

З ЧИМ ВХОДИМО У 2012-й?

НЕ ЗАВЖДИ

У БЛАГОСЛОВЕННІ ЧАСИ МОЄЇ СТУДЕНТСЬКОЇ ЮНОСТІ НИНІ ЗВИЧНУ ПРОЦЕДУРУ КУПІВЛІ БАГАТЬОХ НАЙНЕОБХІДНІШИХ ТОВАРІВ ПІДМІНЯЛО ДІЙСТВО «ДІСТАВАННЯ» АБО ТУПЦЮВАННЯ У КІЛОМЕТРОВИХ ЧЕРГАХ. ПРИГАДУЄТЕ, МИ НЕ ВТОМЛЮВАЛИСЯ РАДІТИ ПРОЖИТОМУ ДНЮ: БУЛО, ДІСТАНЕШ ПАЛКУ «СУХОЇ» КОВБАСИ — РАДІЄШ, КІЛО МАНДАРИН, ЧИ БАНОЧКУ ШПРОТІВ ДО СВЯТА — НЕВИМОВНО РАДІЄШ, КОРОБКУ ЦУКЕРОК «КОСМІЧНІ» ЧИ ІМПОРТНІ ЧОБОТИ — РАДІСТЬ БЕЗ МЕЖ. А ЯКЕ ВСЕЛЕНСЬКЕ ЩАСТЯ РОЗПИРАЛО ГРУДИ, КОЛИ НАРЕШТІ ПІСЛЯ КІЛЬКАМІСЯЧНОГО НІЧНОГО ЧАТУВАННЯ ПІД МАГАЗИНАМИ — З БЕЗКІНЕЧНИМИ ПЕРЕКЛИЧКАМИ І ВІДМІЧАННЯМ У СПИСКАХ — ПІДХОДИЛА ЧЕРГА, ДЛЯ ПРИКЛАДУ, НА ДИТЯЧИЙ ВІЗОЧОК «МАЛЬВІНА» ЧИ РУМУНСЬКУ СТІНКУ-ВІТАЛЬНЮ!



Тепер — не те. Ринок: у магазинах прилавки прогинаються од засилля цілосвітного краму. Бери — не хочу... Але горезвісні черги не пропали. Переселилися вони з торгових залів та «чорних ходів» магазинів, з усяких складів та баз у місця, де матеріальними дефіцитами начебто й не пахне,

зате дише великою або малою силою влада, яка може дозволити чи заборонити, прискорити чи відволікти, дати чи забрати, підтримати чи перешкодити. Маю на увазі всілякі установи, яких традиційно у нас не бракувало, і які, пожартував один відомий російський історик, здебільшого продукують «паперове добро». І хоча самовіддано метасмо у такий клопіт словесні громи і блискавки, боремося зі свавіллям та тяганиною бюрократії немилосердно, невтомно оптимізуємо управлінську структуру, рішуче усуваємо «паралелізми та дублювання», в центрі і на місцях, час од часу навіть зважуємося на непопулярну «хірургію» скорочення апарату, — на ділі частенько результат не дуже відчутний.



ЗАРАДИШ СПРАВІ СУМЛІННОЮ ПРАЦЕЮ, або РАЙОННІ БУДНІ ПО-КОРСУНСЬКИ



Далекий од думки міряти все огулом чи одним копілом. Ба й більше — беруся стверджувати, що не у чиновників і навіть не у конкретному відомстві все оте цехове зло корениться. Вони — чиновники та відомства — і самі часто присилювані, даруйте, грати неприглядну роль «цапів-одбувайлів», нав'язану «режисерами» партійно-політичних ігор, спритними організаторами законодавчого лобіювання чийхось аж геть не альтруїстичних інтересів, чи каламутниками такої собі законотворчої та нормативно-правової «вольниці», коли на підступно розставлені юридичні ятері та плутанки золота риба ловиться...

Але що б там не казалося, що б не говорилося, а крайніми у таких «переманочках» чийхось високопоставлених інтересів завжди опиняються пересічні громадяни, звичайні люди, всі ті, яких один наш політичний невдаха колись благодушно облаяв «маленькими українцями».

