якщо використання поліпшеної землі буде представлено інформацією про чистий операційний дохід власника поліпшеної землі, її вартість може бути визначена шляхом, коли такий дохід зменшується на суму доходу, що припадає на поліпшення. При цьому очікуваний від поліпшень дохід визначається як добуток їх вартості та інтересу інвестора до їх дохідності [10].

Проте, для поліпшених сільськогосподарських угідь, не виключений випадок, коли такий дохід визначатиметься в якості плати власникові переданих в оренду поліпшень (наприклад, меліоративних систем, протиерозійних споруд та насаджень, водозаборів тощо). Інвестор, який здійснює такі поліпшення, не обов'язково має бути власником усіх ділянок, використання яких має відповідні переваги. Будучи спеціалізованим постачальником відповідних послуг, він може надавати їх за плату, здійснивши відповідні поліпшення з огляду на наявні або передбачувані замовлення власників землі або землекористувачів². Покупець земельної ділянки, який має потенційні переваги отримання таких послуг купує землю, а не поліпшення, вигоди використання яких можуть бути використані при їх окремій додатковій оплаті.

² При цьому, обслуговування таких поліпшень може вимагати встановлення відповідних сервітутів у формі права доступу на чужі земельні ділянки для забезпечення дотримання технології їх експлуатації.

За таких умов, визначений залишковим підходом внесок землі знову ж таки капіталізується по ставках, що залежать від виду доходу від землі.

Необхідними передумовами застосування цього методу є наявність інформації про ринкові ставки орендної плати для подібних поліпшених (або таких, що мають потенціал доступу до відповідних переваг) ділянок, даних щодо прибутковості їх використання у вигляді відповідних угідь (потенційної урожайності, витрат та прибутку виробника) та показників інтересу інвестора до відповідного типу використання землі тощо.

МЕТОД СПІВІДНЕСЕННЯ

Цей метод є інструментом не тільки безпосереднього визначення цінності землі на основі застосування відносно стійких показників її внеску у вартість відповідно поліпшених, розташованих у межах даного локального ринку земельних ділянок сільськогосподарського використання, а й інструментом порівняння подібних ділянок (землекористувань господарств однієї спеціалізації) на основі відповідних показників, які можуть бути систематизовані в ситуаційні класи сільськогосподарської виробничої нерухомості:

$$V_l = V_{ap} \times q_l,$$

де V_l — ринкова вартість землі;

V_{ap} — ринкова вартість поліпшеної ділянки;

q_l — внесок землі у вартості подібних поліпшених ділянок.

Необхідними передумовами застосування методу є наявність інформації про ціни залучення подібних поліпшених земельних ділянок у виробництво та даних щодо частки землі у їх загальній ринковій вартості³. Для поліпшених ділянок сільськогосподарського використання значимим є застереження, що стосується використання цього методу для всіх ділянок з капітальними поліпшеннями — типові показники внеску землі у вартість виробничої сільськогосподарської нерухомості встановлюються для ділянок з відносно новими поліпшеннями [10].

³ Ціни залучення можуть бути представлені як орендною платою за поліпшені ділянки, так і цінами повного права власності на них.

⁴ Об'єкт оцінки визначається як спеціалізований або як такий, що має обмежений ринок, за наявності таких істотних ознак: виконання об'єктом специфічних суспільно-економічних функцій (неприбуткових і прибуткових); територіальна розосередженість ринку товарів та послуг; особливе географічне положення; тривалий період маркетингу у порівнянні з об'єктами, що користуються попитом, тощо (п. 39 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок) [4].

⁵ Такі витрати можуть дисконтуватися, якщо цього вимагатиме характер їх здійснення.⁵ Такі витрати можуть дисконтуватися, якщо цього вимагатиме характер їх здійснення.

МЕТОД РОЗВИТКУ

Він передбачає використання всіх методичних підходів та методів, застосовуваних до земельної ділянки (її частин) в існуючих або уявних межах при припущенні про зміну її (їх) використання на таке, що забезпечує наявність доходу від землі. Практично це означає можливість умовного поділу (розширення) оцінюваної ділянки або землекористування господарства. Ринкова вартість землі при цьому являє собою різницю поточної цінності доходів від передбаченого використання та всіх витрат, пов'язаних з переходом до нього [4, 10, 20].

Зазначений метод найчастіше застосовується для оцінки землі спеціалізованих об'єктів та об'єктів з обмеженим ринком⁴, проте використання його елементів може виявитися необхідним в якості інструмента аналізу найбільш ефективного використання землекористувань окремих господарств навіть в умовах активного їх представлення на ринку землі.

Цілком вірогідним є випадок, що при припущенні про умовний розподіл землекористування господарства, ринкова вартість землі виявиться вищою в порівнянні з припущенням про його продаж в якості цілісного об'єкта сільськогосподарської нерухомості.

Умовний розподіл землі в складі цього господарства й поелементний розрахунок вартості виявить більш ефективний вид використання та відповідну структуру угідь. Він має сенс у випадку, коли наявний інтерес ринку до поглинання землекористування цього господарства по частинах. Прикладом може бути диференційований інтерес ринку до частини землекористування під житловими будівлями та спорудами, тваринницькими приміщеннями, садом, природними пасовищами тощо.

Отже, мова йде про наявність певних ринкових умов, коли розподіл (фактичний або умовний) призведе до вищої ринкової вартості землі. Якщо такі умови (інтерес ринку) наявні, то ринкова вартість землі при очікуваному продажу у складі цілісного майнового комплексу господарства чи по частинах відобразатиме різні варіанти найбільш ефективного використання землі.

При цьому вартість землі являтиме собою різницю між очікуваними доходами від її передбаченого використання та витратами, пов'язаними із переходом до нього⁵. Очевидно, що зумовлений інституційним середовищем рівень таких витрат суттєво впливатиме на готовність учасників ринку землі відповідним чином реагувати на зміну її дохідності, пов'язану з кон'юнктурою ринків продукції землеробства [20].

У випадку оцінки землі єдиного землекористування фермерського господарства, головною відмінністю між розрахунком очікуваного доходу на

основі даних ринку оренди (інвестиційний метод) та інформації щодо використання землі в якості засобу виробництва (метод зисків) є урахування особливостей здійснюваного в них обліку виробничих витрат.

Це стосується, зокрема, неоплаченої робочої сили членів фермерського господарства. Такі витрати оцінюються по їх переважній ціні на місцевих ринках праці⁶.

Таким же чином враховуються витрати зусиль і часу на управління господарством, які пропорційно відносяться на вирощування культур (продукції).

Можливі також випадки, коли відсутність ринкових даних про ціни продажу (оренди) та економічних даних щодо використання землі зумовлює припущення про умовну зміну характеру використання ділянки на такий, що забезпечує отримання доходу від неї.

За відсутності на локальному рівні обороту землі (прикладом можуть бути депресивні сільські території), таке припущення не забезпечує від від'ємної вартості землі. Щоб відчуті таку можливість, варто уявити не використовувані поліпшені ділянки, де витрати ліквідації поліпшень, разом з витратами на рекультивацію та переведення землі у більш ефективне використання, перевищуватимуть (в невизначеній перспективі) можливі зиски від нього.

Такі випадки мали б підпадати під дію норм вітчизняного законодавства, що захищають інтереси землекористувачів, які здійснюють використання землі у несприятливих соціально-економічних умовах⁷.

Проте, не виключено, що варіантом ефективного використання землі (з точки зору відсутності втрат учасників ринку та суспільства) є невикористання таких ділянок (вітчизняне законодавство передба-

чає для них здійснення процедури консервації). На міжнародному рівні можливість визначення такого найменш втратного шляху варіантом ефективного використання землі передбачена FAO ще в 1976 році [19].

ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТІСТІ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Техніка залишку може бути використана також для оцінки часткових прав на землю (зокрема, це стосується права оренди земельної ділянки) [2].

Вартість права оренди (інтерес *типового* орендаря до оренди зазначеної ділянки на *визначених* умовах) визначається як його додатковий дохід від землі, дисконтований на залишковий термін дії договору оренди.

Виходячи з цього, ринкова вартість земельної ділянки включає інтерес власника та інтерес потенційного орендаря. Тому вартість права оренди для даної земельної ділянки може бути визначена як різниця її ринкової вартості та інтересу власника⁸:

$$V_{li} = V_{lm} - V_{oi} \quad (1)$$

$$V_{oi} = \sum_{i=1}^n \frac{NOI_o}{(1+r_i)^n} + V^n \quad (2)$$

$$V_{li} = V_{lm} - \left(\sum_{i=1}^n \frac{NOI_o}{(1+r_i)^n} + V^n \right) \quad (3)$$

де: V_{li} — вартість права оренди (інтерес орендаря) у ринковій вартості земельної ділянки;

V_{oi} — інтерес власника (вартість його прав) у ринковій вартості земельної ділянки, що передається в оренду;

V_{lm} — ринкова вартість земельної ділянки;

NOI_o — чистий операційний дохід власника від визначеної договором плати за землю;

r_i — ставка капіталізації для землі;

V^n — поточна вартість реверсії (вартість грошей, що репрезентують ціну ділянки, приведена до часу повернення ділянки власникові).

Можливе від'ємне значення права орендаря використовувати ділянку на визначених договором умовах може бути наслідком відмінності таких умов від кон'юнктури ринку оренди землі¹⁰. За інших рівних умов воно відобразить наявність у орендаря стимулів до зміни умов договору, або пошуку альтернативних джерел землезабезпечення своєї діяльності на ринку¹¹.

⁶ Це ж стосується витрат праці в особистих селянських господарствах, якщо умови оточення вимагатимуть застосування методу зисків до визначення вартості поліпшеної ділянки.

⁷ Тут варто було б реанімувати відповідно допрацьовану ст. 3 Закону України «Про плату за землю», обмеживши такими випадками також і дію його ст. 12, яка передбачає звільнення від сплати земельного податку [3].

⁸ Можливі відмінності ринкових показників щодо оренди подібних ділянок та положень окремих договорів зумовлюють застереження щодо недопустимості визначення ринкової вартості ділянки шляхом додавання вартості всіх прав на неї [7, 10].

⁹ Включає вартість права на отримання доходу від передачі ділянки в оренду та права її повернення після закінчення строку дії договору [16].

¹⁰ Відповідно до п. 5.10 Міжнародного правила оцінки №2 від'ємна ринкова вартість права оренди може бути результатом зобов'язань щодо виконання умов конкретного договору [7].

¹¹ Такий стимул відсутній у випадку, коли право оренди ділянки набуває для даного орендаря ознак специфічного активу, відображаючи його нетиповий (з точки зору ринку) інтерес до її використання.

Розглянутий метод визначення вартості права оренди земельної ділянки (її використання на умовах емфітевзису) відповідає положенням розділу VIII Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. та Міжнародному правилу оцінки № 2 «Оцінка вартості інтересів (прав) оренди» [4, 7].

Він прийнятний у випадку, коли для визначення вартості права оренди класичним методом (на основі дисконтування додаткового доходу орендаря) не вистачає ринкових даних. Цілком ймовірними видаються випадки, коли певні сегменти локальних ринків сільськогосподарської нерухомості будуть представлені переважно договорами продажів, а не оренди. За таких умов, різниця ринкової вартості ділянки та вартості прав власника, який передає її в оренду на визначених умовах, репрезентуватиме ринкову привабливість права типового орендаря на її використання.

ВИСНОВКИ

Зміст методичного підходу урахування витрат на земельні поліпшення свідчить про некоректність його трактування як «витратного» — земля не може бути оцінена на основі понесених витрат її «виробництва» [14].

Застосування зазначеного підходу до оцінки землі має сенс у випадку наявності інтересу ринку до освоєння або зміни існуючого використання земельної ділянки [1]. У зв'язку з цим, особливої уваги потребує віднесення того чи іншого виду сільськогосподарського використання землі до альтернативного¹².

¹² Ознакою альтернативного використання є фінансова привабливість капітальних поліпшень землі, термін окупності яких значно перевищує термін економічного життя існуючих. Витрати на оплату залишкових цінностей попередніх поліпшень та їх ліквідацію, рекультивування землі, планування та підготовки нових комбінацій її поєднання з іншими виробничими факторами, а також ризики втрати зисків існуючого використання, обмежують альтернативну вартість землі.

За наявності сприятливої ринкової кон'юнктури, закладка садів, виноградників, хмільників, облаштування ставків, побудова об'єктів для ведення тваринництва тощо, можуть розглядатися як варіанти більш ефективного альтернативного сільськогосподарського використання землі, оскільки перехід до них вимагає спеціалізації користувача (від спеціальних знань, навиків до спеціальних засобів виробництва) та, подекуди, особливої фізичної придатності землі.

Вирівнювання вартості землі під різними культурами (породами) в рослинництві (плодівництві) відносить їх набір та структуру площ до варіацій поточного використання. Тобто, мала по відношенню до залишкового терміну використання поліпшень тривалість продуктивного циклу, означає, що їх заміна (викликана вона технологічними чи економічними причинами) не може розглядатися як альтернативне використання землі.

За наявності певних інституційних та економічних передумов, розглянутий підхід може мати застосування як інструмент інвестиційного аналізу, здійснюваного для професійних операторів ринку спеціалізованих земельних поліпшень [18].

ЛІТЕРАТУРА:

1. *Земельний кодекс України* — <http://www.rada.gov.ua>;
2. *Цивільний кодекс України* — <http://www.rada.gov.ua>;
3. *Закон України «Про плату за землю»* — <http://www.rada.gov.ua>;
4. *Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 року № 1531 «Про затвердження Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок»* — <http://www.rada.gov.ua>;
5. *Постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 «Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»* — <http://www.rada.gov.ua>;
6. *Наказ Держкомзему України від 09.01.2003 р. № 2 «Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок»* — <http://www.rada.gov.ua>;
7. *Міжнародні стандарти оцінки. Восьме видання.* — К.: «АртЕк», 2008. — 432 с.;
8. *Богословский В.И. Оценка земель: Краткое практическое руководство.* — СПб, Издательство А.Ф. Девриена, 1912. — 100 с.;
9. *Гайдуцький П.І. Роль і значення аграрної реформи для розвитку сільськогосподарського господарства України / Організаційно-економічні трансформації в аграрному виробництві: Збірник матеріалів Дванадцятих річних зборів Всеукраїнського конгр. вчен. економістів-аграрників, Київ 25-26 лют. 2010 р./ Редкол.: П.Т. Саблук та ін. — К.: ННЦ «ІАЕ», 2010. — С. 51-54;*
10. *Драпівковський О., Іванова І. Оцінка земельних ділянок.* — К.: «Прінт-Експрес», 2004. — 296 с.;
11. *Заяць В.М. Дохідний підхід в експертній грошовій оцінці земельних ділянок сільськогосподарських угідь* — «Землевпорядний вісник», № 6, 2010. — С. 32-36
12. *Заяць В.М. Порівняльний підхід до експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарських угідь.* — «Землевпорядний вісник», № 5, 2008. — С. 31-37;
13. *Заяць В.М. Процедурні вимоги до експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарських угідь.* — «Землевпорядний вісник», № 2, 2007. — С. 40-46;
14. *Заяць В.М. Фактори формування ціни на сільськогосподарські землі — Продуктивні сили і регіональна економіка: Зб. наук. пр.: У 2 ч. / РВПС України НАН України, 2007. — К.: РВПС України НАН України, 2007. — Ч. 2. — С. 137-146;*
15. *Лупенко Ю.О. Концентрація сільськогосподарського користування в сучасних умовах / Трансформація земельних відносин до ринкових умов: Збірник матеріалів Одинадцятих річних зборів Всеукраїнського конгр. вчен. економістів-аграрників, Київ 26-27 лют. 2009 р./ Редкол.: П.Т. Саблук та ін. — К.: ННЦ «ІАЕ», 2009. — С. 154-156;*
16. *Хариссон Г.С. Оценка недвижимости / Пер. с англ. — М.: ИИО МОУПИ, 1994;*
17. *Lloyd, T.; A. Rayner, and C.Orme (1991) «Present-Value Models of Land Prices in England and Wales» European Review of Agricultural Economics 18 (2), pp. 141-166;*
18. *Feldstein, M. (1980). «Inflation, portofolio choice and the prices of land and corporate stock». American Journal of Agrivcultural Economics, 62: 910-16;*
19. *Food and Agriculture Organization of the United Nations. 1976. A framework for land evaluation. Soils Bulletin 32, Rome, Italy: FAO;*
20. *Trivelli C. «Agricultural land prices» FAO Land Tenure consultant, Posted June 1997 — <http://www.fao.org>.*

СТРАХУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ

ЯК СКЛАДОВА РИНКОВОГО МЕХАНІЗМУ ГОСПОДАРЮВАННЯ

Андрій КОШЕЛЬ,

аспірант Національного університету біоресурсів
і природокористування України

Однією з важливих передумов утвердження в Україні ринкових форм господарювання на землі є розуміння природи конкурентної організації ринкової економіки. Ринкова економіка являє собою систему, що заснована переважно на приватній формі власності на засоби виробництва, а її функціонування та розвиток регулюються конкуренцією між господарюючими суб'єктами. Вона базується на принципах вільного підприємництва, різних видах і формах власності господарюючих суб'єктів, ринковому ме-

ханізмі ціноутворення, обмеженому втручанні держави та договірних стосунках суб'єктів ринку.

