

Наш передплатний індекс 48783

# Землевпорядний ВІСНИК

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

6 2011

## УКРАЇНСЬКІ ЧОРНОЗЕМИ:



Чи залишаться вони  
НАЦІОНАЛЬНИМ БАГАТСТВОМ?

### РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

Євген БЕРДНІКОВ,  
д-р Департаменту нормативно-правого забезпечення  
розвитку земельних відносин Держземагентства

Ігор БИСТРЯКОВ, д. ек. н.,  
Рада по вивченю продуктивних сил НАН України

Степан ВОЙТЕНКО, д. техн. н., Київський національний  
університет будівництва і 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 Держzemagentства  
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 Держzemagentства

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 ДОЛИНСЬКИЙ, д-р Департаменту  
державного земельного кадастру Держzemagentства

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

Антон ТРЕТЬЯК, 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 вивченю виробничих сил України НАНУ

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

Петро ЧЕРНЯГА, д. техн. н.,  
Національний університет «Львівська політехніка»

### 2 АГРО-2011

Микола ПРИСЯЖНЮК

НАШЕ СПІЛЬНЕ ЗАВДАННЯ —  
ЗБЕРЕГТИ УКРАЇНСЬКЕ СЕЛО

### 4 НОТАТКИ З ФОРУМУ

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ  
ІНВЕСТИЦІЇ У СТАБІЛЬНІСТЬ

### 8 ІЗ КРУГЛОГО СТОЛУ

РИНОК ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО  
ПРИЗНАЧЕННЯ: ПЛАН ДІЙ ВИЗНАЧЕНО

- Для роботи по-новому у наступному році необхідна низка нових законопроектів
- Державне регулювання — обов'язковий елемент законодавства, що найближчим часом прийматиметься
- Громадське і державне регулювання повинні бути взаємопов'язаними і не перешкоджати процесам ринку земель
- За останні 10 років загальна площа орендованих земель зменшилася майже на п'ять мільйонів гектарів...

### 13 СОЦІОЛОГІЧНЕ ДОСЛІДЖЕННЯ

ПИТАННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ  
І ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ  
СІЛЬСЬКИХ ЖИТЕЛІВ ХВИЛЮЄ НЕ ДУЖЕ

### 14 ПОСТАТІ

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ  
ЗЕМЛЕТВОРЕЦЬ

### 20 МОВОЮ ЦИФР

ЗЕМЕЛЬНІ РЕСУРСИ УКРАЇНИ  
ТА ЇХ ВИКОРИСТАННЯ

### 23 НАУКОВЕ ДОСЛІДЖЕННЯ

Віктор ЗАЯЦЬ  
ТЕОРІЯ ФАКТОРНОГО ДОХОДУ  
ТА РИНОК ЗЕМЛІ  
І. ЗЕМЕЛЬНА РЕНТА ЯК ЧИННИК  
ПРОПОЗИЦІЙ ЗЕМЛІ

# У НОМЕРІ

## 26 КУЛЬТУРА ЗЕМЛЕРОБСТВА І ВРОЖАЙНІСТЬ

Андрій ДАНКЕВИЧ

ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНІ АСПЕКТИ  
ВИКОРИСТАННЯ СІЛЬСЬКО-  
ГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ  
В УМОВАХ ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ  
ТА РИНКОВИХ ВІДНОСИН

## 29 ОБГОВОРЮЙТЕ І ПРОПОНУЙТЕ

Микола КАЛЮЖНИЙ, Йосип ДОРОШ  
НАУКОВО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ  
ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ  
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО  
ПРИЗНАЧЕННЯ

## 30 ПРОЕКТ

ПОРЯДОК ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ  
ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО  
ПРИЗНАЧЕННЯ

## 32 ВЧЕНІ РАДЯТЬ

Андрій МАРТИН

АКТУАЛІЗАЦІЯ ПОКАЗНИКІВ  
НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ  
ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО  
ПРИЗНАЧЕННЯ

## 38 КОМЕНТАР ФАХІВЦЯ

Артем РІПЕНКО

РЕГУлювання земельних  
відносин у містобудівному  
законодавстві України:  
тенденції та перспективи

## 41 ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

## 59 ВІТАЄМО

ІЗ 75-РІЧНИМ ЮВІЛЕЄМ!

## 60 ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

- 60 УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА УКРАЇНИ від 14.06.2011 № 662/2011
- 60 ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ від 25.05.2011 № 548
- 62 ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІNІSTRІV УКРАЇНИ від 25.05.2011 № 556



— Навіть сьогодні, коли діє мораторій на продаж землі, земля є товаром, який купують і продають, користуючись недоліками чинного законодавства. Всі ви прекрасно знаєте, що тіньовий ринок, на який змушені погоджуватися власники земельних пайів, залишає селянина і без землі, і без грошей, — звернувшись до голів сільських і селищних рад Микола Присяжнюк.

За його словами, свавілля в обігу сільськогосподарських земель знищує українське село й грабує селянина. Щороку зникає з карті 10-15 сіл. Тому завершення земельної реформи — одне з головних питань на порядку денного аграріїв.

Разом з тим, успішно пройти етап земельного реформування без участі сільських голів та сільського депутатського корпусу сьогодні неможливо. Потенційні працівники земельних ділянок, одержаних як пай у процесі реформування КСП, — це саме їхні виборці.

— І у вас є можливості донести саме соціальну сутність земельної реформи, — звернувшись міністр до присутніх. — Земля в межах сільської ради має залишатися власністю, джерелом доходів і благополуччя тих людей, які живуть на вівреній їй території, сплачують податки до місцевих бюджетів, заінтересовані у розвитку свого села.

— Органи місцевого самоврядування на селі покликані захищати інтереси майже третини населення України. Саме тому для міністерства одним з пріоритетних напрямів є тісна співпраця з місцевими органами самоврядування, керівниками яких ви є. Я впевнений, що майбутнє України — за сильними сільськими громадами. І ця впевненість ніколи не похитнеться, — запевнив Міністр аграрної політики та продовольства України Микола Присяжнюк у своєму зверненні до учасників Форуму, якого сільські та селищні голови зі всієї України обрали Почесним Головою Всеукраїнської асоціації сільських та селищних рад України.



Микола ПРИСЯЖНЮК,  
Міністр аграрної політики  
та продовольства України,  
Почесний Голова Всеукраїнської асоціації  
сільських та селищних рад України:

УСПІШНО ПРОЙТИ ЕТАП ЗЕМЕЛЬНОГО  
РЕФОРМУВАННЯ НЕМОЖЛИВО  
БЕЗ УЧАСТІ СІЛЬСЬКИХ ГОЛІВ ТА  
СІЛЬСЬКОГО ДЕПУТАТСЬКОГО КОРПУСУ.  
ПРО ЦЕ ЗАЯВИВ МІНІСТР АГРАРНОЇ  
ПОЛІТИКИ ТА ПРОДОВОЛЬСТВА  
УКРАЇНИ МИКОЛА ПРИСЯЖНЮК  
НА ВСЕУКРАЇНСЬКОМУ ФОРУМІ  
СІЛЬСЬКИХ ТА СЕЛИЩНИХ РАД УКРАЇНИ  
«РОЗВИТОК СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ –  
ОСНОВА АГРАРНОЇ СТРАТЕГІЇ УКРАЇНИ»,  
ЩО ВІДБУВСЯ НА ПОЧАТКУ ЧЕРВНЯ ПІД ЧАС  
МІЖНАРОДНОЇ ВИСТАВКИ «АГРО-2011».

**У** рамках Форуму відбулося підписання Меморандуму про співпрацю між Міністерством аграрної політики та продовольства України і Всеукраїнською асоціацією сільських та селищних рад. Меморандумом сторони визначили основні напрями співпраці у рамках довгострокового співробітництва з метою забезпечення соціально-економічного розвитку сільських територій. У документі передбачено об'єднання зусиль Мінагрополітики України та Асоціації для подальшого формування державної політики і реформування відносин власності на селі, розвинення інвестиційної діяльності в АПК.

— Головне наше завдання — комплексна державна підтримка вітчизняних аграріїв. Сьогодні Мінагрополітики має чітке бачення, як надавати ефективну підтримку виробникам сільськогосподарської продукції. Цю підтримку слід спрямовувати на вирішення двох взаємопов'язаних завдань. А саме: створення рівно сприятливих з іншими галузями умов відтворення виробництва та забезпечення у суспільстві стабільних і доступних цін на продукти харчування, — наголосив міністр.

Планується спільно розробити і здійснити заходи, спрямовані на комплексний розвиток соціальної інфраструктури сільської місцевості, забезпе-

# “Наше спільне завдання –



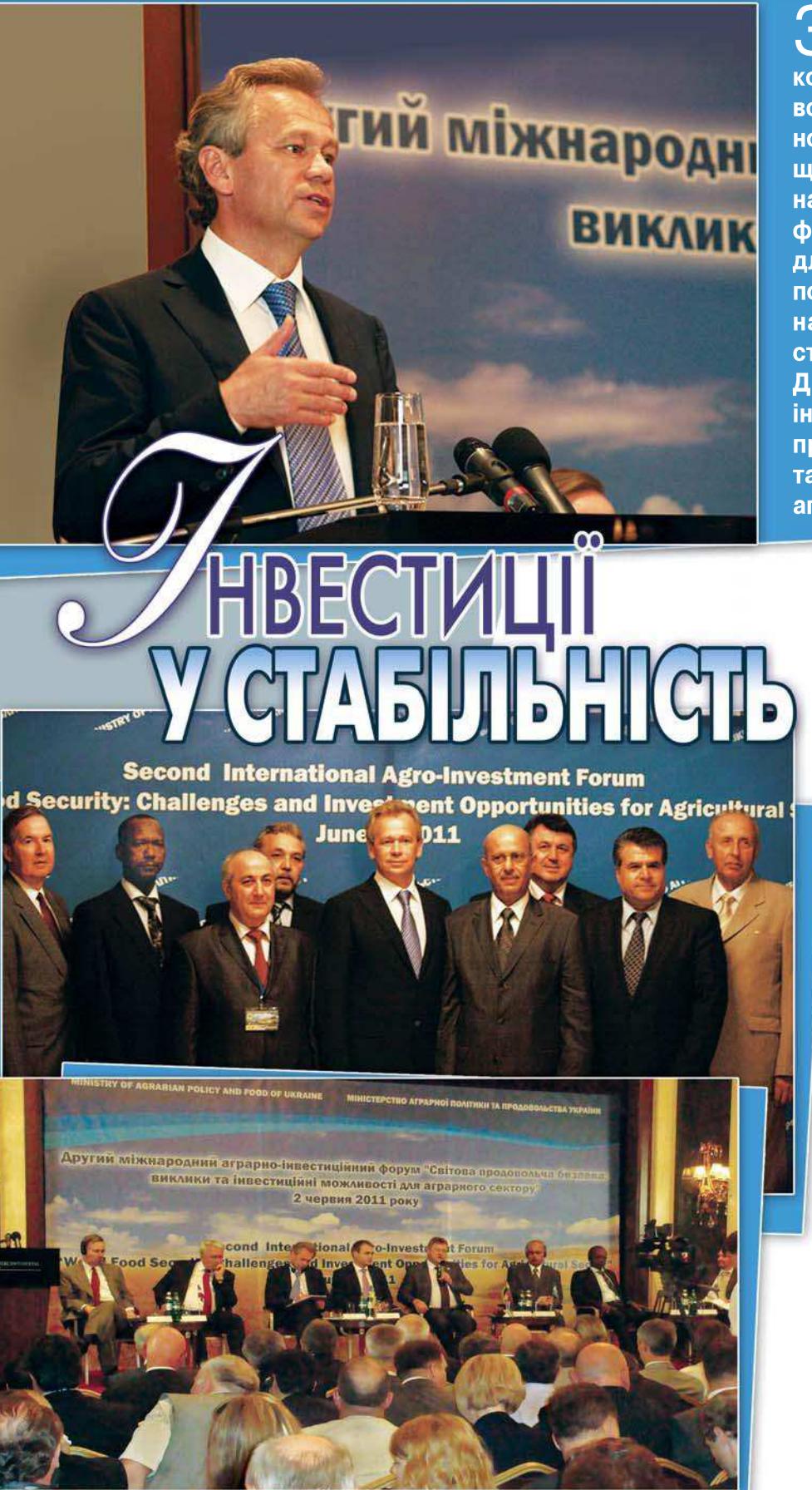
чити захист земельних і майнових прав селян, а також підтримати розвиток особистих селянських і фермерських господарств, місцевого самоврядування і кооперації на селі. Серед пріоритетних завдань у сфері зайнятості сільського населення виокремлено сприяння поширенню сільського зеленого туризму та розвитку фізичної культури і спорту на селі. Важливим пунктом Меморандуму стало формування державної політики в галузі дорадництва.

Крім підписання важливого документа, учасники обговорили питання розвитку сільських територій як основи аграрної стратегії України та ознайомилися з досвідом розвитку сільських територій та задіяними для цього ресурсами.

— Світовий досвід доводить, що відродження сільських територій неможливе без земельної реформи. При цьому найголовніше при впровадженні змін, і це завдання поставив Президент Віктор Янукович, — не обезземелити українського селянина. Наше спільне завдання — зберегти українське село, — підкреслив Микола Присяжнюк.

У заході взяли участь 3000 осіб: сільські та селищні голови, керівництво обласних та районних державних адміністрацій, керівники громадських організацій, представники освітянських та наукових установ аграрного спрямування.





За свій ще юний вік престижний столичний готель «Інтерконтиненталь», очевидно, вже встиг набачитися багатьох шанованих людей з усіх усюд. Але щоб отак одразу зібралося їх тут на повнісінський просторий конференц-зал, таке напевне навіть для цього поважного закладу — подія небуденна. В рамках Міжнародної агропромислової виставки «АГРО-2011» тут відбувся Другий міжнародний аграрно-інвестиційний форум «Світова продовольча безпека: виклики та інвестиційні можливості для аграрного сектора».

Учасники зібралися імениті та сановиті: міністри сільського господарства усіх трьох прибалтійських країн, Саудівської Аравії, Судану, керівництво аграрних міністерств Угорщини, Білорусі, Росії, очільники Організації ООН з питань продовольства і сільського господарства (ФАО), представництв ЄБРР, Світового банку, посольств багатьох держав в Україні, керівники відомих трансконтинентальних фірм, які спеціалізуються на виробництві продовольчих товарів, українські та зарубіжні банкери, науковці, сільгоспвиробники.

— Немає нині у світі держави, де б питання продовольчої безпеки не значилося серед головних на порядку денному, — сказав, вітаючи учасників форума, міністр аграрної політики і продовольства України **Микола ПРИСЯЖНЮК**. — Тому найважливішим завданням для забезпечення продовольчої безпеки є об'єднання потенціалу наших країн на взаємовигідній основі, враховуючи національні інтереси, конкурентні переваги кожної країни.

Зі слів урядовця, сьогодні сільське господарство в усьому

світі вважається одним із найперспективніших напрямів для спрямування капіталовкладень. Особливо це стало помітним в останні роки — на тлі світової продовольчої кризи, збільшення населення планети, подорожчання харчової продукції, зростання попиту на біопаливо. Цього року індекс продовольчих цін перевищив 230 пунктів, а це вище за рекордні показники, зафіксовані 2008 року. «Ми усвідомлюємо нашу місію — внести свій вагомий внесок у забезпечення продовольчої потреби зростаючого населення світу», — запевнив міністр, наголосивши: споживачі в усьому світі можуть розраховувати на прийнятні ціни на продукти лише у разі відсутності серйозних викликів — передовсім погодних. А це, у свою чергу, висуває певні вимоги до сільськогосподарського виробництва: воно має стати стабільнішим в умовах нинішніх кліматичних змін. «Україна впевнено рухається у цьому напрямку. Щорічний урожай зерна у 2005-2010 роках сягнув 40-50 млн тонн — проти 20-25 млн тонн в 2000-2005 роках. Урожай олійних культур зрос з 4-ох до 10-ти млн тонн. Наша країна стала експортером №1 олії. Ми також активно рухаємося в напрямку самозабезпечення м'ясною продукцією. Результати вражають, проте вони все ще дуже далекі від потенційних можливостей нашої країни. Ми усвідомлюємо це і готові створити такі умови для інвесторів, які дали б змогу реалізувати наш потенціал. Без зовнішніх інвестицій — технологічних, наукових — не зможемо самостійно здійснити той ривок у нарощуванні обсягів виробництва, який од нас очікує світ», — зауважив Микола Присяжнюк.

**З**а словами міністра, Уряд України працює над зниженням ризиків аграрного виробництва. Розроблено і найближчим часом буде втілено концепцію розвитку аграрного

страхування в Україні. А підписаній нещодавно меморандум з Чиказькою товарною біржею вселяє впевненість у тому, що найближчим часом в Україні з'явиться ефективний ф'ючерсний ринок сільгоспрудукції. Він може стати торговельним майданчиком для всього Чорноморського регіону. В такий спосіб зможемо значною мірою нівелювати цінові ризики для виробників і споживачів: без цього неможливі стало виробництво і прогнозований ринок.

**М**икола Присяжнюк поінформував учасників форуму про хід та перспективи земельної реформи, запевнивши: Україна впритул наблизилася до її завершення. Парламентом уже ухвалено в першому читанні проект Закону «Про земельний кадастр», а найближчим часом Уряд подасть у Верховну Раду законопроект про ринок землі. Водночас міністр застеріг, що реформування земельних відносин для України — тема не одного дня: «Ми йтимемо цим шляхом украй обережно, враховуючи складність земельного питання з економічної, соціальної, екологічної і, що вкрай важливо, з ментальної точки зору. Але сама рішучість довести до завершення розпочату понад 10 років тому земельну реформу не піддається сумнівам». На думку урядовця, кроки, зроблені впродовж останніх півтора року, і ті, що буде зроблено найближчим часом, за масштабністю співвімірні з усім попереднім 20-літнім періодом реформування АПК. Така політика викликає розуміння інвесторів: торік капіталовкладення в основний капітал перевершили попередній рік більш ніж на 30 відсотків, а прямі іноземні інвестиції зросли більш ніж на 10 відсотків. У час, коли світова економіка продовжує відчувати рецидиви глобальної кризи, стабільна, прогнозована ситуація в Україні дає непогані можливості для інвесторів.

Микола Присяжнюк наголосив на необхідності прогнозованого регулювання міжнародної торгівлі: «Продовольчий сепаратизм і продовольчий протекціонізм — це дві сторони однієї медалі, що заважають розвивати аграрний потенціал. Україна відмовилася від регулювання експорту зерна відразу, як тільки ми переконалися, що немає загрози для забезпечення внутрішніх потреб. Сподіваємося зберегти вільний ринок зерна і в майбутньому, зважаючи і на роботу з товарною біржею. Але ми хочемо, щоб умови міжнародної торгівлі забезпечували доступ нашої продукції на ринки не лише країн, що розвиваються, а й розвинених країн. Без цього розвивати аграрівництво вкрай складно».

На думку міністра, аграрний сектор як ніколи раніше дуже привабливий для середньострікових та довгострокових інвестицій. А Україна, поряд з іншими країнами, визнається світовим співтовариством здатною в найкоротший термін значно підвищити ефективність агропромислового комплексу: ми можемо майже подвоїти виробництво зерна, враховуючи можливості наших земель. Сьогодні це вкрай необхідно світові.

«Продовольчий дефіцит не є проблемою, — підсумував Микола Присяжнюк. — Це — завдання, що нині працює на інтереси аграрного сектора. Є потенціал, є можливості: об'єднаємо зусилля, відпрацюємо узгоджене правильне рішення для виробництва і логістичного просування сільгоспрудукції на світовому ринку — зможемо знівелювати ті проблеми, що виникають, і виправдати ті надії, які покладає на нас населення світу».

**П**ро планетарну значущість продовольства, про необхідність гармонізованого сільськогосподарського виробництва — з огляду на прямі небезпеки світового екологічного

Апокаліпсису, соціальні, демографічні ризики, про нагальну потребу розширення взаємовигідної міжнародної співпраці, кооперування виробників та реалізаторів сільськогосподарської продукції, про необхідність залучення в аграрний сектор додаткових інвестицій, забезпечення новітніми науково ємними технологіями говорили на форумі всі без винятку промовці.

За інформацією **Чарльза РІМЕНШНАЙДЕРА**, директора Інвестиційного центру Організації ООН з питань продовольства і сільського господарства (ФАО), до 2050 року населення світу сягне 9 мільярдів: «Нагодувати таку кількість людей — це великий виклик для нас. ФАО прогнозує зростання потреби у продовольстві ще на 70 відсотків: потрібно буде додатково приблизно 1 мільярд тонн злакових і 200 млн тонн м'яса».

Як наголосив представник ФАО, масована урбанізація населення приводить до зміни харчового раціону людей. Країни, що розвиваються, імпортуватимуть все більше і більше продовольства. Біоенергетика теж вимагатиме своїх культур. Нехватка води, зміна клімату, деградація ґрунтів ускладнюють продовольчу ситуацію в світі.

Зростаюча потреба та обмеження постачання призводить до цінових стрибків: світові ціни на сільгоспіровину і продукти суттєво зростатимуть. Відтак глобально нарощає проблема голоду. Торік 925 мільйонів людей — переважно з обмеженою купівельною спроможністю — не доідало.

Чарльз Ріменшнейдер переконаний: Україна має бути стабільно представленою на світовому продовольчому ринку. Від цього залежатиме величина і постійність інвестиційних потоків в агропромисловий сектор. Сьогодні ж українське сільське господарство страждає від недостатніх інвестицій. На думку експерта, домінуючу роль у цьому покликаний відіграти приватний капітал, забезпечивши щонайменше 75 відсотків інвестиції. «Звісно, цьому найбільше сприятиме стабільна, передбачувана політична ситуація в країні», — резюмував представник ФАО.

**Н**а шляху реформування аграрного сектора, інтегрування його у світовий продовольчий ринок для України неоціненим є досвід, набутий тими країнами пострадянського та постсоціалістичного табору, які більш-менш успішно подолавши наслідки руйнації багаторічної соціалістичної моделі господарювання, стали невід'ємною складовою Європейського співтовариства та його скординованого міждержав-

ного економічного механізму. І хоча й нині порівняно з країнами Старої Європи новачки Євросоюзу зі Східноєвропейського регіону відчувають певні «рецидиви другорядності» — для прикладу, в тих-таки інвестиційних потугах, — у дзеркалі наших економічних і фінансових проблем їхні турботи можуть викликати хіба що щиру заздрість. Зокрема, повідомлення міністра сільського господарства Литовської Республіки **Казиса СТАРКЯВІЧУСА** про те, що для реалізації державної програми розвитку аграрного сектора Литви на 2007-2012 роки у сільське господарство вкладено 2 млрд літів (за нинішнім курсом — близько 600 мільйонів євро). «Виробництво кардинально змінилося, — зауважив міністр. — Нова техніка, новітні технології, а головне — новим стало мислення людей, а це справді ключ удачі». За словами литовського міністра, нині Євросоюз готове нову програму розвитку сільського господарства на 2013-2020 роки, до якої прибалтійські країни висувають жорсткі вимоги: вона має зменшити нинішню диспропорцію в інвестиціях східноєвропейських і західноєвропейських членів ЄС.

До речі, щодо потуги фінансової підтримки аграрному сектору можемо позаздрити навіть Судану, сільське господарство якого нині забезпечує 30 відсотків ВВП країни. За словами **Файсаля Хассана ІБРАГІМА**, міністра тваринництва і рибальства, на



реформування сільськогосподарського сектора і підтримку місцевих фермерів виділяється 5 млрд доларів.

**П**риклад нового господарського мислення людей, які перевтілюють сільськогосподарське виробництво на економічний, науково-технологічний, ментальний рівень сьогодення, продемонстрував у своєму виступі і **Яніс ДУКЛАВС**, міністр землеробства Латвійської Республіки:

— Латвія — маленька країна: маємо 1,5 млн га сільгоспугідь. Це, по суті, один регіон України. Але ми вважаємо, що вся сільськогосподарська земля повинна використовуватися лише для виробництва продуктів. Ми розв'язали цю проблему на рівні політичному: латвійський сейм ухвалив рішення про те, що господарі сільгоспугідь, які використовують землі не за прямим призначенням, платять подвійні податки. Після цієї ухвали площа землі під виробництво сільгоспрудукції зросли на 9 відсотків. Звісно, ми потребуємо угідь під біоенергетичні культури, але для цього використовуємо землі, малоекективні для вирощування харчової продукції. Переконаний: поки селяни будуть сильними — сильною буде і сама країна.

Теза латвійського міністра про сильне село не заради красивого слівця мовленя. В Євросоюзі добре знають осібну позицію Латвії і Литви щодо

підтримки традиційного землеробства, збереження селянських господарств. Цим керуються країни, виступаючи за обмеження вільного продажу землі іноземцям. Двоє аграрних міністрів — Литви і Латвії — навіть дали спільне інтерв'ю, в якому поінформували світ, що їхні держави подали до Євросоюзу прохання на три роки продовжити обмеження на вільний продаж землі іноземцям. Інтернет цитує, зокрема, висловлювання литовського міністра: «У Європі багато захисників ліберального ринку, які наполягають на відкритті земельного ринку. Ми з паном Дуклавсом дотримуємося одної думки — землю іноземцям вільно продавати не слід. У нас є селяни, які вміють обробляти землю і здатні використовувати нові технології. Нам потрібно зберегти своє селянство для нового покоління. Для нас важливо, щоб наші люди, які виїхали працювати до Ірландії, Англії, Іспанії, могли повернутися на рідну землю, в батьківські господарства і розширити їх». За визнанням міністра, в Литві великими площами розпоряджаються іноземці: «Багатьма, але точні цифри назвати не можу. Для придбання землі вони використовують місцевих жителів, литовські підприємства. Так само, як і в Латвії».

*Чим не вельми красномовне і переконливе попередження для наших реформаторів? I при-*

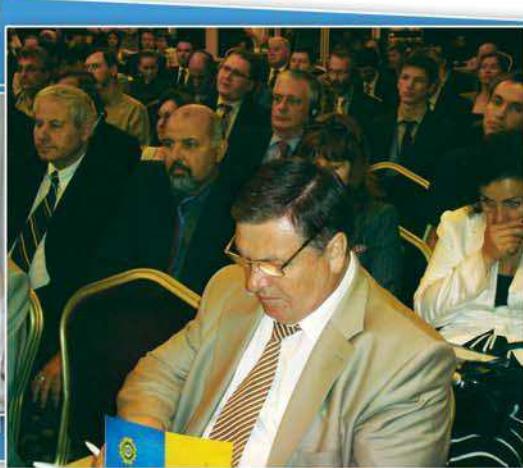
*клад для наслідування владі — як захищати свої національні інтереси в домінуючому нині перед планетарною голодною загрозою аграрному секторі.*

**Н**а Україну виправдано по-кладаються великі надії у забезпеченні продуктами не лише власного населення, а й жителів багатьох інших регіонів, — наголосив у своєму виступі на Інвестиційному форумі **Хелір-Валдор СЕДЕР**, міністр сільського господарства Естонії. — Враховуючи ваші величезні ресурси і виробничий потенціал, це можна вважати як можливістю, так і обов'язком, за покладання частини якого на свої плечі світ буде вам щиро вдячний. Міністр висловив упевненість, що «в результаті переговорів ми просунемося в напрямку менш замкненого світу, для якого, наприклад, обмеження експорту лишиться в минулому».

Утім, естонський гість не проминув нагоди, вочевидь, з висоти власного досвіду, оstudити окремі наші гарячі голови, що вбачають у спільному європейському продовольчому ринку ледь не панацею від усіх фінансово-економічних негараздів України. Зауважив: у такій співпраці має втілюватися партнерський лозунг: «Один — за всіх, всі — за одного, але кожен також — і за себе самого».

**Д**ругий київський міжнародний аграрно-інвестиційний форум красномовно довів, що Україна чорноземна — нині в зоні особливого уваги і міжнародної спільноти, і світового капіталу. В наших силах, з нашим господарським розумом, з нашою далекоглядністю і працелюбством — повернути рідній ниві славу і шану світової житниці. Альтернативи немає.

**Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ**



ІЗ КРУГЛОГО СТОЛУ

# РИНОК ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ:



90  
лан дій  
визначено

Для роботи по-новому у наступному році  
необхідна низка нових законопроектів

У рамках ХХІІІ міжнародної виставки-ярмарки «АГРО-2011» за ініціативи Державного агентства земельних ресурсів України та за підтримки Асоціації «Земельна спілка України», проектів «АгроИнвест» та «Правова країна» Агентства міжнародного розвитку США (USAID) відбувся круглий стіл на тему: «Ринок земель сільськогосподарського призначення: перспективи та наслідки запровадження». У ньому взяли участь представники аграрного бізнесу, міжнародних та громадських організацій, засобів масової інформації, начальники обласних управлінь Держземагентства, експерти.



Відкривши захід, заступник Голови Держземагентства Микола КАЛЮЖНИЙ поінформував присутніх про план дій відповідно до розробленої за дорученням Президента України дорожньої карти проведення земельної реформи та створення прозорого ринку землі. А він такий: якомога швидше прийняти два основні законопроек-

ти — «Про ринок земель» та «Про державний земельний кадастр». У найближчі місяці розробити законопроект «Про затвердження загальнодержавної програми використання та охорони земель», проекти постанов Кабінету Міністрів України «Про затвердження цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року», «Про затвердження порядку рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок», «Про порядок формування, ведення та користування реєстрів ліцітаторів, проведення кваліфікаційних іспитів».

Також прийняті вже розроблені законопроекти «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо спрощення процедури розмежування земель державної та комунальної власності», «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо спрощення процедури встановлення меж населених пунктів»,



«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення контролю за використанням земельних ресурсів» та інші. У розвиток останнього цього року необхідно розробити ще багато проектів постанов Кабінету Міністрів, методик.

Щоб з 1 січня 2012 року запрацювати по-новому, необхідно постановою Кабінету Міністрів затвердити низку документів, що регулюють питання введення державного земельного кадастру.

Серед нових документів, які також належить прийняти, і законопроект «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відміни безоплатної приватизації земельних ділянок», проект постанови Кабінету Міністрів «Про внесення змін в Методику проведення розрахунку нормативно-грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення».