Саме з ними, райцентрівськими і сільськими господарями, власниками та орендарями землі, садиб, з трудящою селянської громади дядьками і тітками, бабусями і дідусями, доводиться щодня мати вельми клопітну справу працівникам Корсунь-Шевченківського районного управління Держкомзему. І хоча на

вхідних дверях будинку вивішений розклад роботи, працівники відомства давно забули що це таке. Відвідувачі, признатися, теж не вельми вчитуються у розпорядок. Аби встигнути прийняти всіх охочих, фахівець управління Руслан ЗІНЧЕНКО щодня заступає на пост із сьомої ранку. А бувають дні, зізнається, коли на роботі вже з другими півнями, з п'ятої. Нині його основні обов'язки — прийом і сканування документів, необхідних для оформлення чи переоформлення державних актів на землю, та формування особових папок. Але море часу забирає прийом відвідувачів, роз'яснювання, консультації, відповіді на телефонні дзвінки. Колега Зінченка Ірина ОВЧАРЕНКО, з якою Руслан Миколайович ділить спільний кабінет, перевіряє кожен документ як юрист і вносить необхідну документацію в електронну систему. А між основною справою перевантажена перемовинами з тими ж таки відвідувачами та телефонними додзвонювачами. Каже, встає з-за робочого столу зазвичай о 22-й, а то й опівночі.

Народ у вузькому управлінському коридорчику збирається здосвітка. З'їжджаються хто власним автотранспортом, а хто на перекладних, бо

автобуси та маршрутки о цій порі лише ладнаються у рейси. Одразу по сьомій починає нанизуватися в'язка, як осінні сутінки, черга, стиха зачинаються перші розмови — невеселі, як усе, що породжують довгі вистоявання та висиджування. Два дні, читачу, я був серед того згустку людських клопотів і проблем: наслухався усякого — грішного з праведним. Серед відвідувачів переважно люди немолоді. Хтось очікує свого акта з кінця минулого літа, хтось ще раніше, хтось нарікає, що десь пропали його документи і довелося по новому збирати все необхідне для оформлення земельної власності, хтось не вдовольнився почутою відси відповіддю по телефону і приїхав ще раз перепитати «знаючих людей»... Хвилини поволі намотуються у години, черга просувається, як мокре горить: люди, нагнічені спільним млосним очікуванням, потрапивши за заповітні двері кабінету, намагаються вицитати в його господарів усе що треба і не треба, до найменшої дрібнички — із сокровенною надією, що доля змилюється і не приведе сюди знову. Від того тихо страждають і нервують наступні, яким було призначено на певний час.

— Ось людина на 10 годину ранку записана, — на силу при-

ховує роздратування Ірина Овчаренко, — а ми її прийняти змогли лише о пів на дванадцятю. Пояснювали попередньому відвідувачеві, що і як йому треба робити, щоб оформити свою землю.

— У коридорі, — кажу, — літні люди, сам бачив жінку після інсульту...

Напевне втома дається визнаки: молода господиня кабінету дивиться на мене чи то з докором, чи з болем. Зрештою кидає, не зі зла, а радше від потреби жіночого самозахисту:

— Ми не можемо в усіх перевіряти історії їхніх хвороб...

Але, на її честь, вчасно захоплюється, знаходить потрібну тональність:

— Коли бабуся пише заяву на визначення кадастрового номера, і минає два тижні, а вона тобі телефонує, питає: «Де мій державний акт?»... Вибачте, ви писали заяву на інше, бачили ж під чим підписувалися. Але все одно: бабуся не цікавлять усі оті наші перехідні етапи. Їй цікавить кінцевий документ.

Погоджуюся. З миловидною господинею кабінету, яка, здається, зрештою вгамувала свою дратівливу натуру. Але більше — з незнайомою мені бабусяю, яку цілком справедливо цікавить не процес, а результат. Чогось важко уявлялася ця незнана мені старенька в ролі телефонної зануди, яка просто так, від нічого робити, заповзялася обривати лінію, доскіпуючи своїми питаннями зайнятих чиновників. Значить, не все зрозуміла, коли писала цього папірця-заяву. Значить, не до кінця пояснили їй пановні кабінетні спеці, за віком онуки чи правнуки. Очевидячки, пожаліли хвилину-другу своєї дорогої уваги, не перепитали: «Чи все вам, бабуню, ясно?»

Даруйте, миловидна пані Ірино, таке у мене склалося враження... Нерозуміння породжує слово, а не вухо. Це не моє, це теж від когось почуте.

«Добре радити збоку», — заперечить хтось із моїх читачів. І, звісно ж, матиме рацію. Працювати нині у районному земельному відділі — треба мати справді семижильні нерви. На Черкащині лише в Корсунь-Шевченківському районний підрозділ Держкомзему виріс до статусу управління. Хоча «бойових одиниць» штату у ньому кіт наплакав, а реальних працівників — і того менше. Нині відомство очолює Олександр МАНЧУК (на фото вгорі). Двадцять дев'ять літ, а за плечима чотири вищі освіти: сільськогосподарська, педагогічна, програмування, авіаційна. І вагома вислуга у різних підрозділах управління земельними ресурсами.