Загалом ринок є механізмом, який поєднує покупця та продавця і розглядається як економічні взаємовідносини, які виникають у процесі товарно-грошових взаємозв'язків виробництва і споживання, обслуговування потреб пропозиції і попиту [1].

Система ринку землі має характеризуватися пануванням приватної власності, суспільним поділом праці, широким розвитком товарно-грошових відносин.

Одним із важливих інфраструктурних елементів ринку земель може стати страхування земельних ділянок, яке відіграє роль одного з провідних способів мінімізації ризиків, пов'язаних із володінням та користуванням землею. Зважаючи на те, що процес використання земельних ресурсів у сільському господарстві пов'язаний із деякими ризиками, страхування земель сільськогосподарського призначення може стати ефективним фінансовим інструментом захисту майнових інтересів селян — власників земельних ділянок, що були виділені в натурі (на місцевості) як земельні частки (паї).

Нині значні площі земель піддаються різноманітним формам негативного природного та техногенного впливу внаслідок стихійних явищ, будівництва та функціонування промислових об'єктів, видобування корисних копалин, аварій тощо. Наприклад, при будівництві знімається верхній родючий шар ґрунту, внаслідок чого порушуються екологічний стан земель. Законодавством передбачено розроблення проектів зняття та перенесення родючого шару ґрунту при будівництві промислових об'єктів, але непоодинокими є випадки зняття (або навіть знищення) ґрунтового покриву без отримання на це відповідного дозволу.

В умовах ринкової економіки державний бюджет не може компенсувати відновлення порушених земель, а тому економічний механізм страхування відповідальності осіб, що виконують гірничодобувні, будівельні та інші роботи, які супроводжуються зняттям родючого шару ґрунту, за не проведення рекультивациі порушених земель може виконувати, на думку автора, функцію позабюджетного джерела коштів у разі виникнення страхового випадку.

Суб'єктами страхування земель як складової ринкового механізму господарювання мають виступати:

- держава;
- сільськогосподарські підприємства;
- громадяни (землевласники та землекористувачі);
- страхові компанії.

Інтерес держави має полягати у запровадженні та розвитку страхування земель, оскільки резерви держави перестають бути єдиним джерелом покриття збитків, які можуть виникати в процесі використання земельних ресурсів. Запровадження системи страхування ризиків при використанні земель дозволить державі зменшити тиск на бюджеті всіх рівнів, посилити відповідальність землевласників та землекористувачів земельних ділянок за можливі негативні наслідки їх діяльності.

Сільськогосподарські підприємства мають бути зацікавлені у цьому виді страхування тому, що у разі настання природних або техногенних аварій, інших негативних явищ вони, як правило, не в змозі фінансово забезпечити своє власне виживання і відшкодувати збитки третім особам, які постраждали. Використання механізму страхування земель може полегшити сільськогосподарським підприємствам виконання цих завдань.

Дрібні землевласники та землекористувачі при використанні страхування земель можуть отримати гарантії захисту власного майна — земельних ділянок, а за умови настання страхового випадку — відшкодування поточних збитків і забезпечення відновлення своїх прав.

Інтерес страхових компаній, які будуть проводити страхування, полягає у здатності таким чином організувати страхування ризиків при використанні земель, щоб витрати на проведення превентивних (попереджувальних) заходів настання страхових подій та страхові виплати, пов'язані зі страховими подіями, не перевищували страхових премій (внесків) за цим видом страхування.

Розглядаючи функції суб'єктів страхування земель як складової ринкового механізму господарювання, кожен з них має свої особливості.

Держава і територіальні громади представлені на ринку земель державної влади та місцевого самоврядування, які можуть виступати замовниками, координаторами і регуляторами страхування земель.

Гірничодобувні, сільськогосподарські підприємства та інші землевласники і землекористувачі повинні виступати страховальниками, а саме — сплачувати страхові внески, забезпечуючи завдяки страхуванню власну відповідальність за несприятливий природний та техногенний вплив на земельні ресурси, а також створюючи додаткові гарантії права власності і права користування земельними ділянками.

У свою чергу страхові компанії мають виступати гарантантами страхового захисту від реалізованих застрахованих ризиків при використанні земельних ресурсів.

У тому разі, якщо страхові суми при страхуванні земель є досить значними і цей вид страхування передбачатиме досить вагомі збитки та виплати з їх відшкодування, якісне виконання страховиком, що бере на себе відповідальність зі страхування ризиків, своїх зобов'язань не можливе без застосування інституту перестрахування. Оскільки переважна більшість страхових компаній України характеризуються низьким рівнем платоспроможності, перестрахування ризиків вітчизняні страховики, як правило, здійснюють у закордонних перестраховочних компаніях. Таким чином, у разі виникнення страхової події компенсація збитків має здійснюватися із закордонних джерел, і тому останні приймають форму іноземних інвестицій.

Варто зазначити, що система страхування ризиків при використанні земель може здійснюва-

тися не тільки через страхування цивільної відповідальності, а й через майнове страхування земель, яке включає страхування майнових інтересів фізичних та юридичних осіб та страхування фінансових ризиків, пов'язаних із втратою права власності або його обмеженням в частині володіння (титульне страхування).

У цілому мають бути створені спеціалізовані страхові компанії, які б могли забезпечити надійний страховий захист зі страхування земель. Низький рівень платоспроможності потенційних страхувальників (землевласників та землекористувачів) у даний час перешкоджає швидкому становленню відповідного ринку страхових послуг.

Системний розвиток страхування земель у ринкових умовах повинен дозволити:

- скоротити бюджетні витрати на ліквідацію негативних дій на земельні ділянки;

- підвищити матеріальну відповідальність сільськогосподарських підприємств і зацікавленість місцевих органів влади у мінімізації негативного впливу на земельні ресурси;

- забезпечити цільове використання коштів, які спрямовуються на ліквідацію та попередження забруднення земель;

- посилити контроль за потенційно небезпечними видами діяльності на землі та підняти вимоги екологічної безпеки.

Необхідно систематизувати та удосконалити існуючі та розробити нові нормативно-правові документи у сфері земельного та страхового права, а саме:

- внести зміни і доповнення до Закону України «Про страхування» [3] з метою запровадження обов'язкового страху-

вання відповідальності осіб, що виконують гірничодобувні, будівельні та інші роботи, які супроводжуються зняттям родючого шару ґрунту, за не проведення рекультивациі порушених земель;

- обґрунтувати та розробити методичні документи щодо інтеграції страхової та землевпорядної діяльності у питаннях забезпечення сталого розвитку територій та формування сталого землекористування;

- створити земельно-інформаційне та матеріально-технічне забезпечення для впровадження системи страхування ризиків при використанні землі;

- розробити методичне забезпечення страхування земель та забезпечити підготовку висококваліфікованих фахівців відповідного спрямування.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Базилевич В. Д., Базилевич К. С. *Страхова справа*. — 5-те вид. стер. — К.: Знання. — 2005. — 352 с.
2. Гвозденко А. А. *Страхование: учеб.* — М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, Г25 2006. — 464 с.
3. Закон України «Про страхування»: Прийнятий 07 березня 1996 року № 85/96-ВР // *Відом. Верхов. Ради України (ВВР)*. — 1996. — № 18. — Ст. 78.
4. Кошель А. О. *Страховання ризиків у використанні земель // Землеустрій і кадастр*. — 2008. — № 3. — С. 69-74.



ІЗ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ

ПРОСТРОЧЕННЯ ВИПЛАТИ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА **ДОГОВОРОМ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ НЕ Є ІСТОТНИМ ПОРУШЕННЯМ ДОГОВОРУ**, ДОСТАТНІМ ДЛЯ ЙОГО РОЗІРВАННЯ ЗА РІШЕННЯМ СУДУ. ЦЕ ДОВІВ АПЕЛЯЦІЙНИЙ СУД, СКАСУВАВШИ РІШЕННЯ СУДУ ПЕРШОЇ ІНСТАНЦІЇ.

ЧИ МОЖНА РОЗІРВАТИ ДОГОВІР З ОРЕНДАРЕМ за затримку орендної виплати ?



ФАБУЛА СПРАВИ

Власники земельних ділянок одного із сіл Чернівецької області уклали договори оренди землі з сільськогосподарським підприємством (далі — СГП). У лютому 2010 року вони звернулися із позовними заявами про розірвання договорів оренди землі та стягнення несплаченої орендної плати за 2009 рік, яка за умовами договорів оренди землі повинна бути виплачена до 31 грудня. Позовні заяви орендодавці мотивували тим, що СГП допустило істотне порушення договору, що є підставою для розірвання договору за рішенням суду відповідно до статті 651 ЦКУ. Крім того позивачі вказували, що СГП використовує землі не за цільовим призначенням, оскільки не обробляє її.

У березні 2010 року, до винесення рішення судом першої інстанції, СГП виплатило орендодавцям заборговану оренду плати з урахуванням індексу інфляції, а також у добровільному порядку сплатило неустойку та 3% річних.

РІШЕННЯ СУДУ ПЕРШОЇ ІНСТАНЦІЇ

Незважаючи на добровільне виконання зобов'язання, суд першої інстанції у травні 2010 року виніс рішення, яким розірвав договори оренди землі, укладені власниками та СГП. Своє рішення суд мотивував тим, що відповідач — СГП вчасно не розрахувався з позивачами за оренду землі. Крім того, суд вважав встановленим, що СГП не обробляє землю належним чином, тобто не використовує її за цільовим призначенням. У рішенні суд першої інстанції посилався, зокрема, на статтю 651 ЦКУ, відповідно до якої договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом. Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору.

АПЕЛЯЦІЯ

Скаргу на рішення суду першої інстанції СГП подало, виходячи з таких основних аргументів.

Затримка на два місяці розрахунку з орендної плати не є істотним порушенням умов договору для його розірвання. Позивачі не надали доказів, які б послужили обґрунтуванням того, що через затримку з виплати орендної плати вони понесли суттєві

втрати. Більше того, на момент прийняття рішення судом першої інстанції підприємство добровільно погасило і основний борг, і понесло відповідальність за прострочення зобов'язання у вигляді компенсації штрафних санкцій. А, отже, позивачі отримали навіть більше, ніж розраховували від СГП.

Таким чином, порушення умов договору не є істотним у контексті статті 651 ЦКУ.

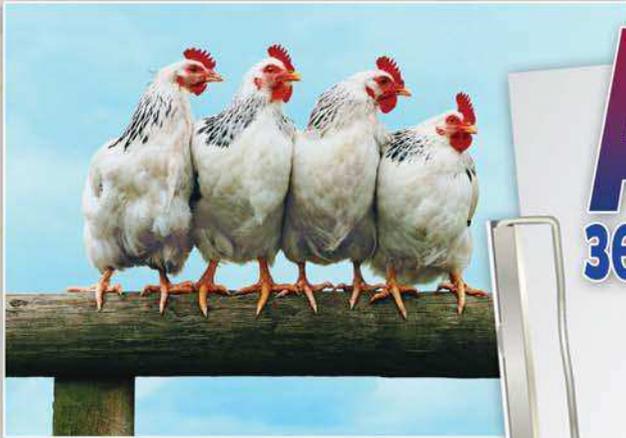
За статтею 141 ЗКУ підставою для припинення права користування земельною ділянкою є систематична несплата земельного податку та орендної плати. У цьому випадку факту систематичної несплати не було, прострочення було допущено вперше.

Позивачами також не доведено, а в рішенні суду не обґрунтовується доказами факт використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, тобто для інших, несільськогосподарських цілей. Крім того, відповідно до умов договору оренди землі орендар має право самостійно господарювати на землі, а орендодавець зобов'язувався не втручатися у господарську діяльність орендаря.

СГП в апеляційній скарзі обґрунтовувало та наполягало на тому, що рішення суду першої інстанції про розірвання договорів оренди землі підлягає скасуванню.

За результатами апеляційного розгляду справи, апеляційний суд скасував рішення суду першої інстанції повністю. Суд виходив з того, що прострочення виплати орендної плати за договором оренди землі, яке не носило систематичний характер, не є істотним порушенням договору і не є достатньою підставою для його розірвання. Рішення апеляційного суду оскаржено не було.

Наталія БЕЛІЧУК,
юрист



• Відкритий семінар: заняття третє

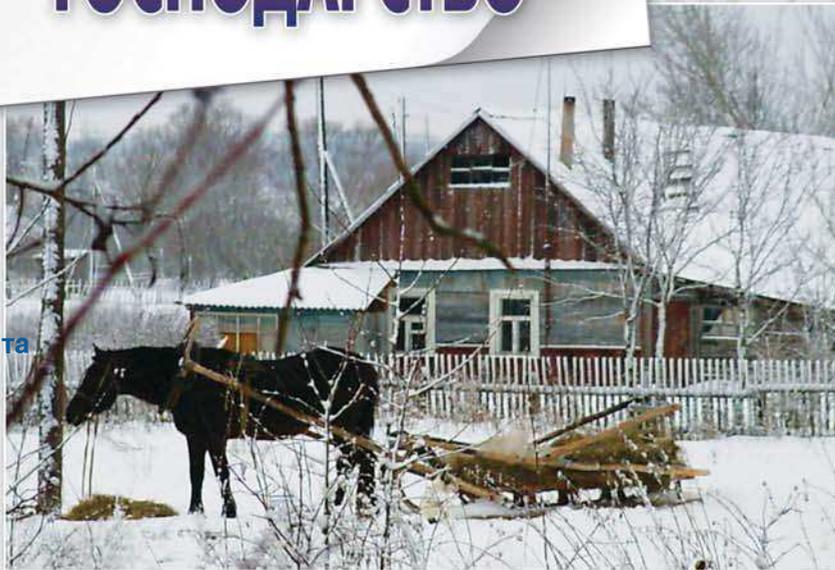
Актуальні питання земельного законодавства: ОСОБИСТЕ СЕЛЯНСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО

Шановні читачі! Продовжуємо наш відкритий семінар.

В 11 номері журналу за 2010 рік ми розглянули питання про виникнення права власності на земельну ділянку із врахуванням змін у Земельному кодексі України, зокрема нової редакції статті 126; поділу й об'єднання земельних ділянок із врахуванням прийнятих змін до Земельного кодексу України Закону України «Про землеустрій»; використання земельної ділянки до встановлення меж її в натурі (на місцевості) та отримання користувачем правостановлюючого документа; приватизації земельних ділянок і «доприватизації».

У 12 номері за минулий рік розглянуто питання мораторію на відчуження деяких земель сільськогосподарського призначення.

У цьому номері розглянемо питання, пов'язані з особистим селянським господарством (далі — ОСГ), а саме: *земельні ділянки особистого селянського господарства та їх використання; чи можлива забудова земель ОСГ; реєстрація особистих селянських господарств та членство в такому господарстві.*



Принадібно зауважимо: тематичне спрямування матеріалів цієї рубрики визначаємо за листами дописувачів. Тому, шановні читачі, пишіть нам про те, що хвилює вас і колег, замовляйте теми, висвітлення яких було б корисним для вас.

Сьогодні знову з вами Алла КАЛЬНІЧЕНКО, фахівець з питань законодавчо-нормативного регулювання земельних відносин, юридичний консультант журналу.

ЗАКОНОДАВЧЕ ТЛУМАЧЕННЯ

Особисте селянське господарство відповідно до статті 1 Закону України «Про особисте селянське господарство» — це господарська діяльність, яка проводиться без створення юридичної особи фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають, з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна особистого селянського господарства, у тому числі й у сфері сільського зеленого туризму.

Члени особистого селянського господарства здійснюють діяльність на свій розсуд і ризик у межах встановленого правового господарського порядку, дотримуючись вимог цього Закону та інших нормативно-правових актів.

Діяльність, пов'язана з веденням особистого селянського господарства, не відноситься до підприємницької діяльності.

Враховуючи викладене, слід розуміти, що незалежно від того, як саме місцевою радою або райдержадміністрацією надається громадянину земельна ділянка для ведення особистого селянського господарства — у власність чи у користування, розмір її не повинен перевищувати 2 га. Збільшення розміру можливе лише у виняткових випадках, чітко передбачених цією ж статтею, а саме — у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю) та її спадкування членами особистого селянського господарства відповідно до закону.

Отже, заява громадянина про надання йому в користування земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства площею більшою за 2 гектари має бути залишена без розгляду. Тобто, громадянин не може отримати навіть на праві оренди земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства площею більшою за 2 гектари, не кажучи вже про 10 чи 20 гектарів і більше.

Проте законодавство не містить норми щодо обмеження площі таких земельних ділянок при набутті їх у власність на вторинному ринку. Також законодавство не містить обмежень щодо можливості набуття у власність юридичними особами земельних ділянок з таким цільовим призначенням, однак самостійно використовувати таку земельну ділянку юридична особа не зможе, а відтак може або надати її в оренду фізичній особі, або ж змінити цільове призначення.

Дія Закону «Про особисте селянське господарство» поширюється на фізичних осіб, яким у встановленому законом порядку передано у власність або оренду земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства (ст. 3 цього Закону).