Микола Калюжний заодно поінформував учасників круглого столу про внесені зміни до законопроекту «Про ринок земель» в ході його доопрацювання.

— У ньому вже не буде Державного земельного фонду, оскільки це не відповідає Конституції України, — розпорядження землями державної власності сільськогосподарського призначення буде покладено на Державне агентство земельних ресурсів. Три мільйони гектарів ріллі плюс п'ять мільйонів гектарів пасовищ, сіножатей переїде від районних державних адміністрацій до Держземагентства. Ця позиція вже узгоджена з Міністерством аграрної політики, Міністерством юстиції, Президентом України. А ось щодо створення

Державного іпотечного банку — його буде створено, вже готовується відповідний законопроект, — наголосив заступник Голови відомства і продовжив:

— При введенні в дію Закону «Про ринок земель» ми хочемо, щоб люди менше виставляли свої земельні ділянки на продаж, щоб ринок запрацював спокійно і виважено. Тому ми й вносимо зміни в нормативно-грошову оцінку, чого 15 років ніхто не робив, хоча за законом вносити зміни маємо через кожні 5-7 років. Якщо

вдвічі збільшиться орендна плата за земельний пай, думаю, що його власник не побіжить продавати його, а подумає — продати чи отримувати орендну плату.

Також у доопрацьованому законопроекті «Про ринок земель» залишено право на купівлю земельних ділянок тільки за громадянами України, фермерами і державою. Термін введення закону — відразу після його прийняття. Буде прийнято у вересні — з вересня він запрацює, окрім глави про продаж земель. Зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення передбачається з 1 січня 2012 року.

Законопроекти «Про консолідацію земель» і «Про заставу права оренди земельних ділянок» внесено окремими главами в Закон «Про ринок земель».

## Державне регулювання — обов'язковий елемент законодавства, що найближчим часом прийматиметься



**Андрій МАРТИН**, науковець і член Ради асоціації «Земельна спілка України», у своєму виступі зупинився на державному регулюванні ринку земель як передумови сталого землекористування.

— Усі ми розуміємо, що ринок земель сільськогосподарського призначення, який найближчим часом буде запроваджуватися у

нашій державі, — це специфічний товарний ринок. Звичайно, земля буде об'єктом товарно-грошового обороту, але при цьому землі сільськогосподарського призначення в силу того, що вони є основним ресурсом сталого соціально-економічного розвитку сільських територій, мають перебувати під особливим контролем, під особливим регулюванням з боку держави. Одне лише існування приватної власності на землю і вільний оборот прав на землю сільгосппризначенню не можуть гарантувати подальший сталий розвиток цих територій, — наголосив промовець і продовжив:

— На превеликий жаль, дрібні форми ведення сільського господарства значно менш ефективні, ніж агрохолдинги. Але фермер — це робочі місця, це підтримка соціальної інфраструктури сільських територій. І якщо ми залишимо дрібних това-

ровиробників один на один із агрохолдингами, то, звичайно, це буде нерівний бій і отримаємо ту ситуацію, коли великі корпоративні підприємства будуть використовувати значні масиви земель, але їм, наприклад, зовсім не треба стільки трудових ресурсів, скільки у нас є сільського населення. У них набагато інтенсивніші технології. У нас тоді можуть виникнути перекоси у виробництві різних видів продовольства — те, що ми бачили на прикладі грецьких. Агрохолдингам нею нещікаво займатися. Тож деякі товарні групи Україна може втратити, якщо різко інтенсифікує сільське господарство на ринкових засадах. Тому, підкresлюю, державне регулювання буде обов'язковим, дуже важливим елементом того законодавства, яке найближчим часом буде прийматися...

Андрій Мартин також зазначив, що доти, поки наш вітчизняний капітал не виросте до того рівня, коли він зможе вільно конкурувати з іноземцями, ми повинні обмежувати участь іноземного капіталу на нашему ринку земель. Як приклад: навіть ті східноєвропейські країни, які недавно інтегрувалися в Євросоюз, а там не може бути жодних обмежень по придбанню землі громадянами інших країн-членів. Польща, Чехія, Угорщина вводили тимчасові обмеження на те, щоб іноземці не купували

землю. Тому що голландський, німецький або іспанський фермер має набагато більше грошей, ніж, скажімо, польський, і він просто витіснить місцевих фермерів з того ж самого ринку.

— Цього не повинно відбутися в Україні. Тому що, наприклад, Болгарія і Румунія свого часу, м'яко кажучи, надто лібералізували земельний ринок і сьогодні у них дуже багато проблем, пов'язаних із тим, що значна частина земель контролюється іноземним капіталом. Я вже не кажу про африканські країни, які дуже сильно лібералізували ринок, прийшов китайський капітал і купив дуже багато землі. Зараз така ситуація, що китайці привозять своїх працівників для того, щоб ці землі обробляти. А місцеве населення сидить, розводить руками і запитує: нащо ми тоді тут живемо?

За словами науковця, ще одне важливе завдання держави — обмеження монополістів. Дооправданим законопроектом будуть внесені обмеження по максимальній площі, що може перебувати у власності однієї особи з урахуванням рекомендацій Академії аграрних наук. Законодавство буде сформовано таким чином, щоб надмірна концентрація земель в одних руках не відбувалася.

Законом України «Про ринок земель» будуть внесені зміни і в Декрет Кабінету Міністрів Ук-

раїни «Про державне мито», і будуть встановлені диференційовані ставки державного мита при перепродажу земельної ділянки. Таким чином автоматично від ринку земель будуть відсторонені фінансові спекулянти.

— Відповідно до прикінцевих положень Земельного кодексу у нас сьогодні три розпорядники земель. Четвертим розпорядником стане Державне агентство земельних ресурсів. Згідно із Законом України про центральні органи виконавчої влади, агентство створюється саме для функцій управління майном. І тому воно повинно готоватися до того, що у подальшому його функції будуть трошечки змінюватися. Держземагентство буде займатися регулюванням ринку сільськогосподарської нерухомості. Від імені держави буде надавати державні землі в оренду, отримувати орендні плати, контролювати землеустрій сільських територій. Планується, що агентство буде консолідовати кошти, що надходять від втрат сільськогосподарського виробництва... Таким чином, Агентство стане повноцінним гравцем на ринку сільськогосподарської нерухомості. При цьому воно повинно стати першим помічником для сільськогосподарського товариробника у тих питаннях, що стосуються організації землекористування, — зазначив у своєму виступі Андрій Мартин.

### Громадське і державне регулювання повинні бути взаємопов'язаними і не перешкоджати процесам ринку земель

**Роман КОРИНЦЬ**, заступник директора Інституту розвитку аграрних ринків, увагу присутніх акцентував на громадському регулюванні ринку земель сільськогосподарського призначення, на участі інститутів громадянського суспільства у цих процесах.

Як представник громадської організації він згадав один із законопроектів «Про ринок земель» — реєстр. № 2143-І від 3.04.2008, який, за його словами,

тривалий час висів на сайті Верховної Ради, обговорювався і був найбільш близьким до того, щоб його прийняли. У ньому було кілька норм, які стосувалися запровадження громадського регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення. Зокрема: про запровадження системи громадського обговорення проектів щодо розвитку територій; про врахування громадських інтересів при здійсненні відчуження земельних ділянок

державної та комунальної власності, інформування населення про заходи щодо ринку земель, залучення представників громадських організацій до обговорення заходів щодо ринку земель; про інформування громадськості про продаж земельних ділянок, що перебувають у державній і комунальній власності.

На думку Романа Корінця, сме це мало б стати предметом дискусії і обговорення. І було б добре, якби після реєстрації нинішнього

законопроекту про ринок земель провести його активне обговорення у регіонах, щоб отримати потрібний зворотній зв'язок.

— Якщо говорити про нинішню ситуацію, можливо, одним із наслідків слабкого зачленення громадськості до процесів формування умов для ринку земель сільськогосподарського призначення є те, що деякі громадські організації категорично змінюють свою позицію щодо нього. Я коли готовувався до виступу, вибрав як приклад асоціацію фермерів і приватних землевласників України. Років 10 тому вона була чи не найактивнішою рушійною силою, яка виступала за створення ринку земель сільськогосподарського призначення. Сьогодні ж Асоціація фермерів приймає рішення про те, щоб практично не запроваджувати ринок земель сільськогоспо-

дарського призначення. З чим це пов'язано? Тут треба шукати відповіді. З одного боку, може, сама ідея ще не оволоділа масами і тут є фронт роботи для органів влади. З іншого боку, можливо, оці самі інститути громадянського суспільства є настільки слабкими, що вони не можуть свою ж ідею десятирічної давності донести до своїх членів. Можливо, тут є певне політичне маніпулювання, а, можливо, ситуація змінилася настільки, що інститути громадянського суспільства на даному етапі просто не сприймають цю ідею. Тобто ставиться кілька таких важливих запитань для майбутнього ринку земель сільськогосподарського призначення, а головне — для суспільної стабільності, я б сказав, соціальної стабільності, щоб не було конфліктів інтересів між державою і громадянським суспільством.

І перш, як приймати закон про ринок земель сільськогосподарського призначення, на мою думку, треба обговорити цю проблему і, можливо, на етапі підготовки деякі норми цього законопроекту, які були запропоновані на розгляд Верховної Ради, в результаті обговорення змінити.

Підсумовуючи свій виступ, Роман Корінець наголосив:

— Громадське регулювання — це не самоціль. Громадське і державне регулювання повинні доповнювати одне одного, бути взаємопов'язаними і ні в якому разі не повинно перешкоджати процесам ринку земель. Саме таке громадське регулювання є практикою багатьох країн світу. І такі норми, мені здається, повинні бути добре прописані в законі, а деякі норми змінені в Земельному кодексі...

## За останні десять років загальна площа орендованих земель зменшилася майже на п'ять мільйонів гектарів...



**М**икола КОБЕЦЬ, старший експерт Аналітично-дорадчого центру Блакитної стрічки ЄС/ПРОО, у ході своєї презентації навів чимало матеріалів — цифрових, картографічних та інших станом на 1 січня 2011 року, які показують, як відбувалося становлення ринку сільськогосподарських земель в Україні за період 2001-2011 роки, з якими проблемами зіткнулися, яка ситуація на сьогодні.

Із продемонстрованих слайдів учасники круглого столу отримали, зокрема, таку інформацію з деякими коментарями виступаючого:

— Згідно з нормативно-грошовою оцінкою землі вартість одного гектара ріллі в середньому по Україні становить близько 11800 грн, або близько 1480 долларів США. Найменша нормативна вартість ріллі на Житомирщині, найбільша на Черкащині — 15000 гривень.

В Україні розпайовано майже 27,5 млн га. Вартість цього активу 326 млрд грн, або близько 41 млрд доларів США.

Загальна площа орендованих земель (йдеться лише виключно про земельні частки-пай) — майже 17,5 млн і загальна вартість — близько 210 млрд грн, або 26 млрд доларів США.

Для порівняння: зараз у державній власності близько 10 млн га і вартість цього активу 114 млрд грн.

Нині землі державної власності надаються в користування або в оренду, проте близько 4,2 млн га сьогодні ні в оренді, ні в постійному користуванні. Вартість цих земель — близько 47 млрд грн. Для прикладу, якщо ці землі здати в оренду і дотримуватися норми, що орендна плата не менше 3% від нормативно-грошової оцінки, то це в бюджет давало б 1,5 млрд грн щорічно.

Кількість людей, що набули права на земельні частки-пай, з 2001 року збільшилася. Взагалі права на земельну частку-пай отримало менше половини сільського населення України. А якщо взяти все населення України, то лише 15%.

З тих, хто набув права на пай, ще далеко не всі отримали сертифікати — таких 1,5%. Оформлено держактів 96% від кількості отриманих сертифікатів. Видано держактів 92,2% від кількості отриманих сертифікатів. У жодній з областей України ще не видано 100% держактів. Найменше видано держактів у Львів-

## ІЗ КРУГЛОГО СТОЛУ

ЗМІНИ ЗА ПЕРІОД З 1 СІЧНЯ 2001 ПО 1 СІЧНЯ 2011 РОКУ:



ській, Волинській, Закарпатській та Чернівецькій, найбільше — у Дніпропетровській, Одеській, Кіровоградській та Запорізькій областях.

Найдешевші паї у нас на Заході (Закарпаття, Львів, Івано-Франківськ, Тернопіль, Чернівці), найдорожчі — Крим, Херсон, Запоріжжя, Донецьк та Луганськ.

Мало хто з селян — власників паю, хто має державний акт, може повести і показати, де саме знаходиться його земельна ділянка. У кращому випадку він підвіде до поля і скаже: «Оце десь тут». Мало хто з них може сказати, хто використовує його пай.

Загальна кількість нотаріально посвідчених договорів становить 1 млн 200 тис. Дарування зменшилося — з 21 до 7 відсотків. Успадкування збільшилося, зменшився продаж завдяки мораторію. Загальна кількість трансакцій з 29000 за рік впала до 9000 за рік. Ринкова активність населення, тобто перехід права зменшується. Кожен рік все менше і менше проходить трансакцій з земельними ділянками. «Тобто люди чекають. Чекають на зняття мораторію...»

Оскільки продаж сільгоспземель заборонено, розвинено інститут їх оренди. Пенсіонери уклали майже половину з укладених договорів оренди, тобто 52%. Зареєстровано договорів

оренди майже 94%. Загальна площа земель, що передана в оренду — 17,3 млн га, загальна сума виплат за укладеними договорами — 5,2 млрд грн. Плата за 1 га — 303 гривні.

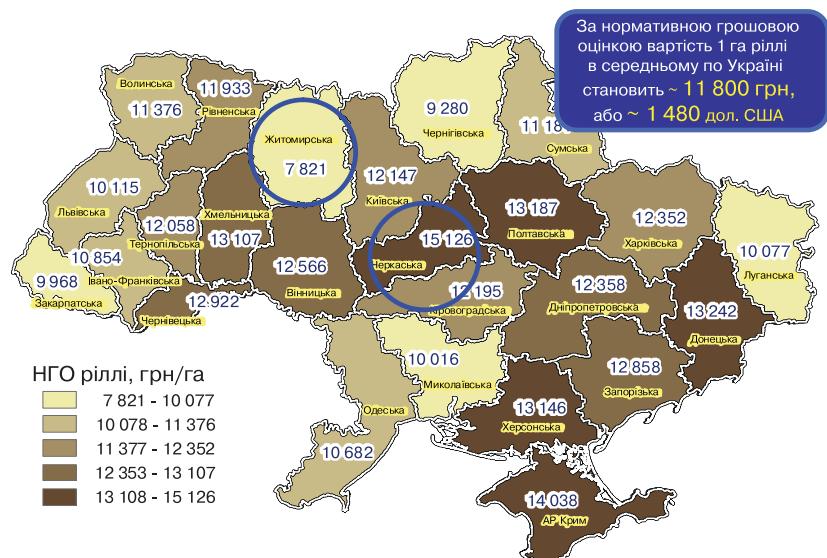
З 2001 по 2011 в 1,2 рази — майже на 1 млн зменшується кількість договорів оренди — з 5,5 до 4,6 мільйона.

терміном на 4-5 років — майже без змін; терміном 6-10 років договорів стало в 3 рази більше і майже в 6 разів збільшилася кількість договорів, де термін оренди більше 10 років.

З 2001 по 2011 рік удвічі збільшилася грошова форма оплати праці, натуральна — залишилася майже без змін, відробіткова зменшилася.

— Отже, за період з 1 січня 2001 по 2011 рік сталися такі загальні зміни: загальна площа орендованих земель зменшилася на 22%, це майже на 5 млн га, майже на 1 млн — в 1,2 рази

### НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА РІЛЛІ ПО ОБЛАСТЯХ УКРАЇНИ СТАНОМ НА 01.01.2011, грн/га



Переважна більшість договорів, особливо у 2001 році, укладалася з господарствами, де вони отримували пай — з фермерськими господарствами 4% і 10% з іншими суб'єктами. У 2011 році ситуація радикально змінилася, тобто з господарствами, де отримано пай, договорів укладають майже втричі менше, з фермерськими господарствами — майже втричі більше і майже в 4 рази більше з іншими господарствами.

У 2011 році кількість короткострокових договорів (терміном на 3 роки) зменшилася більше ніж у 5 разів порівняно з 2001 роком;

зменшилася кількість договорів оренди і в 6,5 рази кількість короткострокових договорів оренди. А ось кількість довгострокових договорів оренди збільшилася в 5,3 рази. Кількість трансакцій на рік зменшилася майже в 7 разів, тобто активність населення зменшилася. Частка грошових витрат в структурі плати за оренду земельних пайі збільшилася в 2 рази, а загальна сума виплат по договорах оренди — в 3,3 рази, — підсумував доповідач.

**Надія КЛЮЧИК.**  
Фото автора.



# Питання землекористування і власності на землю сільських жителів хвилює НЕ ДУЖЕ

**Н**асущими проблемами українських сіл залишаються зростання цін і скорочення населення. Про це свідчать результати соціологічного дослідження «Соціально-економічний стан українського села», проведеного Інститутом Горшенина.

Зокрема, відповідаючи на запитання, які з проблем села турбують кожного особисто, переважна більшість селян (78,6%) назвали зростання цін, більш як половина опитаних (53,3%) стурбовані високими цінами на газ, електроенергію, паливо та інше, майже половину сільського населення (49,3%) хвилює низький рівень доходу і брак грошей.

Крім того, більш як чверть населення (26,9%) хвилюють високі ціни на медичні послуги і ліки, кожен четвертий (25%) стурбований відсутністю роботи або загрозою її втратити, про своє здоров'я і здоров'я близьких людей непокоїтесь більш як п'ята частина респондентів (22,4%).

Також селян хвилює поганий благоустрій села (18,2%), низька якість медичного обслуговування (13,9%), політична ситуація в країні (10,4%).

відсутність перспектив, можливості професійного зростання, просування по службі (10,3%), безчинство чиновників і бюрократія (10%), зростаюче розділення суспільства на багатих і бідних (9,4%), високий рівень злочинності, особиста безпека і безпека сім'ї (8%).

Крім того, селяни скаржаться на відсутність можливості дати дітям добру освіту (7,7%), погані житлові умови (7,5%), неможливість захистити свої права (7,4%), проблеми в особистому житті (взаємини з сім'єю і друзями) (5,9%), поганий стан навколошнього середовища (4,9%), високий рівень корупції (4,5%).

Питанням землекористування і власності на землю стурбовані 3,9% сільських жителів.

Відповідаючи на запитання про характер змін населення в селі, трохи менше ніж половина респондентів (44,3%) відповіла, що його чисельність знижується, 22,9% опитаних змін не відзначають, більш як п'ята частина селян (21,1%) вважають, що населення зростає, а більш ніж кожному десятому (11,7%) важко відповісти на це питання.

## ДОВІДКОВО

Всеукраїнське дослідження «Соціально-економічне становище сучасного українського села» було проведено Інститутом Горшенина спільно з тижневиком «Комментарии:» за підтримки керівника групи компанії «Авангард» Олега БАХМАТЮКА з 28 березня по 15 квітня.

Загалом, згідно з вибіркою, з урахуванням основних соціально-демографічних характеристик населення України, було опитано 2000 респондентів у 123 селах, розташованих в 24 областях України і Криму, які репрезентують доросле населення України у віці від 18 років.

Похибка репрезентативності дослідження не перевищує  $+/-2,2\%$ .



# Землероб

«Ми спіймали свою жар-птицю.  
Ви тільки подивітесь, який у нас ґрунт.  
Він дихає, всотує вологу, в ньому бує життя.  
Це жива земля».

Семен АНТОНЕЦЬ

Була б моя воля — державним законом півердив би, щоб кожен, хто наживає чи прагне надбати статків хазяйнуванням на українській ниві, обов'язково хоч раз побував у Михайликах, в «АгроЭкології» Семена Свиридовича АНТОНЦЯ.

Поїздка в Михайлики, можливо, розбудила б в декого давно приспану совість, і той дехто перевідчivся б тут, при живодайних Антонцевих нивах, яке дикунське гарбання та поругу чинить на своїй землі, якщо задля свого блудного лакомства, на догоду баришу, нівечить, виморює, витрює її живу плоть, витягує останні соки.

**С**емен Антонець селянин у наддіятому коліні — це за походженням. А за громадянським статусом — «біла ворона». У гірші часи таких як він, зазвичай, робили «ізгоями», «еретиками», «ворогами народу», у краї — власкавлювали всілякими почестями і нагородами. Але за всіх епох — не набирали до влади: в лішному випадку милостиво слухали, проте рідко коли чули.

Один із біографів Антонця доцент Полтавської державної аграрної академії Віктор Самородов порахував: за 36 років господарювання у Михайликах Семен Свиридович прийняв 21 тисячу чоловік із 36 країн світу. А на українських — колективних та поодинці — Антонцевих гостей і ліку нема.

Переминають прибульці пальцями землю, промацують оком кожну грудочку, нюхають її, наче миро небесне... Подив і захоп-

лення, «ойкання» й «огогокання», компліменти і словослів'я господарю... Понад тридцять років Антонцеві широкополі лани не панахалися лемешами плугів, не чамріли од мінеральних добрив, не билися в корочах під рукотворною задушливою пестицидно-гербіцидовою зливою. Тут земелька повносило дихає життям, сама себе наснажуючи. Понауковому, це значить «особлива система ведення сільськогосподарського виробництва, яка базується на принципах повної узгодженості інтенсифікації галузі із законами природи». А на практиці — за останні три роки урожайність зернових у господарстві сягала 52 центнерів з гектара. Навіть минулого, вельми тяжкого для озимини року, коли чимало посівів пшениці пропало під льодовою кіркою, поля, де вдалося зберегти колосисту, дали з гектара по 57 центнерів зерна. А стоцентнерними з гектара

намолотами кукурудзи в «АгроЭкології» вже давно нікого не здивуєш.

Коли французька кінодокументалістка Колін Серро знімала фільм про органічне землеробство у світі та, об'їхавши, понад півсотню країн, прибула зі зміальною групою в Михайлики, подиву її не було меж. «В Україні, — зізналася згодом, — я знаїшла справжню зірку біологічного сільського господарства — Семена Антонця, який доводить, що цим можна займатися й у великих масштабах і отримувати від цього гарні результати».

Десятиліттями всію потугою свого господарства втovкмачує Антонець своїм колегам-гречкосям азбучну істину, що землеробство — прямий і єдиний законний нащадок словосполучення «землю робити» (себо нарощувати, а не руйнувати гумус), що індустріальні технології на землі — це промислове агро-



виробництво, яке ніякого відношення до істинного сільського господарства не має, що поле без плуга, хімії, генно-модифікованого насіння — не його, Антонця, забаганка, не «надто дорогое задоволення», не витребеньки для жменьки багатіїв, а природний стан і традиційна культура українського повнозерного землеробства. Викладається Семен Антонець в залізній своїй логіці, в незаперечних аргументах, а дорогі його зусилля — здебільшого як вода у пісок... То не до часу, то не до місяця, а то й не до шмиги комусь із державного поводирства.

**Т**ільки-но Антонець зустрівся біля контори «АгроЭкології» з нами, столичними журналістами, учасниками прес-

тур, організованого Держземагенством, вручив кожному рукописний екземпляр своєї статті, написаної у співавторстві з професором Віктором Писаренком, ректором Полтавської державної аграрної академії, — під заголовком, що аж доскіпнує занозою: «Коли Україна зрозуміє свою планетарну місію?» Роздав, не коментуючи,

наче між іншим, — до слова про те, як народжувалося їхнє господарство. Але зробив це з прицілом, по-селянськи передбачливо: стукає Антонець у всі владні двері, в усі «медія», бо вірить: в тому, що Бог дарував нам неабияке багатство рахманних чорноземів, — осібне історичне призначення нашої країни як світової житниці. «Зраз, — йдеться у цій статті, — лідери нації шукають шляхи подальшого розвитку дер-

жави, формують національну ідею. Не будемо брати на себе місію визначати пріоритети нації, а лише зазначимо, що, наприклад, поле, засіяне озимою пшеницею, при сприятливих погодних умовах, дотриманні технології та достойних закупівельних цінах, може забезпечити 3-5-тикратний прибуток. У якій іншій галузі таке можливо? Практично це означає, що максимум фінансів слід пропускати через землеробство — максимальна віддача затрат відбувається тут і тільки тут». І ще невелика цитата: «Історично українці набагато раніше, ніж інші нації, звернули увагу на доцільність ведення землеробства на органічній основі. Відомо, що вже в позаминулому столітті селяни Полтавщини використовували мілкий обробіток ґрунту, який і є одним із головних елементів органічного землеробства».

**О** так з високою щедротою хлібного поля бачить Антонець економічний та соціальний розвіт країни. Стоїть перед нами, коренастий, наче в землю вріс, селянською п'ятірнею час од часу закидає на маківку все ще непокірну чуприну, багатолітніми вітрами виблілену та проріджену, і розповідає про те, що бачить там, на овідах, куди багатьом не дістати:

*— Яке ми маємо вести господарство на полях? Сільськогосподарське чи агропромислове виробництво? Якщо застосовувати інтенсивні технології — з хімікатами і могутньою технікою, — то це вже не сільське господарство. Бо слово «сільське» від «села» ж походить. А для агропромисловості село не потрібне. Але село — це база, це сила, це здоров'я, розвиток нації. Повинне бути сільське господарство, селяни мають господарювати. А для цього ж потрібна земля.*

Антонець розповідає — наче пересипає з долоні на долоню добірне зерно: є у його нехитрих словах щось таке магічне, що мимоволі зосереджує увагу слухача:

— Вже під завісу Радянського Союзу ми почали нову еру в сільськогосподарському виробництві. На перше місце поставили умови праці і заробітну плату. Не все у нас виходило. Були моменти, коли збиралися люди (то був колгосп, а згодом акціонерне товариство) і казали, що Антонця треба вигнати, як і всіх кругом виганяють... І от зустрічається якось з генеральним директором шведської фірми «Делаваль» — в кабінеті тодішнього міністра сільського господарства. Розмовляємо, а зарубіжний гость питає: «Кого ви представляєте?» — «Ta, — кажу, — кого ж? Колгосп. Я голова колгоспу». Це був 1989 рік. А він: «To я ніяких справ з вами мати не зможу. Bo u вас найвищий орган — збори. A підняття руки — голосування — не несе за собою жодної відповідальності». Мудро, бо воно ї спраєді так. Он і депутати, які нині голосують кнопками, теж фактично не несуть за те жодної відповідальності. Інакше має бути. Скажімо, проголосували на зборах, вибрали керівника, а той керівник взяв та й розвалив хазяйство. Якби по правді — то треба, аби кожен, хто голосував за такого, оплатив той розвал зі своєї кишени.

...I от ми спершу створили акціонерне товариство, потім — приватне. Я тільки один був засновник. Дійшло діло до землі. Взяли землю в оренду. Орендна плата за гектар паю — б центнерів сухого зерна. Тепер кажуть: треба підняти орендну плату з трьох відсотків нормативної оцінки землі до чотирьох, а той до 5-ти. А переведіть: ціни на зерно ростуть — вартисть шести центнерів завжди йде на випередження. Я на зборах казав: «Люди добрі, гроши — половина, а зерно є зерно».

...Я перед вами — засновник приватного підприємства. Коли чують «приватне», розуміють, що якогось конкретно чоловіка, новоявленого поміщика... Наше приватне підприємство створене для отримання прибутку та забезпечення робочих місць. Але

все, що маємо, належить підприємству — не Антонцю. У нас є робочий колектив, профспілка. Ale управління — персональне, і відповідальність — персональна.

...А чому ж розвалилися господарства? Bo були створені такі господарюючі моделі, за яких не було повної відповідальності. A mi pішли іншим шляхом. Коли брали в людей майно в оренду — брали тимчасово, для переоформлення. Проте mi того образу ж викупили. Де взяли гроши? Заробили. I викупили майно з відстрочкою платежу на 5 років. Ale майно — наше, mi за нього несли відповідальність. Так хазяйство зберегли.

...Земля? Була оренда на 10 років, зараз — на 25. I mi поставили питання руба: або mi розходимся, або переглядаємо термін оренди. Який смисл оренди на десятирічку? Можна, звісно, деякий час протягти, але ж набирається сил, будувати ферми, придбавати мільйонну техніку — нема смислу. I люди зрозуміли. Підтримали, підписали оренду на 25 років.

**A**ntonцева «Землеробська Академія», про яку мовить світ, направду, не китайська грамота чи Соломонова премудрість: її суть затямить навіть агроном середньої руки. Виїхали на поле: травень уrozповні, а озима пшеничка аж скіпається темно-густим малахітом — густа, як добра щетина. Стоїмо на обніжку, топчемо польову дикоросль, а від озимини очей відрвати не можемо.

— Оце бур'яни під нашими ногами — такі ж і на полі, — каже Антонець. — A суть у технології. Основна культура поборює, переганяє бур'яни. Це поле, як і це господарство, mi прийняли 10 років тому. Тоді земля нездатна була родити: давала зернових 21 центнер з гектара. Нині тут жива земля: поле вже двічі було під сидеральним паром з еспарцету, ще двічі ґрунт угноювали. Тепер воно здатне давати з гектара 70-центнерний врожай пшениці. A

кукурудзи на зерно — то й до 100 центнерів.

Науковець Віктор Самородов не приховує емоцій:

— За модель господарювання, яку запровадив Семен Антонець, йому треба доземно вклонитися. Він створив усі умови, аби Матінка-природа віддала ниві всю свою животворну силу. Україна має 32 відсотки світових запасів чорнозему. A ця благодатна сторона — справжній «чорноземний клондайк», яким ще Василь Докучаєв захоплювався. Останні шість лекцій Докучаєва — знамениті, він прочитав їх Полтавському земству: «Все проїмо: золото, нафту, газ. Залишиться одне — «цар ґрунтів» чорнозем». De у світі 9 тисяч гектарів таких є? Скрізь баланс гумусу з мінусом, а тут він позитивний. У нас повсюди чорноземи деградують, а тут — навпаки.