Розповідає, що з нинішнього року, коли перебрали на себе обов'язки реєстрації, в управлінні перейшли чималі борги — понад 430 надрукованих, але не виданих земельних актів.

— Перший час ми не реєстрували: не було роз'яснення як це робити. Згодом справа зрушилася з мертвої точки. Із заборгованого видали 386 актів. Частину не видали: власники не дочекалися, померли. Декілька визнали незаконними, бо, для прикладу, оформлена під садибу земельна ділянка міститься за межами населеного пункту. Знайшлися й неправильно оформлені акти, що, скажімо, містили дані, які не відповідали технічній документації.

— А хто ж у цьому винен?

— Виходить так, що винна проектна організація, яка розробила ці державні акти. Втім віднедавна в районі працює одна така структура — ДЗК. Решта приватних підприємств або припинили свою діяльність, або перенесли її за межі району. Я не вважаю, що у нас стільки роботи, щоб, окрім державної структури, давати заробляти приватникам. У таких розгалужених схемах достоту місця для тіньових обороток.

— Не боїтеся звинувачень у монополізмі?

— Нехай краще буде монополістом державна структура, аніж приватна фірма, яка фактично ні за що не відповідає. Так, можливо й монополіст, але — відповідальний за свою роботу.

— Ви згадали як приклад випадки, коли державні акти видавали на присадибні ділянки, які знаходяться за межами населених пунктів...

— Тут у нас морока мороку поганяє. Що не село — то свій камінь спотикання. Скажімо, маємо купу проблем із землею здовж поріччя Росі. У селищі Стеблів, селах Заріччя та Виграїв розроблено проекти бережних захисних смуг по поріччю Росі. Ця земля, як відомо, у власність не передається. Втім українське законодавство останніх десятиліть у цій царині виявилось настільки плутаним, що нині у цих та інших населених пунктах Поросся маємо не квартали, а цілі масиви, де присадибні ділянки опинилися в межах бережних захисних смуг. А смуги місцями сягають завширшки понад 700 метрів. У людей хати, дехто давно приватизували свої ділянки, коли ще вони не входили в захисну зону, коли діяв генеральний план і декретні рішення. Решта, хто нині захопився приватизувати своє, зробити цього, звісно, не можуть. Одна із сільських рад замовила зміни до схеми захисних смуг. Водгосп не погодив, поки не погодить басейнове управління річки Рось. А басейнове управління затребувало топоїомку. Коли сказали, скільки це коштуватиме, селяни за голову схопилися. Тепер і винуватого не знайдеш, а люди опинилися заручниками — як мовиться, за своє ж жито.

Додали нам добрячого головного болю і села Дацьки, Переможинці, Прутильці. Сільська рада, коли проводила адресацію, не врахувала межі населених пунктів. Усі три села сполучені однією вулицею-дорогою. Даць-

ки заступають у Переможинці, а Переможинці у Прутильці. І виходить: у людей технічні паспорти, інші документи, свідоцтва на право власності на будинок у селі Дацьки, а в нашій документації ця садиба — в іншому селі. Люди знову ж таки не винні. Адресацію проведено, а БТІ міняти її не хоче: вважають, що зробили правильно, а наші документи їм не указ. У сільради немає коштів: щоб змінити межі населеного пункту, треба не менше 15-20 тисяч гривень.

Та що там села, коли в райцентрі, у нашому місті, цілісенькі квартали, де люди живуть десятиліттями, — за межами населеного пункту. З добрий десяток таких місць. Двічі проект відповідної ухвали подавали у Верховну Раду, і двічі його завертали. То не сподобався перспективний план розвитку території, а то виявили, що нові межі населеного пункту не відповідають формі 6-зем. На всіх недавніх військових картах Корсунь-Шевченківського центр міста має вигляд білої плями з написом «землі міськвиконкому». Розшифрування чи дешифрування немає. За чутками, щоправда жодними документами не potwierдженими, на території міста був могильник сибірки. А в таких місцях дешифрування не проводилося.

— Повернімося до земельних актів. Складається враження, що перехід на нову, електронну систему їх реєстрації та видачі лише ускладнив процедуру: ваш фактичний робочий розпорядок і люди в коридорах — показовий цьому приклад.