ПРО РОЗМІРИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЇЇ ВИКОРИСТАННЯ ТА ВИХІД З ОСГ

Згідно зі статтею 5 вищезазначеного Закону для ведення особистого селянського господарства використовують земельні ділянки розміром не більше 2,0 гектара, передані фізичним особам у власність або оренду в порядку, встановленому законом.

Розмір земельної ділянки особистого селянського господарства може бути збільшений у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю) та її спадкування членами особистого селянського господарства відповідно до закону.

Земельні ділянки особистого селянського господарства можуть бути власністю однієї особи, спі-

льною сумісною власністю подружжя та спільною частковою власністю членів особистого селянського господарства відповідно до закону.

Членам особистого селянського господарства земельні частки (паї) можуть виділятися в натурі (на місцевості) єдиним масивом у спільну часткову власність та спільну сумісну власність (подружжя) відповідно до закону.

У разі виходу з особистого селянського господарства кожен його член має право на виділення належної йому земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Громадяни України, які реалізували своє право на безоплатну приватизацію земельної ділянки для ведення особистого підсобного господарства в розмірі менше 2,0 гектара, мають право на збільшення земельної ділянки в межах норм, установлених статтею 121 Земельного кодексу України для ведення особистого селянського господарства.

ЧИ МОЖЛИВА ЖИТЛОВА ЗАБУДОВА ЗЕМЕЛЬ ОСГ?

Землі особистого селянського господарства відносяться до земель сільськогосподарського призначення.

Відповідно до статті 22 Земельного кодексу України *землями сільськогосподарського призначення* визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей.

До земель сільськогосподарського призначення належать:

а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелogi);

б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

Статтею 91 Земельного кодексу України визначено обов'язки власників земельних ділянок. Власники земельних ділянок зобов'язані:

а) *забезпечувати використання їх за цільовим призначенням (вид. — автора);*

б) додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;

в) своєчасно сплачувати земельний податок;

г) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;

г) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;

д) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;

е) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних із встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;

є) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем;

ж) за свій рахунок привести земельну ділянку в попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком здійснення такої зміни не власником земельної ділянки, коли приведення у попередній стан здійснюється за рахунок особи, яка незаконно змінила рельєф.

Що стосується будівництва житлових будинків, то частиною першою статті 38 та статтею 39 Земельного кодексу України вста-

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

Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням державних стандартів і норм, регіональних та місцевих правил забудови.

Враховуючи те, що земельні ділянки, надані для ведення особистого селянського господарства, є землями сільськогосподарського призначення і за видом угідь — рілля, сіножаті або пасовища, а також те, що розміщені вони, як правило, за межами населеного пункту, — будівництво житлових будинків на земельних ділянках без зміни цільового призначення земельної ділянки не допускається.

ОБЛІК ОСГ, ЧЛЕНСТВО У ТАКОМУ ГОСПОДАРСТВІ ТА ПОРЯДОК ВИХОДУ ІЗ НЬОГО

Статтею 4 Закону України «Про особисте селянське господарство» встановлено, що особисті селянські господарства підлягають обліку.

Облік особистих селянських господарств здійснюють сільські, селищні, міські ради за місцем розташування земельної ділянки в порядку, визначеному центральним органом виконавчої влади з питань статистики.

Такий облік передусім пов'язаний з визначенням осіб, які самостійно забезпечують себе роботою і на яких розповсюджується дія Закону України «Про зай-

нятість населення в Україні», який визначає правові, економічні та організаційні основи зайнятості населення України і його захисту від безробіття, а також соціальні гарантії з боку держави в реалізації громадянами права на працю.

Так, відповідно до пункту «б» частини третьої статті 1 цього Закону в Україні до зайнятого населення належать громадяни, що проживають на території держави на законних підставах, які самостійно забезпечують себе роботою, включаючи підприємців, осіб, зайнятих індивідуальною трудовою діяльністю, творчою діяльністю, члени кооперативів, фермери та члени їх сімей, що беруть участь у виробництві, а також члени особистих селянських господарств, діяльність яких здійснюється відповідно до Закону України «Про особисте селянське господарство».

Враховуючи, що особистим селянським господарством можуть займатися особи, які мають іншу основну роботу, це питання було уточнено: Законом України «Про внесення змін до деяких законів України щодо зменшення впливу світової фінансової кризи на сферу зайнятості населення» членів особистих селянських господарств було віднесено до зайнятого населення за умови, що робота в цьому господарстві є для них основною.

Для більш чіткого розуміння того, яких саме осіб, що ведуть особисте селянське господарство, слід відносити до зайнятого населення, Кабінетом Міністрів України 25 лютого 2009 року було прийнято постанову № 144 «Про внесення змін до Порядку реєстрації, перереєстрації та ведення обліку громадян, які шукають роботу, і безробітних», якою визначено поняття основної роботи для членів особистих селянських господарств.

Так, відповідно до пункту 1 цієї постанови незайняті громадяни, у тому числі члени особистих селянських господарств, для

яких робота у таких господарствах не є основною, які звертаються до державної служби зайнятості за сприянням у працевлаштуванні, підлягають реєстрації.

Згідно із цим Порядком ведення особистого селянського господарства вважається основною роботою для члена такого господарства за умови, що протягом 12 місяців, які передували дню звернення до державної служби зайнятості, він провадив лише діяльність, пов'язану з веденням особистого селянського господарства, чи одночасно працював на умовах найму або займався видом діяльності, що визначений частиною третьою статті 1 Закону України «Про зайнятість населення», менше 26 календарних тижнів. Такі члени особистого селянського господарства не підлягають реєстрації.

Відповідно до вищезазначеного Порядку для реєстрації у державній службі зайнятості як таких, що шукають роботу, та безробітних, члени особистого селянського господарства, для яких ця робота є основною, крім паспорта і трудової книжки, мають подати довідку, видану сільською, селищною або міською радою за місцем розташування земельної ділянки, про припинення ведення особистого селянського господарства або про вихід з такого господарства.



ПРО ТИПОВІ СИТУАЦІЇ, ЯКІ НАЙЧАСТІШЕ ЗУСТРІЧАЮТЬСЯ У ЛИСТАХ ДО РЕДАКЦІЇ

Громадяни до 2002 року отримали у приватну власність земельну ділянку площею 0,25 га для обслуговування жилого будинку і господарських будівель і споруд, а також 0,15 га для особистого підсобного господарства. Їм був виданий єдиний державний акт старого зразка на дві земельні ділянки з різним цільовим призначенням. Ось що цікавить читачів.

1. Чи можуть такі громадяни отримати безкоштовно земельну ділянку ще й для особистого селянського господарства у розмірі до 2 гектарів?

Відповідь:

Відповідно до абзацу шостого статті 5 Закону України «Про особисте селянське господарство» громадяни України, які реалізували своє право на безоплатну приватизацію земельної ділянки для ведення **особистого підсобного господарства** в розмірі менше 2 гектарів, **мають право на збільшення земельної ділянки в межах норм, установлених статтею 121 Земельного кодексу України для ведення особистого селянського господарства**. Отже, громадянин має право отримати безкоштовно у приватну власність земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства, однак площа такої земельної ділянки має бути меншою, а саме має становити різницю між максимальною площею такого цільового призначення (2 га) та площею земельної ділянки, наданої для особистого підсобного господарства. Тобто за вищенаведеним прикладом така площа становитиме:

$$2,0 \text{ га} - 0,15 \text{ га} = 1,85 \text{ га}$$

Тобто площа земельної ділянки, яку може отримати безкоштовно громадянин, який вже отримав безкоштовно земельну

ділянку для особистого підсобного господарства до 2002 року, не повинна перевищувати 1,85 га.

2. Чи може громадянин здійснити відчуження земельної ділянки за старим державним актом?

Відповідь:

Пунктом 2 постанови Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 року № 449 «Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою» (із змінами) встановлено, що *раніше видані державні акти* на право приватної власності на землю, державні акти на право власності на землю, державні акти на право власності на земельну ділянку та державні акти на право постійного користування землею *залишаються чинними і підлягають заміні у разі добровільного звернення громадян або юридичних осіб*.

Однак, відповідно до статті 132 Земельного кодексу України угоди про перехід права власності на земельну ділянку повинні містити:

а) назву сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи);

б) вид угоди;

в) предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо);

г) документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;

ґ) відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;

д) відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо);

е) договірну ціну;

є) права та обов'язки сторін;

ж) *кадастровий номер земельної ділянки (вид. — автора)*.

Крім того, згідно з частиною восьмою статті 126 Земельного кодексу України у разі, якщо державним актом на право власності на земельну ділянку було посвідчено право власності на декілька земельних ділянок, відчуження однієї з цих ділянок здійснюється після виготовлення державного акта, що посвідчує право власності на кожну з цих ділянок.

Отже, за умови продажу (іншої цивільно-правової угоди) одночасно обох земельних ділянок, зазначених в одному державному акті та присвоєння кожній з них кадастрового номера, таке відчуження може бути здійснено. Однак, такий державний акт має бути замінений новим власником зазначених земельних ділянок на два нових. Про необхідність здійснення такої дії нотаріус зауважує у договорі.

3. Як оформлюється земельна ділянка спадкоємцем — іноземним громадянином?

Відповідь:

Якщо земельні ділянки для особистого підсобного господарства, а також для обслуговування жилого будинку та господарських будівель і споруд, право власності на які посвідчено одним державним актом, успадковуються іноземним громадянином, то навіть за відсутності кадастрових номерів такому громадянину видається свідоцтво про право на спадщину, а вже при зверненні до територіального органу Держкомзему про реєстрацію переходу права власності на земельні ділянки від спадкодавця до спадкоємця, таким громадянином буде замовлено дві технічні документації зі складання державного акта на право власності на земельну ділянку, кожній земельній ділянці буде присвоєно окремий кадастровий номер та видано громадянину два окремих державних акти на право власності на земельну ділянку. При цьому, відповідно до частин четвертої статті 81 Земельного кодексу України,

земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства іноземний громадянин повинен відчужити протягом року з дня отримання і державної реєстрації державного акта, яким посвідчено право власності на неї.

Якщо у визначений строк іноземець, який успадкував земельну ділянку сільськогосподарського призначення і не відчужив її, в органів місцевого самоврядування з'являється підстава для припинення права власності на цю земельну ділянку (ст. 140 Земельного кодексу України). Здійснити це можна у судовому порядку.

4. Чи можна нині за однією заявою отримати безкоштовно у власність земельні ділянки для обслуговування жилого будинку та господарських будівель і споруд, а також для ведення особистого селянського господарства, й отримати один державний акт?

Відповідь:

Частиною шостою статті 118 Земельного кодексу України встановлено, що громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва й обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибної ділянки), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів у межах норм безоплатної приватизації, подають клопотання до відповідної районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки. У клопотанні зазначаються цільове призначення земельної ділянки та її орієнтовні розміри. До клопотання додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування зе-

мельної ділянки, погодження землекористувача (у разі вилучення земельної ділянки, що перебуває у користуванні інших осіб) та висновки конкурсної комісії (у разі надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства).

Отже, бажаючи отримати декілька земельних ділянок з різним цільовим призначенням у власність із земель запасу громадянин має подати клопотання (заяву) на кожну з них окремо. При прийнятті позитивного рішення місцевою радою або відповідною державною адміністрацією, державний акт на право власності на земельну ділянку видається на одну земельну ділянку (частина шоста статті 126 ЗКУ).

5. Чи можна передавати в оренду земельну ділянку, надану для ведення особистого селянського господарства, зокрема, сільськогосподарському товаровиробнику?

Відповідь:

Взагалі, враховуючи вимоги Закону України «Про особисте селянське господарство», безпосереднє використання земельної ділянки за таким цільовим призначенням здійснюється лише фізичною особою. Тому земельна ділянка для ведення особистого селянського господарства може бути передана в оренду її власником лише фізичній особі.

Сільськогосподарський товаровиробник є суб'єктом підприємницької діяльності, а, отже, орендувати таку земельну ділянку не може.

Разом з тим, земельна ділянка, отримана у власність громадянами України при паюванні земель колективної власності з цільовим призначенням «для товарного сільськогосподарського виробництва», безпосередньо своїм власником використовуватися не може, а може бути передана власником в оренду суб'єкту підприємницької діяльності — сільськогосподарському товаровиробнику.

РОЗПОДІЛЬЧІ МЕРЕЖІ ГАЗОПРОВОДУ МОЖНА ПРОКЛАДАТИ ЧЕРЕЗ ЧУЖІ ДІЛЯНКИ, ПОПЕРЕДНЬО УКЛАВШИ ДОГОВОРИ ОСОБИСТОГО СЕРВІТУТУ

Чи можливо прокласти розподільчі мережі газопроводу без виготовлення проекту землеустрою — на підставі акта вибору його прокладення? Запитання виникло у зв'язку із необхідністю газифікації населених пунктів району.

Автономна Республіка Крим

Відповідно до глави 16 Земельного кодексу України та глави 32 Цивільного кодексу України для прокладання газопроводу, нафтопроводу, лінії електропередач тощо (далі — лінійні споруди) через чужу земельну ділянку може укладатися договір особистого сервітуту. Особистий сервітут — це довічне (якщо не визначено інше) право користування чужою земельною ділянкою конкретно визначеної особи, що не може бути відчуженим чи успадкованим та зберігається за такою особою в разі зміни власника відповідної земельної ділянки.

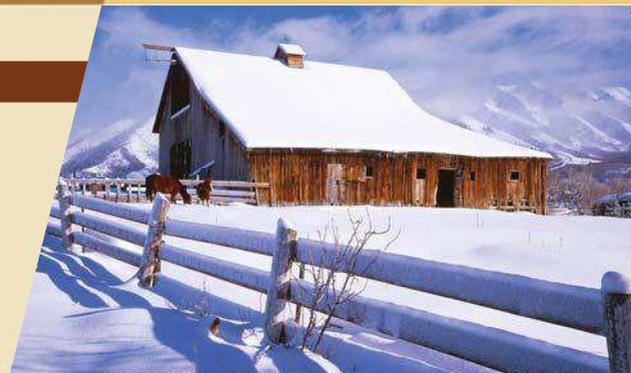
Право особистого сервітуту — це право особи, яка прокладає лінійну споруду на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками) для прокладання та експлуатації лінійної споруди.

При цьому встановлення такого сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлено особистий сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею, а лише обмежує таке використання відповідно до умов, вставлених цим договором.

З метою визначення місця встановлення сервітуту до договору особистого сервітуту додається кадастровий план земельної ділянки з нанесеними межами такого сервітуту. Договір сервітуту може бути посвідчений нотаріально лише за бажанням сторін такого договору.

Договір про встановлення особистого сервітуту підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно. З 01.01.2011 року така реєстрація має здійснюватися територіальними органами земельних ресурсів.

Отже, враховуючи наведене, юридична особа, яка для газифікації населених пунктів має про-



класти газопровід на землях у тому числі і приватної власності, може здійснити такі дії, уклавши договори особистого сервітуту з кожним власником земельної ділянки. При цьому зазначаємо, що для встановлення особистого сервітуту на землях приватної власності, як і для укладання договору сервітуту, не потрібно розробляти проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а також узгоджувати з органами державної влади, уповноваженими на погодження проектів землеустрою, дії, пов'язані із його встановленням.

ВИМОГА ВІДДІЛУ ДЕРЖКОМЗЕМУ УКЛАСТИ ДОГОВІР СЕРВІТУТУ ДО ВИДАЧІ ДЕРЖПІДПРИЄМСТВУ АКТА НА ПРАВО ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ Є НЕПРАВОМІРНОЮ

При складанні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в постійне користування державному підприємству виникає необхідність встановлення на цій земельній ділянці земельного сервітуту.

Відділ Держкомзему (Донецька область) вимагає укласти договір сервітуту до отримання підприємством державного акта на право постійного користування земельною ділянкою.

Просимо надати роз'яснення щодо правомірності таких вимог відділу Держкомзему.

ТЗОВ «Геоінформ»

Відповідно до частин першої та другої статті 100 Земельного кодексу України та статті 402 Цивільного кодексу України сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлен-

ня, та власником (володільцем) земельної ділянки.

Статтею 126 Земельного кодексу України право постійного користування земельною ділянкою посвідчується державним актом на право постійного користування земельною ділянкою.

Згідно зі статтею 125 цього ж Кодексу право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Таким чином, до видачі державного акта на право постійного користування земельною ділянкою, державне підприємство ще не є законним користувачем земельної ділянки, а, отже, не має права на укладання договору сервітуту.

Разом з тим, при необхідності в рішенні органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади про передачу такому підприємству земельної ділянки у постійне користування може бути зазначена вимога щодо укладання такого договору сервітуту, однак тільки після видачі йому державного акта на право постійного користування.

Крім того, звертаємо увагу на те, що вимагати встановлення сервітуту має не власник (користувач) земельної ділянки, на якій такий сервітут має встановлюватися, а особа, яка зацікавлена у його встановленні.

Враховуючи наведене, вимога відділу Держкомзему про укладання договору сервітуту державним підприємством до видачі йому державного акта на право постійного користування на земельну ділянку є неправомірною.

да, а за межами — відповідна державна адміністрація.

Про той факт, що земельних ділянок могло (може) бути декілька, зокрема для ведення особистого селянського господарства, підтверджує і лист Держкомзему від 27.12.2004 № 14-17-Т2235/11203.