Сумну картину стану українських ґрунтів, означену полтавським науковцем, виповнює безстороння статистика: понад 40 відсотків українських сільгospземель піддано деградації. Ґрунти втрачають гумус та поживні елементи, переущільнюються, еродують. За століття вміст гумусу змалів з 13-14 до 3-5 відсотків! Причому лише за останні 5 років — на чотири сотих відсотка!

— Кілька років тому, — продовжує Віктор Самородов, — я привозив сюди Бориса Опаріна, директора найбільшого у світі Санкт-Петербурзького музею ґрунтознавства, заснованого ще Докучаєвим. Дорогою в Михайлівські гість, геть перенасичений зустрічами, попросив мене: мовляв, на знайомство з господарством — не більше 10 хвилин. A приїхав — і залишився на 2 доби. Прощаючись із Семеном Свиридовичем, сказав: «Приїжджаю у музей — вішаю ваш портрет поряд з Докучаєвим: ви єдиний у світі йдете його шляхом».

— Чому в Антонця на полях не має бур'янів і як він з ними бореться? — підхоплює розмову колега Самородова Микола Опара, проректор Полтавської аграрної

академії. — Та тому, що у нього науково обґрунтована сівозміна, про яку за новітньої історії ми, на нашу біду, забули. Зиску ради перевели землю на 4 стратегічні культури — в країні загалом і на Полтавщині зокрема: на ріпак, сою, соняшник, кукурудзу. Скотилися з десяти-, десь ятипільної сівозміни кудись у XVII-XVIII століття — до дрімучої «трипілки». Що ж ми тепер хочемо? Поля забули, що таке перегній. А в ньому ж, якщо взяти хімічний склад, — всі макро- і мікроелементи, навіть золото є.

**Н**а дефіцит органіки в «Агрорхімії» не скаржаться: на фермах — 5 тисяч голів ВРХ, зокрема майже 2 тисячі корів. Ми побували на одній із чотирьох МТФ — у селі Куйбишеве. Зовні — корівники як корівники, такі і в моїй рідній Грибові колись стояли, худоби преповні. Різниця в тім, що в моєму селі уже й духу по фермі не чути, колгоспні хліви до цурки розтягли ще у першу каламуту «аграрних реформ». А тут усе по-господарськи — доглянуте, побілене, свіжою фарбою сяє. На вході — санпропускник, тирсовий килимок для дезінфекції взуття. Словом, все як треба, як було колись на фермах у добрих господарствах. Утім, про «колись» тут можна згадувати хіба, що прогулюючись повз літні обори. Та й то, якщо за загороду не дивитися, бо корови там — як хмари, одна за одну краща. Такі у ті «колись» хіба що на київській Виставці передового досвіду демонстрували, у павільйоні «Тваринництво». Дебелі, ситі голштини ще віддаля молоком пахнуть. І чисті, наче щойно з купелі.

А зайшли в приміщення і зрозуміли — не щемливою ностальгією віє, а світлою мрією, для багатьох наших горе-господарів, далібі, незабагненою: потрапили як є в далеке завтра українського промислового молочного тваринництва, де порядкують комп'ютери, а дойльний цех за скляною затулово — мовби операційна в якомусь модерновому медичному

центрі. Щодня лише на цій фермі надоюють 9 тонн молока. І якого молока! Напевно, таке на смак має текти у знаменитих біблейських молочних ріках з киселевими берегами. У раціоні корів — лише природна продукція: сіно, сінаж, силос. З мінеральних добавок — сіль і крейда. Тому й молоко: не молоко — нектар. От тільки куди йде той самородний дар Природи? Не на дитяче харчування, не в окремий переробний цех, де випускають дієтичну, лікувальну чи й просто, як у народі кажуть, «натуральну продукцію». Те молоко б державі з Антонцевих ферм вивозити з почтом, як еліксир життя — для особливих людських потреб. Де там! Возили донедавна на завод дитячого харчування, але там брали лише частину молока, решту — за вкрай низькою ціною, та й дотацію господарству повертали роками. Нині молоко купують харківські переробники, а там тече воно в загальний чан, і з чим його калапуцькають, якими ерзацами «доводять до товарного вигляду» — знає про те лише біс та головний технолог фірми...

Семен Антонець має на те свою думку. Тверде переконання Господаря, яке нині навряд чи переконає господарів рангом вище: в Україні доти зменшуватиметься поголів'я корів, поки молочну продукцію масовано знечінюватимуть сурогатами та домішками.

— Тільки тоді буде прогрес, коли поставимо питання якості: молочний продукт повинен бути якісним, незалежно від того, звідки йде: з особистого двору чи з ферми. Бо коли не буде домішок — продукту не вистачатиме. І тоді це спонукатиме і державу, і аграріїв нарощувати тваринництво. Є й інший значущий психологічний момент. Зменшується поголів'я корів у населенні. Чому? Бо мала закупівельна ціна: закупівельники платять людям на третину менше, ніж господарствам: кажуть, молоко в людей забруднене. А все ж виливають в один котел — коли той-таки сирроблять... Немає стимулу — не має селянського романтизму у ви-

робництві якісної продукції. А романтика — це прагнення до добра. Буде це прагнення — буде в усіх господарствах так, як у нас.

**Н**е в агротехнологіях пре-мудрість Антонцевої «Землеробської Академії», не в його передбачливості, дядьківському прагматизмі, вмінні рахувати, економити, витрачати, не у здатності розпізнавати нове, відділяти зерно од полови — на полі і перед людей... Не лише в цьому. Допитливий шукач секретів таких натур мав би знайти ключі не до комор і скринь, не до бухгалтерських книг і фінансових звітів, а до тієї тонкої субстанції, яку намагаємося осягнути, коли читаемо значний літературний твір, милюємося полотнами великих художників чи слухаємо класично музику. Так-так, мій іронічний читачу, всі секрети — там, у тій людській галактиці, яку називаємо душою. Сам Антонець у тім зізнався, процитувавши слова знайомого фермера з Німеччини Майкла Хорша: «Щоб вести органічне землеробство так, як пан Семен, треба землю відчувати душою».

Хтось скептично пхикне: мовляв, красива фраза — не більше... Ні ж бо, прагматичний скептику, у цьому управлінська, менеджерська сіль — не у холодному розрахунку. За холодним і так званим ефективним менеджментом, працювало б у господарстві не півтисячі, як нині, а дві сотні людей. Звісно, і заробітки побільшали б та й податків на зарплату, вочевидь, господарство менше платило б. Але не пішов на те Антонець: плодити безробітних по селах та ж таки душа не дозволила. А рахувати він уміє — будь здоров. Каже, зарплата і тепер була б значно вищою, якби не туполоба система оподаткування.

— Скажімо, — пояснює Антонець, — механізатор згідно з нормами заробляє за годину 12 гривень. Робочий день — 7 годин. Із оцього заробітку беріть належний

податок, 53 відсотки. Але чоловік робить 12 годин. Йде подвійна оплата. І з цієї оплати деруть такі ж податки. Оподатковувати на повну треба лише нормативну зарплату, а те, що понад норму, — хай буде податок, але 5 чи 10 відсотків. Дайте зможу людині заробляти. А так же робиться страхіття: 53 відсотки від зарплати, а в магазині — ще 20 відсотків ПДВ. Це ж додана вартість, а її «додає» бідний народ.

**О** б'їжджаємо поля. На вісілку за стіною дерев білє довгий шифером критий дах.

— Otto свиноферма стоїть порожня, — Антонець махнув рукою — не знічев'я, а так, наче уявно погладив обриси даху. — Otto паї. Ми їх викупили. Але люди не хочуть працювати на свинофермі. Все там відремонтовано, все є: дорога, вода. Ждемо... Ждемо, аж поки скоче народ жити добре. Не красти чи дивитися, де що б відняти... Це буде «сімейна ферма». Там, образно кажучи, за рік «Мерседес» не купиш, а за два заробити цілком можна...

Наша журналістська братія слухає не з членості — велими зацікавлено: таке у наших селах нині — екзотика, приемні винятки.

— Всі ці роки робилося так, що людина від землі відмовилася, — веде мову Антонець, маючи на увазі не війну, не часи окупації, а новітню нашу історію. — Не платили своєчасно орендну плату, або платили малу. Якщо земля у власності, значить людина має розпоряджатися цією власністю. Але земля — не велосипед, а всенародне багатство, і розпоряджатися нею аби як не можна. Якщо земля у власності, людина має право її продати коли захоче. Але продаж мусить бути цивілізований. Кажуть, наші селяни заможні: будинки, машини... Це правда, проте якщо селянське господарство не обслуговувати, не підтримувати, воно занепаде. А з чого ж підтримка селянської садиби? З землі. Господар землі повинен бу-

ти серед людей, тут господарювати. Інакше — будуть власники, які до господарювання не матимуть стосунку. Я не купував би землю. Може б, якусь дещо прикупив би. Як можна жити серед людей, коли все твоє? Які в тебе будуть стосунки з людьми? Людям тоді треба давати подачку. А так у нас — засоби виробництва, у людей — земля, все у праці і все разом, йде творення.

Я не проти ринку землі. Але скажіть: продала людина землю, лишилася в селі. А без землі за що вона житиме? Збереження форм життя на сели — для того і земля. Хоча є сім'ї, що виїжджають з села, є старі люди, яким земля уже не під силу. То треба її продати тут, через спеціалізований банк. І ціну за землю треба правити, відштовхуючись від кадастру. Та коли в селі працює господарство — справа першорядної важливості, не обезземелити... Тут неабияка роль землевпорядної служби: вона повинна виконувати свою безпосередню місію — землевпорядкувану, а не «землеподільну», як нині часто буває.

Я ще 20 років тому говорив про необхідність земельного банку. Тільки так бачу цивілізований продаж землі. Але влада повинна зробити все, щоб сільгospпідприємства, які стабільно працюють, були недоторканними. Бо якщо по селу носитимуть торби зрошені, люди зважаться на продаж своїх паїв. Маємо повчальний досвід Росії. В Білгородській області, скажімо, землю купує держава, там працює, як на мене, унікальна схема. А в Пензенській, Тамбовській областях приїжджають спрітники в село, розклеюють оголошення про купівлю землі. Люди ишли неохоче. То вони кожного дня зменшували ціну купівлі. І селяни злякалися, що земля знеціниться, кинулися продавати. У такий шахрайський спосіб там скupили землю ледь не по 200 доларів за гектар. А продавали б через банк — зважали б на кадастрову вартість.

**Е** з чого тривожиться Антонець. Хоча юридично господарство захищене від прогнозованих несподіванок після відміни мораторію на купівлю-продаж землі: термін угоди з власниками паїв спливає за 25 років, і доти орендарям, які справно виконують свої зобов'язання, здавалося б, можна спокійно працювати. Але мудрий Антонець на землі вік звікував і добре знає, які несподівані колінця викидає наше життя — особливо в часи усіляких перемін та новацій. Страшно й подумати, якої непоправної шкоди для країни, та й для світової практики землеробства, могло б спричинити зникнення «АгроЭкології» з земельної мапи країни. Дев'ять тисяч гектарів повнosiлих здорових чорноземів, на яких мудрі хлібороби не борються з Природою, не ламають її через коліно, а співпрацюють, співтворять з нею, свято шануючи її одвічні закони. Хіба не гідна ота земля стати Національним багатством країни — з відповідним юридичним статусом? Тисячі тонн полтавської землиці, вивезені сім десятиліть тому фашистськими окупантами, дали силу розквіту кільком національним паркам, зокрема і всесвітньовідому «Сан-Суссі», що неподалік Берліна. Нехай ця трагічна сторінка нашої історії ще раз, на порозі «земельної революції», нагадає багатьом гарячим головам: чим менше шануватимемо свої національні скарби, набуті чи Богом даровані, тим більше шансів скористатися ними зайдам, загарбникам.

Нині «АгроЭкологія» — визнаний лідер органічного землеробства в Україні. Хоча на тлі світових набутків нам у цій царині ще роботи й роботи. 270 тисяч гектарів, відведених сьогодні під органічне виробництво, надто скромний показник, порівнюючи з 12 мільйонами га в Австралії, майже 5-ма мільйонами — в Аргентині чи ледь не 2-ма мільйонами гектарів у США або ж Китаї. Зі своїми унікальними ґрунтами

Україна у цій галузі посідає не вельми почесне двадцять перше місце.

Володимир Майборода — один із вихованців «Антонцевої Академії», якого Семен Свиридонович з пошаною величав «фанатом». Донедавна фермер, нині очолює сумський клуб «органічне землеробство». У Михайліках частий і вельми бажаний гість. З журналістами охоче веде мову, шукає навіть поверхового розуміння. Видно, що горить чоловік бажанням прищепити свою віру у праведне діло якомога більшій громаді:

— Чому так мало послідовників органічного землеробства? Торік ми провели у себе в області три семінари для фермерів. Із 500 приїхало на семінар 21 чоловік. І троє почали займатися органічним землеробством. Два тижні тому привіз сюди, в Михайліки, голову асоціації фермерів області і трьох фермерів. Вони подивилися і поїхали прибічниками. Голова асоціації стояв на полі, тримав пригорщу чорнозему і не стримував сліз: нарешті побачив живу землю. Ми потроху починаємо, але не все так просто: дуже потужна протидія, пропаганда грошових мішків, лобістів тих, хто виробляє хімічні засоби захисту

рослин та міндобрива. Лякають нашого брата головним: це дуже складно, затратно, матимете збитки... Це брехня. В Росії Білгородська область на цьому працює, на Донеччині вже близько трьох тисяч гектарів землі під органічним обробітком. Основне — сидерація та мульчування. Якщо правильно дотримуватися технології, чистий прибуток від органічного землеробства — не менше 30 відсотків.

Сумського фермера цілковито підтримує професор Віктор Писаренко, ректор Полтавської державної академії:

— Щоб вирости органічну продукцію, треба думати. Семен Свиридонович на цьому завжди наголошує: має працювати інтелект. Давно пора створити в нашій країні Університет біологічного землеробства — на базі «Агроекології» та нашої академії. Він би готовував фахівців усіх напрямків для всієї України. Порушували цю тему і перед міністром агропродполітики паном Присяжнюком: він нещодавно побував в господарстві. Сподівається, нас почутоють.

Сподіваємося і на те, що шторми «земельного ринку» не поруйнують броню «Агроекології», не зіб'ють Антонцевого лінкора із обраного курсу. І на

те, що унікальна продукція михайліківських, куйбишевських, ставківських нив і ферм посяде гідне місце на прилавках українських, а не лише зарубіжних магазинів, що новітні «вогнепоклонники» агроіндустріальних бліц-технологій не «роздерибають» на мідяки щире золото жivoї землі.

Практика «Агроекології» наочно доводить: міф про «надмірну дорожеччу органічної продукції» — не більше ніж міф, «страшилка» нинішніх «перекотиполів» од бізнесу: тих, кому ця земля чужа, далека, а то й ворожа, а тому заради грошви, статків, заради ситого пристанська десь за морями, «на райських островах», вони без жалю граблять її. Послухаймося дядьківської мудрості Антонця — нео він поділився з нами, журналістами: «Чи дорожча органічна продукція? Давайте питання так поставимо: чи ви більше грошей складаєте, але менше живіть, чи менше грошей, зате довше живіть».

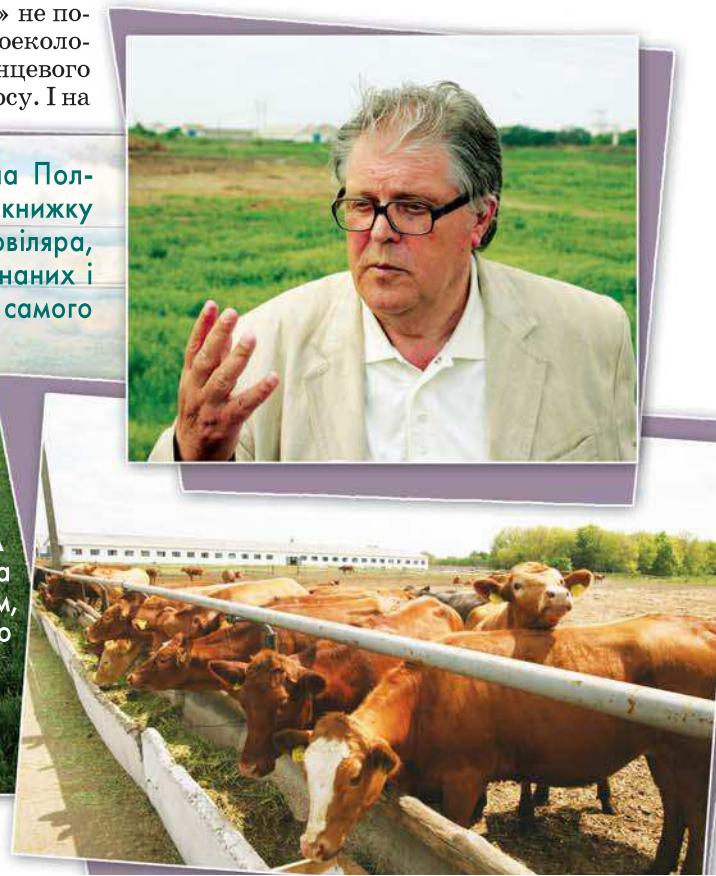
Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ  
Фото Олександра ЛІТВІНЕНКА

Полтавська область

Торік до 75-літнього ювілею Семена Свиридоновича Полтавська державна аграрна академія випустила у світ книжку «Бентежний талант хлібороба», куди увійшли статті ювіляра, фотодокументи, висловлювання про нього видатних, знаних і не вельми знаних михайліківських гостей, афоризми самого Антонця — наче пригорщи дзвонкової джерельної води.

Вчитаймося і ми, вдумаймося: «Виробництво органічно чистої продукції вимагає нового підходу і нового мислення. Я б сказав, що це праця людини у дружбі з природою й у злагоді з Богом. Адже з такою працею людина справді є землеробом. Вона робить землю. А краще сказати — землетворцем. Тому на землю треба дивитися не просто як на ґрунт, а як на живий організм, живу органічну масу, біоту. Доки суспільство саме цього не усвідомить, ми справу не зрушимо з місця».

Землероб — як ЗЕМЛЕТВОРЕЦЬ. Й-Богу, краще не скажеш!



# ЗЕМЕЛЬНІ РЕСУРСИ

# УКРАЇНИ та їх використання

**З**а площею сільськогосподарських угідь та ріллі Україна посідає перше місце в Європі. Висока природна продуктивність ґрунтового покриву визначає провідну роль земельного фонду як одного з важливих видів ресурсів економічного розвитку України, її національного багатства, головного засобу виробництва і предмету праці в сільському і лісовому господарствах, що перебуває під особливою охороною держави.

Земельним кодексом України (ст.19) всі землі поділяються на 9 категорій згідно з їх цільовим призначенням: землі сільськогосподарського призначення; житлової та громадської забудови; природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; оздоровчого призначення; рекреаційного призначення; історико-культурного призначення; лісового фонду; водного фонду; промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

За основним цільовим використанням цих земель у народному господарстві земельним законодавством України встановлено їх правовий режим.

За даними Держземагенства, земельний фонд України станом на 01.01.2011 року становить 60354,8 тис. га (табл. 1).

Таблиця 1

## Земельний фонд України та його зміни з 1990 року

Види основних земельних угідь	Площа земель на 01.11.1990 р.		Площа земель на 01.01.2011 р.		Зміни за період з 1990 р. по 2010 р. (+, -)
	усього, тис. га	% до загальної площин	усього, тис. га	% до загальної площин	
Сільськогосподарські землі	43634,5	72,3	42791,8	70,9	-842,7
у т.ч. сільськогосподарські угіддя	42030,3	69,6	41576,0	68,9	-454,3
з них: рілля	33570,8	55,6	32476,5	53,8	-1094,3
багаторічні насадження	1058,0	1,8	896,5	1,5	-161,5
природні кормові угіддя	7396,5	12,3	7892,8	13,1	496,3
перелоги	5,0	0,01	310,2	0,5	305,2
інші сільськогосподарські землі	1604,2	2,7	1215,8	2,0	-388,4
Ліси та інші лісовкриті площин	10221,5	17,0	10601,1	17,6	379,6
Забудовані землі	566,6	0,9	2512,5	4,2	1945,9
Відкриті заболочені землі	916,1	1,5	979,9	1,6	63,8
Сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом					
	32,1	0,1	17,7	0,03	-14,4
Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (кам'янисті місця, піски, яри, інші)	1492,7	2,5	1028,3	1,7	-464,4
Води (території, покриті поверхневими водами)	2435,1	4,0	2423,5	4,0	-11,6
Інші землі	1056,4	1,7	—	—	—
Разом (територія)	60355,0	100	60354,8	100	-0,2

Зміни земельного фонду в Україні розпочалися з реформування земельних відносин. Наприкінці 1990 року Верховною Радою проголошена земельна реформа, головною метою якої було створення умов для раціонального використання й охорони земель шляхом розвитку різних форм власності і господарювання на землі, становлення нових земельних відносин, які б відповідали вимогам ринкової економіки та раціонального природокористування. Постановою Верховної Ради УРСР від 18 березня 1990 року оголошено, що з 15 березня 1991 року всі землі в Україні є об'єктом земельної реформи, яка є складовою частиною економічної реформи, здійснюваної в Україні у зв'язку з переходом економіки держави до ринкових відносин.

На початок січня 2011 року у всіх власників землі та землекористувачів налічувалося 41576 тис. га сільськогосподарських угідь, або 68,9 % від загальної площа земель України. Площа ріллі становить 32476,5 тис. га або 78,1 % від загальної площи угідь. Протягом 1996–2011 рр. площа сільськогосподарських угідь зменшилася на 454,3 тис. га, що пов'язано з відведенням земель підприємствам, установам та організаціям для несільськогосподарських потреб, вилученням земель для створення захисних лісових насаджень, внутрігосподарського будівництва, переведення в несільськогосподарські угіддя.

У березні 1991 року був прийнятий Земельний Кодекс України (нова редакція — 1992 року), яким були врегульовані напрями реформування монопольного права держави на землю та визначені три форми власності: державну, колективну та приватну.

В результаті проведення земельної реформи в Україні сформовані принципово нові земельні відносини, в основі яких лежить приватна власність на землю, її оренда, спадкування, дарування, міна тощо. Внаслідок роздер-

жавлення земель і передачі їх у власність колективним сільськогосподарським підприємствам та громадянам, протягом 1991–1996 рр. відбувся перерозподіл земельного фонду за формами власності та господарювання з суттєвими змінами у його структурі. Якщо на початок 1992 року весь земельний фонд України перебував у державній власності, то на кінець 1996 року її питома вага становила 60,2%, колективної власності — 36,6% і приватної — 3,2% (за даними Держземагенства).

На початок 2010 року у державній власності знаходиться 48,5% земель, приватній — 51,4% і колективній (згідно з державними актами) — 0,1%. Як видно з таблиці 2, відбулися істотні зміни у розподілі земельного фонду за формами власності по роках.

Згідно з Указами Президента України від 10 листопада 1994 р.

№ 666/94 «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» та від 8 серпня 1995 р. №720/95 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» проводилося паювання земель, переданих у колективну власність колективним сільськогосподарським підприємствам, між членами цих підприємств і пенсіонерами з їх числа. Таким чином було вирішено питання безоплатного надання земель у власність тим, хто їх обробляє.

У результаті здійснення земельної реформи понад дві третини сільськогосподарських угідь (27,5 млн га) передано у приватну власність громадян та юридичних осіб; 6,8 млн громадян отримали сертифікати на право на земельну частку (пай), з них 99,2 % замінили їх на дер-

Таблиця 2

Роки (звітна дата)	Загальна площа земель на звітну дату	Землі, які перебувають у власності							
		Державний		Приватний		Колективний (згідно з державними актами)		Комунальний	
		тис. га	%	тис. га	%	тис. га	%	тис. га	%
01.11.1990 р. (01.01.1991 р.)	60354,8	60354,8	100	—	—	—	—	—	—
01.01.1996 р.	60354,8	36310,5	60,2	1925,4	3,2	22118,9	36,6	—	—
01.01.2001 р.	60354,8	30166,5	50,0	29109,2	48,2	1079,1	1,8	—	—
01.01.2002 р.	60354,8	30027,1	49,7	29807,0	49,4	520,7	0,9	—	—
01.01.2003 р.	60354,8	29872,2	49,5	30178,0	50,0	304,6	0,5	—	—
01.01.2004 р.	60354,8	29795,9	49,4	30326,3	50,2	231,7	0,4	—	—
01.01.2005 р.	60354,8	29671,4	49,2	30542,8	50,6	140,6	0,2	—	—
01.01.2006 р.	60354,8	29595,6	49,0	30642,1	50,8	117,1	0,2	—	—
01.01.2007 р.	60354,8	29549,6	49,0	30704,3	50,9	100,9	0,1	—	—
01.01.2008 р.	60354,8	29476,9	48,9	30793,9	51,0	84,0	0,1	—	—
01.01.2009 р.	60354,8	29357,8	48,7	30920,1	51,2	76,9	0,1	—	—
01.01.2010 р.	60354,8	29246,5	48,5	31035,7	51,4	72,6	0,1	—	—

Таблиця 3

## Середній розмір земельної частки (паю) в АР Крим і областях України (на 01.01.2011 р.)

№ з\п	Адміністративно-територіальні одиниці	Розпайовано сільсько-господарських угідь, тис. га	Кількість громадян, які отримали сертифікати	Середній розмір земельної частки (паю), га
1	АР Крим	1116,0	201645	5,5
2	Вінницька	1230,4	483574	2,5
3	Волинська	597,0	234864	2,5
4	Дніпропетровська	1653,0	284994	5,8
5	Донецька	1457,0	234755	6,2
6	Житомирська	1100,1	302533	3,6
7	Закарпатська	160,4	121911	1,3
8	Запорізька	1638,9	225252	7,3
9	Івано-Франківська	218,4	203182	1,1
10	Київська	1041,4	314441	3,3
11	Кіровоградська	1471,5	255896	5,8
12	Луганська	1443,2	161636	8,9
13	Львівська	598,4	317134	1,9
14	Миколаївська	1371,1	199719	6,9
15	Одеська	1772,3	372353	4,8
16	Полтавська	1432,3	346553	4,1
17	Рівненська	610,1	224691	2,7
18	Сумська	1119,0	272164	4,1
19	Тернопільська	677,9	317363	2,1
20	Харківська	1707,6	254458	6,7
21	Херсонська	1433,4	206298	6,9
22	Хмельницька	1031,0	396639	2,6
23	Черкаська	939,4	345419	2,7
24	Чернівецька	261,5	189797	1,4
25	Чернігівська	1445,3	339622	4,3
	м. Севастополь	6,4	3223	2,0
	<b>Україна</b>	<b>27439,1</b>	<b>6810116</b>	<b>4,0</b>

жавні акти на право власності на земельну ділянку. У середньому по країні земельна частка (пай) становить чотири гектари і коливається від 1,1 в Івано-Франківській до 8,9 га у Луганській області (табл. 3).

На 1 січня 2011 року в Україні створено 34715 нових агроформувань ринкового типу, з них товариств з обмеженою відповідальністю — 7934, акціонерних товариств — 723, приватних (приватно-орендних) підприємств — 5331, сільськогосподарських виробничих кооперативів — 1022, фермерських господарств — 11946, інших суб'єктів господарювання — 7759 (табл. 4). Ведуть індивідуальні (приватні) господарства без створення юридичної особи — 1149,3 тис. громадян, які розширили свої ділянки за рахунок земельних пайв.

Понад 4,6 млн власників земельних пайв передали земельні частки (пай) та земельні ділянки в оренду. Площа орендованих земель на початок 2011 року становить 17,4 млн га. Загальна кількість договорів оренди — 4620,2 тис., з яких 2429,5 тис. укладено з селянами-пенсіонерами. За строками їх дії: на 1-3 роки — 8,5%, на 4-5 років — 46,2%, на 6-10 років — 33,9% і на більше 10 років — 11,4%.

(Продовження  
в наступному номері)

Таблиця 4

## Реформування сільськогосподарських підприємств станом на 1 січня 2011 року

Показники	Всього одиниць	У % до загальної кількості	Сільсько-госп. угідь, тис. га	У % до площи с.-г. угідь	С-г. угіддя на одне господарство, га
Реформовано сільськогосподарських підприємств	11930	x	27532,7	x	x
Створено нових агроформувань	34715	100	18512,3	100	533,3
у тому числі:					
ТЗОВ	7934	22,9	8754,5	47,3	1103,4
Приватних (приватно-орендних) підприємств	5331	15,4	3216,4	17,4	603,3
Акціонерних товариств	723	2,1	905,6	4,9	1252,6
Сільськогосподарських кооперативів	1022	2,9	953,3	5,1	932,8
Фермерських господарств	11946	34,4	2866,6	15,5	240,0
Інших суб'єктів господарювання	7759	22,4	1815,8	9,8	234,0



# МЕОРІЯ факторного доходу ТА РИНOK ЗЕМЛІ\*



**Віктор ЗАЯЦЬ,**

директор Всеукраїнської ліги сприяння розвиткові ринку землі, старший науковий співробітник ННЦ «Інститут аграрної економіки» НАН, кандидат економічних наук

## II. ЗЕМЕЛЬНА РЕНТА ЯК ЧИННИК ПРОПОЗИЦІЇ ЗЕМЛІ

**Н**а противагу поширенним поглядам, приватний власник землі зацікавлений не тільки в отриманні, а й у створенні факторного доходу від неї. І справа тут не стільки в тому, що такий дохід, забезпечений товарищиробником — джерело отримуваних власником регулярних платежів за землю, скільки в його постійній зацікавленості найвищою ринковою вартістю своєї ділянки.

Зазначені мотиви є запорукою активності власника в якості неявного партнера підприємця, адже необхідною умовою отримання ним всього факторного доходу землі є часткове прийняття ризиків щодо використання землі [21].

Оскільки підприємець (в силу невизначеності майбутнього стану ринків продукції та засобів виробництва, змінності

природних умов та суб'єктивного ризику щодо вдалості його «авторської» комбінації виробничих факторів) не може дати абсолютно надійних гарантій, то не захищений від втрат власник землі фактично бере на себе ризики інвестора. Єдиною гарантією очікуваних ним доходів є потенційні прибутки конкурючих підприємств-орендарів, яких з огляду на об'єктивні та суб'єктивні ризики може виявитися недостатньо.