— Насправді, повторюся, до кінця лютого ми не реєстрували державні акти, бо не було у чому реєструвати — не відкривалися Поземельні книги і не було механізму ведення цих книг. Відтак за кілька місяців назбиралося чимало справ. З березня по кінець липня, коли ми закрили книги реєстрації, — все, що встигли, видали. Потім знову назбира-

ли справ. Не наша вина: не могли реєструвати і видавати акти, бо не працювала система. Потім, коли в серпні ввели ПРС, нам поставили завдання погасити заборгованість з видачею земельних актів — і ми її гасили. А тим часом ПРС усе ще мала масу вад. Я підрахував, що за місяць тоді вона працювала лише 12 робочих днів. Швидкість вкрай низька, завантажувати скановані документи стало мукою. Потім дали програму для «стискання» цих документів, але все одно на завантаження одного тратилося приблизно півгодини. Дуже багато чинників нині перешкоджають ефективній роботі системи. Вона все ще «сира», не має чіткого програмного забезпечення. Є значні розбіжності в тому, чим працюють послуговувачі програми та її розробники.

Маємо протиріччя і в нормативно-правовій базі. Скажімо, постанова Кабміну № 749 визначає десятиденний термін для присвоєння кадастрового номера. Але процес реєстрації землі, який включає присвоєння кадастрового номера, згідно з Методичними рекомендаціями до Тимчасового порядку ведення Поземельних книг реєстрації, передбачає термін 24 дні. І програма показує ті ж таки 24 дні. Зміни до договорів





оренди взагалі не було передбачено. Буквально до початку грудня ми не могли зареєструвати договори оренди паїв. Маємо розбіжності і в процедурі подання документів: за законом документацію для присвоєння кадастрового номера повинна подавати проектна організація, а згідно з постановою Кабміну — лише замовник, або уповноважена ним особа. Робити доручення на організацію — це нові затрати для замовника.

Ще один головний біль. Спадкоємцеві померлого громадянина, земельний акт якого загубився, за законом на підставі запиту нотаріуса ми повинні видати новий державний акт, який оформлюється впродовж 30-ти днів. Зробити його можна, але зареєструвати і видати немає законних підстав: згідно з постановою уряду це можна зробити лише для власника чи уповноваженої особи. А власника немає. Замкнене коло. Добре, якщо у нас є копія державного акта: тоді наш фахівець іде з нею до нотаріуса. А якщо немає, або в копії вкралася помилка? Цю проблему, до речі, аналізував «Землепорядний вісник», але вирішення її відклали до кращих часів — вочевидь, на наступний рік, коли функції державної реєстрації перейдуть структурним підрозділам Мін'юсту. А тим часом потенційні спадкоємці оскаржують свої права в окружних судах: місцеві відмовляються розглядати ці питання через правову невизначеність.

— Чув од людей нарікання на те, що документи, здані у ваше відомство для оформлення чи переоформлення земельного акта, дивним чином зникають, губляться...

— Це не у нас губляться. Питання у чому? Коли людина здає документи на приватизацію, коли людині виписують рахунок, складають угоду і клієнт не оплачує вартості послуг упродовж двох місяців, документи потрапляють у наш архів. Районне ДЗК — це філія, рахунку свого не має, тому простежити хто сплатив послугу, а хто ні без копії квитанції не можна. Якщо людина не принесла квитанцію, її документи архівуємо. А тепер уявімо ситуацію. Минає півроку, рік. Людина не приходить. Її документи заархівовано. А людина, виявляється, заплатила, просто забула пред'явити нам квитанцію... Є й інші випадки. Скажімо, коли була безкоштовна приватизація, люди поздавали відповідні документи. Але де-хто з них не підпадав під дію цієї урядової постанови, бо, для прикладу, мав право на будинок, оформлене вже після 2002 року, а ця категорія громадян могла розраховувати лише на безкоштовну реєстрацію державного акта, а виготовлення його — платне. Багато хто з них відмовився платити за оформлення своїх документів, раз іншим це робили безкоштовно. Такі справи лежали в нас до кінця минулого року, а потім ми здали їх до архіву. Є випадки, коли людина здає документи, не сплативши необхідні послуги, а через рік чи два сплачує і приходить до нас з претензіями, що «немає документів». Випадки втрати документів бували раніше. Коли робили документацію, везли в Черкаси, там перевіряли обмін файлів, звідти документи верталися назад, затверджувалися сесією, опісля знову їхали в Черкаси на експертизу і для отримання бланку державного акта.



Бувало, що у тих переїздах справи губилися, але це насправду одиничні випадки.

— Чи не могли б частину вашої роботи перебрати на себе сільські землевпорядники?