Нині на кожну земельну ділянку виготовляється окремий державний акт. Документом, що відображає факт передачі земельної ділянки у власність, є рішення сесії або розпорядження місцевої адміністрації, а ці два документи майже неможливо прийняти одночасно. Таким чином, факт «разовості» можна прив'язати до моменту реєстрації державних актів. До цього, до речі, також схильний і колектив авторів коментаря Земельного кодексу України. Просимо дати відповідь чи вірні наші міркування?

Відкритим залишається запитання, чому для ведення особистого селянського господарства та ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельних ділянок при безоплатній приватизації може бути декілька, а для іншого цільового призначення традиційно приватизують одну земельну ділянку, зокрема для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд, для гаражного будівництва тощо. Адже на практиці не раз зустрічаються випадки, коли будинок та сараї знаходяться по різні боки вулиці? Як поступати в таких моментах, адже всі призначення юридично є рівними між собою?

Л. ГУЦАЛ,

директор приватного підприємства «Гранд»

смт. Ярмолинці

Хмельницька область

ДО 2002 РОКУ І ОПІСЛЯ БЕЗОПЛАТНА ПЕРЕДАЧА У ПРИВАТНУ ВЛАСНІСТЬ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПРОВОДИТЬСЯ ОДИН РАЗ ПО КОЖНОМУ ЦІЛЬОВОМУ ВИКОРИСТАННЮ

Просимо надати тлумачення п.4 статті 116 Земельного кодексу України стосовно поняття «один раз за цільовим призначенням», оскільки традиційно склалося, що при приватизації земельних ділянок того ж особистого селянського господарства самих ділянок могло бути декілька. До 2002 року рішення про передачу у власність земельних ділянок приймала відповідна рада як в межах, так і за межами населених пунктів, тому рішення на декілька земельних ділянок було одне і саме воно зазначалося у державних актах. З 2002 року повноваження по передачі земель розділилися, а саме: в межах — ра-

Статтею 147 Конституції України встановлено, що Конституційний Суд України є єдиним органом конституційної юрисдикції в Україні.

Конституційний Суд України вирішує питання про відповідність законів та інших правових актів Конституції України і дає офіційне тлумачення Конституції та законів України.

Враховуючи наведене, редакція не може надати тлумачення норми частини четвертої статті 116 Земельного кодексу України, а може лише надати відповідне роз'яснення.

Так, частиною четвертою статті 116 Земельного кодексу України встановлено, що передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених цим Кодексом, провадиться один раз по кожному виду використання.

Така ж норма містилася у Декреті Кабінету Міністрів України від 26.12.1992 року № 15 «Про приватизацію земельних ділянок».

Отже, безоплатна передача у приватну власність громадянами України земельних ділянок, незалежно від цільового використання, і до 2002 року, і після 2002 року, проводилася один раз по кожному цільовому використанню.

У випадку, описаному в листі Держкомзему, в першу чергу, мова йде про земельні ділянки товарного сільськогосподарського виробництва або земельні ділянки особистого селянського господарства, які отримали громадяни України — члени колективних сільськогосподарських підприємств із земель колективної (не державної) власності при виділенні їх частки (паю) в натурі.

Залежно від виду угідь та порядку паювання земель колективної власності, як правило, громадяни — члени такого колективу отримували свій пай у декількох частинах (рілля, багаторічні насадження, сінокоси, пасовища). Тобто пайові землі, виділення їх в натурі та отримання їх власниками державних актів не є предметом регулювання частини четвертої статті 116.

На сьогодні частиною дев'ятою статті 126 Земельного кодексу України, в редакції Закону України від 05.03.2009 № 1066, встановлено, що державний акт на право власності та право постійного користування земельною ділянкою видається на одну земельну ділянку.

Право постійного користування на декілька земельних ділянок, наданих під будівництво та обслуговування лінійних об'єктів (доріг, трубопроводів, ліній електропередачі та зв'язку), може посвідчуватися одним державним актом.

ВІДЧУЖЕННЯ ЧАСТИНИ БУДИНКУ (КВАРТИРИ) НОТАРІУС МОЖЕ ПОСВІДЧИТИ І БЕЗ ЗАЗНАЧЕННЯ КАДАСТРОВОГО НОМЕРА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, НА ЯКІЙ ВОНА ЗНАХОДИТЬСЯ

Допоможіть мені у моєму горі. У 60-х роках Севастопольський водоканал побудував для своїх робітників селище здебільшого із двоквартирних житлових будинків. До кожної половини будинку закріпили площу земельної ділянки. На селі з 1992 року можна було одержати до 0,25 га площі земельної ділянки, а мої батьки з сусідами одержали по 0,15 га до кожної з двох половин будинку. Батьки померли. Спадщина дісталася мені з братом. Ми хотіли свою половину будинку продати — з'ясувалося потрібний кадастровий номер. Землепорядник у раді пояснив, що треба виготовити технічну документацію.

Але ми зіткнулися з такими проблемами:

- будинок має одну адресу;
- не 0,25, а 0,30 га землі для обслуговування жилого будинку;
- сусід відмовляється приватизувати землю.

Чи можна якось окремо від сусіда оформити з братом свою частину присадибної земельної ділянки — 0,15 га? Що мені треба зробити?

Валентина КОЗАКОВА

*с. Родниківське
міста Севастополя*

Частиною шостою статті 120 та частиною другою статті 377 Цивільного кодексу України встановлено, що істотною умовою договору, який передбачає набуття права власності на **жилий будинок, будівлю або споруду**, є кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти.

Тобто законодавець чітко визначив за яких обставин кадастровий номер земельної ділянки є істотною умовою договору відчуження. Зокрема, мова йде про перехід права власності на цілий будинок, будівлю або споруду.

У вашому випадку продаж має здійснюватися не будинку, а його частини (квартири). Тому зазначена умова при відчуженні квартири є необов'язковою, і угода (договір купівлі-продажу) нотаріусом може бути посвідчена і без зазначення кадастрового номера земельної ділянки, на якій вона знаходиться.

Водночас, оскільки користування земельною ділянкою фактично виникло у 60-х роках, ви також маєте право замовити технічну документацію щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) або ж проект землеустрою щодо впорядкування існуючого землеволодіння, однак на всю земельну ділянку площею 0,3 га. На цьому етапі земельній ділянці буде присвоєно кадастровий номер.



ЯКЩО БАЛАНСОУТРИМУВАЧ БУДИНКУ НЕ ОФОРМИВ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ, ВЛАСНИК КВАРТИРИ МАЄ ПРАВО ЗВЕРНУТИСЯ ДО МІСЬКОЇ РАДИ ЩОДО СПІЛЬНОГО ОФОРМЛЕННЯ ПРАВА ОРЕНДИ НА ПРИБУДИНКОВУ ТЕРИТОРІЮ

Прошу надати роз'яснення стосовно можливості використання частини земельної ділянки для комерційних цілей.

Я придбав дві квартири загальною площею 55 м² у десятиквартирному одноповерховому будинку, який розташований на земельній ділянці комунальної власності площею 0,3 га. У зв'язку з тим, що не всі квартири приватизовані, неможливо утворити об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Я планую переобладнати квартири під магазин товарів щоденного попиту, а для цього за проектною пропозицією, підготовленою «Дніпроагропроект», необхідно 0,0260 га землі (облаштування під'їзду, тамбура, пандуса та ін.).

У «Землевпорядному віснику» № 11 за 2009 рік мова йшла про неможливість надання в таких випадках місцевою радою в оренду частини земельної ділянки, оскільки згідно з законом «Про оренду землі» в оренду може передаватися вся прибудинкова земельна ділянка. Чи можу я виготовляти проектно-технічну документацію без права власності на земельну ділянку до створення об'єднання співвласників?

с.мт. Чаплине

Васильківський район

Дніпропетровської області

Свєтлєн ЗАЙЦЄВ



Насамперед, необхідно з'ясувати можливість переведення житлового фонду у нежитловий. Так, відповідно до статей 7 та 8 Житлового кодексу УРСР (який є чинним досі):

Непридатні для проживання жилі будинки і жилі приміщення переобладнуються для використання в інших цілях або такі будинки зносяться за рішенням виконавчого комітету обласної, міської (міста республіканського підпорядкування) Ради народних депутатів.

Порядок обстеження стану жилих будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним і технічним вимогам та визнання жилих будинків і жилих приміщень непридатними для проживання встановлюється Радою Міністрів Української РСР.

Переведення придатних для проживання жилих будинків і жилих приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду в нежилі, як правило, не допускається. У виняткових випадках переведення жилих будинків і жилих приміщень у нежилі може здійснюватися за рішенням органів, зазначених у частині другій статті 7 цього Кодексу.

Переведення жилих будинків і жилих приміщень відомчого і громадського житлового фонду в нежилі провадиться за пропозиціями відповідних міністерств, державних комітетів, відомств і центральних органів громадських організацій.

Переведення жилих будинків і жилих приміщень, що належать колгоспам, у нежилі здійснюється за рішенням загальних зборів членів колгоспу або зборів уповноважених.

Переведення жилих будинків житлово-будівельних кооперативів у нежилі не допускається.

Отже, переведення приміщення з житлового фонду в нежитловий можливе у випадку непридатності його для проживання. Також, як виняток, допускається переведення придатного для житла приміщення з житлового в нежитловий фонд. В обох випадках ухвалювати рішення щодо можливості такого переведення вповноважені виконавчі комітети обласних або міських рад народних депутатів.

Що стосується земельної ділянки, то до приватизації всіх квартир, балансоутримувачем такого будинку має бути певна особа. Залежно від того, яка це особа, визначається право (оренда чи постійне користування), на якому у такої особи може знаходитися у користуванні земельна ділянка (прибудинкова територія).

У випадку не оформлення права користування земельною ділянкою відповідно до вимог чинного Земельного кодексу балансоутримувачем будинку, Ви маєте право звернутися до міської ради щодо спільного оформлення права оренди на прибудинкову територію разом з балансоутримувачем будинку. При цьому для кожної особи у договорі оренди буде окремо визначено розмір орендної плати, а також можливість здійснення прибудови.

СПАДКОЄМЕЦЬ, ЗАЗНАЧЕНИЙ У СПИСКУ СПІВВЛАСНИКІВ, ЩО ДОДАЄТЬСЯ ДО АКТА НА ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ, МОЖЕ ВІДЧУЖИТИ СВОЮ ЧАСТКУ БУДЬ-КОЛИ

Свідоцтво про право на спадщину на земельну ділянку, що надана для обслуговування житлового будинку і господарських будівель, видано на 3-х спадкоємців. На підставі цього свідоцтва в травні 2010 року видано Державний акт на право власності на земельну ділянку одному спадкоємцю, два інших спадкоємці вказані співвласниками в додатку до державного акта. Один із співвласників, у якого немає державного акта, має намір відчужити належну йому частку земельної ділянки. Коли він звернувся в територіальний відділ Держкомзему, йому відповіли, що він може відчужити свою частку на підставі державного акта на право власності на земельну ділянку, виданого одному із спадкоємців, а щоб отримати на його ім'я окремий державний акт, треба чекати 1-2 роки. Чи правомірні дії територіального відділу Держкомзему?

Олена КУЧЕР,
приватний нотаріус
Уманського міського
нотаріального округу

Черкаська область

Державний акт на право власності на земельну ділянку, що виданий одній особі (уповноваженій) із додатком — списком співвласників земельної ділянки, посвідчує право спільної часткової власності, яка виникла в осіб при успадкуванні земельної ділянки. У випадку відчуження своєї частки одним із співвласників — окремого державного акта на його частку виготовляти не потрібно. Правовстановлюючим документом, за яким можливо здійснити таке відчуження, є державний акт, про який йшлося вище.

Так, Інструкцією «Про заповнення бланків державних актів на право власності на земельну ділянку і на право постійного користування земельною ділянкою», затвердженою наказом Держкомзему від 22.06.2009 № 325, що зареєстрований Міністерством юстиції України 6 серпня 2009 р. за № 735/16751, визначено таке:

«2.19. Якщо земельна ділянка перебуває у спільній сумісній чи спільній частковій власності, державний акт видається особі, уповноваженій співвласниками земельної ділянки. Разом з бланком державного акта на право власності на земельну

ділянку заповнюється та видається додаток (додатки) до нього.

2.20. У полі «Додаток до державного акта на право власності на земельну ділянку. Серія _____ № _____» зазначаються серія та номер бланка державного акта на право власності на земельну ділянку, до якого додається список співвласників земельної ділянки.

2.21. У полі «список співвласників земельної ділянки» зазначаються дані про усіх співвласників земельної ділянки.

Якщо для складання списку співвласників земельної ділянки не вистачає одного додатка до державного акта на право власності на земельну ділянку, використовуються інші бланки додатків у кількості, необхідній для визначення усього списку співвласників земельної ділянки. При цьому нумерація записів у списку співвласників земельної ділянки у кожному наступному додатку до державного акта на право власності на земельну ділянку починається з номера, наступного після останнього номера запису в попередньому додатку».

ОФОРМИТИ СПАДЩИНУ У ВИПАДКУ УСПАДКУВАННЯ 1/2 ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЩО ПЕРЕБУВАЄ У СПІЛЬНІЙ ЧАСТКОВІЙ ВЛАСНОСТІ, МОЖНА НЕ ЛИШЕ У СУДОВОМУ ПОРЯДКУ

Державний акт на право власності на земельну ділянку виданий 14 листопада 2005 року на двох осіб по 1/2 частці кожному. Один із співвласників помер. Оформити спадщину за таких умов можна лише у судовому порядку. Чому не внести зміни в земельне законодавство про видачу державного акта тільки на одну особу і таким чином позбутися проблем, що тепер виникають?

Олена КУЧЕР,
приватний нотаріус
Уманського міського
нотаріального округу

Черкаська область

Не погоджуємося із Вашим твердженням щодо неможливості оформлення спадщини у випадку успадкування 1/2 земельної ділянки, що перебуває у спільній частковій власності. У цьому випадку частка, яка успадковується, визначена, а, отже, свідоцтво про право на спадщину спадкоємцю (спадкоємцям) може бути видано. При цьому зазначаємо, що відповідно до статті 86 Земельного ко-

дексу України земельна ділянка може знаходитись у спільній власності з визначенням частки кожного з учасників спільної власності (спільна часткова власність) або без визначення часток учасників спільної власності (спільна сумісна власність).

Право спільної власності на землю посвідчується державним актом на право власності на землю.

Крім того, згідно з пунктом 2.19 Інструкції «Про заповнення бланків державних актів на право власності на земельну ділянку і на право постійного користування земельною ділянкою», затвердженою наказом Держкомзему від 22.06.2009 № 325, що зареєстрований Міністерством юстиції України 6 серпня 2009 р. за № 735/16751, якщо земельна ділянка перебуває у спільній сумісній чи спільній частковій власності, державний акт видається особі, уповноваженій співвласниками земельної ділянки. Разом з бланком державного акта на право власності на земельну ділянку заповнюється та видається додаток (додатки) до нього.

ЯКЩО ЖИТЛОВИЙ БУДИНОК ПОБУДОВАНИЙ НА ЗЕМЛЯХ ЛІСНИЦТВА ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ, ТО ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ ЗАРАХОВУЄТЬСЯ ДО БЮДЖЕТУ СІЛЬРАДИ

Житловий будинок побудований на землях Доброгоспівського лісництва за межами населеного пункту. Куди справляється плата за землю — в сільську раду чи в лісництво? Чи включати цю ділянку в довідку для нарахування субсидій та допомоги на дітей?

І. ГАВРИЛІВ,
землевпорядник

*с. Уличне
Дрогобицького району
Львівської області*

Відповідно до статей 65 та 69 Бюджетного кодексу України до доходів загальногo фонду місцевих бюджетів, що не враховуються при визначенні обсягу міжбюджетних трансфертів, належить і плата за землю, що зараховується до бюджетів місцевого самоврядування...

Отже, плата за земельні ділянки, розташовані в межах населених пунктів та за їх межами, зараховується до бюджету відповідної міської, селищної чи сільської ради.

ІНОЗЕМНІ ГРОМАДЯНИ, ЯКІ НЕ ПЕРЕОФОРМИЛИ ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ, А Є ВЛАСНИКАМИ БУДІВЕЛЬ, ПОВИННІ СПЛАЧУВАТИ ЗЕМЕЛЬНИЙ ПОДАТОК

Маємо 3-х громадян Росії, які мають земельні ділянки для обслуговування жилого будинку, господарських будівель та споруд, однак вони не укладають договір на оренду землі та не сплачують орендну плату. Як бути?

І. ГАВРИЛІВ,
землевпорядник

*с. Уличне
Дрогобицького району
Львівської області*

За інформацією, яка надана у листі, не зрозуміло, на якому праві іноземні громадяни користуються земельними ділянками. У випадку, якщо вони є власниками жилого будинку, який розташований на неприватизованій земельній ділянці, то сільська рада має звернутися письмово до таких громадян з вимогою щодо оформлення договору оренди. Або ж державний інспектор з контролю за використанням і охороною земель за зверненням сільської ради може скласти припис щодо усунення порушень чинного законодавства іноземними громадянами та зобов'язати їх укласти договори оренди земельних ділянок.