Тому реальні ризики та контроль власника імплементуються в норми формальних контрактів щодо фіксованого доходу за використання землі. Повне виключення контролю з боку власника ділянки можливе тільки у випадку гарантованої незмінності її ринкової цінності, яка забезпечила б його байдужість до будь-яких умов, крім грошової винагороди. Проте, така незмінність вартості ділянки неможлива в умовах дефіцитності ресурсів, яка власне



\* (Закінчення. Початок у попередньому номері)

й зумовлює еволюцію соціальних систем в напрямку зростання економічного значення прав власності [22, 23].

Як бачимо, володіння землею пов'язане з прийняттям власником тої чи іншої міри економічної відповідальності, а прибутковість повного права на землю є запорукою ринкової привабливості часткових прав щодо неї.

Те, що власник землі ризикує зміною ринкової цінності його ділянки є однією з головних складових суспільного значення приватного права власності. Реалізація потенційних зисків від спеціалізації функцій власника (інвестування землі в дане підприємство) та користувача (комбінування виробничих факторів із землею) вимагає подільності та ліквідності прав на землю, що набувають статусу необхідних умов її ефективного використання.

Таким чином здійснюється перерозподіл ризиків щодо використання землі між суспільством і власником та між власником і землекористувачем. Інструментом такого перерозподілу є інституційні норми та договірні відносини, а результатом — співвідношення доходів (інтересів) власника, держави та користувача в умовному факторному доході землі.

Очевидно, що в кінцевому рахунку економічна відповідальність за ефективність використання ресурсів землі лягає на власників (у формі цін на землю), а в середньо- та короткостроковій перспективі — на користувачів, які забезпечують той чи інший рівень факторного внеску землі. Тому обмеження прав землевласника як в частині реалізації права на капі-

тальну вартість ділянки при її продажу, так і в частині права визначення доходу від її передачі в оренду (користування), шкодять потенціалу ефективного комбінування виробничих факторів, негативно впливаючи на їх загальну продуктивність та рівень економічно оціненої корисності (дохідності) землі<sup>15</sup>.

Винагорода за послуги власника виправдана тому, що без неї його обов'язки не можуть ефективно виконуватися в тій мірі, в якій існує зумовлене ринками продукції землеробства економічна необхідність. Історична відсутність ефективної альтернативи оплачуваній власності на землю стає зрозумілою з огляду на ризики непропорційних втрат суспільства від можливих помилок носіїв надмірно концентрованих повноважень щодо її використання — такі ризики виступають домінуючим мотивом земельних реформ [2].

Рішення власника про передбачене самостійне використання ділянки залежить від його здатності (в силу особистісних якостей та можливостей залучення необхідних ресурсів) забезпечити вищий за альтернативний дохід на ринку оренди землі.

У випадку, якщо власник не здатен самостійно забезпечити дохід землі на рівні, досяжному для типового користувача, це свідчить про неефективне її використання та наявність економічного стимулу до передачі в оренду (користування). Відсутність при тій же умові можливостей та бажання нести ризики інвестування землі у конкретне господарство (шляхом передачі ділянки в оренду або до складеного капіталу) є спонукальним мотивом до її відчуження.

Економічним стимулом власника до самостійного виробничого використання ділянки є його впевненість у своїх силах щодо забезпечення продуктивності землі, яка зумовить перевищення її факторного внеску у вартість нормального продукту.

Звичайно, що суттєвими складовими такої впевненості є доступність для нього ринків сільськогосподарської продукції, капіталу й робочої сили, а також здатність (бажання) здійснювати самостійну підприємницьку діяльність.

Намагання власника максимізувати дохід на ринку оренди землі понад нормальній рівень її факторного внеску може бути наслідком низького рівня конкуренції. Така ситуація приводить до невизначеності щодо прийнятного для даних соціально-економічних умов рівня плати за землю. Наслідком є зростання розриву (спреду) між пропонованими виробниками ставками орендної плати та їх рівнем, очікуваним власниками (аж до розглянутого вище «провалу ринку»).

Мотивом опортуністичної поведінки власника стосовно користувача земельної ділянки в частині вимагання плати понад факторний внесок землі може також виявитися зростання її альтернативної вартості. Привабливі пропозиції щодо плати за землю з боку потенційних користувачів, які передбачають більш дохідне альтернативне використання даної ділянки, спонукають власника до наполягання на платі за землю, що перевищує її факторний внесок при поточному використанні.

Крім того, в межах одного підприємства деякі ділянки можуть мати нерозривний фізичний та функціональний зв'язок, що підвищує їх цінність для даного користувача понад ринковий рівень. Це також може сприяти наполяганню власника на рівні орендної плати, що перевищує факторний внесок землі.

Очевидно, що створення та розподіл умовного факторного доходу від землі далекі від альтернативної поведінки суб'єктів економічних відносин. Як наслідок, повні та часткові права на землю, що виступають необхідною умовою отримання до-

<sup>15</sup> Це пояснює результати міжнародних порівнянь, які свідчать про вищу урожайність сільськогосподарських земель у країнах з розвинутим ринковим оборотом прав на землю (див. «Сільське господарство України» за 2007 рік/ Державний комітет статистики України. — К., 2008, С. 372)

ходів від неї, здатні виступити механізмом концентрації землеволодіння, чинником посилення окремими суб'єктами земельних відносин ринкової влади та предметом спекуляцій на ринку.

До певної міри власника землі можна розглядати не тільки як інвестора сільськогосподар-

ського підприємства, а й як повноважного спекулянта, на якого суспільство перекладає ризики щодо забезпечення її найбільш прибуткового використання.

З огляду на можливі втрати суспільства від монополізації земельної власності та непродуктивної спекуляції правами на

землю, регулювання ринку землі, представлене ефективним оподаткуванням земельної власності, довгостроковими планами розвитку територій та проконкурентною політикою доступу до земельних ресурсів, є невід'ємним чинником ідентифікації та надання прав на землю [5, 13, 19, 23, 27, 28].

## ВИСНОВКИ

Якщо економічна система здатна до адекватних коригувань (включаючи переход до альтернативних видів використання землі), то повне право власності на неї може розглядатися як право на неперервний та постійно відновлюваний у часі грошовий потік. Таким чином, ділянка являє собою майбутні блага в формі розподіленого в часі рентного доходу. Інтерес до її використання з боку виробника залежить від умов його створення та розподілу, що включають вартість інших факторів та можливість отримання чистого прибутку (економічної ренти підприємця).

Це зумовлює ситуативну потребу суб'єктів земельних відносин у ліквідності повного права власності на землю. Ринок повного права на землю є чинником формування економічних переваг у визначених інтервалах часу. Саме з економічною привабливістю негайної реалізації права власності порівнює потенційний користувач вигоди тимчасового користування землею.

Аналіз інтересів учасників ринку землі свідчить, що в цивілізованому суспільстві, прямо чи опосередковано, співучасть у створенні та розподілі її факторного доходу (земельної ренти) беруть: землекористувачі, які забезпечують ефективне поєдання всіх ресурсів із землею; землевласники, на яких покладаються ризики суспільства щодо вибору варіантів її ефектив-

ного використання; власники праці й капіталу, без участі яких неможливе створення необхідного продукту і ринкові ціни на послуги яких безпосередньо впливають на інтенсивність грошового потоку від землі. Наявність факторного доходу забезпечується використанням землі, витрати на здійснення якого покриваються платоспроможним попитом<sup>16</sup>.

Загальне зростання чисельності населення, якщо воно випереджає залишення у виробництво нових земель, в довгостроковій перспективі призводить до зростання цінності землі. Міжнародна торгівля є безпосереднім чинником такої тенденції. Тому суспільне значення національних держав як емітентів прав на землю, полягає в забезпеченні їх визначеності, передаваності та проведенні політики, що сприяє конкурентоздатності вітчизняних товаровиробників на внутрішніх та зовнішніх ринках [14, 25].

Реалії економіки свідчать про варіативність інтересу до прав власності на землю, що відповідає подільності факторного доходу та спеціалізації сторін ринкових угод на функціях, які забезпечують принципову можливість її переходу до найбільш ефективного використання<sup>17</sup>.

Така варіативність підтверджується як широким спектром господарств-землекористувачів (багатоукладність), так і відхиленнями цін та плати за землю від її дійсної цінності<sup>18</sup>, які пояснюються не тільки її диференціацією за місцем розташування та родючістю, а й цілим комплексом інституційних та соціально-економічних умов.

Враховуючи характерне для сучасних суспільств розмаїття можливих рішень учасників економічних відносин, очевидно є неможливість передбачення та вибору ними ефективних варіантів використання землі поза ринковою системою реалізації індивідуалізованих прав на неї<sup>19</sup>.

<sup>16</sup> Такі витрати включають також нормальний прибуток виробника-користувача землі.

<sup>17</sup> Категоричні висновки про відсутність потреби чи абсолютної необхідності повного права власності виробника на землю можуть базуватися тільки на неповному аналізі умов використання землі. В цілому вони призводять до неадекватних з точки зору історичної ретроспективи заяв про доцільність (можливість) монополізації землі державою, окремими власниками та приватними фірмами.

<sup>18</sup> Дійсна цінність (intrinsic value) — вартість активу, визначена на основі аналізу дохідності його використання. Може бути відмінною від ринкового рівня цін, що залежить від кон'юнктури ринку, спричиненої психологічними очікуваннями його суб'єктів.

<sup>19</sup> Історична підтвердження альтернатива стосується первісних суспільств, для яких характерним є невиснажливий режим вільного доступу до землі, притаманний малим групам користувачів з постійним обмеженням чисельності та повною залежністю від примх природи. Гіпотетична альтернатива вимагає суспільств з сталими, наперед визначеними потребами, наявність яких означала б повну уніфікацію оцінок всіх учасників економічних відносин щодо ефективності використання окремих ділянок [22, 23].

# ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНІ АСПЕКТИ ВИКОРИСТАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ В УМОВАХ ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ ТА РИНКОВИХ ВІДНОСИН

У результаті здійснення земельної реформи держава втратила монопольне право на землю. Особливо відчутні зміни відбулися у перерозподілі сільськогосподарських угідь. Понад дві третини їх (73,7%) площи передано у приватну власність громадянам і юридичним особам. Частка державної власності скратилася до 26,2 відсотка, колективної — до 0,1 відсотка (рис. 1).

Зберегти наявний ресурсний потенціал, в першу чергу земельний, та налагодити його використання на інноваційній основі з врахуванням технологій, які використовують в сільському господарстві більшість країн світу, є важливим завданням аграрної науки.

Розораність сільськогосподарських угідь протягом 1990-2010 років зменшилася лише на 1% і становить 78%. Такого рівня немає в жодній країні світу з розви-

нутим сільським господарством. Так, в Білорусії цей показник становить — 61,8%, Румунії — 63,1, Франції — 62,7, Болгарії — 60,3, Італії — 51,6, Австрії — 42,7, Великобританії — 34,5. Надмірна розораність угідь та майже цілковите припинення виконання комплексу робіт із захисту ґрунтів призводить до розвитку ерозійних і деградаційно-руйнівних процесів, якими в Україні охоплено майже 15 млн га земель.

За інформацією Держземагентства України, 30,7% площи сільськогосподарських угідь зазнали згубного впливу водної та вітрової ерозії, 19,1% — це вже дефляційно-небезпечні ґрунти.

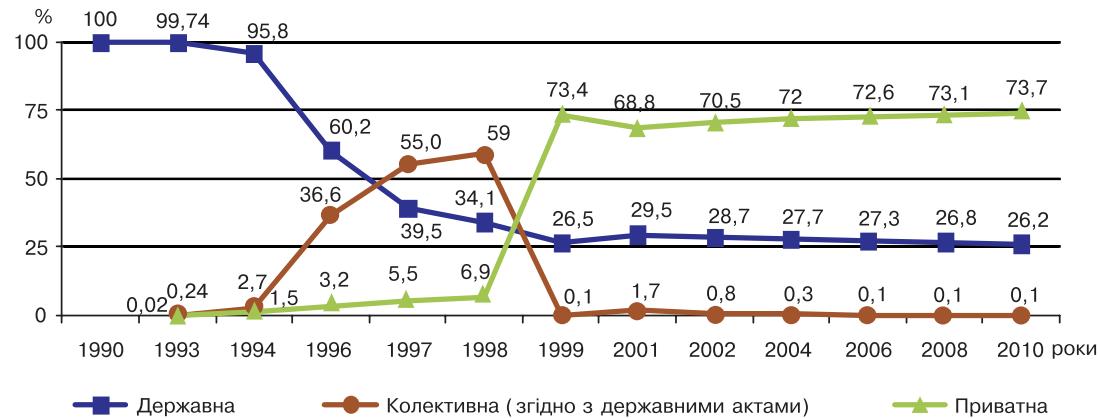
Погіршується екологічний стан сільськогосподарських угідь. Так, 10,4 млн га (26,3%) з них — це кислі ґрунти. Солонцоваті (середньо і сильно) та засолені ґрунти займають 4,7 млн га (14,3%).

Різке зменшення обсягів фінансового та ресурсного забезпечення водних меліорацій привело до істотного погіршення і виходу з ладу меліоративної мережі та споруд на ній, скорочення парку дощувальної техніки, недотримання режимів зрошення і регулювання водно-повітряного режиму, а також технологій вирощування сільськогосподарських культур. Результати такого господарювання невтішні — урожайність зернових порівняно з періодом 1986-1990 рр. зменшилася на 7-11 ц/га.

За оцінками фахівців, щорічні втрати гумусу через мінералізацію та еrozію ґрунтів становлять 32-33 млн тонн, що еквівалентно 320-330 млн тонн органічних добрив, а еколого-економічні збитки через еrozію ґрунтів перевищують 9 млрд гривень.

Рис. 1

Розподіл сільськогосподарських угідь України за формами власності (1990-2010 рр.)



**О**сновною причиною зниження родючості ґрунтів є значне зменшення обсягів внесення органічних і мінеральних добрив, хімічних меліорантів, засобів захисту рослин. За останні дів'ятнадцять років обсяги внесення органічних добрив скоротилися у 24,6 раза, мінеральних — 4,8 рази, хімічних меліорантів — 19 разів. Переважно вносилися азотні добрива, що призвело до диспропорції у співвідношенні між основними елементами живлення (N : P : K). У 2009 р. воно становило 1: 0,21 : : 0,19 проти науково обґрунтованого 1: 0,9: 0,7 (табл. 1).

рівняно з 1990 роком зросла з 2,3 до 18,7% відсотка.

Наслідком високого сільськогосподарського освоєння земельного фонду (72%), низького рівня господарювання та поширення деградації сільськогосподарських угідь є надзвичайно низький рівень їх продуктивності. У європейських країнах, де якість ґрунтів не краща за українські, урожайність основних сільськогосподарських культур у 1,5-2 рази вища, ніж в Україні, і стабільна за роками, що свідчить про належну культуру землеробства, дотримання технологічних та екологічних вимог

тивності сільськогосподарського виробництва. За період 2001-2009 рр. порівняно з 1996-2000 рр. вихід валової продукції зрос з 917,4 до 1646 грн/га, або на 79%. Прибуток від рослинництва зрос з 30 разів (з 35,1 до 1080,6 грн/га). Порівняно з іншими підприємствами галузі внесення добрив в розрахунку на 1 га в агрохолдингах становить в межах 160 кг діючої речовини, а середня урожайність зернових зросла на 5-6 т/га. Це досягається завдяки впровадженню нових технологій, ефективному застосуванню засобів хімізації, зокрема, через забезпечення бездефіцитного балансу гумусу, азоту, фосфору та калію шляхом збільшення обсягів внесення органічних добрив, у тому числі торфокомпостів, сапропелів, сидератів та внесення мінеральних добрив у науково обґрунтованих дозах і співвідношеннях NPK відповідно до потреб сільськогосподарських культур.

Таблиця 1

#### Співвідношення елементів живлення у внесених мінеральних добривах

Науково обґрунтоване співвідношення	Фактичне співвідношення N : P : K				
	1990 р.	1996 р.	2000 р.	2005 р.	2009 р.
1 : 0,9 : 0,7	1 : 0,7 : 0,6	1 : 0,26 : 0,14	1 : 0,17 : 0,10	1 : 0,26 : 0,21	1 : 0,21 : 0,19

Екологічний стан агроландшафту прийнято оцінювати за співвідношенням — рілля : природні кормові угіддя : ліси. Для України воно має становити 1:1,6:3,6 відповідно. Проте фактично це співвідношення становить: 1 — рілля, 0,2 — сіножаті і пасовища; 0,3 — ліси, що свідчить про розбалансування агроландшафту [1].

За період 1990-2010 роки площа ріллі скоротилася на 1092,4 тис. га, багаторічних насаджень — на 160,3 тис. га, а сіножаті і пасовища збільшилося на 503 тис. га. Розвиток трансформаційних процесів в економіці, створення нових форм господарювання, зменшення поголів'я тварин сприяло зміні спеціалізації виробництва та структури посівних площ. За даними Держкомстату України, питома вага зернових культур збільшилася до 64% і технічних — 28,7, на томіст кормових зменшилася з 38,1 в 1990 р. до 7% в 2009 році. В останні роки характерним для всіх зон України є розширення посівів ріпаку, частка якого по-

землеробства. Внесення мінеральних добрив в Україні скоротилося з 141 кг діючої речовини у 1990 році до 48 кг діючої речовини у 2010 році, тоді як у розвинених європейських країнах їх вносять значно більше, зокрема, в Австрії — 233 кг, Великобританії — 289 кг, Нідерландах — 622 кг, Німеччині — 212 кг діючої речовини. Як результат маємо високу землемісткість продукції та в 5 разів менше її виробництво в розрахунку на 1 га ріллі.

**З**а умов поліпшення культури землеробства Україна має значні резерви підвищення урожайності та конкурентоспроможності сільськогосподарського виробництва. Безумовними передумовами цього є залучення інвестицій в сільськогосподарське виробництво, яке розпочалося в Україні зі створенням нових форм господарювання ринкового типу, зокрема, агрохолдингів.

Розвиток агрохолдингів став передумовою зростання ефек-

**В**ажливим елементом зниження собівартості і поліпшення якості виробленої продукції в агрохолдингах є запровадження сучасних методів автоматизованого контролю управління виробництвом. Комплексні автоматизовані інформаційно-управлюючі системи, засновані на технологіях «точного землеробства», дозволяють отримати достовірну інформацію про місцевість, характер землекористування та його режим; на основі картографічного матеріалу визначати точні розміри полів й площину землекористування, створювати тематичні карти (ґрунтову, урожайності, рельєфу, дорожню, юридичну, акумуляції водних потоків) і формувати на цій основі паспорт поля та земельного масиву в цілому; підвищити ефективність використання сільськогосподарської техніки завдяки скороченню витрат на обробіток ґрунту шляхом виключення пропусків і зон подвійного обробітку; знизити витрати при експлуатації техніч-

них засобів за рахунок оптимізації переміщень, контролю за місцем знаходження та витратою пального, швидким виявленням і усуненням неполадок; за допомогою використання GPS-технологій, а саме технології диференційованого внесення добрив і засобів захисту рослин, скоротити потребу в їх використанні до 30 відсотків.

Одним із важливих аспектів є створення лабораторії із агрехімічного обстеження, що дозволяє здійснювати індивідуальний підхід при застосуванні технологій на конкретно взятому полі.

У виробництво запроваджуються системи точного землеробства, зокрема, впровадження системи точного керування і системи внесення диференційованих норм мінеральних добрив, виходячи із фактичного забезпечення кожного поля елементами мінерального живлення рослин; введення в сівозміну культур, що дозволяють максимізувати збір білку навіть на відносно бідних землях; використання фосформобілізуючих бактерій для дробки насіння з метою зниження норм фосфорних добрив; використання азотфіксуючих бактерій з метою отримання додаткових доз біологічного азоту; використання мікродобрив з метою оптимізації мінерального живлення рослин; широке використання регуляторів росту.

В умовах енерго- та ресурсозбереження і охорони довкілля набирає розвитку мікрозрошення. Нині в Україні воно застосовується на площі понад 20 тис. гектарів. Мікрозрошення порівняно з дощуванням дає можливість зекономити 30-50% поливної води (мікродощування) і в 2-5 разів при краплинному. Економія електроенергії становить 50-70%. При мікрозрошенні негативний вплив на навколошне середовище, і в першу чергу на ґрунти, зводиться до мінімуму. Практика показує високу ефективність мікрозрошення овочевих, плодоягідних культур та винограду. Враховуючи технічну можливість застосування мікрозрошення усіх видів сільськогосподарських культур, воно має хорошу перспективу розвитку в Україні.

## ВИСНОВОК

Підвищення родючості ґрунтів можливе завдяки розвитку сприятливих умов для залучення інвестицій у сільськогосподарське виробництво; удосконалення структури посівних площ з урахуванням спеціалізації господарства; насичення сівозмін бобовими і зернобобовими високобільковими рослинами (слід обирати лише ті, яким властиві порівняно незначні коефіцієнти переходу радіонуклідів); збільшення площ під багаторічними травами; впровадження в культуру землеробства малопоширеніших і нових господарських рослин (інтродуентів); поліпшення системи удобрень за рахунок сидератів, сапропелю, біогумусу, органічних решток сільськогосподарських культур, місцевих агрономічних руд (фосфорити, апатити, глауконіт, цеоліт, вапнякові матеріали). Окрім цього слід вилучити з обробітку низькопродуктивну ріллю і забезпечити стало землекористування; впроваджувати науково обґрунтовані технології вирощування сільськогосподарських культур; збільшувати обсяги внесення органічних і мінеральних добрив, хімічних меліорантів за рахунок більш повного використання вітчизняних фосфоритів, калійних руд і покладів карбонатних порід; застосовувати рекомендовані сівозміни з урахуванням спеціалізації господарств; забезпечувати державний контроль за проведеним заходів збереження і відтворення родючості ґрунтів та запроваджувати механізм економічного стимулювання за раціональне використання та охорону земель сільськогосподарського призначення; запроваджувати органічне виробництво; збільшувати обсяги фінансового та ресурсного потенціалу водних меліорацій.

Dankevych A.E.

National research Center «The Institute of Agrarian Economics» of the Ukrainian Academy of Agrarian Sciences, Kyiv.

*Ecology-economic aspects of the use of agricultural lands in the conditions of peculiar and market relations*

*Досліджено еколого-економічні аспекти використання сільськогосподарських угідь в умовах приватної власності та ринкових відносин*

*Исследованы эколого-экономические аспекты использования сельскохозяйственных угодий в условиях частной собственности и рыночных отношений*

*Influence of the ecology-economic aspects of the use of agricultural lands are Investigational in the conditions of peculiar and market relations*

## ЛІТЕРАТУРА

- Созінов О.О. Сучасні деградаційні процеси, еколого-агрономічний стан та оцінка придатності сільськогосподарських земель для створення екологічно чистих сировинних зон і господарств/ М.В. Козлов, А.Г. Сердюк та ін. // Агроекологія і біотехнологія : зб. наук. праць. — К., 1998. — Вип. 2. — С. 54-65.
- Куріна Л.М., Снопок М.П. Ефективність використання зрошуваних земель в Україні: Брошура. — К. — ДОД Інститут аграрної економіки УААН. 2003, С. 26.
- Статистичний збірник. Державний земельний кадастр України. — К. : Держкомстат України, 2009. — 187 с.
- Статистичний щорічник України за 2007 р. / [за ред. О.Г. Осауленко; віповід. за вип. П.П. Забродський]. — К. : Держкомстат України, 2008. — 625 с.
- Статистичний щорічник України за 2009 р. / [за ред. О.Г. Осауленко; віповід. за вип. П.П. Забродський]. — К. : Держкомстат України, 2009. — 625 с.

# Науково-методичні засади інвентаризації земель сільськогосподарського призначення

Одним з основних негативних факторів, що стимує завершення земельної реформи, став мораторій на відчуження земельних ділянок з цільовим призначенням для ведення тваринного сільського господарства та особистого селянського господарства (пайової землі).

Мораторій, який триває майже десять років, є правовою нормою переходних положень Земельного кодексу України, що вказує на його тимчасовість. Тому не виникає сумнівів стосовно необхідності скасування мораторію, однак для цього, на нашу думку, не достатньо прийняти Закони України «Про державний земельний кадастр» та «Про ринок земель». Чому?

За період дії мораторію з'явилися мільйони власників земель сільськогосподарського призначення. Достатньо велика кількість цих земель перебуває в обігу напівзаконно — використовувалися схеми, що обходили норми законодавства. І склалося так, що на сьогодні держава не має повної, об'єктивної та достатньої інформації стосовно правового статусу більшості земель сільськогосподарського призначення, які перебувають у власності або передані в користування (постійне, тимчасове), а які — в землях запасу. Отже, виникають

обставини, що унеможливлюють виконання на належному рівні управлінських функцій держави не тільки щодо планування, моніторингу та контролю за використанням земель сільськогосподарського призначення, але й щодо належної організації ринку цих земель, який, до речі, має бути під повним контролем держави.

Враховуючи це, вважаємо, що передувати скасуванню мораторію та відкриттю ринку земель сільськогосподарського призначення мають заходи із землеустрою, які забезпечать проведення інвентаризації сільгоспземель на території всієї держави. Порядок проведення інвентаризації повинен передбачати встановлення місця розташування об'єктів землеустрою (земель с/г призначення), їхніх меж, розмірів, а також встановлення правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нераціонально або не за цільовим призначенням, виявлення деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, що необхідні для здійснення землеустрою, ведення державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охоро-

ною земель тощо. Всі відомості, зібрані під час інвентаризації, зможуть використовувати органи виконавчої влади для прийняття вивірених рішень.

Таким чином, на нашу думку, за ситуації, що складається напередодні відміни мораторію і запровадження ринку земель, дуже злагоджено мають діяти Уряд, відповідні центральні органи виконавчої влади та Верховна Рада України, оскільки саме виконання зазначених заходів дозволить забезпечити створення передумов формування прозорого ринку земель сільськогосподарського призначення. А відтак матимемо надходження додаткових коштів до відповідних бюджетів від продажу земельних ділянок, підвищиться інвестиційна привабливість земель сільськогосподарського призначення, відкриється можливість кредитування сільгospвиробництва під заставу земель тощо.

Для проведення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення в межах всієї України необхідно сформувати єдині методичні підходи та розробити порядок виконання відповідних робіт. Фахівці Держземагентства України та ДП «Київський інститут землеустрою» напрацювали і пропонують до широкого публічного обговорення «Порядок проведення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення».

Микола КАЛЮЖНИЙ,

заступник голови

Держzemагентства України

Йосип ДОРОШ,

директор Державного підприємства

«Київський науково-дослідний

та проектний інститут землеустрою»

# ПОРЯДОК ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

## 1. Загальні положення

1.1. Порядок проведення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення (далі — порядок), розроблено відповідно до положень Земельного кодексу України, статті 35 Закону України «Про землеустрій» та інших нормативно-правових актів в галузі використання та охорони земель.

1.2. Порядок є нормативно-технічним документом, яким встановлюються основні вимоги до виконання робіт з інвентаризації земель сільськогосподарського призначення.

1.3. Результатом проведення робіт є технічна документація з інвентаризації земель сільськогосподарського призначення (далі — технічна документація) в межах території сільської (селищної) ради.

1.4. Технічна документація повинна бути уніфікованою і придатною для зведення результатів інвентаризації в межах району, області та держави в цілому.

1.5. До земель сільськогосподарського призначення відносяться землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури або призначенні для цих цілей.

До земель сільськогосподарського призначення належать:

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

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

1.6. Метою проведення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення є виявлення земель, що використовуються та не використовуються для сільськогосподарського виробництва, використовуються нераціонально або не за цільовим призначенням, виявлення деградованих і забруднених сільськогосподарських угідь, створення інформаційної бази для ведення державного земельного кадастру, обігу земель і регулювання земельних відносин.

1.7. Замовником робіт з інвентаризації земель сільськогосподарського призначення виступають органи виконавчої влади та місцевого самоврядування, власники землі або землекористувачі.

1.8. Фінансування робіт з інвентаризації земель сільськогосподарського призначення здійснюється за кошти бюджетних асигнувань, кошти власників землі та землекористувачів, інших джерел незаборонених законодавством України.

1.9. Виконавцями робіт з інвентаризації земель сільськогосподарського призначення є спеціалізовані підприємства та організації, які отримали ліцензії на

проводення робіт із землеустрою відповідно до Закону України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності» (далі — Виконавець).

1.10. Завданнями інвентаризації земель сільськогосподарського призначення є:

— визначення кількісного складу земель;

— отримання даних для виготовлення технічної документації з оформлення документів, що посвідчують право власності або право користування земельними ділянками, які раніше були надані юридичним та фізичним особам;

— одержання достовірної інформації для вирішення питань щодо припинення права користування земельними ділянками, які використовуються не за цільовим призначенням, з порушенням земельного законодавства і встановлених вимог або ж нераціонально;

— вирішення питань щодо розбіжності місцеположення, форми або розміру земельної ділянки, яка фактично знаходитьться у користуванні, та ділянки, яка раніше була надана у користування;

— аналіз фактичного використання земельних ресурсів;

— одержання інших даних, необхідних для ведення державного земельного кадастру;

— надання інформації для обчислення земельного податку та орендної плати.

— визначення наявних обмежень та обтяжень щодо використання земельних ділянок.

1.11. Обліковим об'єктом інвентаризації є земельна ділянка, що знаходиться у власності або користуванні юридичних та фізичних осіб, а також земельні ділянки державної та комунальної власності не надані у власність чи користування (землі запасу), які розміщені в межах певної сільської (селищної) ради.

2. Виконання робіт з інвентаризації земель

2.1. Всі роботи з інвентаризації земель поділяються на два етапи:

— 1 етап — підготовчий;

— 2 етап — виробничий.

2.2. Підготовчий етап виконується Виконавцем за участю Замовника і полягає у:

— збиранні, вивчені й оцінці забезпечення топографо-геодезичними, планово-картографічними матеріалами об'єкту робіт;

— розробці технічного завдання;

— підготовці робочого інвентаризаційного плану (схеми);

— аналізі наявних матеріалів щодо землевпорядників (проектів внутрігосподарського землеустрою або проектів землеустрою, що забезпечують екологіко-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь тощо), земельно-кадастрових та топографо-геодезичних робіт, що виконувалися на даній території;

— аналізі та оцінці наявних матеріалів містобудівної документації;

- аналізі та оцінці розміщення інженерних комунікацій і розмірів їх санітарно-захисних, охороних та захисних зон;
  - аналізі матеріалів щодо проектів формування територій і встановлення меж сільських (селищних) рад та населених пунктів та проектів внутрігосподарського землеустрою;
  - вивчені документів і матеріалів про відведення земельних ділянок;
  - аналізі проектів землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) (схем поділу земель колективної власності на земельні частки (паї));
  - аналізі технічних звітів щодо виносу в натуру, встановлення (поновлення) і визначення меж земельних ділянок;
  - формування інформації про землекористувачів та землевласників;
  - аналізі матеріалів про підприємства і організації, що мають у своєму складі шкідливі або небезпечні виробництва та накопичувачі токсичних відходів.
- 2.3.** На основі зібраних і проаналізованих матеріалів складається технічне завдання (ТЗ) на проведення інвентаризації земель, яке передбачає виробничий етап робіт:
- встановлення етапності виконання інвентаризаційних робіт;
  - створення робочого інвентаризаційного плану, основою якого є ортофотоплани зальотів 2008-2011 років масштабу 1:10000 та 1:5000, шляхом нанесення меж сільської (селищної) ради, населених пунктів, лісових масивів, водних об'єктів та інженерної інфраструктури;
  - встановлення наявності пунктів державної геодезичної мережі для визначення координат точок кутів повороту меж земельних ділянок;
  - нанесення на робочий інвентаризаційний план місць розташування земельних ділянок за даними файлів обміну результатів землевпоряддних робіт (in-4), їхніх меж, розмірів та складу угідь;
  - обстеження існуючих меж землеволодіння і землекористувань;
  - ідентифікація земельних ділянок, які перебувають у власності чи користуванні юридичних та фізичних осіб;
  - визначення на місцевості меж та площ земельних ділянок не переданих у власність чи ненаданих у користування;
  - встановлення землекористувань сільськогосподарських підприємств;
  - складання збірного кадастрового плану земельних ділянок в масштабі 1:10000;
  - визначення зон обмежень та обтяжень щодо використання земельних ділянок;
  - виявлення земель, що не використовуються, використовуються нераціонально або не за цільовим призначенням;
  - виявлення самовільно зайнятих земель;
  - визначення земельних ділянок, межі яких за даними in-4 файлів не відповідають фактичному місцю розташування на місцевості;
  - складання експлікації земель по угіддям (за формулою № 6-зем);
  - складання реестру основних товаровиробників сільськогосподарської продукції;
  - складання реєстру землекористувачів, що не мають документів на право користування або право власності на землю;
  - визначення наявності особливо цінних земель.
- 3.** Вимоги до виконання робіт: технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель виготовляється в межах окремих сільських (селищних) рад і оформляється згідно з вимогами до ДСТУ 3008-95. Геодезичні роботи в складі інвентаризації земель виконуються відповідно до інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (1999 р.). Креслення, які додаються до технічної документації, виготовляються в масштабі 1:10000 (1:5000).
- 4.** Складання і оформлення матеріалів інвентаризації земель
- 4.1.** Результати інвентаризації робіт представляються Виконавцем у вигляді технічної документації на паперових та електронних носіях.
- 4.2.** Склад технічної документації:
- пояснівальна записка;
  - додатки;
  - графічні матеріали.
- Пояснювальна записка включає характеристику об'єкту, методи та способи проведення інвентаризації, результати проведення інвентаризації.
- Додатки:**
- технічне завдання;
  - список землекористувачів (власників землі) із зазначенням площи їх ділянок за формулою реєстрації земельно-кадастрової книги;
  - список землекористувачів, що не мають документів на право користування або право власності на землю;
  - перелік земель, що не використовуються або використовуються не за цільовим призначенням;
  - перелік самовільно захоплених земельних ділянок;
  - перелік земель, що зазнали негативного впливу антропогенних процесів (порушені, підтоплені, забруднені органічними та іншими видами відходів);
  - експлікація всіх земель та розподіл їх по землекористувачах (власниках землі) та угіддях по формі № 6-зем.
- Графічні матеріали:**
- зведений план території сільської (селищної) ради з розміщеними земельними ділянками власників та користувачів, а також землями запасу у масштабі 1:10000 (1:5000);
  - схема планової опори (розміщення пунктів державної геодезичної мережі та пунктів її згущення).
- 5.** Технічну документацію щодо інвентаризації земель виконавець подає на погодження до територіального органу Державного агентства земельних ресурсів України у відповідному районі.
- 6.** Після позитивного висновку управління земельних ресурсів району технічна документація передається на затвердження до районної державної адміністрації.
- 7.** Технічна документація з інвентаризації земель сільськогосподарського призначення розробляється у трьох примірниках: 1-й примірник залишається у виконавця робіт, 2-й примірник передається Замовнику, 3-й примірник передається до Державного фонду документації із землеустрою.

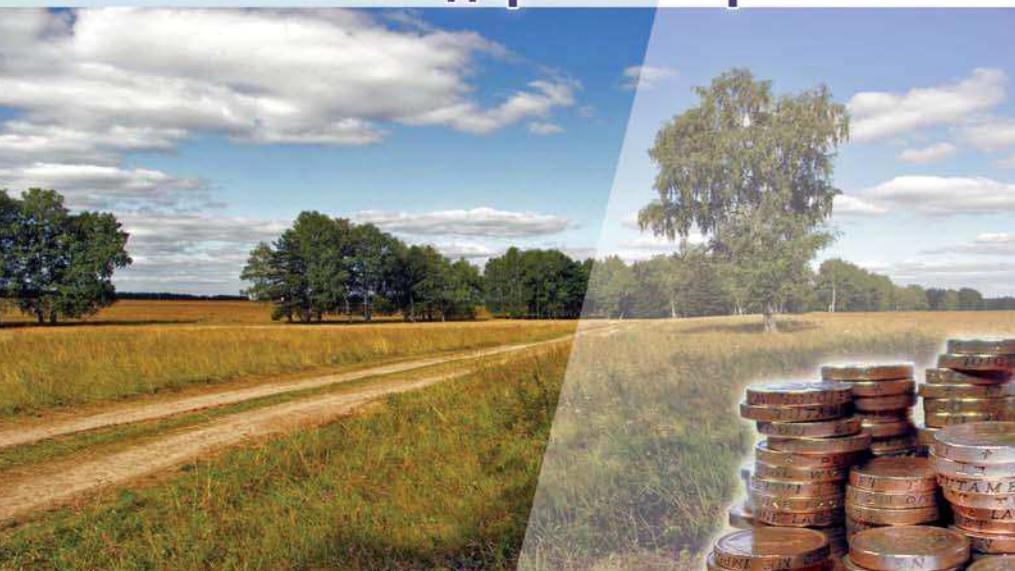
УДК 322.2

Андрій МАРТИН,

кандидат економічних наук,  
докторант Національного університету  
бюоресурсів і природокористування України

Нормативна грошова оцінка розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільсько-господарського призначення, згідно зі статтею 18 Закону України «Про оцінку земель», проводиться не рідше ніж один раз на 5-7 років.

# АКТУАЛІЗАЦІЯ ПОКАЗНИКІВ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ



Нормативна грошова оцінка земельних ділянок належить до важливих економічних регуляторів земельних відносин в Україні. Відповідно до Закону України від 11.12.2003 № 1378-IV «Про оцінку земель», нормативна грошова оцінка земельних ділянок є капіталізованим рентним доходом із земельної ділянки, що визначений за встановленими і затвердженими нормативами. Згідно зі статтею 5 цього Закону, нормативна грошова оцінка земельних ділянок має використовуватися для ви-

значення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Після прийняття у 2003-му цього Закону вже минуло понад 7 років, а, фактично, нормативна грошова оцінка земель сільсько-господарського призначення була проведена більш ніж 15 років тому — у 1995-му... Сьогодні важливе завдання землевпорядної, економічної та правової науки — невідкладне розроблення підходів до проведення в Україні нової нормативної грошової оцінки земель сільсько-господарського призначення.

Питання методичних засад грошової оцінки земель сільсько-господарського призначення в Україні висвітлені у працях широкого кола вітчизняних науковців, зокрема, Ю.Ф. Дехтяренка, Д.С. Добряка, О.І. Драпіковського, В.М. Заяця, О.П. Канаша, В.М. Кілочко, І.П. Манько, Ю.М. Манцевича, В.О. Мельничук, Ю.М. Палехи, О.В. Тіпакова, А.М. Третяка, М.М. Федорова та деяких інших, питання удоскonalення відповідної нормативно-правової бази зберігає дискусійний характер.

Попри це, зберігається досить неоднозначне бачення різними дослідниками стратегії подальшого удосконалення показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. Порівняно малодослідженими є питання актуалізації землеоцінок показників в умовах чинної нормативно-правової бази.

Метою цієї статті є обґрунтування науково-методичних засад актуалізації (новлення) показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення відповідно до сучасних умов господарювання.

## Як здійснювався розрахунок нормативної грошової оцінки земель

**П**равовідносини у сфері нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення регулюються Земельним кодексом України від 25.10.2001 № 2768-ІІІ, Податковим кодексом України від 02.12.2010 № 2755-VІ, законами України від 11.12.2003 № 1378-ІV «Про оцінку земель» та від 06.10.1998 № 161-XIV «Про оренду землі», постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбуду України, УААН від 27.01.2006 № 18/15/21/11 «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» (зареєстрований Мін'юстом України 05.04.2006 за № 388/12262).

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення була проведена в Україні лише один раз — станом на 1 липня 1995 року, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213

«Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», а також наказу Держкомзему України від 07.04.1995 № 24/87/70/45 «Про Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» (зареєстрованого Мін'юстом України 13.04.1995 за № 105/ 641) та наказу Держкомзему України, Мінсільгоспіпроду України, Держкоммістобудування, УААН від 27.11.1995 № 76/230/325/150 «Про внесення доповнень до Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» (зареєстрованого Мін'юстом України 30.11.1995 за № 427/963).

Відповідно до пункту 5 Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, що затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213, в основу розрахунку нормативної грошової оцінки земель покладається рентний дохід, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної в 1988 році.

Відповідно до пункту 2.1.1 Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, що затверджений наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбуд УААН від 27.01.2006 № 18/15/21/11 (зареєстрованого Мін'юстом України від 05.04.2006 № 388/12262), для визначення нормативної грошової оцінки земель в Україні розраховується диференціальний рентний дохід з орних земель за економічною оцінкою виробництва зернових культур (у центнерах зерна) за формулою:

$$Р\partialн = (У \times Ц - З - З \times К\ηр) : Ц,$$

де  $Р\partialн$  — диференціальний рентний дохід з гектара орних земель (у центнерах);

$У$  — урожайність зернових з гектара (у центнерах);

$Ц$  — ціна реалізації центнера зерна в гривнях;

$З$  — виробничі затрати на гектар;

$К\ηр$  — коефіцієнт норми рентабельності.

Крім диференціального рентного доходу ( $Р\partialн$ ) у сільському господарстві, за умов використання гірших земель створюється абсолютний рентний дохід ( $Р\partialн$ ), який додається до диференціального рентного доходу, і таким чином обчислюється загальний рентний дохід ( $Р\partialн$ ).

У 1995 році, відповідно до наказу Держкомзему України, Мінсільгоспіпроду України, Держкоммістобудування, УААН від 27.11.1995 № 76/230/325/150 «Про внесення доповнень до Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» (зареєстрованого Мін'юстом України від 30.11.1995 № 427/963) для розрахунку грошової оцінки ріллі використовувалися такі вихідні дані:

- середньорічна урожайність зернових з гектара за 1986-1990 рр. — 31,5 ц;
- середньорічна ціна реалізації 1 ц зерна в крб за 1986-1990 рр. — 17 крб;
- середньорічні виробничі витрати на 1 га вирощування зерна за 1986-1990 рр. — 303 крб;
- коефіцієнт норми рентабельності, що використовувався при проведенні економічної оцінки земель (1988 р.) — 0,35;
- величина абсолютноого рентного доходу ( $Р\partialн$ ), який створюється на гірших за якістю землях в сільському господарстві і встановлений по Україні на гектар угідь, — 1,6 ц зерна.

За вищепередованою формулою і цими вихідними даними диференціальний рентний дохід з гектара орних земель становив 7,4 ц зерна з 1 га, а загальний рентний дохід — 9,0 ц зерна з 1 га (див. табл. 1).

Таблиця 1

**Розрахунок рентного доходу на орних землях України<sup>1</sup>**

№	Показники	Станом на 1986-1990 рр.
1	Урожайність зернових з гектара, центнерів	31,5
2	Середньорічна ціна реалізації 1 центнера зерна, крб	17,0
3	Валова продукція з гектара (ряд. 1 × ряд. 2)	535,0
4	Виробничі витрати на гектар, крб	303,0
5	Прибуток (35 %), крб	106,0
6	Сума витрат і прибутку (ряд. 4 + ряд. 5), крб	409,0
7	Диференційований рентний доход (ряд.3 – ряд.6), крб	126,0
8	Диференційований рентний доход, ц зерна (ряд. 7 : ряд. 2)	7,4
9	Абсолютний рентний доход, ц	1,6
10	Загальний рентний доход, всього, ц (ряд. 8 + ряд. 9)	9,0

Таблиця 2

**Розрахунок грошової оцінки ріллі по Україні<sup>1</sup>**

№	Показники	Порядок одержання або розрахунку показника	Значення показника
1	Диференційований рентний доход з гектара орних земель, центнерів	табл. 1, ряд.8	7,4
2	Абсолютний рентний доход, центнерів	Постійна величина	1,6
3	Загальний рентний доход, центнерів	ряд. 1 + ряд. 2	9,0
4	Термін капіталізації рентного доходу, років		33,0
5	Ціна центнера зерна, млн крб	На час розрахунку	1,25
6	Грошова оцінка гектара, млн крб	ряд. 3 × ряд. 5 × ряд. 4	371,0

<sup>1</sup> Наказ Держкомзему України, Мінсільгосппроду України, Держкоммістобудування, УААН від 27.11.1995 № 76/230/325/150.

Виходячи з поточної ціни 1 центнера зерна у 1995 році 1,25 млн крб, нормативна грошова оцінка ріллі по Україні була визначена на рівні 371 млн крб за гектар (див. табл. 2).

Слід зазначити, що останній (третій) тур економічної оцінки земель колгоспів і радгоспів Української РСР за результатами їх господарювання у 1981-87 рр. був проведений ще у 1988 році [1]. Звичайно, його результати не можна вважати адекватними сучасним умовам господарювання в Україні, але нормативні документи щодо методичних зasad та порядку проведення економічної оцінки земель в Україні наразі відсутні, а такий вид землеоціночних робіт вже понад 23 роки не проводився.

Після 1995 року здійснювалася індексація показників оцінки відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 № 783 «Про проведення індексації грошової оцінки земель» (за 1995-2009 роки) та пункту 289.2 Податкового кодексу України від 02.12.2010 № 2755-VI (за 2010 рік). Наразі, відповідно до роз'яснень Держкомзему (листи від 11.01.2011 № 344/22/6-11 та від 14.01.2011 № 603/22/6-11) нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь станом на 01.01.2011 р. індексується із урахуванням коефіцієнта індексації 3,2.

Але індексація показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, що здійснювалася

відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 № 783 «Про проведення індексації грошової оцінки земель» та базувалася на середньорічних індексах інфляції, не спроможна врахувати динаміку рентного доходу, що одержується на землях сільськогосподарського призначення.

Відсутність нових показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення призводить до застосування при економічному регулюванні земельних відносин в Україні застарілих показників грошової оцінки 1995-го року, що знижує ефективність державного регулювання економіки, погіршує умови соціального захисту селян — власників земельних ділянок та земельних часток (пайв), знижує надходження від земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності.

**Як оновити показники нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення**

Вирішуючи питання про визначення нових показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, відповідно до діючої нормативної бази, необхідно, насамперед, врахувати зростання за 1995-2010 роки вартості одного центнера зерна, що дозволить актуалізувати за станом на 2011 рік величину рентного доходу, який створюється при виробництві зернових культур та визначався у натулярних одиницях у 1995 році.

Кабінету Міністрів України варто встановити нову дату проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (наприклад,

1 липня 2011 року), а також визначити найменш обтяжливий для учасників земельних відносин механізм проведення оновленої оцінки, яким може стати встановлення єдиного коефіцієнта, який має застосуватися до нормативної грошової оцінки 1995 року для приведення величини рентного доходу, який створювався при виробництві зернових культур, у відповідність до сучасних цін на зерно.

Міністерства, інші центральні органи виконавчої влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації, органи місцевого самоврядування мають бути зобов'язані забезпечити застосування нових показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення із дати її проведення. Нові показники нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення повинні підлягати індексації у наступні роки після року її проведення відповідно до статті 289 Податкового кодексу України від 02.12.2010 № 2755-VI.

Коефіцієнт, за яким слід проводити перерахунок, варто визначати із урахуванням таких положень:

1. Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», наказу Держкомзему України від 07.04.1995 № 24/87/70/45 «Про Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» (зареєстрованого Мін'юстом України 13.04.1995 за №105/641) та наказу Держкомзему України, Мінсільгоспінду України, Держкомістобудування, УААН від 27.11.1995 № 76/230/325/150 «Про внесення доповнень до Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» (зареєстрованого Мін'юстом Ук-

раїни 30.11.1995 за № 427/963) при проведенні нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення приймалася поточна ціна одного центнера зерна у розмірі 1,25 млн крб (або 12 грн 50 коп. із урахуванням проведеної у 1996 році грошової реформи).

Грошова оцінка орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами визначалася як добуток річного рентного доходу за економічною оцінкою по виробництву зернових культур, ціни на зерно і терміну його капіталізації за формулою:

$$Гоз = Рздн \times Ц \times Тк,$$

де: Гоз — грошова оцінка гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами по Україні (у карбованцях);

Рздн — загальний рентний доход на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами по Україні (у центнерах);

Ц — ціна центнера зерна (у карбованцях);

Тк — термін капіталізації рентного доходу (в роках), який встановлюється на рівні 33 років.

Таким чином, грошова оцінка одного гектара у 1995 році становила:

для орних земель — 371,2 млн крб (9 ц × 1,25 млн крб × 33 роки);

багаторічних насаджень — 1435,1 млн крб (34,79 ц × 1,25 млн крб × 33 роки);

природних сіножатей — 185,6 млн крб (4,50 ц × 1,25 млн крб × 33 роки);

природних пасовищ — 114,7 млн крб (2,78 ц × 1.25 млн крб × 33 роки).

2. Діючий наказ Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбуду України, УААН від 27.01.2006 № 18/15/21/11 «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільсь-

когосподарського призначення та населених пунктів» (зареєстрований Мін'юстом України 05.04.2006 за № 388/12262) вказує, що в умовах інфляції рентний дохід обчислюється у натуральних одиницях (у центнерах зерна), який при визначені грошової оцінки переводиться у вартісний вираз за поточними цінами на дату оцінки.

3. За даними Державного комітету статистики України<sup>2</sup>, середні ціни реалізації сільськогосподарськими підприємствами (крім малих) зернових та зернобобових культур за 2004-2010 роки становили: у 2004 році — 453,1 грн/т; у 2005 році — 417,8 грн/т; у 2006 році — 515,2 грн/т; у 2007 році — 833,5 грн/т; у 2008 році — 778,6 грн/т; у 2009 році — 799,0 грн/т; у 2010 році — 1120,9 грн/т.

Зважаючи на те, що коливання ринкових цін реалізації сільськогосподарськими підприємствами (крім малих) зернових та зернобобових культур у окремі роки є досить істотними, на думку автора, для розрахунків варто застосовувати середні ціни за певний період, що передусім проведенню оцінки. Таким періодом може бути семирічний період, який визначено статтею 18 Закону України від 11.12.2003 № 1378-IV «Про оцінку земель».

Таким чином, за період 2004-2010 років середня поточна ціна реалізації сільськогосподарськими підприємствами (крім малих) зернових та зернобобових культур становила 702,59 грн за тонну або 70,26 грн за центнер.

4. Величина коефіцієнта переважання ціни 1 центнера зерна, що застосовувалася у 1995 році, до ціни, що застосовується у 2011 році (середньої поточної ціни 2004-2010 років), буде становити: 70,26 грн/ц / 12,50 грн/ц = 5,621.

Таким чином, для проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського

<sup>2</sup> [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2006/sg\\_sg\\_rik\\_sg\\_u\\_zp\\_u.html](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2006/sg_sg_rik_sg_u_zp_u.html)

Наслідки проведення у 2011 році нормативної оцінки земель сільськогосподарського призначення<sup>3</sup>

Наименування періоду	Грошова оцінка 1ектара сільськогосподарських угідь:			природні насадження			природні пасовища			сільськогосподарські угіддя		
	річна	багаторічні насадження	природні сіножаті	річна	багаторічні насадження	природні пасовища	річна	багаторічні насадження	природні пасовища	річна	багаторічні насадження	природні пасовища
Автономна Республіка Крим	438,7	14038,4	24659,3	1886,0	60352,0	106012,1	94,2	3014,4	5295,0	91,1	2915,2	5120,7
Область:												
Вінницька	392,7	12566,4	22073,7	2103,9	67324,8	118260,2	103,5	3312,0	5817,7	92,4	2956,8	5193,8
Волинська	355,5	11376,0	19982,7	578,8	18521,6	32534,3	296,5	9488,0	16666,3	238,0	7616,0	13378,0
Дніпропетровська	386,2	12358,4	21708,3	678,0	21696,0	38110,4	94,7	3030,4	5323,1	96,2	3078,4	5407,4
Донецька	413,8	13241,6	23259,7	1456,5	46608,0	81869,9	120,2	3846,4	6756,4	118,8	3801,6	6677,7
Житомирська	244,4	7820,8	13737,7	1974,7	63190,4	110997,9	224,8	7193,6	12636,0	172,1	5507,2	9673,7
Закарпатська	311,5	9968,0	17509,4	786,8	25177,6	44226,0	187,9	6012,8	10561,9	144,4	4620,8	8116,7
Запорізька	401,8	12857,6	22585,2	859,5	27504,0	48312,5	101,1	3235,2	5682,8	91,8	2937,6	5160,1
Івано-Франківська	339,2	10854,4	19066,4	412,7	13206,4	23197,9	104,9	3356,8	5896,4	104,7	3350,4	5885,2
Київська	379,6	12147,2	21337,3	2000,9	64028,8	112470,6	225,3	7209,6	12664,1	140,9	4508,8	7920,0
Кіровоградська	381,1	12195,2	21421,6	443,4	14188,8	24923,5	112,4	3596,8	6318,0	96,2	3078,4	5407,4
Луганська	314,9	10076,8	17700,5	1773,1	56739,2	99666,0	179,7	5750,4	10100,9	90,1	2883,2	5064,5
Львівська	316,1	10115,2	17768,0	411,4	13164,8	23124,8	132,3	4233,6	7436,6	122,4	3916,8	6880,1
Миколаївська	313,0	10016,0	17593,7	1098,8	35161,6	61763,5	82,5	2640,0	4637,3	81,0	2592,0	4553,0
Одеська	333,8	10681,6	18762,9	1283,6	41075,2	72151,2	122,9	3932,8	6908,2	85,0	2720,0	4777,9
Полтавська	412,1	13187,2	23164,1	1246,1	39875,2	70043,3	156,7	5014,4	8808,1	109,9	3516,8	6177,5
Рівненська	372,9	11932,8	20960,7	608,8	19481,6	34220,6	275,5	8816,0	15485,9	182,2	5830,4	10241,5
Сумська	349,4	11180,8	19639,8	700,3	22409,6	39363,9	181,4	5804,8	10196,5	118,4	3788,8	6655,3
Тернопільська	376,8	12057,6	21179,9	600,8	19225,6	33771,0	165,1	5283,2	9280,3	121,3	3881,6	6818,3
Харківська	386,0	12352,0	21697,1	1444,6	46227,2	81201,0	111,1	3555,2	6244,9	90,3	2889,6	5075,8
Херсонська	410,8	13145,6	23091,1	1233,4	39468,8	69329,4	72,7	2326,4	4086,5	67,0	2144,0	3766,1
Хмельницька	409,6	13107,2	23023,6	1436,5	45968,0	80745,7	130,6	4179,2	7341,0	114,0	3648,0	6407,9
Черкаська	472,7	15126,4	26570,5	1276,3	40841,6	71740,8	219,6	7027,2	12343,7	91,5	2928,0	5143,2
Чернівецька	403,8	12921,6	22697,6	1657,0	53024,0	93140,0	125,6	4019,2	7060,0	93,2	2982,4	5238,8
Чернігівська	290,0	9280,0	16300,9	487,0	15584,0	27374,3	209,6	6707,2	11781,6	162,9	5212,8	9156,6
М. Київ	259,2	8294,4	14569,6	2706,8	86617,6	152149,2	206,5	6608,0	11607,4	144,2	4614,4	8105,5
М. Севастополь	471,8	15097,6	26519,9	2603,6	83315,2	146348,4	—	—	—	98,0	3136,0	5508,6
Разом по Україні:	373,4	11948,8	20988,8	1392,7	44566,4	78283,7	184,2	5894,4	10353,9	111,9	3580,8	6289,9
												354,3
												11337,3
												19914,6

<sup>3</sup> Дані Держкомстому та розрахунки автора.

призначенням станом на 1 липня 2011 року до нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, проведеної станом на 1 липня 1995 р. відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 (без урахування індексації за 1995-2010 роки), варто застосовувати коефіцієнт 5,621.

Кабінету Міністрів України варто прийняти постанову про проведення у 2011 році нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, яка дозволила б забезпечити проведення у 2011 році нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення відповідно до сучасних економічних умов ведення сільського господарства в Україні.

Оновлення показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення призведе до збільшення з 1 липня 2011 року нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, яка визначалася станом на 1 липня 1995 року, у 5,621 рази, або, із урахуванням індексації нормативної грошової оцінки земель за 1995-2010 роки, до збільшення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, проіндексованої на 01.01.2011 року, у 1,756 рази (див. табл. 3).

Звичайно, «механічне» оновлення показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення через поточну вартість зерна можна вважати тимчасовим кроком, що не вирішує головної проблеми достовірності одержуваних оцінок — застарілості вихідних даних економічної оцінки земель 1988 року.

<sup>4</sup> <http://www.ivsc.org/standards/index.html>

## ЛІТЕРАТУРА

1. Экономическая оценка земель Украинской ССР. — К.: Госагропром УССР «Укрземпроект», 1988. — 33 с.

Потребує перегляду сама система землеоцінчих робіт. Адже у радянський період, коли грошова оцінка землі розглядалась атрибутом капіталістичної економіки, економічна оцінка виконувала функцію своєрідного «сурогату» вартісної оцінки земельних ресурсів для потреб регулювання і планування сільськогосподарського виробництва. За сучасних умов економічна, організаційна та управлінська необхідність збереження в Україні такого виду земельно-кадастрових робіт як економічна оцінка земель вбачається досить сумнівною.

Нині, в умовах завершення трансформації земельних відно-

син на ринкових засадах, українській економічній науці варто сконцентруватися на розробці методичних підходів щодо проведення масової оцінки земель сільськогосподарського призначення із урахуванням міжнародних стандартів оцінки майна для цілей оподаткування, а також правил оцінки сільськогосподарської нерухомості (*International Valuation Standards<sup>4</sup>: GN 10 Valuation of Agricultural Properties, GN 13 Mass Appraisal for Property Taxation*). Базою для порівняльної оцінки родючості земель сільськогосподарського призначення тут можуть виступати показники бонітування ґрунтів.

## ВИСНОВКИ

**О**новлення показників економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення дозволить досягнути таких соціально-економічних та інших наслідків:

1) відбудеться оновлення показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення як одного із головних економічних регуляторів земельних відносин, що забезпечить необхідні передумови для реалізації Програми економічних реформ Президента України В.Ф. Януковича на 2010-2014 роки «Заможне суспільство, конкурентоспроможна економіка, ефективна держава» у частині забезпечення функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення;

2) буде посилено соціальний захист селян — власників земельних ділянок та земельних часток (пайів), відповідно до Указу Президента України від 02.02.2002 № 92/2002, згідно з яким до пріоритетних завдань пореформенного розвитку аграрного сектора економіки належить забезпечення підвищення рівня соціального захисту сільського населення, зокрема шляхом запровадження плати за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, земельних часток (пайів) у розмірі не менше 3 відсотків

визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки (паю);

3) буде забезпечено збільшення надходжень до місцевих бюджетів від земельного податку за земельні ділянки сільськогосподарського призначення, а також за земельні ділянки несільськогосподарських угідь, розташованих за межами населених пунктів, нормативну грошову оцінку яких не проведено (але незмінним залишиться податкове навантаження для платників фіксованого сільськогосподарського податку, базою оподаткування для яких, відповідно до статті 303 Податкового кодексу України від 02.12.2010 № 2755-VI, залишаться нормативна грошова оцінка одного гектара сільськогосподарських угідь (ріллі, сіножатей, пасовищ і багаторічних насаджень), що проведена станом на 1 липня 1995 року);

4) буде забезпечено збільшення надходжень до бюджету від орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності;

5) буде забезпечено збільшення надходжень до бюджету від сплати державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок сільськогосподарського призначення згідно із законодавством.