У випадку, коли іноземні громадяни набули у власність жилий будинок на вже приватизованій земельній ділянці, але не переоформили право власності на земельну ділянку (не проставлено територіальним органом Держкомзему відмітку про перехід права власності), у будь-якому випадку такі громадяни мають сплачувати не орендну плату, а земельний податок, про що їх має бути попереджено.



УПРАВЛІНЦІВ ЗОБОВ'ЯЗАНО БУТИ ВІДКРИТИШИМИ

ПУБЛІЧНА ІНФОРМАЦІЯ Є ВІДКРИТОЮ, ЗА ВИНЯТКОМ КОНФІДЕНЦІЙНОЇ, ТАЄМНОЇ ТА СЛУЖБОВОЇ

Публічна інформація, за цим Законом, — це відображена та задокументована будь-якими засобами та на будь-яких носіях інформація, яка була отримана або створена в процесі виконання суб'єктами владних повноважень своїх обов'язків, передбачених чинним законодавством або яка знаходиться у володінні суб'єктів владних повноважень, інших розпорядників публічної інформації, визначених законом.

Публічна інформація є відкритою, крім інформації з обмеженим доступом, до якої відноситься конфіденційна, таємна та службова інформація.

Не може бути обмежено доступ до інформації про розпорядження бюджетними коштами, володіння, користування чи розпорядження державним, комунальним майном, умови отримання цих коштів чи майна, прізвища, імена, по батькові фізичних осіб та найменування юридичних осіб, які отримали ці кошти або майно. Зазначене положення не поширюється на випадки, коли оприлюднення або надання такої інформації може завдати шкоди інтересам національної безпеки, оборони, розслідуванню чи запобіганню злочину.

Не належать до інформації з обмеженим доступом декларації про доходи осіб та членів їхніх сімей, які претендують на зайняття чи займають виборну посаду в органах влади, або ж обіймають посаду державного службовця, службовця органу місцевого самоврядування першої або другої категорії.

РОЗПОРЯДНИКАМИ ІНФОРМАЦІЇ Є:

- суб'єкти владних повноважень — органи державної влади, інші державні органи, органи місцевого самоврядування, органи влади Автономної Республіки Крим, інші суб'єкти, що здійснюють владні управлінські функції від-

● Що не можна проігнорувати?

13 січня 2011 року Верховна Рада України прийняла Закон «Про доступ до публічної інформації», який, на думку редакції, є актуальним для читачів нашого журналу, а особливо для керівників, що працюють у сфері земельних відносин. Про що слід передусім пам'ятати — читайте далі.

повідно до законодавства та рішення яких є обов'язковими для виконання;

- юридичні особи, що фінансуються з державного, місцевих бюджетів, бюджету Автономної Республіки Крим — стосовно інформації щодо використання бюджетних коштів;
- особи, якщо вони виконують делеговані повноваження суб'єктів владних повноважень згідно із законом чи договором, включаючи надання освітніх, оздоровчих, соціальних або інших державних послуг, — стосовно інформації, пов'язаної з виконанням їхніх обов'язків;
- суб'єкти господарювання, що займають домінуюче становище на ринку або наділені спеціальними чи виключними правами, або є природними монополіями, — стосовно інформації щодо умов постачання товарів, послуг та цін на них.

ПРАВА ОСОБИ, ЯКА ВИКЛИКАЛА ЗАЦІКАВЛЕНІСТЬ

Крім вищенаведеного, прийнятий Закон передбачає також, що кожна особа має право:

- знати у період збирання інформації, але до початку її використання, які відомості про неї і з якою метою збираються, як, ким і з якою метою вони використовуються, передаються чи поширюються, крім випадків, встановлених законом;
- доступу до інформації про неї, яка збирається та зберігається;
- вимагати виправлення неточної, неповної, застарілої інформації про себе, знищення інформації про цю особу, збирання, використання чи зберігання якої здійснюється з порушенням вимог закону;
- на ознайомлення за рішенням суду з інформацією про інших осіб, якщо це необхідно для реалізації та захисту прав та законних інтересів;
- на відшкодування шкоди у випадку розкриття інформації про цю особу з порушенням вимог, визначених законом.

Обсяг інформації про особу, що збирається, зберігається і використовується розпорядниками інформації, має бути максимально обмеженим і використовуватися лише з метою та у спосіб, визначений законом.

Зберігання інформації про особу не повинно тривати довше, ніж це необхідно для досягнення мети, задля якої ця інформація збиралася, а відмова особі у доступі до інформації про неї, приховування, незаконне збирання, використання, зберігання чи поширення інформації можуть бути оскаржені.

ДОКУМЕНТИ ЗАПИТУВАЧ МОЖЕ ФОТОГРАФУВАТИ, КОПЮВАТИ, СКАНУВАТИ, ЗАПИСУВАТИ НА БУДЬ-ЯКІ НОСІЇ, РОБИТИ З НИХ ВИПИСКИ

За цим Законом Розпорядники інформації зобов'язані вести облік запитів на інформацію, визначати спеціальні місця для роботи запитувачів з документами чи їх копіями, а також надавати право запитувачам робити виписки з них, фотографувати, копіювати, сканувати їх, записувати на будь-які носії інформації, надавати достовірну, точну та повну інформацію, а також у разі потреби перевіряти правильність та об'єктивність наданої інформації тощо.

Розпорядник інформації відповідає за визначення та забезпечення діяльності структурного підрозділу або відповідальної особи з питань запитів на інформацію розпорядників інформації, відповідальних за опрацювання, систематизацію, аналіз та контроль щодо задоволення запиту на інформацію та надання консультацій під час оформлення запиту.

ІНФОРМАЦІЮ НА ЗАПИТ РОЗПОРЯДНИК НАДАЄ УПРОДОВЖ П'ЯТИ РОБОЧИХ ДНІВ З ДНЯ ЙОГО ОТРИМАННЯ

Запит на інформацію — це прохання особи до розпорядника інформації, надати публічну інформацію, що знаходиться у його володінні незалежно від того, чи стосується ця інформація його особисто чи ні, без пояснення причини подання запиту.

Такий запит може бути індивідуальним або колективним, може подаватися в усній, письмовій чи іншій формі (поштою, факсом, телефоном, електронною поштою) на вибір запитувача та має містити:

- ім'я (найменування) запитувача, поштову адресу або адресу електронної пошти, а також номер засобу зв'язку, якщо такий є;

- загальний опис інформації або вид, назва, реквізити чи зміст документа, щодо якого зроблено запит, якщо запитувачу це відомо;
- підпис і дату за умови подання запиту в письмовій формі.

Розпорядник інформації має надати відповідь на запит не пізніше п'яти робочих днів з дня отримання запиту.

НА ОКРЕМІ ЗАПИТИ ІНФОРМАЦІЯ НАДАЄТЬСЯ УПРОДОВЖ ДВОХ ДІВ

У разі якщо запит стосується інформації, необхідної для захисту життя чи свободи особи, щодо стану довкілля, якості харчових продуктів і предметів побуту, аварій, катастроф, небезпечних природних явищ та інших надзвичайних подій, що сталися або можуть статися і загрожують безпеці громадян, відповідь має бути надана не пізніше 48 годин з дня отримання запиту.

ІНФОРМАЦІЮ ВЕЛИКОГО ОБСЯГУ ГОТУЮТЬ ДО 20 РОБОЧИХ ДНІВ

У разі якщо запит стосується надання великого обсягу інформації або вимагає пошуку інформації серед значної кількості даних, розпорядник інформації може продовжити строк розгляду запиту до 20 робочих днів з обґрунтуванням такого продовження. Про продовження строку розпорядник інформації повідомляє запитувача в письмовій формі не пізніше п'яти робочих днів з дня отримання запиту.

ЗА КОПЮВАННЯ ДОКУМЕНТІВ ВІДШКОДУЮТЬСЯ ВИТРАТИ, АЛЕ Є Й ВИНЯТКИ

Інформація на запит надається безкоштовно.

Однак, у разі якщо задоволення запиту на інформацію передбачає виготовлення копій документів обсягом більш як 10 сторінок, запитувач зобов'язаний відшкодувати фактичні витрати на копіювання та друк.

Розмір фактичних витрат визначається відповідним розпорядником на копіювання та друк в межах граничних норм, встановлених Кабінетом Міністрів України. У разі якщо розпорядник інформації не встановив розміру плати за копіювання або друк, інформація надається безкоштовно.

При наданні інформації про себе та інформації, що становить суспільний інтерес, плата за копіювання та друк не стягується.

Підготувала Ганна БЕКОВСЬКА

ПОДАТКОВИЙ КОДЕКС:

ПРО ОКРЕМІ НЮАНСИ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ

Іван РОМАНОВ,

директор Інформаційно-довідкового департаменту
Державної податкової служби

**ЮРИДИЧНІ ОСОБИ, ЩО НА ЄДИНОМУ ПОДАТКУ,
НЕ Є ПЛАТНИКАМИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОДАТКУ,
КРІМ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОДАТКУ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ,
ЩО НЕ ВИКОРИСТОВУЮТЬСЯ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ПІДПРИЄМНИЦЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ**

— Чи є платниками земельного податку юридичні особи — власники земельних ділянок (землекористувачі, що мають право постійного користування земельною ділянкою), що є платниками єдиного податку?

— Згідно зі ст. 6 Указу Президента України від 3 липня 1998 року № 727/98 «Про спрощену систему оподаткування, обліку та звітності суб'єктів малого підприємництва» зі змінами та доповненнями (далі — Указ) суб'єкт малого підприємництва, який сплачує єдиний податок, не є платником плати (податку) за землю.

Відповідно п. 8 р. XX «Перехідні положення» Податкового кодексу України від 2 грудня 2010 року

№ 2755-VI (далі — ПКУ) з 1 січня 2011 року до внесення змін до розділу XIV Податкового кодексу України в частині оподаткування суб'єктів малого підприємництва Указ застосовується з урахуванням того, що платники єдиного податку не є платниками земельного податку, крім земельного податку за земельні ділянки, що не використовуються для ведення підприємницької діяльності.

Виходячи з вищевикладеного, до внесення змін до розділу XIV ПКУ в частині оподаткування суб'єктів малого підприємництва юридичні особи, що є платниками єдиного податку, не є платниками земельного податку, крім земельного податку за земельні ділянки, що не використовуються для ведення підприємницької діяльності.

**СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКІ ТОВАРОВИРОБНИКИ
ДЛЯ НАБУТТЯ І ПІДТВЕРДЖЕННЯ СТАТУСУ ПЛАТНИКА ЗЕМЕЛЬНОГО ПОДАТКУ
АБО ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ ПОДАЮТЬ ДОКУМЕНТИ НА РЕЄСТРАЦІЮ
ДО 1 ЛЮТОГО ПОТОЧНОГО РОКУ**

— До якого органу, в які строки та які документи суб'єкт підприємницької діяльності — юридична особа подає для набуття чи підтвердження статусу платника фіксованого сільськогосподарського податку та в який термін видається Довідка про надання або підтвердження статусу платника?

— Відповідно до п. 308.1 ст. 308 Податкового кодексу України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI (далі — ПКУ) сільськогосподарські товаровиробники для набуття і підтвердження статусу платника податку подають до 1 лютого поточного року:

■ загальну податкову декларацію з податку на поточний рік щодо всієї площі земельних ділянок,

- з яких справляється податок (сільськогосподарських угідь (ріллі, сіножатей, пасовищ, багаторічних насаджень), та/або земель водного фонду внутрішніх водойм (озер, ставків та водосховищ), — органу державної податкової служби за своїм місцезнаходженням (місцем перебування на податковому обліку);
- звітну податкову декларацію з податку на поточний рік окремо щодо кожної земельної ділянки — органу державної податкової служби за місцем розташування такої земельної ділянки;
- розрахунок частки сільськогосподарського товаровиробництва — органам державної податкової служби за своїм місцезнаходженням та/або за місцем розташування земельних ділянок за формою, затвердженою центральним органом виконавчої влади з питань державної аграрної полі-

тики за погодженням з центральним органом державної податкової служби;

- відомості (довідку) про наявність земельних ділянок — органам державної податкової служби за своїм місцезнаходженням та/або за місцем розташування земельних ділянок.

У відомості (довідці) про наявність земельних ділянок зазначаються відомості про кожний документ, що встановлює право власності та/або користування земельними ділянками, у тому числі про кожний договір оренди земельної частки (паю).

Довідка про набуття або підтвердження статусу платника податку видається протягом 10 робочих днів з дати подання сільськогосподарським товаровиробником податкової декларації або заяви органом державної податкової служби за місцезнаходженням такого платника (місцем перебування на податковому обліку) (п. 308.3 ст. 308 ПКУ).

ДЕРЖАВНА ПОДАТКОВА АДМІНІСТРАЦІЯ УКРАЇНИ

НАКАЗ

м. Київ

від 24.12.2010 р. № 1015

Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 13.01.2011 за № 42/18780

Про затвердження форми Податкової декларації з плати за землю (земельний податок та/або орендна плата за земельні ділянки державної або комунальної власності)

Відповідно до пункту 46.5 статті 46 розділу II та розділу XIII Податкового кодексу України, статті 8 Закону України «Про державну податкову службу в Україні»

НАКАЗУ

1. Затвердити форму Податкової декларації з плати за землю (земельний податок та/або орендна плата за земельні ділянки державної або комунальної власності), що додається.

2. Визнати такими, що втратили чинність, накази Державної податкової адміністрації України:

від 26.10.2001 № 434 «Про затвердження форм Зведеного розрахунку суми земельного податку, Довідки до уточненого Розрахунку та Порядку їх подання до органу державної податкової служби», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 19.11.2001 за № 963/6154;

від 02.12.2003 № 582 «Про затвердження змін до наказу ДПА України від 26 жовтня 2001 року № 434», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 15.12.2003 за № 1159/8480;

пункт 23 додатка до наказу Державної податкової адміністрації України від 16.02.2004 № 92 «Про внесення доповнень до наказів ДПА України», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 02.03.2004 за № 267/8866;

від 20.12.2005 № 588 «Про затвердження форми податкової декларації орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 30.12.2005 за № 1591/11871.

3. Департаменту адміністрування податку на прибуток та інших податків і зборів (обов'язкових платежів) (Хоцянівська Н.В.) у встановленому порядку:

3.1 подати цей наказ на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України;

3.2 забезпечити доведення наказу до відома платників податків.

4. Департаменту інформаційно-аналітичного забезпечення процесів оподаткування (Лаб М.С.) розробити програмне забезпечення комп'ютерної обробки даних Податкової декларації з плати за землю (земельний податок та/або орендна плата за земельні ділянки державної або комунальної власності) у порядку та терміни, визначені для створення інформаційних систем.

5. Цей наказ набирає чинності з дня офіційного опублікування.

6. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Голови Любченка О.М.

Голова

О.О. ПАПАКА

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Державної податкової
адміністрації України
24.12.2010 № 1015

Відмітка про одержання
(штамп органу державної
податкової служби)

1	Податкова декларація з плати за землю (земельний податок та/або орендна плата за земельні ділянки державної або комунальної власності)	Код типу декларації	1.1.Т	Порядковий номер за рік ¹	Земельний податок	
					Орендна плата	
		Тип декларації				
		01	Звітна			
		02	Нова звітна			
		03	Уточнююча			
2	Для земельного податку					
	за 2 0	рік	починаючи з ²	з урахуванням уточнень з ³		
	за _____ місяць ⁴					
3	Для орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності					
	за 2 0	рік	починаючи з ²	з урахуванням уточнень з ³		
	за _____ місяць ⁴					
4	Повне найменування (прізвище, ім'я, по батькові) платника _____		платник земельного податку (юридична особа)			
	_____		платник орендної плати за землі державної або комунальної власності (орендар), який згідно із Податковим кодексом України подає податкову декларацію			

5	Код згідно з ЄДРПОУ або податковий номер					
6	Реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта					
7	Код виду економічної діяльності (КВЕД)					
8	Місцезнаходження (місце проживання) платника	Поштовий індекс				
		Міжміський код				
		Телефон				
	Електронна адреса ⁵	Факс ⁵				
9	Найменування органу державної податкової служби за місцем розташування земельної(их) ділянки(ок), до якого подається декларація _____					
10	Код органу місцевого самоврядування за місцезнаходженням земельної ділянки за КОАТУУ					

2

Одиниця виміру: гектари – з чотирма десятковими знаками;
м² – з двома десятковими знаками;
гривні – з двома десятковими знаками

№ з/п	Категорія земель	Площа земельної ділянки	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21		
																						Нормативна грошова оцінка одиниці площі земельної ділянки або одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області з урахуванням коефіцієнта індексації	Ставка податку (грн. за 1 кв. м або % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки; % від одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області)
1	1	Земельні ділянки сільськогосподарського призначення (як у межах населених пунктів, так і за їх межами)																					
	1.1	у тому числі сільськогосподарські угіддя																					
	1.1.1 ⁷	рілля				x	x																
	1.1.2 ⁷	сіножаті				x	x																
	1.1.3 ⁷	пасовища				x	x																
	1.1.4 ⁷	багаторічні насадження				x	x																
	1.2	у тому числі несільськогосподарські угіддя																					
	1.2.1 ⁷					x																	
	1.2.2 ⁷					x																	
	2	Земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено (як у межах населених пунктів, так і за їх межами)																					
	2.1 ⁷																						
	2.2 ⁷																						
	3	Земельні ділянки у межах населених пунктів, нормативну грошову оцінку яких не проведено																					
	3.1 ⁷			x																			

Відмітка про одержання:
вхідний № _____
дата _____
штамп органу державної податкової служби

Додаток 1

до Податкової декларації з плати за землю
(земельний податок та/або орендна плата за земельні
ділянки державної або комунальної власності)¹

Порядковий номер, що відповідає р. 1.1.Т	
№	Земельний податок
	Орендна плата

Додаток №²

до	Звітної
	Нової звітної
	Уточнюючої

Відомості про наявні земельні ділянки

Одиниця виміру: гектари – з чотирма десятковими знаками;
м² – з двома десятковими знаками;
гривні – з двома десятковими знаками

№ з/п	Документи, що посвідчують право власності та/або користування земельними ділянками	Серія та номер державного акта і дата його реєстрації	Дата укладання та термін дії договору оренди, розмір орендної плати, а також дата та номер державної реєстрації договору оренди	Найменування орендодавця	Кадастровий номер земельної ділянки (у разі наявності)	Категорія земель, на яких розташована земельна ділянка, та її цільове призначення	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки з коефіцієнтом індексації	Площа земельної ділянки	Місцезнаходження земельної(их) ділянки(ок), код органу місцевого самоврядування за КОАТУУ
1		3	4	5	6	7	8	9	10
1 ³									

2

		Продовження додатка					
2 ³							
3 ³							

(дата подання декларації)

Керівник платника податку _____ (підпис) _____ (прізвище, ініціали)

Реєстраційний номер облікової картки платника податків
або серія та номер паспорта⁴

М. П.

Головний бухгалтер _____ (підпис) _____ (прізвище, ініціали)

Реєстраційний номер облікової картки платника податків
або серія та номер паспорта⁴

¹ Додаток є невід'ємною частиною звітної, нової звітної, уточнюючої декларації.

² Платником зазначається номер (послідовно наростаючим числом від кількості поданих відповідних додатків).

³ За потреби кількість рядків 1 – 3 може бути збільшено або зменшено.

⁴ Зазначається фізичними особами, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку у паспорті.

Відмітка про одержання:
 вхідний № _____
 дата _____
 штамп органу державної податкової служби

Додаток 2
 до Податкової декларації з плати за землю
 (земельний податок та/або орендна плата за земельні
 ділянки державної або комунальної власності)¹

	Порядковий номер, що відповідає р. 1.1.Т
№	Земельний податок

Додаток №²

	Звітної
до	Нової звітної
	Уточнюючої

**Відомості про пільги на земельний податок з наявних
 площ земельних ділянок**

Одиниця виміру: гектари - з чотирма десятковими знаками;
 м² - з двома десятковими знаками.

№ з/п	Назва документів, що посвідчують право на пільгу	Місцезнаходження земельної/их/ ділянки(ок), код органу місцевого самоврядування за КОАТУУ	Дата прийняття та номер документа, на підставі якого надано пільгу, строк на який надано пільгу	Категорія земель, на яких розташована земельна ділянка, на яку надана пільга, та її цільове призначення	Кадастровий номер земельної ділянки (у разі наявності)	Розмір пільги у % до загальної суми податку	Площа м ² або га/			Сума пільги			
							загальна, на що перебуває у власності або користуванні	що здана в оренду	на яку надано пільгу				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1													
У межах населених пунктів													
1.1 ³													

Нормативна грошова оцінка одиниці площі земельної ділянки або одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області з урахуванням коефіцієнта індексації

Ставка податку (грн. за 1 кв. м або % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки; % від ріллі по Автономній Республіці Крим або по області)

Сума пільги



ВИТЯГИ ІЗ БЮДЖЕТНОГО КОДЕКСУ УКРАЇНИ

Стаття 29. Склад доходів Державного бюджету України

1. До доходів Державного бюджету України включаються доходи бюджету, за винятком тих, що згідно із статтями 64, 66, 69 та 71 цього Кодексу закріплені за місцевими бюджетами.

2. До доходів загального фонду Державного бюджету України належать:

43) 10 відсотків коштів від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення або прав на них, що перебувають у державній власності до розмежування земель державної та комунальної власності (крім земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що перебувають у державній власності, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації); кошти від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення або прав на них, що перебувають у державній власності, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації; кошти від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення або прав на них, що перебувають у державній власності після розмежування земель державної та комунальної власності (якщо інше не встановлено законом про Державний бюджет України);

Стаття 69. Доходи місцевих бюджетів, що не враховуються при визначенні обсягу міжбюджетних трансфертів

1. До доходів загального фонду місцевих бюджетів, що не враховуються при визначенні обсягу міжбюджетних трансфертів, належать:

1) фіксований податок, що зараховується до місцевих бюджетів у порядку, визначеному статтями

65 і 66 цього Кодексу для податку на доходи фізичних осіб;

2) податок на прибуток підприємств та фінансових установ комунальної власності.

Податок на прибуток підприємств та фінансових установ комунальної власності, засновником яких є Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, районні, міські, селищні та сільські ради, зараховується відповідно до бюджету Автономної Республіки Крим, обласних, районних, міських, селищних та сільських бюджетів;

3) плата за користування надрами для видобування корисних копалин місцевого значення; плата за користування надрами в цілях, не пов'язаних з видобуванням корисних копалин; збір за спеціальне використання води водних об'єктів місцевого значення; збір за спеціальне використання лісових ресурсів (крім збору за спеціальне використання лісових ресурсів в частині деревини, заготовленої в порядку рубок головного користування). Такі платежі зараховуються до бюджетів місцевого самоврядування за місцезнаходженням (місцем розташування) відповідних природних ресурсів, а щодо водних об'єктів — за місцем податкової реєстрації платника збору;

4) плата за землю, що зараховується до бюджетів місцевого самоврядування;

{Пункт 5 частини першої статті 69 виключено на підставі Закону № 2856-VI від 23.12.2010}

{Пункт 6 частини першої статті 69 виключено на підставі Закону № 2856-VI від 23.12.2010}

7) місцеві податки і збори (крім єдиного податку), що зараховуються до бюджетів місцевого самоврядування, включаючи податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, та збір за провадження деяких видів підприємницької діяльності (крім збору в частині провадження торговельної діяльності нафтопродуктами, скрапленим та стиснутим газом на стаціонарних, малогабаритних і пе-

ресувних автозаправних станціях, заправних пунктах);

8) фіксований сільськогосподарський податок у частині, що зараховується до бюджетів місцевого самоврядування;

Стаття 71. Бюджет розвитку місцевих бюджетів

1. Надходження бюджету розвитку місцевих бюджетів включають:

{Пункт 1 частини першої статті 71 виключено на підставі Закону № 2856-VI від 23.12.2010}

2) єдиний податок, що зараховується до бюджетів місцевого самоврядування;

3) дивіденди (дохід), нараховані на акції (частки, паї) господарських товариств, у статутних капіталах яких є майно Автономної Республіки Крим, комунальна власність;

4) плата за надання місцевих гарантій (відповідно до статті 17 цього Кодексу);

5) кошти від відчуження майна, що належить Автономній Республіці Крим, та майна, що перебуває в комунальній власності, кошти від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення або прав на них;

6) 90 відсотків коштів від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення або прав на них, що перебувають у державній власності до розмежування земель державної комунальної власності (крім земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що перебувають у державній власності, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації), при цьому від продажу земельних ділянок, які знаходяться на території Автономної Республіки Крим: 35 відсотків — до бюджету Автономної Республіки Крим, 55 відсотків — до сільських, селищних, міських бюджетів Автономної Республіки Крим;

2. До витрат бюджету розвитку місцевих бюджетів належать:

1) погашення місцевого боргу;

2) капітальні видатки, включаючи капітальні трансферти іншим бюджетам (крім капітальних видатків, що здійснюються за рахунок визначених пунктами 2-15 частини другої статті 69 цього Кодексу надходжень спеціального фонду місцевих бюджетів);

3) внески органів влади Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування до статутного капіталу суб'єкта господарювання;

4) проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки, що підлягає продажу відповідно до статті 128 Земельного кодексу України за рахунок авансу, внесеного покупцем земельної ділянки;

5) підготовка земельних ділянок несільськогосподарського призначення або прав на них державної (до розмежування земель державної та комунальної

власності) чи комунальної власності для продажу на земельних торгах та проведення таких торгів.

Стаття 91. Видатки місцевих бюджетів, що не враховуються при визначенні обсягу міжбюджетних трансфертів

1. До видатків місцевих бюджетів, що не враховуються при визначенні обсягу міжбюджетних трансфертів, належать видатки на:

1) місцеву пожежну охорону;

2) позашкільну освіту;

3) соціальний захист та соціальне забезпечення:

а) програми місцевого значення стосовно дітей, молоді, жінок, сім'ї;

б) місцеві програми соціального захисту окремих категорій населення;

в) програми соціального захисту малозабезпеченої категорії учнів професійно-технічних навчальних закладів;

г) заклади соціального захисту для бездомних громадян, центри соціальної адаптації осіб, звільнених з установ виконання покарань;

г) компенсаційні виплати за пільговий проїзд окремих категорій громадян;

д) компенсації фізичним особам, які надають соціальні послуги громадянам похилого віку, інвалідам, дітям-інвалідам, хворим, які не здатні до самообслуговування і потребують сторонньої допомоги;

е) надання ветеранським організаціям фінансової підтримки та кредитування;

4) відшкодування різниці між розміром ціни (тарифу) на житлово-комунальні послуги, що затверджувалися або погоджувалися рішенням місцевого органу виконавчої влади та органу місцевого самоврядування, та розміром економічно обґрунтованих витрат на їх виробництво (надання);

5) місцеві програми розвитку житлово-комунального господарства та благоустрою населених пунктів;

6) культурно-мистецькі програми місцевого значення, в тому числі зоопарки загальнодержавного значення комунальної власності;

7) програми підтримки кінематографії та засобів масової інформації місцевого значення;

8) місцеві програми з розвитку фізичної культури і спорту;

9) типове проектування, реставрацію та охорону пам'яток архітектури місцевого значення;

10) транспорт, дорожнє господарство:

а) регулювання цін (тарифів) на перевезення пасажирів у пасажирському транспорті за рішенням місцевого органу виконавчої влади та органу місцевого самоврядування відповідно до наданих повноважень;

б) експлуатацію дорожньої системи місцевого значення (у тому числі роботи, що проводяться спе-

ціалізованими монтажно-експлуатаційними підрозділами);

в) будівництво, реконструкцію, ремонт та утримання доріг місцевого значення;

11) заходи з організації рятування на водах;

12) обслуговування місцевого боргу;

13) програми природоохоронних заходів місцевого значення;

14) управління комунальним майном;

15) регулювання земельних відносин;

16) заходи у сфері захисту населення і територій від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру в межах повноважень, встановлених законом;

17) заходи та роботи з мобілізаційної підготовки місцевого значення;

18) проведення місцевих виборів у випадках, передбачених законом, та республіканських Автономної Республіки Крим і місцевих референдумів;

19) членські внески до асоціацій органів місцевого самоврядування та їх добровільних об'єднань;

20) підвищення кваліфікації депутатів місцевих рад;

21) інші програми, пов'язані з виконанням власних повноважень, затверджені Верховною Радою Автономної Республіки Крим, відповідною місцевою радою згідно із законом.

ВИТЯГ ІЗ ЗАКОНУ УКРАЇНИ

від 08.07.2010 № 2457-VI

Про внесення змін до деяких законодавчих актів України
у зв'язку з прийняттям Бюджетного кодексу України

(Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2010, № 48, ст. 564)

Верховна Рада України постановляє:

1. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

5) текст статті 209 Земельного кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 3-4, ст. 27) викласти в такій редакції:

«1. Втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, зумовлені вилученням сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, підлягають відшкодуванню і зараховуються до відповідних бюджетів у порядку, визначеному Бюджетним кодексом України

2. Кошти, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, використовуються на освоєння земель для сільськогосподарських і лісогосподарських потреб, поліпшення відповідних угідь, охорону земель відповідно до розроблених програм та проектів землеустрою, а також на проведення інвентаризації земель, проведення нормативної грошової оцінки землі, розмежування земель державної та комунальної власності. Використання цих коштів на інші цілі не допускається».

Президент України
м. Київ, 8 липня 2010 року
№ 2457-VI

В. ЯНУКОВИЧ

ВИТЯГ ІЗ ЗАКОНУ УКРАЇНИ

від 08.07.2010 № 2856-VI

Про внесення змін до Бюджетного кодексу України
та деяких інших законодавчих актів України

3. Розділ X «Перехідні положення» Земельного кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 3-4, ст. 27) доповнити пунктом 19 такого змісту:

«19. Авансові внески, які сплачують покупці земельних ділянок, зараховуються органами Державного казначейства України на відповідні бюджетні рахунки, на яких обліковуються кошти,

тимчасово віднесені на доходи відповідних бюджетів. Порядок зарахування та використання коштів авансового внеску встановлюється Кабінетом Міністрів України».

Президент України
м. Київ,
23 грудня 2010 року
№ 2856-VI

В. ЯНУКОВИЧ

ЗАКОН УКРАЇНИ

від 02.12.2010 № 2740-VI

Про внесення змін до Водного і Земельного кодексів України
щодо прибережних захисних смуг

Верховна Рада України постановляє:

1. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1. У Водному кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 1995 р., № 24, ст. 189):

1) статтю 1 доповнити з урахуванням алфавітного порядку терміном такого змісту:

«пляжна зона — прилегла до урізу води частина прибережної захисної смуги уздовж морів, навколо морських заток і лиманів з режимом обмеженої господарської діяльності»;

2) статтю 88 викласти в такій редакції:

«Стаття 88. Прибережні захисні смуги

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

Прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період) шириною:

для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менше 3 гектарів — 25 метрів;

для середніх річок, водосховищ на них та ставків площею більше 3 гектарів — 50 метрів;

для великих річок, водосховищ на них та озер - 100 метрів.

Якщо крутизна схилів перевищує три градуси, мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється.

Прибережні захисні смуги встановлюються на земельних ділянках всіх категорій земель, крім земель морського транспорту.

Землі прибережних захисних смуг перебувають у державній та комунальній власності та можуть надаватися в користування лише для цілей, визначених цим Кодексом.

У межах існуючих населених пунктів прибережна захисна смуга встановлюється з урахуванням містобудівної документації.

Прибережні захисні смуги встановлюються за окремими проектами землеустрою.

Проекти землеустрою щодо встановлення меж прибережних захисних смуг (з установленою в них пляжною зоною) розробляються в порядку, передбаченому законом.

Уздовж морів та навколо морських заток і лиманів встановлюється прибережна захисна смуга шириною не менше двох кілометрів від урізу води.

У межах прибережної захисної смуги морів та навколо морських заток і лиманів встановлюється пляжна зона, ширина якої визначається залежно від ландшафтно-формуючої діяльності моря, але не менше 100 метрів від урізу води, що включає:

території, розташовані між лінією максимального відпливу та лінією максимального напливу хвиль, зареєстрованих під час найсильніших штормів, а також територію берега, яка періодично затоплюється хвилями;

прибережні території — складені піском, гравієм, камінням, ракушняком, осадовими породами, що сформувалися в результаті діяльності моря, інших природних чи антропогенних факторів; скелі, інші гірські утворення.

Пляжна зона не встановлюється у межах прибережної захисної смуги морів та навколо морських заток і лиманів на земельних ділянках, віднесених до земель морського транспорту, а також на земельних ділянках, на яких розташовані військові та інші оборонні об'єкти, рибогосподарські підприємства.

Користування пляжною зоною у межах прибережної захисної смуги морів та навколо морських заток і лиманів здійснюється з дотриманням вимог щодо охорони морського середовища, прибережної захисної смуги від забруднення та засмічення і вимог санітарного законодавства.

До узбережжя морів, морських заток і лиманів у межах пляжної зони забезпечується безперешкодний і безоплатний доступ громадян для загального водокористування, крім земельних ділянок, на яких розташовані гідротехнічні, гідрометричні та лінійні споруди, санаторії та інші лікувально-оздоровчі заклади, дитячі оздоровчі табори.

У разі надання права користування пляжною зоною користувачі зобов'язані забезпечити безперешкодний та безоплатний прохід вздовж берега моря, морської затоки чи лиману.

У межах населених пунктів місцевими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування виділяються та облаштовуються пляжні зони для безперешкодного та безоплатного користування.

На островах встановлюється режим обмеженої господарської діяльності, передбачений для прибережних захисних смуг.

Режим використання об'єктів і територій природно-заповідного фонду, розташованих у межах прибережної смуги морів та навколо морських заток і лиманів, регулюється Законом України «Про природно-заповідний фонд України»;

3) у статті 90:

частину першу викласти в такій редакції:

«Прибережна захисна смуга уздовж морів, морських заток і лиманів входить у зону санітарної охорони моря і може використовуватися лише для будівництва військових та інших оборонних об'єктів, об'єктів, що виробляють енергію за рахунок використання енергії вітру, сонця і хвиль, об'єктів постачання, розподілу, передачі (транспортування) енергії, а також санаторіїв, дитячих оздоровчих таборів та інших лікувально-оздоровчих закладів з обов'язковим централізованим водопостачанням і каналізацією, гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд»;

доповнити частиною третьою такого змісту:

«У межах пляжної зони прибережних захисних смуг забороняється будівництво будь-яких споруд, крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних».