# Регулювання земельних відносин у містобудівному законодавстві України: тенденції та перспективи\*

Артем РІПЕНКО,

заступник начальника відділу правової експертизи юридичного департаменту Одесської міської ради, кандидат юридичних наук

РОЗРОБЛЕНІ ПРОЕКТИ, ІНШІ ДОКУМЕНТИ, що оформлені до прийняття Закону, будуть чинними за певних умов

Прикінцеві положення Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачають корисне за своїм задумом положення щодо того, що проекти забудови територій, проекти розподілу територій, містобудівні обґрунтування з відповідними умовами та обмеження-

ми забудови земельних ділянок, будівельні паспорти, документи на введення об'єктів в експлуатацію та їх сертифікацію, розроблені та/або оформлені до набрання чинності Законом, можуть бути затверджені та використані після набрання Законом чинності.

Щодо використання вже затверджених (виданих) документів, то тут особливих запитань нема. Та в якому порядку затверджувати розроблені, але не погоджені, чи навіть погоджені, але без отримання висновку державної експертизи проекти містобудівної документації: за «новою» чи за «старою» процедурою — не зрозуміло. Досить суперечливо виглядатиме «допогодження» та «дообговорення», скажімо, містобудівного обґрунтування за раніше визначену процедурою, тобто згідно з Законом «Про планування і забудову територій», який втратив чинність у зв'язку із набранням чинності новим містобудівним

\* (Закінчення. Початок у попередньому номері)

законом. У цьому випадку відповідальність повністю лягає на плечі ліцензованої організації розробника містобудівної документації, її замовника, а також на відповідний орган архітектури та містобудування, що готуватиме проект рішення про затвердження містобудівної документації. Слід також мати на увазі, що погодження, проведення експертизи і обговорення містобудівних обґрунтувань передбачає також постанова Кабінету Міністрів України від 20.05.2009 № 489 «Про затвердження Порядку надання вихідних даних для проектування об'єктів містобудування» [3], а також ДБН Б.1.1-4-2009. Однак ці акти приймалися відповідно до раніше діючого Закону «Про планування і забудову територій» та в цій частині здебільшого відсилають до його положень.

З урахуванням того, що відповідно до прикінцевих положень Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» закони та інші нормативно-правові акти, прийняті до набрання чинності цього Закону, діють у частині, що не суперечить йому, вважаю, що раніше *розроблені*, але не погоджені в повному обсязі та такі, що не пройшли державну експертизу та обговорення, містобудівні обґрунтування (проекти забудови, проекти розподілу територій), після набрання чинності Закону «Про регулювання містобудівної діяльності», можуть бути безпосередньо затверджені органами влади згідно з їх повноваженнями, встановленими Законами України «Про місцеве самоврядування в Україні» та «Про місцеві державні адміністрації», а також актами містобудівного законодавства.

Для правильного усвідомлення змісту поняття «розроблені» слід звернутися до положень ст. 10 раніше діючого Закону «Про планування і забудову територій», згідно з якою розроблення, погодження та експертиза містобу-

дівної документації провадяться згідно з встановленими державними стандартами, нормами та правилами в порядку, визначеному законодавством. За ст. 30<sup>2</sup> цього Закону громадському обговоренню підлягали розроблені та погоджені в установленому законодавством порядку проекти місцевих правил забудови та проекти містобудівної документації, які пройшли в установленому законодавством порядку державну експертизу.

Отже, *розроблення* містобудівної документації є окремим етапом, що здійснюється відповідно ліцензованою організацією та завершується у повному обсязі до початку її погодження, експертизи та обговорення (згідно з п. 5.9 ДБН Б.1.1-4-2009 після завершення розроблення містобудівного обґрунтування розробник передає його замовнику для організації погодження).

Пункт 5 прикінцевих положень Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлює «традиційне» правило щодо збереження дії протягом двох років з дня набрання ним чинності вихідних даних для проектування, експертних висновків до проектно-кошторисної документації на будівництво об'єктів, експертних висновків до проєктів містобудівної документації, що отримані до набрання цим законодавчим актом чинності. Однак, на практиці нерідко виникають проблеми продовження дії раніше виданих вихідних даних тощо.

Згідно з п. 6 прикінцевих положень протягом одного року з дня набрання чинності Законом «Про регулювання містобудівної діяльності» рішення щодо визначення та надання містобудівних умов і обмежень приймають спеціально уповноважені органи містобудування та архітектури з урахуванням попередніх планувальних рішень у межах встановленого законодавством строку. Положення цього

пункту є досить суперечливими. Справа в тому, що за законом містобудівні умови і обмеження в будь-якому разі надаються спеціально уповноваженими органами містобудування та архітектури. Так, відповідно до ст. 29 Закону містобудівні умови та обмеження надаються відповідними спеціально уповноваженими органами містобудування та архітектури на безоплатній основі протягом 10 днів з дня реєстрації заяви. Причому перелік об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються, визначає центральний орган виконавчої влади з питань будівництва, містобудування та архітектури.

Але ж для «визначення і надання» містобудівних умов і обмежень мають бути наявні відповідні підстави, оскільки законодавство висуває чіткі вимоги щодо їх змісту і складу. Без закріплення механізму реалізації цього пункту всю відповідальність буде фактично покладено на відповідні органи архітектури та містобудування, що мають визначати відповідність намірів забудови наявним «планувальним рішенням» та приймати з цього приводу певні «рішення». Але це буде досить важко зробити тоді, коли, наприклад, певна частина території населеного пункту «покрита» лише генеральним планом 1980-х – 1990-х років, а будь-яка інша містобудівна документація відсутня. До того ж, Закон, як і інші законодавчі акти, не визначає однозначно змісту поняття «планувальне рішення» («попереднє планувальне рішення»). Це надає підстави для неоднозначних тлумачень, що не додасть стабільності та уніфікованості дозвільним відносинам у сфері містобудування. Насправді порушене питання дещо «виходить за межі права» і залишається багато в чому на розгляд та відповідальність архітекторів і планувальників.

### ОПТИМІЗУВАТИ ОФОРМЛЕННЯ ДОКУМЕНТІВ І ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ПОТРІБНО НЕ ЛІШЕ ДЛЯ МІСТОБУДІВНИХ ПОТРЕБ

**П**унктом 12 прикінцевих положень Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» Кабінету Міністрів України доручено внести у місячний строк з дня опублікування Закону до Верховної Ради України проект закону щодо персоніфікації відповідальності за негативні наслідки, спричи-

нені допущеними порушеннями будівельних норм, стандартів і правил у процесі проєктування, експертизи проєктів та будівництва об'єктів містобудування. Уряд також зобов'язано у тримісячний строк з дня опублікування Закону внести до Верховної Ради України проект закону щодо скорочення до 60

днів строку відведення земельних ділянок для містобудівних потреб. Останнє положення, однак, виглядає досить сумнівним, адже за відсутності системних змін процедури оформлення документів і прав на земельні ділянки, обмеження лише строку відведення навряд чи буде дійовим. Крім того, в цьому контексті, оптимізації потребують процедури оформлення прав на земельні ділянки для будь-яких потреб, а не лише для містобудівних.

### ВИСНОВКИ

**У** цілому, незважаючи на певні недоліки, Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» може дійсно «полегшити життя» пересічним забудовникам, надати досить швидкий, але ж тимчасовий позитивний ефект. На жаль, його прийняття не здатне розв'язати чи навіть сприяти розв'язанню глибинних проблем, пов'язаних із правовим забезпеченням містобудівних і земельних відносин, іх законодавчим регулюванням, а також суттєво не вpline на тенденції становлення в Україні «містобудівного права». Швидше за все прийняття Закону слід розглядати як певний крок, черговий етап у здійсненні комплексу заходів з удосконалення вітчизняного містобудівного законодавства, досвід реалізації якого чи, навіть, його окремі положення можуть бути включені до майбутнього Містобудівного кодексу України, у разі прийняття цього документа.



### ЛІТЕРАТУРА

1. Про внесення змін до деяких законів України щодо сприяння будівництву: Закон України від 16.09.2008 № 509-VI // Офіційний вісник України. — 2008. — № 48. — С. 356.
2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3-4. — С. 27.
3. Про затвердження Порядку надання вихідних даних на проєктування об'єктів містобудування: Постанова Кабінету Міністрів України від 20.05.2009 № 489 // Офіційний вісник України. — 2009. — № 37. — С. 1260.



## ЗМІСТ

### 42 ВІДКРИТИЙ СЕМІНАР: ЗАНЯТТЯ СЬОМЕ

Алла КАЛЬНІЧЕНКО

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА: СПАДКУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНOK ТА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ, ЯКІ НА НІЙ РОЗМІЩЕНІ

### 46 КОМЕНТАР ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВА

Лілія КУКУРУЗА

ЛІЦЕНЗІЙНІ УМОВИ — СПРОЩЕНО!

### 47 ВІД ПЕРШОЇ ОСОБИ

Олександр ФЛАТОВ

ПОКИ ЗАКОН НАБЕРЕ ЧИННОСТІ, МЕЖОВІ ЗНАКИ ВИГОТОВЛЯТЬ

### 48 ІЗ РОЗ'ЯСНЕНЬ ПОДАТКІВЦІВ

1. ПРО ПЛАТУ ЗА ЗЕМЛЮ ФІЗИЧНИМИ ОСОБАМИ

2. ПРО ПЛАТУ ЗА ЗЕМЛЮ ЮРИДИЧНИМИ ОСОБАМИ

### 53 ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО РОЗ'ЯСНЮЄ

#### 53 Наталія СІГІТОВА

ПРО РЕЕСТРАЦІЮ ОСОБИСТОГО ТА ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТІВ

#### 54 Микола МУЗИКА

ЩОДО ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНOK ДЛЯ ГОРДНИЦТВА

## ЗАПИТУВАЛИ – ВІДПОВІДАЄМО

47 Під господарським двором викупити землю фермер поки що не може

55 Якщо громадянин на час видачі держакта на право колективної власності на землю не працював в КСП або помер, то право на пай втрачалося

57 Членом ОСГ ви можете стати, якщо будете у родинних стосунках з власником земельної ділянки, розмір якої наявністі менший за нормативних 2 гектари

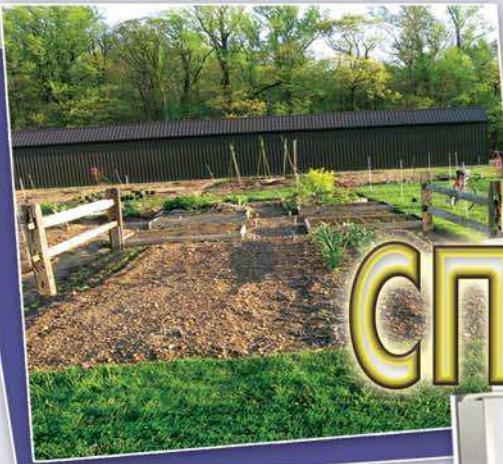
58 На своїй земельній ділянці можна будувати водойми за умови наявності відповідних дозволів

**Шановні читачі!**

Продовжуємо наш відкритий семінар.

У минулому випуску журналу ми частково розглянули питання спадкування земельних ділянок та нерухомого майна, які розміщені на такій земельній ділянці. Однак, як зазначалося, тема не була вичерпана, а, отже, шановні читачі, ми продовжуємо розгляд питання спадкування земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розміщені, а також особливості спадкування земельних ділянок іноземцем, переоформлення договорів оренди у зв'язку із оформленням спадщини декількома спадкоємцями тощо.

Веде семінар Алла КАЛЬНІЧЕНКО, фахівець з питань законодавчо-нормативного регулювання земельних відносин, юридичний консультант журналу.



### Спадкування земель сільськогосподарського призначення

Серед спадкового майна нерідко перебувають і земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Як відбувається спадкування і які особливості цього процесу розглянемо нижче.

#### Спадкування іноземцем або іноземною юридичною особою земельної ділянки сільськогосподарського призначення

##### а) Товарного виробництва

Відповідно до чинного законодавства земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть набувати у власність

# СПАДКУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ, які на ній розміщені

лише громадяни України та юридичні особи України, засновані громадянами України або юридичними особами України. Разом з тим, право на спадкування, у тому числі на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, може виникати також в іноземних громадян та іноземних юридичних осіб. Як же бути іноземцю або іноземній юридичній особі, які успадкува-

ли саме земельну ділянку сільськогосподарського призначення?

Чинним законодавством, зокрема статтями 81 та 82 Земельного кодексу України, встановлено, що землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземними громадянами, особами без громадянства, або ж іноземними юридичними особами, протягом року підлягають відчуженню.

#### Нагадуємо:

Спадкування — це перехід майнових прав та обов'язків померлого громадянина (спадкодавця) до інших осіб (спадкоємців). Право спадкування тісно пов'язане з правом власності, оскільки спадкування є одним із найпоширеніших засобів набуття права власності і служить охороні цього права.

## Актуальні питання земельного законодавства:

Отже, іноземні громадяни, особи без громадянства, або ж іноземні юридичні особи, успадковуючи земельну ділянку сільськогосподарського призначення, отримують свідоцтво про право на спадщину з долученним до нього державним актом на право власності на цю земельну ділянку з проставленими на ньому відмітками нотаріуса та органу земельних ресурсів про перехід права власності до спадкоємця.

Однак, і нотаріус, і представник органу земельних ресурсів, проставляючи відмітку про перехід права власності на земельну ділянку в порядку спадкування, мають повідомити спадкоємця, що його право власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення обмежене у часі. Тобто, через рік після дня проставлення відмітки органом земельних ресурсів (а саме з цієї дати спадкоємець стає власником земельної ділянки) право власності у вищезазначеній особи втрачається. І саме у цей річний строк іноземні громадяни, особи без громадянства, або ж іноземні юридичні особи, які успадкували земельну ділянку сільськогосподарського призначення, зобов'язані продати, подарувати або іншим чином її відчу жити.

Слід зазначити, що у цьому випадку дія мораторію на відчуження земельних ділянок, встановленого пунктом 15 Переходних положень Земельного кодексу України, не поширюється. Тому, успадкувавши земельну ділянку товарного сільськогосподарського виробництва або земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства, які підпадають під дію згаданого мораторію, іноземні громадяни, особи без громадянства, або ж іноземні юридичні особи без будь-яких обмежень можуть будь-яким способом відчужити успадковану земельну ділянку.

## **6 ) Не товарного виробництва**

Успадковуючи земельну ділянку для ведення садівництва разом із садовим будиночком, іноземець має протягом року відчужити цю земельну ділянку. При цьому право власності на садовий будиночок така особа може зберегти за собою у разі продажу земельної ділянки громадянину України та укладання потім з ним договору оренди або ж договору емфітезису. Слід зауважити, що якщо договір оренди може укладатися не більше ніж на 50 років, то договір емфітезису щодо земель приватної власності може укладатися на невизначений термін (ст. 408 ЦКУ). Тобто, будучи власником садового будиночку, іноземний громадянин може стати безстроковим (постійним) користувачем такої ділянки. При цьому, маючи договір емфітезису та продаючи садовий будиночок, його власник продає також і право користування земельною ділянкою, або ж, успадковуючи садовий будиночок, спадкоємець також успадковує право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітезис). І хоча титульний власник означененої земельної ділянки також має право на її відчуження, до нового власника переайде лише титульна власність без можливості безпосереднього використання цієї земельної ділянки та зміни умов договору емфітезису в односторонньому порядку.

### **Спадкування земельної ділянки сільськогосподарського призначення декількома спадкоємцями**

**Д**оволі часто зустрічаються випадки, за яких одна земельна ділянка сільськогосподарського призначення успадковується декількома спадкоємцями. Що маємо пам'ятати в такому випадку?

По-перше: кожному із спадкоємців видається свідоцтво про право на спадщину з додуеною до нього нотаріально завірою копією державного акта на право власності на земельну ділянку спадкодавця без будь-яких відміток. Оригінал державного акта спадкодавця залишається у справах нотаріуса.

По-друге: спадкоємці разом звертаються до землевпорядної організації, яка має ліцензію на проведення землевпорядних робіт щодо виготовлення нового державного акта на спільну часткову власність. За відсутності нерухомості на успадкованій земельній ділянці і можливості її поділу в натурі, співласники можуть виділити свою частку в натурі та отримати окремий державний акт на утворену нову земельну ділянку.

По-третє: якщо серед спадкоємців є іноземець, то або на стадії виникнення спільної часткової власності (державний акт на спільну часткову власність), або ж при виділенні успадкованої частки в натурі в окрему земельну ділянку та отримання цією особою державного акта, цей іноземець повинен відчужити належну йому частку (земельну ділянку) протягом року з дня державної реєстрації та видачі йому відповідного державного акта (при виділенні частки) або уповноваженій іншими спадкоємцями особі, де він буде зазначений як співласник. Також слід нагадати, що при спадкуванні іноземцем «підмораторної» земельної ділянки або її частини дія мораторію в цьому випадку не розповсюджується.

### **Спадкування земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яка перебуває в оренді**

**П**очнемо з прикладу. За життя спадкодавець передав в оренду належну йому на праві власності земельну ді-

лянку товарного сільськогосподарського виробництва. Договір оренди укладено на п'ять років. До закінчення терміну дії такого договору власник помирає і відкривається спадщина. Свідоцтво про право на спадщину спадкоємцю (спадкоємцям) буде видано лише через півроку, отже, набути у власність земельну ділянку спадкоємець зможе теж не раніше як через півроку. Разом з тим, орендар по факту не може не використовувати орендовану ним у спадковавця земельну ділянку, оскільки її було оброблено (засіяно, внесено добрива тощо) ще за життя спадкоємця.

Отже, на перший погляд начебто виникає неузгодженість між можливістю використовувати земельну ділянку, яка вже не належить спадковавцю у зв'язку із його смертю і ще не належить його спадкоємцям, бо у них ще не виникло право власності на таку ділянку.

Разом з тим, відповідно до частини четвертої статті 32 Закону України «Про оренду землі» **перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи**, а також реорганізація юридичної особи-орендара не є підставою для зміни умов або розірвання договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі.

Отже, успадковуючи земельну ділянку, до спадкоємця переходить не тільки право власності на земельну ділянку, а й права і обов'язки, які виникли у спадковавця за договором оренди земельної ділянки.

Таким чином, після смерті спадковавця (до закінчення дії договору оренди землі) орендар продовжує до кінця сільськогосподарського року користуватися земельною ділянкою. Спадкоємець отримує свідоцтво про право на спадщину та переоформлює право власності на земельну ділянку. Це є підставою для внесення змін до чинного договору оренди земельної ділян-

ки стосовно заміни сторони — орендодавця або ж для переукладення договору оренди. При цьому орендна плата має бути виплачена спадкоємцю в повному обсязі згідно з умовами договору оренди.

Оскільки необхідність у виготовленні нового державного акта на право власності на земельну ділянку для спадкоємців має місце лише за деяких випадків, які розглянуті на шостому занятті нашого семінару, переоформлення права власності на земельну ділянку для спадкоємця зводиться до отримання ним у шестимісячний термін свідоцтва про право на спадщину з долученим до нього державним актом спадковавця з відповідними відмітками нотаріуса та територіального органу земельних ресурсів.

Слід також звернути увагу на те, що спадкоємець як найбільш зацікавлена особа має повідомити орендаря про смерть спадковавця та заявити свої права на отримання орендної плати. Таке можливо зробити, надіславши спадковавцю нотаріально посвідчені копії свідоцтва про смерть спадковавця та свідоцтва про право на спадщину.

Якщо спадкоємець за різних обставин не встигає до закінчення сільськогосподарського року переоформити право власності на успадковану земельну ділянку, а термін дії договору оренди, укладений із спадковавцем, ще триває, орендар орендну плату може виплатити пізніше, після переоформлення права власності на земельну ділянку спадкоємцем.

Особливо слід звернути увагу на те, що сільська або селищна рада до успадковуваних земельних ділянок не має жодного відношення, крім випадків, коли згідно із заповітом саме ця місцева рада визначена спадкоємцем, або ж коли ними на час оформлення спадщини здійснюються заходи щодо охорони спадкового майна, у тому

числі і земельної ділянки товарного сільськогосподарського виробництва, яка перебуває в оренді. Відповідно до статті 1283 Цивільного кодексу України охорона спадкового майна здійснюється в інтересах спадкоємців з метою збереження його до прийняття ними спадщини.

Однак в цьому випадку охорона спадкового майна триває лише до закінчення строку, встановленого для прийняття спадщини, тобто півроку з дня відкриття спадщини, іноді у визначених законом випадках цей термін може бути продовжено до дев'яти місяців.

У випадку, коли ж спадкоємці відсутні або ж у встановлений термін не прийняли спадщину, або ж їх усунуто від права на спадщину, за заявою місцевої ради така спадщина, у тому числі і земельна ділянка товарного сільськогосподарського виробництва, судом визнається відумерлою. Договір оренди земельної ділянки має бути припинений у зв'язку зі смертю фізичної особи — спадковавця та за відсутності спадкоємця.

Якщо у рішенні суду нічого не визначено щодо припинення дії договору оренди земельної ділянки, яка визнана відумерлою, ініціатором припинення дії такого договору має виступити орган місцевого самоврядування, а саме орендареві має бути надіслана копія свідоцтва про смерть фізичної особи — спадковавця та рішення суду про визнання земельної ділянки відумерлою. Такий же пакет документів та заяву про зняття з реєстрації договору оренди має бути направлено до територіального органу земельних ресурсів. Тільки після зняття з реєстрації договору оренди земельної ділянки орган місцевого самоврядування має право передати її в оренду, враховуючи наявність за законом першочергового права на оренду

земельної ділянки у попереднього орендаря.

У випадку, якщо власник земельної ділянки, який помер, заповів свою земельну ділянку державі або ж місцевій громаді (органу місцевого самоврядування), орган місцевого самоврядування або ж районна державна адміністрація спадкує таку земельну ділянку у загальному порядку. Тобто до неї переходить усі права й обов'язки, у тому числі і за раніше укладеним договором оренди земельної ділянки. У цьому випадку орган місцевого самоврядування та орендар вирішують самі або ними укладається угода щодо заміни сторони договору оренди земельної ділянки, або ж цей договір припиняється за згодою сторін.

Якщо сторони вирішили не припиняти дію договору оренди — укладається додаткова угода про внесення змін до чинного договору оренди земельної ділянки, яким вносяться зміни до договору оренди щодо форми орендної плати, оскільки в цьому випадку орендна плата має виплачуватися лише у грошовій формі. Така додаткова угода має бути обов'язково зареєстрована територіальним органом земельних ресурсів, після чого стає обов'язковим додатком до основного договору оренди земельної ділянки.

Нагадаю, що відповідно до статті 20 Закону України «Про оренду землі» право оренди земельної ділянки виникає з дня державної реєстрації цього права відповідно до закону, що регулює державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Тобто, до кінця поточного року реєстрація такого договору здійснюється територіальними органами земельних ресурсів. Угода про внесення змін до чинного договору оренди реєструється у тому ж порядку, як і договір оренди земельної ділянки.

### Також варто пам'ятати

- Незалежно від часу прийняття спадщини вона належить спадкоємцеві з часу відкриття спадщини.
- Згідно зі статтею 1245 Цивільного кодексу України у випадку, якщо заповітом не охоплено все майно, яке належало спадкодавцю на праві власності, то таке майно спадкується не за заповітом, а за законом на загальних підставах.
- Крім того, заповітом може бути встановлений сервітут щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів або об'єктів нерухомості. Зокрема, може бути встановлено право сусіда на прохід (проїзд) через земельну ділянку або користування водним об'єктом, який знаходитьться на земельній ділянці, щодо якої складається заповіт тощо (ст. 1246 ЦКУ).
- Цивільним кодексом України, зокрема статтею 1268, встановлено, що спадкоємець за заповітом чи за законом має право прийняти спадщину або не прийняти її. Прийняття спадщини з умовою чи із застереженням не допускається.
- Спадкоємець, який постійно проживав разом із спадкодавцем на час відкриття спадщини, вважається таким, що прийняв спадщину, якщо навіть протягом шести місяців він не заявив про відмову від неї.
- Малолітня, неповнолітня, недієздатна особа, а також особа, цивільна дієздатність якої обмежена, вважається такими, що прийняли спадщину, крім випадків відмови таких осіб від спадщини за згодою піклувальника і органу опіки та піклування.
- Якщо спадкоємець, який на час відкриття спадщини не проживав постійно із спадкодавцем та бажає прийняти спадщину, він має подати нотаріусу заяву про прийняття спадщини. Однак, при виникненні бажання відмовитися від спадщини, така особа може це зробити в шестимісячний строк з дня відкриття спадщини шляхом відкликання заяви.
- Заява про прийняття спадщини, як і її відкликання, подається нотаріусу спадкоємцем особисто.
- Особа, яка досягла чотирнадцяти років, має право подати заяву про прийняття спадщини без згоди своїх батьків або піклувальника, а заяву від імені малолітньої, недієздатної особи подають її батьки (усиновлювачі), опікун.
- Спадкоємець, який прийняв спадщину, у складі якої є нерухоме майно, зобов'язаний звернутися до нотаріуса за видачею йому свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно (ст. 1297 ЦКУ).
- Якщо спадщину прийняло кілька спадкоємців, свідоцтво про право на спадщину видається на ім'я кожного з них, із зазначенням імені та частки у спадщині інших спадкоємців.
- Свідоцтво про право на спадщину видається спадкоємцям після закінчення шести місяців з часу відкриття спадщини.

# ЛІЦЕНЗІЙНІ УМОВИ – СПРОЩЕНО!

**Н**авів чинності (15.04.2011) наказ Держкомзему від 28.02.2011 № 126 (зареєстровано в Мін'юсті 25.03.2011 за № 398/19136), який затвердив Зміни до Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт (далі — Ліцензійні умови).

Внесені зміни зняли обмеження строку дії ліцензії, який становив п'ять років, а також ліквідували розділ II, який передбачав види робіт із землеустрою, землеоціночних робіт, що підлягали ліцензуванню.

Виключено також норму про те, що ліцензіат у разі виконання ним топографо-геодезичних і картографічних робіт повинен мати ліцензію на виконання топографо-геодезичних, картографічних робіт, видану Державною службою геодезії, картографії та кадастру. Отже, відтепер не передбачається видача окремої ліцензії на виконання топографо-геодезичних та картографічних робіт.

Більшість змін спрощують вимоги до ліцензіатів. Так, ліцензіатам уже немає необхідності мати у власності спеціальні обладнання та техніку. Це стосується юридичних та фізичних осіб-підприємців.

Проте нова редакція підпунктів 2.1.1, 2.3.1 та 3.1.1, 3.2.1 допускає можливість наявності у власності або користуванні ліцензіата геодезичного обладнання (високоточного або точного електронного тахеометра, іншого вимірювального приладу), обчислювальної, розмножувальної техніки, необхідного для провадження виробничого процесу програмного забезпечення тощо.

**С**прощено кваліфікаційні вимоги — вони стосуються кількісних та якісних характеристик спеціалістів у складі ліцензіата. Підпунктом 2.1.2 Лі-

**Лілія КУКУРУЗА,**  
головний спеціаліст відділу координації нормативної діяльності  
Департаменту нормативно-правового забезпечення розвитку  
земельних відносин Держземагентства

цензійних умов передбачається наявність не двох, як було раніше, а лише одного спеціаліста (за основним місцем роботи), який закінчив вищий навчальний заклад за спеціальністю «землевпорядкування» або «землевпорядкування та кадастр» або «землеустрій та кадастр» за освітньо-кваліфікаційним рівнем спеціаліст, магістр та має стаж роботи за спеціальністю не менше ніж три роки.

До речі, з кваліфікаційних вимог до тих, що проводять землеоціночні роботи, вилучено норму дворічного досвіду діяльності з експертної грошової оцінки земельних ділянок за наявності у штаті двох спеціалістів (основне місце роботи), які мають кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок (для юридичних осіб), або наявності такого ж документа (для фізичних осіб-підприємців), отриманого відповідно до Законів України «Про оцінку земель», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», витягу із Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Пункт 3.2 попередньої редакції Ліцензійних умов передбачав встановлення додаткових кваліфікаційних вимог до окремих видів робіт із землеустрою, зокрема, для розроблення загальнодержавної й регіональної (республіканської) програм використання та охорони земель; розроблення схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень, розроблення проектів зем-

леустрою щодо формування земель комунальної власності територіальних громад і проектів розмежування земель державної та комунальної власності населених пунктів, проектів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, для розроблення проектів землеустрою, що забезпечують екологіко-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь; розроблення технічної документації з бонітування ґрунтів, розроблення робочих проектів землеустрою щодо рекультивації порушеніх земель, землювання малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, висушення, зсуви, ущільнення, закислення, забруднення промисловими та іншими відходами, радіоактивними та хімічними речовинами, консервації деградованих і малопродуктивних земель, покращення сільськогосподарських земель, підвищення родючості ґрунтів, розроблення проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів; розроблення технічної документації з економічної оцінки земель тощо). Ліцензіати зобов'язувалися мати у своєму складі фахівців з вищою спеціальною освітою.

Нова редакція Ліцензійних умов — пункт 2.2, передбачає, що у разі розробки окремо визначених видів документації із землеустрою, ліцензіатам дозволяється залучати спеціалістів за трудовим договором.

## ● Від першої особи

**Н**априкінці травня Верховна Рада ухвалила в першому читанні проект закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» щодо забезпечення прав власників земельних ділянок, які передаються в оренду для сільськогосподарських потреб, яким передбачена заборона на використання земельної ділянки до встановлення її меж у натурі (на місцевості), одержання документа, що посвідчує право на неї, та державної реєстрації. Простіше кажучи, доки на ділянці не будуть виставлені межові знаки, користуватися нею, в тому числі й оформляти договір оренди, не можна.

Чи не може статися так, що закон набуде чинності, а виконання його буде блоковане відсутністю у землевпорядних організацій межових знаків? Яким шляхом межові знаки потраплятимуть до кінцевого споживача? Як контролюватиметься їх видача і чи не стануть вони дефіцитом?

На ці запитання, що сьогодні хвилюють насамперед землевпорядні організації, відповідає генеральний директор державного підприємства «Центр державного земельного кадастру» Олександр ФІЛАТОВ.