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

1) частину третю статті 60 викласти в такій редакції:

«3. Уздовж морів та навколо морських заток і лиманів встановлюється прибережна захисна смуга шириною не менше двох кілометрів від урізу води.

Прибережні захисні смуги встановлюються за окремими проектами землеустрою.

Межі встановлених прибережних захисних смуг і пляжних зон зазначаються в документації з землеустрою, кадастрових планах земельних ділянок, а також у містобудівній документації.

Прибережні захисні смуги встановлюються на земельних ділянках усіх категорій земель, крім земель морського транспорту»;

2) статтю 62 доповнити частиною третьою такого змісту:

«3. У межах пляжної зони прибережних захисних смуг забороняється будівництво будь-яких споруд, крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних».

II. Прикінцеві положення

1. Цей Закон набирає чинності з 1 січня 2011 року.

2. Цей Закон застосовується до правовідносин, що виникли після набрання ним чинності.

3. Кабінету Міністрів України при підготовці проекту державного бюджету на відповідний рік передбачати кошти на проведення робіт щодо визначення та встановлення меж прибережних захисних смуг та пляжних зон.

4. Кабінету Міністрів України у шестимісячний строк з дня набрання чинності цим Законом:

привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;

забезпечити перегляд і скасування міністерствами, іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів, що суперечать цьому Закону.

Президент України
м. Київ,
2 грудня 2010 року
№ 2740-VI

В. ЯНУКОВИЧ

ВИТЯГИ ІЗ ЗАКОНУ УКРАЇНИ

від 02.12.2010 № 2756-VI

Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Податкового кодексу України

Верховна Рада України постановляє:

I. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

21. У Законі України «Про оренду землі» (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 10, ст. 102; 2005 р., № № 17-19, ст. 267; 2008 р., № 27-28, ст. 253; із змінами, внесеними Законом України від 9 липня 2010 року № 2480-VI):

1) у статті 21:

у частині другій слова «до Закону України «Про плату за землю» замінити словами «до Податкового кодексу України»;

частини четверту, п'яту і шосту виключити;

2) статтю 22 викласти в такій редакції:

«Стаття 22. Форма орендної плати

Орендна плата може справлятися у грошовій, натуральній та відробітковій (надання послуг орендодавцю) формах.

Сторони можуть передбачити в договорі оренди поєднання різних форм орендної плати.

Орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, справляється виключно у грошовій формі.

Орендна плата за земельні частки (паї) встановлюється, як правило, у грошовій формі. За добровільним рішенням власника земельної частки (паю) орендна плата за земельні частки (паї) може встановлюватися у натуральній формі.

Внесення орендної плати оформлюється письмово, за винятком перерахування коштів через фінансові установи»;

3) частину першу статті 23 виключити.

29. У Законі України «Про місцеве самоврядування в Україні» (Відомості Верховної Ради України, 1997 р., № 24, ст. 170 із наступними змінами):

1) у частині першій статті 26:

пункт 24 викласти в такій редакції:

«24) встановлення місцевих податків і зборів відповідно до Податкового кодексу України»;

пункт 28 доповнити словами «а також земельного податку»;

пункт 35 викласти в такій редакції:

«35) затвердження ставок земельного податку відповідно до Податкового кодексу України»;

доповнити пунктом 56 такого змісту:

«56) затвердження порядку переміщення на штрафні майданчики транспортних засобів, припаркованих не у спеціально відведених місцях для паркування транспортних засобів»;

2) пункт «а» статті 28 доповнити підпунктами 7 і 8 такого змісту:

«7) укладення з юридичними і фізичними особами договорів на справляння місцевих зборів, обов'язковість укладення яких встановлена законодавством;

8) підготовка та затвердження переліку спеціально відведених місць для паркування транспортних засобів»;

3) у статті 69:

частину першу викласти в такій редакції:

«1. Органи місцевого самоврядування відповідно до Податкового кодексу України встановлюють місцеві податки і збори. Місцеві податки і збори зараховуються до відповідних місцевих бюджетів у порядку, встановленому Бюджетним кодексом України з урахуванням особливостей, визначених Податковим кодексом України»;

частину другу виключити.

Президент України
м. Київ, 2 грудня 2010 року
№ 2756-VI

В. ЯНУКОВИЧ

ЗАКОН УКРАЇНИ від 23.12.2010 № 2880-VI

Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо гарантування прав концесіонерів

Верховна Рада України постановляє:

I. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1. Частину другу статті 134 Земельного кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 3-4, ст. 27) після абзацу двадцять першого доповнити новим абзацом такого змісту:

«використання земельних ділянок для здійснення концесійної діяльності».

У зв'язку з цим абзац двадцять другий вважати абзацом двадцять третім.

2. У Законі України «Про концесії» (Відомості Верховної Ради України, 1999 р., № 41, ст. 372; 2002 р., № 16, ст. 114, № 48, ст. 362; 2003 р., № 30, ст. 247; 2004 р., № 19, ст. 254; 2005 р., № 26, ст. 349, № 51, ст. 554; 2009 р., № 25, ст. 312, № 27, ст. 351, № 42, ст. 634; 2010 р., № 40, ст. 524; із змінами, внесеними Законом України від 21 жовтня 2010 року № 2624-VI):

1) частину шосту статті 3 викласти в такій редакції:

«6. У разі розташування об'єкта концесії на земельній ділянці державної або комунальної власності, повноваження щодо розпорядження якою здійснює концесіодавець, така земельна ділянка надається в оренду концесіонеру разом з об'єктом концесії на строк дії концесійного договору відповідно до Земельного кодексу України та Закону України «Про оренду землі». Право власності на відповідну земельну ділянку здійснюється концесіодавцем відповідно до закону»;

2) доповнити розділом IV-1 такого змісту:

«Розділ IV-1

ДЕРЖАВНІ ГАРАНТІЇ

Стаття 24-1. Гарантії прав концесіонерів

1. Держава гарантує додержання встановлених актами законодавства умов для провадження концесіонерами діяльності, пов'язаної з виконанням концесійних договорів, захист їхніх прав і законних інтересів.

Зміни, що вносяться до законодавства, не повинні погіршувати умов для провадження концесіоне-

рами діяльності з реалізації проектів на умовах концесії.

2. Органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи не мають права втручатися в діяльність концесіонерів, пов'язану з виконанням концесійних договорів, крім випадків, якщо таке втручання передбачено законодавством, концесійним договором і здійснюється в межах їх повноважень.

3. Майнові та фінансові ресурси концесіонерів, які виконують концесійні договори в Україні, не можуть бути примусово відчужені, крім випадків, установлених законом. Зазначені ресурси можуть використовуватися винятково для здійснення рятувальних заходів у разі надзвичайних ситуацій техногенного чи природного характеру. У такому разі

концесіонер має право на компенсацію відповідно до закону.

4. У разі прийняття органами державної влади або органами місцевого самоврядування рішень, що порушують права концесіонерів, збитки, завдані їм внаслідок прийняття таких рішень, підлягають відшкодуванню у порядку, встановленому законом».

II. Цей Закон набирає чинності з дня його опублікування.

Президент України
м. Київ,
23 грудня 2010 року
№ 2880-VI

В.ЯНУКОВИЧ

**ПОСТАНОВА
ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ
від 13.01.2011 № 2922-VI**

**Про проведення парламентських слухань на тему:
«Земля в українській долі:
ситуація у земельній сфері, законодавче забезпечення земельних відносин
та практика його реалізації»**

Верховна Рада України постановляє:

1. Провести 23 березня 2011 року в залі пленарних засідань Верховної Ради України парламентські слухання на тему: «Земля в українській долі: ситуація у земельній сфері, законодавче забезпечення земельних відносин та практика його реалізації».

2. Кабінету Міністрів України до 17 лютого 2011 року підготувати і подати до Верховної Ради України тиражовані для народних депутатів України необхідні інформаційно-аналітичні матеріали щодо питання парламентських слухань, визначити доповідача із зазначеного питання.

3. Комітету Верховної Ради України з питань аграрної політики та земельних відносин внести пропозиції щодо рекомендацій парламентських слухань, здійснити необхідні заходи з організації та методичного забезпечення їх проведення.

4. Запросити для участі в парламентських слуханнях членів Уряду України, представників центральних і місцевих органів виконавчої влади,

органів місцевого самоврядування, громадських організацій, профільних міжнародних організацій, спеціалістів наукових установ.

5. Національній телекомпанії України та Національній радіокомпанії України за участю Інформаційного управління Апарату Верховної Ради України забезпечити в установленому порядку пряму трансляцію парламентських слухань на Першому загальнонаціональному каналі Національної телекомпанії України та Першому загальнонаціональному каналі Національної радіокомпанії України.

6. Управлінню справами Апарату Верховної Ради України здійснити матеріально-технічне забезпечення проведення парламентських слухань та фінансування видання матеріалів парламентських слухань парламентським видавництвом.

Голова Верховної Ради України **В. ЛИТВИН**
м. Київ,
13 січня 2011 року
№ 2922-VI

РОЗПОРЯДЖЕННЯ ПРЕЗИДЕНТА УКРАЇНИ

від 26.01.2011 № 52/2011-рп

Питання міжвідомчої робочої групи
з аналізу стану додержання законодавства у сфері земельних відносин

1. На часткову зміну Розпорядження Президента України від 23 червня 2010 року № 956 «Про створення міжвідомчої робочої групи з аналізу стану додержання законодавства у сфері земельних відносин»:

1) продовжити роботу міжвідомчої робочої групи з аналізу стану додержання законодавства у сфері земельних відносин (далі — міжвідомча робоча група);

2) міжвідомчій робочій групі:

- здійснювати моніторинг забезпечення додержання конституційних прав громадян на землю, ефективності реалізації відповідними органами виконавчої влади державної політики у сфері регулювання земельних відносин, раціонального використання та охорони земель, насамперед земель рекреаційного призначення, природно-заповідного фонду та інших особливо цінних земель;
- подавати за результатами роботи пропозиції з питань удосконалення законодавства, системи державного управління у сфері використання та охорони земель, забезпечення запобігання порушенням законодавства, усунення виявлених порушень і притягнення винних до відповідальності;

3) надати керівникові міжвідомчої робочої групи право:

- створювати в разі потреби робочі групи, зокрема для здійснення моніторингу забезпечення на місцях додержання конституційних прав громадян на землю, координувати та спрямовувати діяльність таких груп, залучати в установленому порядку до роботи в них працівників центральних та місцевих органів виконавчої влади, інших державних органів, підприємств, установ і організацій, учених, одержувати в установленому порядку необхідні для роботи документи та матеріали, вносити зміни до персонального складу міжвідомчої робочої групи;
- вносити в установленому порядку пропозиції щодо вжиття заходів реагування на виявлені міжвідомчою робочою групою порушення земельного законодавства.

2. Кабінету Міністрів України, Раді міністрів Автономної Республіки Крим, головам місцевих державних адміністрацій сприяти міжвідомчій робочій групі у виконанні покладених на неї завдань.

Президент України

Віктор ЯНУКОВИЧ

26 січня 2011 року

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

від 29 грудня 2010 р. № 2354-р

Київ

Про схвалення Концепції
Державної цільової науково-технічної програми
розвитку топографо-геодезичної діяльності
та національного картографування на 2011-2015 роки

1. Схвалити Концепцію Державної цільової науково-технічної програми розвитку топографо-геодезичної діяльності та національного картографування на 2011-2015 роки, що додається.

Визначити Міністерство екології та природних ресурсів державним замовником Програми.

2. Міністерству екології та природних ресурсів разом із заінтересованими центральними органа-

ми виконавчої влади розробити та подати у шестимісячний строк Кабінетові Міністрів України проект Державної цільової науково-технічної програми розвитку топографо-геодезичної діяльності та національного картографування на 2011-2015 роки.

Прем'єр-міністр України

М. АЗАРОВ

СХВАЛЕНО

розпорядженням Кабінету Міністрів України
від 29 грудня 2010 р. № 2354-р

КОНЦЕПЦІЯ

Державної цільової науково-технічної програми розвитку топографо-геодезичної діяльності та національного картографування на 2011-2015 роки

Визначення проблеми, на розв'язання
якої спрямована Програма

Сучасні геоінформаційні ресурси створюються в результаті застосування інформаційних технологій, зокрема, глобальних навігаційних супутникових систем (мереж глобальних навігаційних супутникових систем), які використовуються під час виконання більшості геодезичних робіт, аерокосмічних систем високої роздільної здатності для отримання інформації про Землю, цифрових методів оброблення зображень та геопросторової інформації, багатозональних систем дистанційного зондування Землі, а також у результаті створення високопродуктивних засобів отримання просторової інформації про Землю в режимі реального часу з використанням систем оптико-електронного сканування місцевості, баз геопросторових даних та інформаційних комп'ютерних систем. Геоінформаційні ресурси мають багатогалузеве і багатоцільове походження та застосування, а їх виробництво є трудомістким і витратним.

За умови розвитку в Україні електронного урядування, державних електронних інформаційних ресурсів, створення сучасних систем кадастру нерухомості та природних ресурсів, проведення оцінки стану зазначеної нерухомості та природних ресурсів, територіального управління і прогнозування, навігації та транспорту, моніторингу навколишнього природного середовища, ліквідації наслідків надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру значущість результатів топографо-геодезичної та картографічної діяльності є беззаперечною.

Виконання Програми топографо-геодезичного та картографічного забезпечення України на 1998-2002 роки, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 16 лютого 1998 р. № 181, та Державної науково-технічної програми розвитку топографо-геодезичної діяльності та національного картографування на 2003-2010 роки, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 16 січня 2003 р. № 37 (Офіційний вісник України, 2003 р., № 4, ст. 103) дало змогу досягти певних зрушень у топографо-геодезичній діяльності та національному картографуванню. У результаті виконання постанови Кабінету Міністрів України від 22 вересня 2004 р. № 1259 «Деякі питання застосування геодезичної системи координат» (Офіційний вісник

України, 2004 р., № 38, ст. 2514) впроваджено з 1 січня 2007 р. Державну геодезичну референцну систему координат УСК-2000, яка відповідає сучасним вимогам до впровадження єдиної високоточної координатної основи картографування території із застосуванням новітніх технологій, створено базовий набір геопросторових даних на території країни з роздільною здатністю масштабу 1 : 200 000 як основи для геоінформаційних систем загальнодержавного і регіонального значення, створено картографічний веб-сервер дослідної Української картографічної мережі для публікації та підтримки електронних карт на території України в цілому, областей та окремих міст в Інтернеті, послугами якої користується більшість веб-порталів України, підприємств, установ, організацій та громадян, видано Національний атлас України, налагоджено серійний випуск вітчизняних цифрових фотограмметричних станцій та цифрових аеросканерів.

Однак внаслідок недостатнього обсягу фінансування і координування на неналежному рівні заходів топографо-геодезичної діяльності та національного картографування загальний стан топографо-геодезичного та картографічного забезпечення істотно не поліпшився, зокрема:

70 відсотків топографічних карт і планів усіх масштабів створено понад 15 років тому, у зв'язку з чим за актуальністю та інформаційним змістом вони не відповідають сучасним потребам;

відсутня ефективна постійно діюча система проведення геоінформаційного моніторингу місцевості та поновлення геопросторових даних;

рівень геоінформаційної продукції відстає від темпів розвитку і застосування інформаційних і телекомунікаційних технологій;

місцеві системи координат населених пунктів не прив'язані до Державної геодезичної мережі;

геопросторові дані не відповідають вимогам міжнародних стандартів у сфері географічної інформації/геоматики.

У переважній більшості випадків геоінформаційні ресурси в державному секторі створюються за відомчим принципом за умови відсутності узгодженої технологічної політики, єдиних методичних заasad і технічних регламентів. Процес збирання геопросторових даних, вимоги до їх структури, складу та якості не координуються, дані реєструються з використанням різних картографічних джерел, у різних системах координат, системах класифікації

та з використанням різних програмно-технологічних засобів, що призводить до неузгодженості інформаційних потоків та дублювання затратних і трудомістких топографо-геодезичних та картографічних робіт із збирання та класифікації даних, і, зрештою, до збільшення витрат на їх виконання та зниження якості і цінності інформації як основи функціонування системи інформаційної підтримки прийняття управлінських рішень.

Проблема, на розв'язання якої спрямована Програма, полягає у необхідності комплексного вирішення питань підвищення рівня функціонування системи виробництва, оновлення, оброблення, зберігання, постачання та використання геопросторових даних у різних сферах суспільного життя, розширення ринку сучасної геоінформаційної продукції та геоінформаційних послуг, інтегрування у глобальну і європейську інфраструктуру геопросторових даних шляхом впровадження та розвитку національної інфраструктури геопросторових даних.

Аналіз причин виникнення проблеми та обґрунтування необхідності її розв'язання програмним методом

Основними причинами виникнення проблеми є: неналежний рівень координації діяльності органів виконавчої влади із здійснення необхідних заходів, забезпечення міжгалузевих і міжрегіональних зв'язків, що необхідні для виконання топографогеодезичних та картографічних робіт, а також недостатній обсяг фінансування;

відсутність єдиної системи національних стандартів на геоінформаційну продукцію;

дублювання топографо-геодезичних та картографічних робіт, що виконуються за державним замовленням у різних галузях;

відсутність доступних метаданих про топографо-геодезичні та картографічні роботи і даних про отримані за результатами проведення таких робіт геопросторові дані;

обмежений доступ до геопросторових даних, що зберігаються у відомчих фондах, недосконалість порядку надання органам виконавчої влади, органам місцевого самоврядування та їх виконавчим органам геоінформаційних ресурсів, що є державною власністю, а також порядку їх обміну на відповідному рівні;

відсутність організаційної структури та мережі уповноважених геоінформаційних центрів, відповідальних за створення і ведення баз геопросторових даних на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівні;

відсутність ефективного механізму економічного стимулювання та фінансування топографо-геодезичної та картографічної галузі;

низькі темпи впровадження єдиної системи загальнодержавних геоінформаційних ресурсів;

відсутність сучасних технологій оброблення даних дистанційного зондування Землі;

незадовільний технічний стан і зношеність основних фондів, неналежний рівень та недостатні обсяги застосування новітніх технологій.

Комплексне розв'язання проблеми можливе шляхом розроблення, затвердження та виконання Державної цільової науково-технічної програми розвитку топографо-геодезичної діяльності та національного картографування на 2011-2015 роки.

Мета Програми

Метою Програми є розвиток системи забезпечення потреб суспільства в усіх видах геопросторових даних, підвищення ефективності застосування геопросторових даних та геоінформаційних технологій у системах підтримки управлінських рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування в економічній, соціальній, екологічній, оборонній, науковій сфері шляхом впровадження та розвитку національної інфраструктури геопросторових даних.

Визначення оптимального варіанта розв'язання проблеми на основі порівняльного аналізу можливих варіантів

Можливі два варіанти розв'язання проблеми.

Перший варіант передбачає розвиток наявної інфраструктури виробництва карт. Зазначений варіант сприяє розвитку відомчої картографічної діяльності, але не забезпечує інтегрування різноманітних картографічних матеріалів, виробництво геоінформаційної продукції, створення ефективної системи моніторингу.

Другий, оптимальний варіант передбачає впровадження та розвиток принципово нової інфраструктури геопросторових даних.

Реалізація зазначеного варіанта сприятиме формуванню баз геопросторових даних для їх багаторазового використання в геоінформаційних системах різних галузей.

Розвиток національної інфраструктури геопросторових даних забезпечує підвищення ефективності виробництва та використання геопросторових даних і геоінформаційних систем в інтересах усього суспільства на основі:

налагодження сталої взаємодії та співпраці органів державної влади, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій усіх форм власності у сфері геоінформаційної діяльності з метою мінімізації дублювання робіт із збирання та реєстрації геопросторових даних;

досягнення інформаційної та функціональної сумісності різноманітних наборів геопросторових даних, що виробляються на підприємствах, в установах та організаціях;

узгодження правил і порядку виробництва, постачання та використання геоінформаційних ресур-

сів, у тому числі встановлення відповідальності за якість даних, дотримання авторських прав, фінансову та цінову політику в геоінформаційній сфері;

усунення необґрунтованих перешкод в інформаційній взаємодії виробників і споживачів геопросторових даних та обмежень щодо їх багаторазового використання заінтересованими суб'єктами.

Шляхи і способи розв'язання проблеми, строк виконання Програми

Проблему передбачається розв'язати шляхом:

удосконалення нормативно-технічного та організаційного забезпечення геоінформаційної діяльності, зокрема в результаті:

- розроблення нормативно-технічних документів з питань створення державної геодезичної, нівелірної та гравіметричної мережі, топографічного і тематичного картографування;
- гармонізації національних стандартів з міжнародними стандартами серії ISO 19100 «Географічна інформація/Геоматика»;
- розроблення нормативно-технічних документів з питань розвитку національної системи картографування;
- формування Державного реєстру географічних назв;
- створення мережі спеціалізованих геоінформаційних центрів для збирання, ведення та інтегрування геопросторових даних про стан навколишнього природного середовища, економічні та господарські процеси та явища, події і ситуації в економічній, соціальній та інших сферах; створення національної і спеціальних геоінформаційних систем для задоволення потреб органів державної влади та органів місцевого самоврядування; участі у забезпеченні реалізації міжнародних проектів глобального картографування та розвитку глобальної інфраструктури геопросторових даних;
- забезпечення розвитку національної геодезичної системи відліку, пов'язаної з європейськими та світовими системами координат, зокрема, в результаті:
- розвитку системи координатно-часового і навігаційного забезпечення України на основі міжгалактичного об'єднання постійно діючих мереж глобальних навігаційних супутникових систем, які перебувають у сфері управління Державного космічного агентства, Міністерства екології та природних ресурсів, Міністерства освіти і науки, молоді та спорту, інших центральних органів влади та віданні Національної академії наук;
- забезпечення функціонування та розвитку державної геодезичної мережі;
- модернізації і розвитку державної геодезичної, нівелірної та гравіметричної мережі, впровадження Європейської вертикальної референцної системи;

— реконструкції міських геодезичних мереж та впровадження місцевих систем координат як похідних Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000;

— геодезичного забезпечення навігації повітряного, морського та автомобільного транспорту;

— створення банку геодезичних даних державної геодезичної, нівелірної та гравіметричної мережі;

— проведення на геодинамічних полігонах і територіях інтенсивного антропогенного навантаження моніторингових досліджень для вдосконалення системи попередження про сейсмічні та інші небезпечні процеси і явища;

створення геоінформаційних ресурсів та систем, зокрема, в результаті:

— створення для державних потреб системи якості і сертифікації картографічної продукції та геопросторових даних;

— створення єдиного базового набору геопросторових даних, інформаційних банків і баз геопросторових даних та забезпечення доступу до них;

— створення системи доступу до геопросторових даних;

— розроблення інструментальних програмних засобів вітчизняних геоінформаційних систем широкого застосування;

— створення Державного картографо-геодезичного фонду;

— створення мережі спеціалізованих інформаційно-пошукових систем для забезпечення відкритого доступу до геопросторових даних та картографічної інформації із застосуванням Інтернет-технологій;

забезпечення топографічного картографування території та удосконалення національної системи картографування, зокрема, в результаті:

— проведення наукових досліджень системи комплексного картографування території;

— удосконалення інформаційного змісту і структури цифрових моделей місцевості та топографічних карт;

— розвитку технологій топографічних зніманих на основі аерокосмічних даних із застосуванням цифрових методів оброблення даних і технологій глобальних навігаційних супутникових систем;

— створення та оновлення топографічних, тематичних, спеціальних карт і планів із застосуванням геоінформаційних технологій;

— великомасштабного картографування населених пунктів;

— удосконалення системи доступу до топографічної інформації;

забезпечення тематичного і спеціального картографування, зокрема, в результаті:

— розроблення та видання серії тематичних атласів (загальногеографічних, комплексних довідкових, галузевих тощо);

- розроблення та видання серії тематичних карт для забезпечення навчального процесу у вищих і загальноосвітніх навчальних закладах;
- розроблення та видання довідників, карт автомобільних шляхів, туристичних карт і атласів та серії політико-адміністративних карт і атласів;
- забезпечення розвитку фундаментальних досліджень і прикладних наукових розробок, зокрема, в результаті:
- дослідження планетарної еволюції Землі (рухи земної кори та переміщення полюсів, варіації гравітаційного поля, швидкість обертання тощо);
- розроблення методів створення національної референційної системи відліку;
- теоретичне обґрунтування побудови та функціонування мережі перманентних станцій глобальних навігаційних супутникових систем;
- розроблення схем та методів побудови спеціальних геодезичних мереж і геодинамічних полігонів із застосуванням технологій глобальних навігаційних супутникових систем;
- побудови високоточної моделі квазігеоїду для території України;
- розроблення методів математичного оброблення результатів геодезичних вимірювань;
- розвитку фундаментальних досліджень фігури Землі;
- розроблення перспективних технічних засобів, методів і методик цифрового фотограмметричного оброблення даних дистанційного зондування Землі;
- створення прикладних програмних комплексів та геоінформаційних систем;
- дослідження і розроблення методології проектування та укладення науково-довідкових і навчальних картографічних видань;
- поглиблення теорії, методології та методики картографії, удосконалення методів тематичного картографування;
- наукового забезпечення виконання топографо-геодезичних і картографічних робіт з делімітації і демаркації державного кордону;
- геодезичного та фотограмметричного приладобудування;
- підвищення фахової кваліфікації спеціалістів у сфері топографо-геодезичної та картографічної діяльності, а також геоінформатики;
- визначення та унормування географічних назв, зокрема, в результаті:
- розроблення методологічних засад визначення та унормування географічних назв;
- розроблення нормативно-методичного забезпечення створення та ведення Державного реєстру географічних назв;
- дослідження у сфері стандартизації географічних назв; ведення Державного реєстру географіч-

- них назв та оновлення інформації про географічні назви; розроблення програмного забезпечення зазначеного реєстру (банку даних); видання газетирів, офіційних каталогів і довідників географічних назв;
 - забезпечення міжнародного співробітництва у сфері топографо-геодезичної та картографічної діяльності, зокрема, в результаті:
 - розроблення спільних проектів для підготовки спеціалістів в іноземних вищих навчальних закладах;
 - обміну передовим досвідом з геодезичними службами інших країн; реалізації спільних міжнародних проектів, взаємодії із закордонними геоінформаційними системами для створення умов впровадження національної інфраструктури геопросторових даних;
 - активної участі в роботі міжнародних організацій та професійних виставках і ярмарках; проведення заходів, передбачених міжнародними договорами про співробітництво у сфері топографо-геодезичної та картографічної діяльності.
- Строк виконання Програми становить п'ять років.

Очікувані результати виконання Програми, визначення її ефективності

- Виконання Програми забезпечить:
- підвищення рівня задоволення потреб державних органів та органів місцевого самоврядування, науки, освіти, культури та суспільства у цілому в геоінформаційній продукції, геопросторових даних, що сприятиме економічному розвитку держави, забезпечить підвищення рівня управління національною економікою та сприятиме збільшенню науково-технічного потенціалу держави;
 - здешевлення вартості робіт топографічного картографування на 20-30 відсотків у результаті отримання інформації з банків даних національної інфраструктури геопросторових даних;
 - удосконалення системи державного управління топографо-геодезичною та картографічною діяльністю;
 - створення умов для інтеграції України в європейську та світові інфраструктури геопросторових даних;
 - отримання щороку не менше 15 млн гривень за рахунок використання програмних засобів геоінформаційної системи вітчизняного виробництва;
 - підвищення ефективності інформаційного обміну в результаті скорочення витрат на конвертування геопросторових даних та приведення таких даних до єдиної координатно-об'єктної основи. За результатами проведення експертної оцінки, витрати на конвертування геопросторових даних у разі використання різних картографічних основ становлять до 80 відсотків загальної вартості;
 - отримання до 10 млн гривень за рахунок зменшення обсягу дублювання картографічних робіт;

збільшення обсягів вітчизняного виробництва геопросторових даних на 15-20 відсотків;

отримання щороку не менше 10-15 млн гривень додаткових податкових надходжень до державного бюджету у результаті розвитку ринку геоінформаційних послуг;

отримання до 15 млн гривень у результаті використання геоінформаційних систем в Інтернеті та зменшення витрат на конвертування геопросторових даних.

Оцінка фінансових, матеріально-технічних, трудових ресурсів, необхідних для виконання Програми

Фінансування Програми планується здійснювати за рахунок коштів державного бюджету та інших джерел, не заборонених законодавством.

Кошти на виконання Програми передбачаються Законом про Державний бюджет України на відповідний рік з урахуванням його реальних фінансових можливостей.

Загальна орієнтовна потреба у коштах державного бюджету на виконання Програми становить близько 175 000 тис. гривень, зокрема, на:

— створення національної системи відліку, забезпечення функціонування та розвитку дер-

жавної геодезичної мережі — 34 500 тис. гривень;

— топографічне картографування території та розвиток національної системи картографування — 78 700 тис.;

— тематичне та спеціальне картографування — 21 050 тис.;

— створення національної нормативно-технічної бази топографо-геодезичної та картографічної діяльності — 1900 тис.;

— розвиток геоінформаційних ресурсів та створення геоінформаційних систем — 16 250 тис.;

— розвиток фундаментальних досліджень і прикладних наукових розробок, геодезичне та фотограмметричне приладобудування — 7400 тис.;

— встановлення та унормування географічних назв — 2100 тис.;

— міжнародне співробітництво в галузі геодезії та картографії — 1100 тис.;

— технічне переоснащення національної системи геодезичного відліку та топографічного картографування — 12 000 тис. гривень.

Крім того, для виконання Програми планується залучити кошти з інших джерел фінансування в обсязі близько 35 000 тис. гривень.

УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА УКРАЇНИ 1287/2010

Про призначення М. Калюжного заступником Голови
Державного агентства земельних ресурсів України

Призначити КАЛЮЖНОГО Миколу Никифоровича заступником Голови Державного агентства земельних ресурсів України.

Президент України

Віктор ЯНУКОВИЧ

28 грудня 2010 року

УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА УКРАЇНИ 40/2011

Про призначення А. Кадомського першим заступником Голови
Державного агентства земельних ресурсів України

Призначити КАДОМСЬКОГО Артема Марковича першим заступником Голови Державного агентства земельних ресурсів України.

Президент України

Віктор ЯНУКОВИЧ

14 січня 2011 року

КОЕФІЦІЄНТ ІНДЕКСАЦІЇ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

ЛИСТ ДЕРЖКОМЗЕМУ

від 11.01.2011 № 344/22/6-11

Державний комітет України із земельних ресурсів на виконання пункту 289.3 статті 289 Податкового кодексу України повідомляє.

Нормативну грошову оцінку земель станом на 01.01.2011 за 2010 рік необхідно індексувати на коефіцієнт 1,0, який розраховано відповідно до пункту 289.2 статті 289 Податкового кодексу України виходячи з індексу споживчих цін за 2010 рік — 109,4 %.

У 2011 році нормативна грошова оцінка земель населених пунктів, яка проведена за вихідними даними станом на 01.04.1996, земель сільськогосподарського призначення, яка проведена станом на 01.07.1995, та земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів (крім земель під торфовищами, наданими підприємствам торфовидобувної промисловості, земель під водою, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення та лісових земель), проведена станом на 01.01.1997, підлягає індексації станом на 01.01.2011 на коефіцієнт 3,2, який визначається виходячи з добутку коефіцієнтів індексації за 1996 рік — 1,703, 1997 рік — 1,059, 1998 рік — 1,006, 1999 рік — 1,127, 2000 рік — 1,182, 2001 рік — 1,02, 2005 рік — 1,035, 2007 рік — 1,028, 2008 рік — 1,152, 2009 рік — 1,059 та 2010 рік — 1,0.

Нормативна грошова оцінка земель під торфовищами, наданими підприємствам торфовидобувної промисловості, під водою, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення та лісових земель за межами населених пунктів, проведена станом на 01.01.1997, індексується станом на 01.01.2011 на коефіцієнт 1,879, який визначається виходячи з добутку коефіцієнтів індексації за 1997 рік — 1,059, 1998 рік — 1,006, 1999 рік — 1,127, 2000 рік — 1,182, 2001 рік — 1,02, 2005 рік — 1,035, 2007 рік — 1,028, 2008 рік — 1,152, 2009 рік — 1,059 та 2010 рік — 1,0.

Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення, яка проведена у 2006 році відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів), затвердженого спільним наказом Держкомзему, Мінагрополітики, Мінбудархітектури, Держкомлігоспу, Держводгоспу та УААН від 27.01.2006 № 19/16/22/11/17/12, зареєстрованого у Мін'юсті 05.04.2006 за № 389/12263, підлягає індексації станом на 01.01.2011 на коефіцієнт 1,254, який визначається виходячи з добутку коефіцієнтів індексації за 2007 рік — 1,028, 2008 рік — 1,152, 2009 рік — 1,059 та 2010 рік — 1,0.

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

ЖУРНАЛ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» видається з 1997 року

Свідоцтво про державну реєстрацію серії КВ № 2759 видане 31.07.1997 Міністерством інформації України. Постановою президії ВАК України від 10.11.1999 р. журнал «Землепорядний 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 «Землепорядний 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 «Землепорядний вісник» обов'язкове. Відповідальність за достовірність інформації несуть автори.

© «Землепорядний вісник», 2011

ЗАСНОВНИК

Державний комітет України із земельних ресурсів

ВИДАВЕЦЬ

Редакція журналу «Землепорядний вісник»

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

АДРЕСА РЕДАКЦІЇ:

04080, м. Київ-80, вул. Фрунзе, 105. Тел.: 468-21-18, 468-21-30, 067-442-33-09. E-mail: zemvisnik@ukr.net

Формат 60x84/8. Друк офсетний. Зам. 9081540674. Наклад 9070 прим. Підписано до друку 25.01.2011 р.
Віддруковано в ДП ВПЦ «Такі Справи». Адреса: м. Київ, вул. Виборзька, 84.