# ПОКИ ЗАКОН НАБЕРЕ ЧИННОСТІ, МЕЖОВІ ЗНАКИ ВИГОТОВЛЯТЬ

— Справді ліцензовани землевпорядні організації, в тому числі й підрозділи Центру державного земельного кадастру, ще не мають межових знаків, якими земельні ділянки будуть позначатися в натурі на місцевості. Закінчується процедура підписання контрактів на їх виготовлення. Проте, думаю, поки закон набере чинності, межові знаки будуть у наявності. За нашими планами, це має статися уже в липні.

Межові знаки централізовано постачатимуть до регіональних філій Центру державного земельного кадастру. Саме регіональні філії Центру ДЗК розподілятимуть отримані знаки між ліцензованими землевпорядніми організаціями відповідно до поданих ними заявок. А вже ці організації безпосередньо встановлюватимуть межові знаки.

Ці знаки будуть «прив'язані» до обмінних файлів. Кожен винос меж ділянки в натурі буде фіксуватися. Межові знаки виставлятимуться тільки після того, як усю належну інформацію буде внесено до бази даних. Це буде, з одного боку, контролем за використанням межових знаків, з іншого — дієвим механізмом наповнення інформацією автоматизованої системи державного земельного кадастру, що наразі формується.

Щоб не створити дефіцит межових знаків, плануємо на початкових етапах видати їх ліцензіатам якомога більше.

## ● Запитували – відповідаємо

### ПІД ГОСПОДАРСЬКИМ ДВОРОМ ВИКУПИТИ ЗЕМЛЮ ФЕРМЕР ПОКИ ЩО НЕ МОЖЕ

**Якою має бути мінімальна ціна земельної ділянки під господарським двором у населеному пункті, щоб її викупити в місцевій раді? Нині земельна ділянка площею 4,5 га орендується фермерським господарством і на ній розміщені будівлі і споруди, які є його власністю.**

**Роман ДРОЗДОВ,**  
**фермер**

**П**ідпунктом «а» пункту 15 Перехідних положень Земельного кодексу України встановлено, що до набрання чинності законами України про державний земельний кадастр та про ринок земель, але не раніше 1 січня 2012 року, не допускається купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб.

Фермерське господарство є формою підприємницької діяльності громадян із створенням юридичної особи, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробкою та реалізацією з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих їм для ведення фермерського господарства, відповідно до закону (ст. 1 ЗУ «Про фермерське господарство»).

Тож і земельні ділянки, надані для ведення фермерського господарства, є земельними ділянками товарного сільськогосподарського виробництва, а, отже, підпадають під дію пункту 15 Перехідних положень Земельного кодексу України. Таким чином, до відміні дії мораторію на продаж земельних ділянок сільгospriзначення державної або комунальної власності викупити такі земельні ділянки фермерське господарство не зможе.

Однак, відповідно до частини другої статті 13 цього ж Закону членам фермерських господарств передаються безоплатно у приватну власність із раніше наданих їм у користування земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради.

# 1. ПРО ПЛАТУ ЗА ЗЕМЛЮ ФІЗИЧНИМИ ОСОБАМИ

**За якою ставкою розраховується земельний податок за земельні ділянки, зайняті садовими або дачними будинками фізичних осіб?**

Відповідно до ст. 274 Податкового кодексу за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено (незалежно від місцезнаходження), податок обчислюється за ставкою у розмірі 1% від їх нормативної грошової оцінки, за винятком земельних ділянок, зазначених у статтях 272, 273, 276 і 278 цього Кодексу.

За земельні ділянки, розташовані в межах населених пунктів, нормативну грошову оцінку яких не проведено, згідно зі ст. 275 Податкового кодексу податок обчислюється за ставками земель-

ного податку (в грн за 1 м<sup>2</sup>), що визначені залежно від чисельності населення, та коефіцієнтів, що застосовуються у містах Києві, Сімферополі, Севастополі та містах обласного значення.

Водночас згідно з п. 276.1 ст. 276 Податкового кодексу податок за земельні ділянки (в межах населених пунктів), зайняті садовими і дачними будинками фізичних осіб, справляється у розмірі 3% суми земельного податку, обчисленого відповідно до статей 274 і 275 цього кодексу.

Статтею 277 Податкового кодексу визначено ставки податку за земельні ділянки несільського-сподарських угідь, що розташовані за межами населених пунктів та нормативну грошову оцінку яких не проведено. Зокрема, за земельні ділянки, зайняті садовими та/або дачними бу-

динками фізичних осіб, податок обчислюється за ставкою у розмірі 5% від нормативної грошової оцінки одиниці площи ріллі по Автономній Республіці Крим або по області.

З урахуванням викладеного, земельний податок за земельні ділянки, зайняті садовими і дачними будинками фізичних осіб, що розташовані в межах населених пунктів, справляється у розмірі 3% суми земельного податку, обчисленого відповідно до статей 274 і 275 Податкового кодексу.

За земельні ділянки, зайняті садовими і дачними будинками фізичних осіб, що розташовані за межами населених пунктів, земельний податок справляється:

- за ставкою у розмірі 1% від їх нормативної грошової оцінки, якщо нормативну грошову оцінку земель проведено;
- за ставкою у розмірі 5% від нормативної грошової оцінки одиниці площи ріллі по Автономній Республіці Крим або по області, якщо нормативну грошову оцінку земель не проведено.

**Які особливості спрощення плати за землю (земельного податку та орендної плати за землі державної та комунальної власності) встановлено для фізичних осіб — нерезидентів?**

Відповідно до ст. 206 Земельного кодексу використання землі в Україні є платним.

Відповідно до п. 269.1 ст. 269 Податкового кодексу платниками податку є:

- власники земельних ділянок, земельних часток (паїв);
- землекористувачі.

Власники земельних ділянок — юридичні та фізичні особи (резиденти і нерезиденти), які відповідно до закону набули права власності на землю в Україні, а також територіальні громади та держава щодо земель комунальної та державної власності відпо-

відно (пп. 14.1.34 п. 14.1 ст. 14 Податкового кодексу).

Землекористувачі — юридичні та фізичні особи (резиденти і нерезиденти), яким відповідно до закону надано у користування земельні ділянки державної та комунальної власності, у тому числі на умовах оренди (пп. 14.1.73 п. 14.1 ст. 14 Податкового кодексу).

Отже, норми Податкового кодексу не передбачають окремого порядку плати за землю (земельного податку та орендної плати за землі державної та комунальної власності) фізичними особами — нерезидентами.

**О**блік фізичних осіб — платників податку і нарахування відповідних сум податку проводяться щороку до 1 травня (п. 287.2 ст. 287 Податкового кодексу).

Підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру (п. 286.1 ст. 286 Податкового кодексу).

Нарахування фізичним особам сум податку проводиться органами ДПС, які видають платниківі до 1 липня поточного року податкове повідомлення-рішення про внесення податку за форму, встановленою у порядку визначеному ст. 58 Податкового кодексу (п. 286.5 ст. 286 Кодексу).

Податок фізичними особами сплачується протягом 60 днів з дня вручення податкового повідомлення-рішення (п. 287.5 ст. 287 Податкового кодексу).

### Які пільги щодо сплати земельного податку встановлено для фізичних осіб?

**В**ідповідно до п. 281.1 ст. 281 Податкового кодексу від сплати земельного податку звільнюються:

- інваліди І і ІІ групи;
- фізичні особи, які виховують трьох і більше дітей віком до 18 років;
- пенсіонери (за віком);
- ветерани війни та особи, на яких поширюється дія Закону № 3551-ХІІ;
- фізичні особи, визнані законом особами, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи.

Згідно з п. 281.2 ст. 281 Податкового кодексу звільнення від сплати податку за земельні ділянки, передбачене для відповідної категорії фізичних осіб п. 281.1 цієї статті, поширюється на одну земельну ділянку за кожним видом використання у межах граничних норм:

### Як нараховуються суми земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, належні до сплати фізичними особами?

Згідно з п. 288.7 ст. 288 Податкового кодексу порядок обчислення орендної плати, строк сплати та порядок її зарахування до бюджетів застосовується відповідно до вимог статей 285 – 287 цього Кодексу.

При цьому підставою для нарахування орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності є договори оренди земельних ділянок.

Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які укладають договори оренди землі, повинні до 1 лютого подавати до органу ДПС за місцезнаходженням земельної ділянки переліки орендарів, з якими укладено договори оренди землі на поточний рік, та інформувати відповідний орган ДПС

про укладення нових, внесення змін до існуючих договорів оренди землі та їх розірвання до 1 числа місяця, що настає за місяцем, у якому відбулися зазначені зміни (п. 288.1 ст. 288 Податкового кодексу).

Отже, нарахування громадянам сум земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності проводиться органами ДПС, які видають до 1 липня поточного року податкові повідомлення-рішення про внесення земельного податку або орендної плати.

Зауважимо, що громадяни, які мають підстави для отримання пільг щодо сплати земельного податку, повинні подати до органів ДПС документи, що посвідчують їх право на пільгу.

### Чи звільняються від сплати земельного податку фізичні особи — власники земельних ділянок (земельних часток (паїв)) у разі надання земельних ділянок (земельних часток (паїв)) в оренду платнику ФСП?



- для ведення особистого селянського господарства — у розмірі не більш ніж 2 га;
- для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка): у селах — не більш ніж 0,25 га, в селищах — не більш ніж 0,15 га, в містах — не більш ніж 0,10 га;
- для індивідуального дачного будівництва — не більш ніж 0,10 га;
- для будівництва індивідуальних гаражів — не більш ніж 0,01 га;
- для ведення садівництва — не більш ніж 0,12 га.

**В**ідповідно до п. 282.1.10 п. 282.1 ст. 282 Податкового кодексу від сплати земельного податку звільняються на період дії ФСП власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) за умови передачі земельних ділянок та земельних часток (паїв) в оренду платнику ФСП.

Таким чином, фізичні особи — власники земельних ділянок (земельних часток (паїв)) мають пільги щодо сплати земельного податку при передачі земельних ділянок, земельних часток (паїв) в оренду платникам ФСП.

**В**ідповідно до п. 286.1 ст. 286 Податкового кодексу підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру.

Органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів за записом відповідного органу ДПС за місцезнаходженням земельної ділянки надають інформацію, необхідну для обчислення і справлення плати за землю, у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Згідно з п. 286.5 ст. 286 Податкового кодексу нарахування фізичним особам сум податку проводиться органами ДПС, які видають платникам до 1 липня поточного року податкове повідомлення-рішення про внесення податку за формує, встановленою у порядку, визначеному ст. 58 цього Кодексу.

## Чи залежить дата виникнення зобов'язань зі сплати земельного податку фізичною особою за земельну ділянку приватної власності від попереднього власника такої ділянки (фізична чи юридична особа)?

**В**ідповідно до п. 287.1 ст. 287 Податкового кодексу власники землі та землекористувачі сплачують плату за землю з дня виникнення права власності або права користування земельною ділянкою.

У разі припинення права власності або права користування земельною ділянкою плата за землю сплачується за фактичний період перебування землі у власності або користуванні у поточному році.

Водночас п. 286.5 ст. 286 Податкового кодексу передбачено спеціальну норму щодо дати набуття або припинення обов'язку щодо сплати земельного податку для фізичних осіб.

Зокрема, нарахування фізичним особам сум податку проводиться органами ДПС, які видають платникам до 1 липня поточного року податкове повідомлення-рішення про внесення податку за

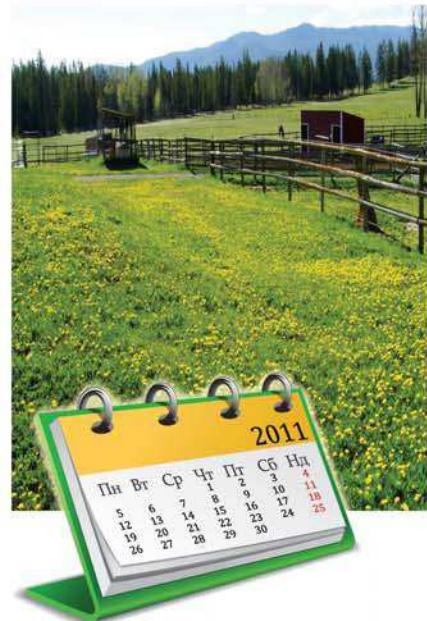
## Який порядок сплати земельного податку фізичною особою у рік придбання земельної ділянки?

У разі переходу права власності на земельну ділянку від одного власника до іншого протягом календарного року податок сплачується попереднім власником за період з 1 січня поточного року до початку того місяця, в якому він втратив право власності на зазначену земельну ділянку, а новим власником — починаючи з місяця, в якому у нового власника виникло право власності.

У разі переходу права власності на земельну ділянку від одного власника до іншого протягом календарного року орган ДПС надсилає податкове повідомлення-рішення новому власнику після отримання інформації про перехід права власності.

Згідно з пп. 287.5 ст. 287 Податкового кодексу податок фізичними особами сплачується протягом 60 днів з дня вручення податкового повідомлення-рішення.

Отже, при отриманні від відповідних органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів інформації про набуття фізичною особою права власності на земельну ділянку орган ДПС здійснює нарахування сум земельного податку, починаючи з місяця, в якому у нового власника виникло право власності, та надсилає податкове повідомлення-рішення такій фізичній особі. Податок підлягає сплаті протягом 60 днів з дня вручення податкового повідомлення-рішення.



протягом року права власності на земельну ділянку земельний податок за неї сплачується, починаючи з місяця, в якому у такої фізичної особи виникло право власності, незалежно від того, хто був попереднім власником (фізична чи юридична особа).

**Чи є платниками земельного податку за земельні ділянки під багатоповерховими житловими будинками власники квартир (житлових приміщень) у таких будинках?**

**В**ідповідно до статей 269, 270 Податкового кодексу платниками земельного податку є власники земельних ділянок та землекористувачі, а об'єктами оподаткування — земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні.

Згідно зі ст. 42 Земельного кодексу земельні ділянки, на яких розташовано багатоквартирні житлові будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками.

У разі приватизації громадянами багатоквартирного житлового будинку відповідна земельна ділянка може передаватися

безплатно у власність або надаватись у користування об'єднанню власників.

Відповідно до роз'яснень, наданих листом Держкомітету України із земельних ресурсів від 26.05.2010 р. № 10046/17/4-10 «Щодо роз'яснення деяких питань земельного законодавства», чинним законодавством передбачено можливість передачі у власність чи надання в користування земельних ділянок під багатоквартирними житловими будинками лише об'єднанню власників будинку або підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками.

Таким чином, платниками земельного податку за земельні ділянки під багатоквартирними житловими будинками є особи, яким такі земельні ділянки відповідно до норм Земельного кодексу передаються у постійне користування або у власність: підприємства, установи і організації, що здійснюють управління цими будинками, а також об'єднання власників будинків.

**Фізична особа — підприємець орендує земельну ділянку державної власності. Чи є він платником земельного податку?**

**П**латником орендної плати є орендар земельної ділянки (п. 288.2 ст. 288 Податкового кодексу).

Відповідно до норм ст. 4 Закону про оренду землі та статей 93, 116, п. 12 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу орендодавцями земель комунальної та державної власності в межах населених пунктів є відповідні сільські, селищні, міські ради, а за межами населених пунктів — відповідні органи виконавчої влади.

Договір оренди землі — це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у

володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства (ст. 13 Закону про оренду землі).

Право оренди земельної ділянки — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності (ст. 93 Земельного кодексу).

З урахуванням зазначеного, платниками земельного податку з числа фізичних осіб є власники земельних ділянок та влас-



**Власники квартир (приміщень) у багатоквартирних житлових будинках не є платниками земельного податку до бюджету за земельні ділянки під такими будинками**

**У** свою чергу, власники квартир (житлових приміщень) у багатоквартирних житлових будинках відшкодовують сплачені суми земельного податку підприємствам, установам і організаціям, що здійснюють управління цими будинками, а також об'єднанням власників будинків, у складі сум за утримання будинків та прибудинкової території.

ники земельних часток (паїв), а платниками орендної плати за землі державної та комунальної власності — фізичні особи, що уклали з відповідним органом місцевого самоврядування (сільською, селищною, міською радою) або органом виконавчої влади договір оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності.

При цьому, якщо у договорі оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності обумовлено, що орендарем є фізична особа — підприємець і земельна ділянка надається для провадження підприємницької діяльності, то на облік у органі державної податкової служби як платник орендної плати за землі державної та комунальної власності береться фізична особа — підприємець.

**С**таттею 281 Податкового кодексу чітко визначено категорії фізичних осіб, що мають право на пільги щодо сплати земельного податку, та надано вичерпний перелік видів земельних ділянок та іх розмір, щодо яких зазначені категорії фізичних осіб мають право скористатися пільгами.

Водночас до даного переліку не включені земельні ділянки, що утворилися за рахунок передання земельних часток (паїв) за рішенням відповідної ради.

### Чи передбачено пільги щодо сплати земельного податку для фізичних осіб за земельні ділянки, що утворилися шляхом передання у користування земельних часток (паїв) за рішенням відповідної ради?

Таким чином, пільги щодо сплати земельного податку для фізичних осіб за земельні ділянки, що утворилися шляхом передання земельних часток (паїв) за рішенням відповідної ради, не передбачено і відповідно земельний податок за такі ділянки справляється на загальних підставах.

Водночас згідно з пп. 282.1.10 п. 282.1 ст. 282 Податкового кодексу від сплати земельного податку звільняються на період дії ФСП власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) за умови передачі земельних ділянок та земельних часток (паїв) в оренду платнику ФСП.

## 2. ПРО ПЛАТУ ЗА ЗЕМЛЮ ЮРИДИЧНИМИ ОСОБАМИ

**С**правляння плати за землю з 1 січня 2011 року здійснюється відповідно до положень розділу XIII Податкового кодексу України (далі — ПКУ), яким визначено основні елементи платежу, а саме: платники, об'єкт та база оподаткування, ставки податку, механізм його обчислення та строки сплати, а також порядок пільгового оподаткування земельних ділянок.

Для визначення розміру податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок. Управління у сфері оцінки земель та земельних ділянок здійснює центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

За результатами нормативної грошової оцінки земель складається технічна документація. Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

Підставою для нарахування земельного податку, згідно з пунктом 286.1 статті 286 ПКУ, є дані державного земельного кадастру.

Тому, для обчислення розміру податкового зобов'язання по земельному податку, якщо нормативна грошова оцінка землі встановлена, платник повинен звернутися до відповідного органу земельних ресурсів для отримання витягу із даних державного земельного кадастру про розмір нормативної грошової оцінки його земельної ділянки.

Платники плати за землю (крім фізичних осіб) самостійно обчислюють суму податку щороку станом на 1 січня і до 1 лютого поточного року подають відповідному органу державної податкової служби за місцевознайдженням земельної ділянки податкову декларацію на поточний рік за формулою, встановленою у порядку, передбаченому статтею 46 цього Кодексу, з розбивкою річної суми рівними частками за місяцями. При поданні першої декларації (фак-

тичного початку діяльності як платника плати за землю) разом з нею подається довідка (витяг) про розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а надалі така довідка подається у разі затвердження нової нормативної грошової оцінки землі.

З метою забезпечення контролю за правильністю обчислення та повнотою сплати плати за землю, відповідно до частини другої пункту 286.1 статті 286 ПКУ відповідні органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів за запитом відповідного органу державної податкової служби за місцевознайдженням земельної ділянки подають інформацію, необхідну для обчислення і справляння плати за землю.

Порядок взаємодії органів виконавчої влади щодо обміну інформацією, необхідною для обчислення і справляння плати за землю, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2006 року № 1066 (із змінами та доповненнями).

Державна податкова адміністрація України

# ПРО РЕЄСТРАЦІЮ особистого та земельного сервітутів

• Держземагентство роз'яснює

**З** прийняттям Закону України від 17.02.2011 № 3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності» змінено підхід до визначення поняття малої архітектурної форми та порядку їх розміщення. Так, відповідно до статті 24 Закону мала архітектурна форма — це невелика споруда декоративного, допоміжного чи іншого призначення, що використовується для покращення естетичного вигляду громадських місць і міських об'єктів, організації простору та доповнює композицію будинків, будівель, їх комплексів.

До малих архітектурних форм належать:

- 1) альтанки, павільйони, навіси;
- 2) паркові арки (аркади) і колони (колонади);
- 3) вуличні вази, вазони і амфори;
- 4) декоративні фонтани і басейни, штучні паркові водоспади;
- 5) монументальна, декоративна та ігрова скульптура;
- 6) вуличні меблі (лавки, лави, столи);
- 7) садово-паркове освітлення, ліхтарі;
- 8) сходи, балюстради;
- 9) паркові містки;
- 10) обладнання дитячих ігрових майданчиків;
- 11) павільйони зупинок громадського транспорту;
- 12) огорожі, ворота, ґрати;
- 13) меморіальні споруди (надгробки, стели, обеліски тощо);
- 14) рекламні та інформаційні стенді, дошки, вивіски;
- 15) інші об'єкти, визначені законодавством.

Одночасно, у частині другій вищезгаданої статті запроваджено поняття тимчасової споруди торгово-вельмиого, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності — одноповерхової споруди, що виготовляється з полегшених конструкцій з урахуванням основних вимог до споруд, визначених технічним регламентом будівельних виробів, будівель і споруд, і встановлюється тимчасово, без улаштування фундаменту. Тимчасова споруда для здійснення підприємницької діяльності може мати закриті приміщення для тимчасового перебування людей (павільйон площею не більше 30 квадратних метрів по зовнішньому контуру) або не мати такого приміщення.

При цьому розміщення малих архітектурних форм здійснюється відповідно до Закону України «Про благоустрій населених пунктів», а розміщення тимчасових споруд для провадження підприєм-

ницької діяльності — в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади з питань будівництва, містобудування та архітектури.

Окремо слід зауважити, що положення постанови Кабінету Міністрів України від 26.08.2009 № 982 «Про затвердження Порядку розміщення малих архітектурних форм для провадження підприємницької діяльності», яка втратила чинність з 06.06.2011 на підставі постанови Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 548, стосувалася укладання договору особистого строкового сервітуту, а не земельного сервітуту, передбаченого главою 16 Земельного кодексу України. Крім того, постанова Кабінету Міністрів України від 26.08.2009 № 982 не містила норм щодо реєстрації договорів особистого строкового сервітуту для розміщення малих архітектурних форм.

Укладанню договору про встановлення земельного сервітуту має передувати розробка технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку, в порядку статті 56 Закону України «Про землеустрій». Вирішення питання реєстрації договору про встановлення земельного сервітуту здійснюється відповідно до вимог статті 100 Земельного кодексу України, абзацу третього пункту 3 розділу II «Прикінцеві та переходні положення» Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» (у редакції Закону України від 11.02.2010 № 1878-VI), постанови Кабінету Міністрів України від 09.09.2009 № 1021 «Про затвердження порядків ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі» та передбачає внесення відповідних відомостей до розділу 5 Поземельної книги.

Варто також взяти до уваги, що за частиною третьою статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», у разі відсутності плану зонування або детального плану території, затвердженого відповідно до вимог цього Закону, передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб забороняється. Зазначена норма, згідно з підпунктом 1 пункту 1 розділу V «Прикінцеві положення» цього Закону, набирає чинності з 1 січня 2012 року.

**Наталія СІГТОВА,**  
начальник Головного управління  
Держкомзему у Донецькій області



# ЩОДО ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ ГОРОДНИЦТВА

## Кому можуть надаватися земельні ділянки для городництва?

**В**ідповідно до частини 1 статті 36 Земельного кодексу України, земельні ділянки для городництва можуть надаватися в оренду із земель державної або комунальної власності — громадянам або їх об'єднанням.

Це означає, що такі ділянки можуть надаватися в користування як окремому громадянинові, так і групі громадян, які утворили об'єднання громадян відповідно до Закону України «Про об'єднання громадян» від 16 червня 1992 р.

Колективні об'єднання городників діють на підставі статуту, який визначає права, обов'язки їхніх членів, а також компетенцію органів їх самоврядування.

Земельні ділянки для городництва — землі сільськогосподарського призначення, які надаються громадянам для задоволення їх потреб переважно у рослинницькій сільськогосподарській продукції, не пов'язані з вирощуванням багаторічних плодових насаджень, сінокосінням та випасанням худоби. Отже, за типом сільськогосподарських угідь земельні ділянки для городництва є орними землями (ріллею).

## Чи можливо приватизувати земельну ділянку для городництва?

**В**ідповідно до статті 36 Земельного кодексу України громадянам або їх об'єднанням із земель державної або комунальної власності можуть надаватися земельні ділянки для городництва виключно на правах оренди, а не в приватну власність. Тому приватизувати землю під городництво законодавством не передбачено.

## Який порядок надання громадянам або їх об'єднанням земельних ділянок для городництва?

**Д**о розмежування земель державної та комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями в межах населених пунктів, крім земель, переданих у приватну власність, здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради, а за межами населених пунктів — відповідні органи виконавчої влади (частина 12 розділу X Перехідних положень Земельного кодексу).

Згідно зі статтею 123 Земельного кодексу України, надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється на підставі рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування.

Особа, зазікається в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за проектом землеустрою щодо її відведення, звертається з клопотанням про надання дозволу на його розробку до відповідної сільської, селищної, міської, районної ради, місцевої державної адміністрації.

У клопотанні зазначаються орієнтовний розмір земельної ділянки та її цільове призначення. До клопотання додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки.

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування в межах їх повноважень у місячний строк розглядає клопотання і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні.

Право оренди земельної ділянки посвідчується договором оренди землі, зареєстрованим відповідно до закону (частина 5 статті 126 Земельного кодексу України).

## Чи дозволяється закладання багаторічних плодових насаджень, а також спорудження капітальних будівель і споруд на землях для городництва?

**З**емельні ділянки для городництва надаються громадянам та їх об'єднанням на підставі договору оренди. Іншими словами, землекористування для ведення городництва завжди є тимчасовим. Саме тому на таких земельних ділянках не допускаються види сільськогосподарського використання земель, пов'язані зі створенням об'єктів нерухомості: закладання багаторічних плодових насаджень, а також спорудження капітальних будівель і споруд. На земельних ділянках для городництва дозволяється лише зведення тимчасових споруд для зберігання інвентаря та захисту від непогоди. Після закінчення строку оренди зазначених земельних ділянок побудовані тимчасові споруди підлягають знесенню їх власниками (орендарями ділянок) без компенсації.

**Микола МУЗИКА,**  
начальник юридичного відділу Головного управління Держкомзему у Хмельницькій області

# ЯКЩО ГРОМАДЯНИН НА ЧАС ВИДАЧІ ДЕРЖАКТА НА ПРАВО КОЛЕКТИВНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ НЕ ПРАЦЮВАВ В КСП АБО ПОМЕР, ТО ПРАВО НА ПАЙ ВТРАЧАЛОЯ

Перед сільською радою виникли проблеми, що стосуються пайїв на земельні ділянки. Хочемо вирішити їх правильно і остаточно. Допоможіть нам у цьому.

**П**ід час роздержавлення та передачі у колективну власність земель КСП ім. Л.Кобилиці (далі — КСП) на території сільської ради у список додаток до державного акта на право колективної власності, виданого 31 березня 1997 року, були включені особи, які на час видачі цього державного акта вже не працювали в КСП.

Зокрема гр. Козмей К.П., яка була членом вищезазначеного КСП з 1980 по 1992 рік, рішенням Сергіївської сільської ради від 04.06.1993 року виділено у постійне користування земельні ділянки загальною площею 5,0 га для ведення селянського (фермерського) господарства (далі — СФГ) та у 1995 році видано відповідний державний акт. СФГ як юридичну особу зареєстровано у 1997 році. Землі СФГ були розпайовані — передані у приватну власність члену цього господарства гр. Козмей І.І. площею 3,81 га для ведення селянського фермерського господарства.

У 1997 році громадянці Козмей К.П. видано сертифікат на право на земельну частку пайї.

Гр. Різак Г.П є членом СФГ «Буковинське» з дати його державної реєстрації, тобто з 28.12.1994 року. Її включено до списку пайовиків КСП і видано сертифікат на право на земельну частку (пайї).

Гр. Кричун Є.І. померла у 1996 році, а до дня смерті була головою СФГ «Зелена полонина». СФГ успадкувала її племінниця Багуляк Л.І. і в подальшому розпаювала землі СФГ між її членами. Поряд з цим на ім'я Кричун Є.І. виданий сертифікат на земельну частку (пайї).

Гр. Шутак І.Т. працював головою колгоспу ім. Л.Кобилиці з липня 1970 року по вересень 1975 року. Під час розпаювання земель КСП був включений до списку на отримання сертифікату на право на земельну частку (пайї), не будучи ані членом цього КСП, ані пенсіонером, який раніше працював в ньому і залишився членом зазначеного КСП.

## ● Запитували — відповідаємо

Чи мають усі вищеперелічені особи право на земельну частку пайї? Якщо ні, то хто має звернутися з відповідним позовом до суду?

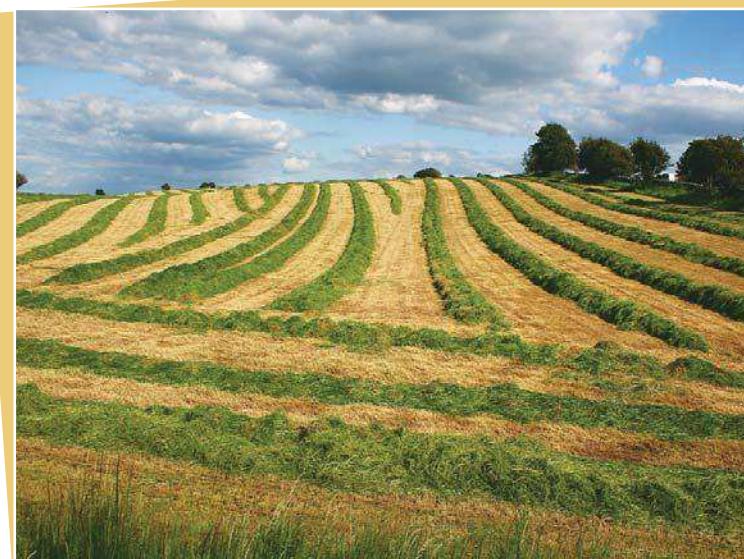
**Ф**ерфелуца Ф.З. був членом КСП, вийшов на пенсію і помер у 1995 році. Покійного включили в додатковий список на отримання земельної частки (паю) згідно з рішенням загальних зборів від 29.12.1999 року та видано на нього сертифікат на право на земельну частку (пайї), але нотаріально переоформити спадщику спадкоємці не змогли. Чи мали право видавати сертифікат на померлого?

Логosh В.І. був членом КСП, вийшов на пенсію, помер у 1996 році. Небіжчику видали сертифікат на право на земельну частку (пайї), однак спадкоємці не змогли оформити спадщину нотаріально. Знову виникає таке ж питання — чи мали право видавати сертифікат на померлого?

Рішенням загальних зборів КСП від 25.09.2000 року не розпайовані землі КСП були передані у відання нашої сільської ради. На сьогодні при вирішенні питання щодо забезпечення земельними ділянками власників сертифікатів на земельну частку (пайї) громадяни звертаються саме до нашої ради, хоча землі бувшого КСП знаходяться за межами населеного пункту. Чи правомірні такі вимоги громадян?

**Микола МАКОВІЙЧУК,**  
сільський голова

с. Сергіївка  
Путильський район  
Чернівецька область



**Щ**о до першої частини Вашого звернення. Право колективної власності на земельну ділянку виникало з дня державної реєстрації та видачі державного акта на право колективної власності з доданим до нього списком-додатком осіб, які мають право на земельну частку (пай). У нашому випадку право колективної власності виникло 31 березня 1997 року.

Так, статтями 17, 22, 23 Земельного кодексу України (в редакції 1992 року) було встановлено, що передача земельної ділянки у колективну власність колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам, у тому числі створеним на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств, провадиться сільськими, селищними, міськими Радами народних депутатів за місцем розташування земельної ділянки на підставі клопотань зазначених підприємств, кооперативів та товариств.

Право власності на землю або право користування надано земельною ділянкою виникало після встановлення землевпорядними організаціями меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) і одержання документа, що посвідчує це право.

Приступати до використання земельної ділянки, в тому числі на умовах оренди, до встановлення меж цієї ділянки в натурі (на місцевості) і одержання документа, що посвідчує право власності або право користування землею, заборонялося.

Державний акт на право колективної власності на землю видавався колективному сільськогосподарському підприємству, сільськогосподарському кооперативу, сільськогосподарському акціонерному товариству із зазначенням розмірів земель, що перебувають у власності підприємства, кооперативу, товариства і у колективній власності громадян. До державного акта додавався список цих громадян.

Тепер про порядок паювання та хто мав право на земельну частку (пай). На той час ці питання врегульовували Укази Президента України від 10 листопада 1994 року № 666 та від 8 серпня 1995 року № 720.

Зокрема, Указом Президента України від 8 серпня 1995 року № 720 встановлено, що паюванню підлягають сільськогосподарські угіддя, передані у колективну власність колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам, у тому числі створеним на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств.

Право на земельну частку (пай) мають члени колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, в тому числі пенсіонери, які раніше працювали в ньому і зали-

шаються членами зазначеного підприємства, кооперативу, товариства, відповідно до списку, що додається до державного акта на право колективної власності на землю.

Видача громадянам сертифікатів на право на земельну частку (пай) єдиного в Україні зразка та їх реєстрація проводяться відповідною районною державною адміністрацією.

Пізніше, з прийняттям Верховною Радою України Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (пайів)» було встановлено, що основним документом, що посвідчує право на земельну частку (пай), є сертифікат на право на земельну частку (пай), виданий районною (міською) державною адміністрацією.

Документами, що посвідчують право на земельну частку (пай), також є:

- свідоцтво про право на спадщину;
- посвідчені у встановленому законом порядку договори купівлі-продажу, дарування, міни, до яких додається сертифікат на право на земельну частку (пай);
- рішення суду про визнання права на земельну частку (пай).

Отже, визначальним при включені громадян у список-додаток до державного акта на право колективної власності на земельну ділянку було їх членство у КСП. Якщо члени колгоспу, або пізніше КСП, виходили на пенсію, то вони залишалися, як правило, пожиттєво його членами.

Якщо ж громадянин на день видачі державного акта на право колективної власності вже не працював в КСП, то його мали виключити із списку-додатку. На жаль, якщо громадянин, який був членом КСП помирає до видачі державного акта на право колективної власності на землю, його теж мали виключити із списків осіб, які мають право на земельну частку (пай).

**Щ**о до другої частини вашого листа. Відповідно до статті 5 Земельного кодексу України (в редакції 1992 року) право на земельну частку може бути передано у спадщину в порядку і на умовах, передбачених цивільним законодавством щодо успадкування майна, та статутом відповідного колективного підприємства. За відсутності спадкоємців переважне право на земельну частку мають члени цих підприємств, кооперативів і товариств.

У випадку, коли на час видачі державного акта на право колективної власності громадянин — член КСП був живим (не померлим) і не отримав сертифікат на земельну частку (пай), оскільки ці дві події не збігалися в часі, нотаріус міг надати запит до районної державної адміністрації та отримати сертифікат на право на земельну частку (пай) для включення до спадкової маси. До речі, у бланку сертифіката на право на земельну частку (пай)

передбачена графа, де мають зазначатися нові власники права на земельну частку (пай) та підстави переходу до них такого права. У випадку відмови нотаріуса, це питання треба вирішувати у судовому порядку.

Що стосується особи, яка має право розпоряджатися земельними ділянками за межами населеного пункту, зазначаємо таке. До 01.01.2002 року розпорядження землями державної власності як у межах, так і за межам населеного пункту здійснювали сільські, селищні, міські ради. З набранням чинності Земельного кодексу України (в редакції 2001 року), а саме з 01.01.2002 року діє пункт 12 Переходних положень, за яким до розмежування земель державної та комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями (крім земель, переданих у приватну власність, та земель, зазначених в абзаці другому цього пункту) в межах населених пунктів здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради з урахуванням вимог абзацу третього цього пункту, а за межами населених пунктів — відповідні органи виконавчої влади.

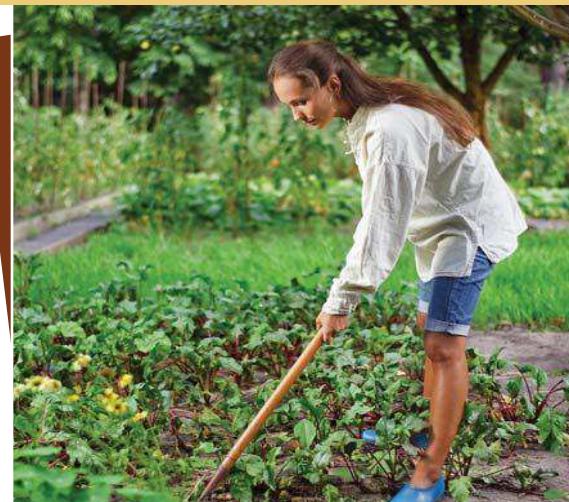
## ЧЛЕНОМ ОСОБИСТОГО СЕЛЯНСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА ВІ МОЖЕТЕ СТАТИ, ЯКЩО БУДЕТЕ У РОДИННИХ СТОСУНКАХ ІЗ ВЛАСНИКОМ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, РОЗМІР ЯКОЇ НАВІТЬ МЕНШИЙ ЗА НОРМАТИВНИХ 2 ГЕКТАРИ

*Прошу пояснити — чи можна вважати особу членом особистого селянського господарства, якщо земельна ділянка становить 0,45 га, з них: 0,25 га — для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, а 0,20 га — для ведення особистого селянського господарства (приватизована у 2005 році), але державний акт не отриманий?*

**Василь ДУЛЯНИЦЬКИЙ,**  
сільський голова

с. Каноничі  
Володимирецький район  
Рівненська область

**С**таття 1 Закону України «Про особисте селянське господарство» визначає, що особисте селянське господарство — це господарська діяльність, яка проводиться без створення юридичної особи фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають, з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської про-



дукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна особистого селянського господарства, у тому числі й у сфері сільського зеленого туризму.

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

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

Згідно зі статтею 6 цього ж Закону до майна, яке використовується для ведення особистого селянського господарства, належать жилі будинки, господарські будівлі та споруди, сільськогосподарська техніка, інвентар та обладнання, транспортні засоби, сільськогосподарські та свійські тварини і птиця, бджолосім'ї, багаторічні насадження, вироблена сільськогосподарська продукція, продукти її переробки та інше майно, набуте у власність членами господарства в установленому законодавством порядку.

Майно, яке використовується для ведення особистого селянського господарства, може бути власністю однієї особи, спільною частковою або спільною сумісною власністю його членів відповідно до закону.

Право власності на земельну ділянку, у випадку її приватизації, виникає після видачі громадянину державного акта на право власності на таку земельну ділянку та його державної реєстрації.

Таким чином, підставою для визнання за особою членства в особистому селянському господарстві є підтвердження або родинних, або сімейних стосунків із власником земельної ділянки, наданої для цих цілей, та спільне проживання з ним, а для власника такої земельної ділянки — наявність державного акта на право власності на земельну ділянку, виданого на його ім'я. Жодних обмежень щодо виникнення членства в особистому селянському господарстві залежно від площин земельної ділянки, наданої для цих цілей, законодавство не містить.

## НА СВОЇЙ ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ МОЖНА БУДУВАТИ ВОДОЙМИ ЗА УМОВИ НАЯВНОСТІ ВІДПОВІДНИХ ДОЗВОЛІВ

*Ми маємо у власності земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства і вирішили побудувати на них ставок. За усними роз'ясненнями землевпорядників (які мають ліцензії по нашему місту та району) нам потрібно змінити цільове призначення земельної ділянки, тобто розробляти проект відведення земельної ділянки та сплачувати державі втрати сільськогосподарського виробництва. Однак, дехто каже, що змінити цільове призначення неможливо, оскільки діє мораторій і на відчуження землі, і на зміну цільового призначення.*

*Просямо Вас дати роз'яснення:*

*1) щодо порядку зміни цільового призначення з «для особистого селянського господарства» на «для будівництва та обслуговування ставка» (або щось таке);*

*2) чи діє мораторій на зміну цільового призначення земельної ділянки;*

*3) необхідності сплати вказаних втрат виробництва та до чиїх повноважень належить затвердження зміни цільового призначення, адже ці ділянки є приватною власністю;*

*4) просимо також надати реквізити нормативного документа, який регламентує порядок створення рибогосподарської водойми на власній земельній ділянці, оскільки статтею 59 Земельного кодексу України таке право у власників є.*

**ВЕЛИЧКО І.В., РУДЕНКО С.О.**

*м. Світловодськ  
Кіровоградська область*

**Д**ля відповіді на поставлені запитання необхідно з'ясувати: що таке особисте селянське господарство і які землі особистого селянського господарства (далі — ОСГ) підпадають під дію мораторію.

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 ОСГ здійснюють діяльність на свій розсуд і ризик у межах встановленого правового господарського порядку, дотримуючись вимог цього Закону, законів України, інших нормативно-правових актів.

Відповідно до абзацу другого частини п'ятої статті 20 Земельного кодексу України земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33-37 цього Кодексу.

Так, статтею 22 Кодексу встановлено, що до земель сільськогосподарського призначення належать:

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

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

Таким чином, земельна ділянка, надана для ведення ОСГ може не лише використовуватися як рілля (сільськогосподарські угіддя), а й використовуватися під розміщення господарських будівель і споруд (несільськогосподарські угіддя).

Однак, забудова таких земель має здійснюватися на підставі розробленої та затвердженої землевпорядної документації, якою дозволяється змінити частину угіддя. Самостійно, без належного погодження та оформлення, змінити угіддя земельної ділянки, наданої для ведення особистого селянського господарства, її власник не вправі.

Щодо мораторію, то під його дію підпадають не всі земельні ділянки ОСГ, а лише ті, які були віддані в натуру (на місцевості) власникам земельних часток пайів. Набуті безкоштовно у власність громадянами України відповідно до 121 статті Земельного кодексу або ж «пайові», набуті у власність до 2008 року за цивільно-правовими угодами, під дію мораторію не підпадають.

Частиною другою статті 59 цього ж Кодексу власники на своїх земельних ділянках можуть у встановленому порядку створювати рибогосподарські, протирозійні та інші штучні водойми.

Якщо рибогосподарська водойма створюється на приватній земельній ділянці, наданій для ОСГ, відбувається не зміна цільового призначення, а вид угідь та вид використання такої ділянки, а, отже, втрати не сплачуються.

Для створення водойми необхідно спочатку отримати дозвіл ради або адміністрації, замовити відповідну документацію та погодити її з природоохоронними органами, органами водного господарства, органами земельних ресурсів та іншими органами, передбаченими законом.



# ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ



## УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА УКРАЇНИ від 14.06.2011 № 662/2011

Про призначення С. Тимченка  
Головою Державного агентства земельних ресурсів України

Призначити ТИМЧЕНКА Сергія Михайловича Головою Державного агентства земельних ресурсів України.

Президент України

Віктор ЯНУКОВИЧ

14 червня 2011 року

## КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

### ПОСТАНОВА

від 25.05.2011 № 548

Київ

#### Про затвердження Порядку проведення експертизи містобудівної документації

Відповідно до статей 11, 14 і 17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» Кабінет Міністрів України постановляє:

1. Затвердити Порядок проведення експертизи містобудівної документації, що додається.
2. Визнати такими, що втратили чинність, постанови Кабінету Міністрів України згідно з переліком (додається).

Прем'єр-міністр України

М. АЗАРОВ

#### ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України  
від 25.05.2011 № 548

#### ПОРЯДОК

#### проводення експертизи містобудівної документації

1. Цей Порядок визначає механізм проведення експертизи містобудівної документації (далі — експертиза).

2. Експертизі підлягає така містобудівна документація:

Генеральна схема планування території України;  
схеми планування окремих частин території України;

схеми планування території Автономної Республіки Крим, областей, районів;

генеральні плани міст — після проведення громадських слухань іх проектів.

Зміни до зазначених видів містобудівної документації підлягають експертизі згідно з цим Порядком.

3. Експертиза Генеральної схеми планування території України, схем планування окремих частин території України, схем планування території Автономної Республіки Крим, областей, районів проводиться державними експертними організаціями, що належать до сфери управління Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства.

Експертиза генеральних планів міст проводиться експертними організаціями незалежно від форми власності, що мають відповідну ліцензію.

Експертну організацію обирає замовник містобудівної документації.

Експертною організацією не може бути розробник відповідної містобудівної документації.

4. Для проведення експертизи її замовник подає експертній організації оформленій відповідно до будівельних норм проект містобудівної документації у паперовому вигляді (у кількості, визначеній договором, але не більше ніж у трьох примірниках) та в електронній формі.

5. Під час проведення експертизи визначається відповідність змісту містобудівної документації законодавству, будівельним нормам, державним стандартам і правилам, рішенням органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування з питань планування і забудови територій, а також вимогам завдань з розроблення містобудівної документації.

6. Під час проведення експертизи враховуються результати розгляду проектів містобудівної документації відповідно архітектурно-містобудівною радою, зокрема висновки (за відповідним напрямом) органів земельних ресурсів, охорони культурної спадщини, охорони праці, енергозбереження, пожежної, техногенної, ядерної та радіаційної безпеки, державної санітарно-епідеміологічної служби, природоохоронного та інших органів, яким відповідно до закону належать повноваження щодо розгляду містобудівної документації.

7. Експертиза проводиться згідно із договорами, укладеними між замовником експертизи та експертною організацією.

Інтереси замовника може представляти проектувальна організація, яка розробила відповідний проект містобудівної документації, якщо це передбачено договором між замовником містобудівної документації та проектувальною організацією.

8. Вартість експертизи визначається на договірних засадах між замовником експертизи та експертною організацією і обраховується на підставі економічно обґрунтованих витрат.

9. Експертиза Генеральної схеми планування території України проводиться за рахунок замовника.

Експертиза схем планування окремих частин території України, схем планування території Автономної Республіки Крим, областей, районів, генеральних планів міст проводиться за рахунок коштів замовника або інших джерел, не заборонених законом. При цьому замовниками такої містобудівної документації залишаються Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, районні та міські ради.

10. Строк проведення експертизи встановлюється договором і становить не більше як:

60 календарних днів — для Генеральної схеми планування території України, схем планування окремих частин території України, схем планування території Автономної Республіки Крим, областей, районів;

45 календарних днів — для генеральних планів міст.

11. За результатами проведеної експертизи у строки, визначені у пункті 10 цього Порядку, замовнику експертизи подається письмовий звіт, який містить інформацію про:

відповідність проекту містобудівної документації законодавству, будівельним нормам, державним стандартам і правилам, рішенням органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування з питань планування і забудови територій;

наявність помилок, які підлягають усуненню;

наявність помилок та невідповідність проекту містобудівної документації законодавству, будівельним нормам, державним стандартам і правилам, рішенням органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування з питань планування і забудови територій, що потребує його доопрацювання.

12. Виправлення помилок і невідповідностей, не пов'язаних із зміною проектних рішень (доповнення записів у графічних матеріалах або у текстовій частині, уточнення розрахунків щодо розташування об'єктів тощо), здійснюється замовником експертизи у робочому порядку під час проведення експертизи в межах строків, визначених пунктом 10 цього Порядку.

13. Проект містобудівної документації може бути затверджений замовником за умови відсутності у ньому помилок та невідповідностей законодавству, будівельним нормам, державним стандартам і правилам, рішенням органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування з питань планування і забудови територій.

14. Експерти зобов'язані забезпечувати належну якість проведення експертизи та несуть відповідальність згідно із законом за:

об'єктивність та обґрунтованість зауважень експертизи;

дотримання встановлених строків проведення експертизи і надання звіту;

вимагання під час проведення експертизи документів, не передбачених нормативно-правовими і нормативними актами з питань містобудування.

15. Розбіжності з питань проведення експертизи, що виникають між експертною організацією та замовником експертизи, розглядаються Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства або судом.

## ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України  
від 25.05.2011 № 548

## ПЕРЕЛІК постанов Кабінету Міністрів України, що втратили чинність

1. Постанова Кабінету Міністрів України від 20 травня 2009 р. № 489 «Про затвердження Порядку надання вихідних даних для проектування об'єктів містобудування» (Офіційний вісник України, 2009 р., № 37, ст. 1260).

2. Постанова Кабінету Міністрів України від 20 травня 2009 р. № 522 «Про затвердження Порядку проведення державної експертизи містобудівної документації» (Офіційний вісник України, 2009 р., № 39, ст. 1322).

3. Постанова Кабінету Міністрів України від 26 серпня 2009 р. № 982 «Про затвердження Порядку розміщення малих архітектурних форм для провадження підприємницької діяльності» (Офіційний вісник України, 2009 р., № 71, ст. 2449).

4. Постанова Кабінету Міністрів України від 2 грудня 2009 р. № 1289 «Про доповнення пункту 7 Порядку надання вихідних даних для проектування об'єктів містобудування» (Офіційний вісник України, 2009 р., № 93, ст. 3175).

## КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

### ПОСТАНОВА

від 25.05.2011 № 556

Київ

#### Про Порядок обміну інформацією між містобудівним та державним земельним кадастрами

Відповідно до статті 16 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" Кабінет Міністрів України постановляє:

Затвердити Порядок обміну інформацією між містобудівним та державним земельним кадастрами, що додається.

Прем'єр-міністр України

М. АЗАРОВ

ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України  
від 25.05.2011 № 556

#### ПОРЯДОК обміну інформацією між містобудівним та державним земельним кадастрами

##### Загальні положення

1. Цей Порядок встановлює механізм обміну інформацією між суб'єктами інформаційного обміну з метою формування інтегрованого інформаційного простору як складової частини державних інформаційних ресурсів.

2. Суб'єктами інформаційного обміну, що здійснюється відповідно до цього Порядку, є спеціально уповноважені органи містобудування та архітектури та Держземагентство і його територіальні органи (далі — органи земельних ресурсів).

3. Під час обміну інформацією використовуються інформаційні ресурси відповідних суб'єктів інформаційного обміну.

Інформація, що використовується суб'єктами інформаційного обміну для виконання встановлених функцій, представляється у графічному та описовому вигляді.

4. Інформаційні ресурси відповідних суб'єктів інформаційного обміну формуються:

1) спеціально уповноваженими органами містобудування та архітектури на:

державному рівні;

рівні Автономної Республіки Крим та обласному рівні;

районному рівні, рівні обласних центрів та міст обласного (республіканського) Автономної Республіки Крим значення, мм. Києва та Севастополя;

2) органами земельних ресурсів на відповідних рівнях, визначених законодавством.

5. Перелік даних, порядок формування запиту на інформацію, порядок та структура формування відповіді, встановлення форми обміну інформацією, визначення обмінного формату даних, вимоги до коректності, відповідності та повноти інформації, процедура взаємодії інформаційних систем, порядок внесення змін до встановлених вимог обміну інформацією визначаються спільним наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства та Держземагентства на підставі цього Порядку.

##### Форми обміну інформацією

6. Обмін інформацією здійснюється шляхом:

1) прямої передачі:

аналогових документів (довідка, опис, таблиця, картографічні та геодезичні матеріали);

окремих файлів на електронних носіях;

2) передачі комунікаційними каналами:

файлової інформації електронною поштою;

на правах прямого доступу до даних в обмінному форматі розділу інформації інтегрованого використання відповідних баз даних.

7. Обмін інформацією здійснюється на безоплатній основі.

## Суб'єкти інформаційного обміну

### 8. Суб'єктами інформаційного обміну є:

- на центральному рівні — Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства і Держземагентство;
- на регіональному рівні — спеціально уповноважені органи містобудування та архітектури Автономної Республіки Крим та областей і відповідні територіальні органи Держземагентства;
- на базовому рівні — спеціально уповноважені органи містобудування та архітектури районних, Київської та Севастопольської міських держадміністрацій, виконавчих органів міських рад міст обласного (ресурсні публіканського Автономної Республіки Крим) значення і відповідні територіальні органи Держземагентства.

9. Взаємовідносини між суб'єктами інформаційного обміну щодо обміну інформацією регламентуються цим Порядком, спільним наказом, зазначенним у пункті 5 цього Порядку, та іншими нормативно-правовими актами.

## Порядок обміну інформацією між суб'єктами інформаційного обміну

10. Обмін інформацією здійснюється щодо відповідних геопросторових даних, які необхідні для виконання покладених на суб'єктів інформаційного обміну функцій.

Обмін здійснюється у форматі запит/відповідь шляхом надання відповідної інформації на аналогових та/або електронних носіях, а також комунікаційними каналами з дотриманням вимог законодавства про інформацію.

11. Для організації обміну інформацією містобудівного кадастру та державного земельного кадастру суб'єкти інформаційного обміну визначають відповідальних осіб та повідомляють про них іншій стороні інформаційного обміну на відповідному рівні.

Відповідальні особи здійснюють контроль та несуть відповідальність за підготовку запитів, своєчасне надання інформації та її коректність, відповідність і повноту, а також здійснюють контроль за правомірністю подання запитів.

12. Подання запиту на інформацію на аналоговому та/або електронному носії та її отримання організовується відповідним суб'єктом інформаційного обміну шляхом доставки запиту та матеріалів визначенім суб'єктом інформаційного обміну кур'єром, поштою або електронною поштою у встановленому порядку.

13. Запит на інформацію на аналоговому та/або електронному носії подається суб'єктом інформаційного обміну до іншого учасника обміну на відповідному рівні інформаційного обміну разом із супровідним листом, що має реєстраційний номер і підпис керівника суб'єкта інформаційного обміну.

14. Запит на інформацію та відповідь суб'єктами інформаційного обміну здійснюється електронною поштою за відповідними формами та супроводжується необхідним підтвердженням.

15. Запит на інформацію та відповідь на правах прямого доступу до даних в обмінному форматі розділу

інформації інтегрованого використання відповідних баз даних суб'єктами інформаційного обміну здійснюється комунікаційними каналами відповідно до законодавства.

16. Суб'єкти інформаційного обміну ведуть облік запитів та відповідей з надання інформації у встановленому порядку залежно від форми обміну інформацією.

17. Відповідь на запит суб'єктів інформаційного обміну за безпосереднім зверненням та/або електронною поштою надається протягом трьох днів з моменту надходження такого запиту.

Інформаційний обмін у форматі запит/відповідь комунікаційними каналами на правах прямого доступу, який організовується програмним забезпеченням системи управління базами даних, здійснюється суб'єктами інформаційного обміну за технологією on-line відповідно до встановленого суб'єктами інформаційного обміну розподіленого доступу програмного забезпечення системи управління базами даних.

18. Кожна передача інформації на аналоговому та/або електронному носії організовується замовником шляхом доставки матеріалів визначенім суб'єктом інформаційного обміну кур'єром або поштою разом із супровідним листом, що має реєстраційний номер і підпис керівника суб'єкта інформаційного обміну.

19. Під час відповіді на запит суб'єкти інформаційного обміну повинні забезпечити надання повної актуалізованої інформації.

20. У процесі інформаційного обміну суб'єкти інформаційного обміну здійснюють контроль за інформацією щодо:

- коректності інформації наданому запиту;
- відповідності інформації встановленому переліку інформаційного обміну;

повноти інформації за складовими частинами її представлення.

За результатами перевірки інформації суб'єкт інформаційного обміну надає протягом одного дня доступними засобами передачі іншій стороні підтвердження за встановленою формою про її прийняття або неприйняття з відповідним обґрунтуванням.

21. Суб'єкт інформаційного обміну під час отримання повідомлення про неприйняття інформації протягом одного дня розглядає обґрунтування щодо її відхилення та у разі обґрунтованості претензій усуває недоліки та організовує передачу скоригованої інформації замовнику шляхом доставки матеріалів установленими суб'єктами інформаційного обміну каналами.

22. Розділ інформації інтегрованого використання відповідних баз даних суб'єкти інформаційного обміну формують у прийнятому узгодженному обмінному форматі даних згідно з прийнятими суб'єктами інформаційного обміну системами класифікації та кодування такої інформації.

Для забезпечення уніфікованої обробки інформації суб'єкти інформаційного обміну здійснюють обмін власних систем класифікації та кодування. У разі внесення змін до них, у тому числі викладення їх у новій редакції, суб'єкти інформаційного обміну повідомляють іншій стороні не пізніше ніж за п'ять днів до введення їх у дію.

# ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

23. За необхідності подання запиту на інформацію, що стосується території іншої адміністративно-територіальної одиниці, запит подається та отримується відповідь від органу вищого рівня.

Суб'єкти інформаційного обміну вищого рівня за потреби можуть подавати запит та отримувати відповідь від суб'єктів нижчого рівня безпосередньо.

## Порядок надання похідної інформації користувачам

24. Отримана суб'єктами інформаційного обміну інформація використовується для забезпечення розроблення галузевих похідних матеріалів відповідно до визначених функцій з обов'язковим посиланням на джерело отриманої інформації та не може окремо передаватися на запит юридичних і фізичних осіб.

25. Суб'єкти інформаційного обміну відповідно до функціонального призначення відповідають за формування та використання галузевих інформаційних ресурсів, у тому числі похідних, що розробляються за отриманою інформацією.

26. Суб'єкти інформаційного обміну як утримувачі галузевих інформаційних ресурсів відповідно до їх компетенції створюють умови для надання користувачам повної та достовірної похідної інформації відповідно до законодавства.

27. Суб'єкти інформаційного обміну надають користувачам інформацію галузевих інформаційних ресурсів за окремими запитами відповідно до встановлених форм надання запитів та отримання відповідей.

28. Перелік інформації та послуг з інформаційного забезпечення, відомості про порядок та умови її отримання надаються всім користувачам безоплатно.

29. Надання користувачам інформації галузевих інформаційних ресурсів здійснюється на безоплатній основі відповідно до законодавства.

Захист даних під час інформаційної взаємодії

30. Інформація, що надається на запит суб'єкта інформаційного обміну, є інформацією для формування галузевої похідної інформації відповідно до функціонального призначення.

Отримання, використання і зберігання такої інформації здійснюється згідно з вимогами відповідних нормативно-правових актів.

31. Під час інформаційної взаємодії суб'єктів інформаційного обміну згідно з цим Порядком сторони здійснюють організаційно-технічні заходи відповідно до рівня конфіденційності інформації та законодавства щодо забезпечення захисту даних.

32. Відповідно до цього Порядку суб'єкти інформаційного обміну гарантують використання отриманої інформації виключно із службовою метою.

## Прикінцеві положення

33. Суб'єкти інформаційного обміну є відповідальними за своєчасне та в повному обсязі надання достовірної інформації.

34. Суб'єкти інформаційного обміну утримуються від дій, що суперечать положенням цього Порядку та перешкоджають досягненню поставленої у ньому мети, а також можуть завдати шкоди іншому суб'єкту інформаційного обміну.

35. Суб'єкти інформаційного обміну зобов'язуються без зволікань інформувати один одного про обставини, які мають значення для виконання вимог цього Порядку.

36. Спірні питання, що пов'язані із застосуванням або тлумаченням положень цього Порядку, вирішуються шляхом консультацій та переговорів суб'єктами інформаційного обміну.

37. У разі неможливості врегулювати спірні питання шляхом консультацій та переговорів суб'єкти інформаційного обміну врегулюють їх відповідно до законодавства.

## 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 30 березня 2011 року № 1-05/3 журнал «Землевпорядний вісник» включено до наукових фахових видань України, в яких можуть публікуватися результати дисертаційних робіт на здобуття наукових ступенів доктора і кандидата економічних наук.

Рекомендовано до друку науково-технічною радою Державного агентства земельних ресурсів України.

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

© «Землевпорядний вісник», 2011

## ЗАСНОВНИК

Державне агентство земельних ресурсів України

## ВИДАВЕЦЬ

Редакція журналу «Землевпорядний вісник»

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

## АДРЕСА РЕДАКЦІЙ:

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

Формат 60x84/8. Друк офсетний. Зам. 9081540674. Наклад 8220 прям. Підписано до друку 23.06.2011 р.

Віддруковано в ДП ВПЦ «Такі Справи». Адреса: м. Київ, вул. Виборська, 84.