— По-перше, вони не скрізь є. По-друге, їх фахова підготовка бажає кращого: у нас в районі лише один сільський землевпорядник має вищу спеціальну освіту. По-третє, вони переважані іншими, часто не власними їм функціями: скажімо, збирають плату за землю. А найголовніше — вони відірвані від інформаційної бази, від Інтернету. Оперативно відстежувати зміни до законодавства без новітніх комунікативних технологій не можна. А таких змін дуже багато: з початку нинішнього року майже 90. Я веду ретельну статистику: ось у комп'ютері зміни в земельне законодавство лише за тиждень. Рахуємо: 12. Ми проводимо щомісяця семінари з сільськими землевпорядниками: інформуємо їх про нове у законодавстві. Але ефективність таких інформувань, відверто кажучи, невисока. Ті одиничні звіти, які сільські землевпорядники готують для нас, часто-густо доводиться переробляти по декілька разів.

Наша розмова з Олександром Манчуком розтягнулася на два дні. В кабінеті, де ми спілкувалися у день знайомства, час од часу дзвонив телефон, з'являлися співробітники управління, відвідувачі. Нічого не вдієш, рвалася і губилася нитка бесіди. І мимоволі відчував, як з кожною хвилиною наростала вина за те, що відбираю золотий час і в співрозмовника, і в людей, які чекають на прийом. А треба ж було поговорити і про те, як люди в районі оцінюють грядущі переміни на селі з приходом земельного ринку. Коли завів про це мову, Манчук аж пожвавішав:

— Хочете почути думки з перших вуст? Завтра мене запросили виступити на цю тему на зібранні жителів села Шендерівка.

Наступного ранку їхали разом з Олександром Андрійовичем його бувалою у бувальцях автівкою. Минали села, зорані ниви, випаси з уже поодинокими о тій порі коровами. Минули благословенний Стеблів, який подарував світові Івана Нечуя-Левицького. Далекі сільські хати у безлистя садах виднілися як на долоні, і Манчук показав мені будинок, де нібито й досі живуть Нечуєві Кайдаші. І досі сваряться з сусідами. Хоча, пригадалося, події у повісті відбувалися неподалік Богуслава, у селі Семигори.

Олександр Манчук розповідав про районні будні рідної служби, не ховаючи ні світлого, ні темного. Так, електронна система зрушила в бік поступу передовсім статистичну звітність, облік і контроль. Але відсутність цілісної бази нагромаджує клубок: аби отримати акт на землю, люди змушені приходити в управління по кілька разів. І нічого не можна вдіяти, нічим зарадити: щоразу нові заяви і начебто чітка послідовність — не можна видати новий державний акт, не поставивши відмітку. А насправді, зізнається головний районний землевпорядник, нинішня система надто складна і тому примушує людей ходити по колу. Дуже добре стало хіба що проєктним організаціям: «наваляли» документацію, віддали замовнику в руки і суши собі, чоловіче, голову сам. Тому, вважає Манчук, навіть супроти волі закону, проєктні організації впираються з останніх, аби не брати на себе зайвого клопоту, не передбачати його в угоді із замовником.

Сільський сход у Шендерівці лише підтвердив розповідь Олександра Манчука. В залі засідань сільради зібралися переважно

люди літні. Слухали виступ Олександра Андрійовича про ринкові земельні закони, як мені здалося, більше з чемності. Не тому, що говорив нудно чи не конкретно. Справно говорив, з розумінням того, що треба селянам. І про те, що землю в перші роки не варто продавати, сказав. Але, спостерігаючи за реакцією людей, я все більше переконувався, що шендерівські селяни в переважній частині давно вирішили для себе, як розпорядитися власними паями. Цю мою думку підтвердила сільський землевпорядник Ольга ЧАПЛИНСЬКА (на фото вгорі):

— Хоч завтра готові продати свою землю не більше 10 відсотків односельців. Це переважно самотні і дуже літні люди. Молодші здаватимуть свої пай орендарям: цього року за пай отримали на руки майже по півтори тисячі гривень. А з наступного року, знаємо, рішенням уряду плата за оренду має суттєво зрости. Багато людей зважить для себе, що вигідніше.

Тому-то відносно спокійно сприйняли шендерівці розповідь керівника райземуправління про близькі перспективи земельного ринку. Зате загомонів зал, коли настав час запитань. Забриніли на старих селянських устах докори — і за кількох годин вистоювання в коридорах земельного відомства, і за кількох каразові ходіння та писанину різних заяв, і за довгі очікування державних актів...

Виливали люди наболіле, може, й голосно, але без зла. Очевидно, селянською мудрістю добре бачили: далеко не все те досадливе, з чим у районному земельному управлінні зіткнулися, лише від Манчука та його підлеглих залежить.

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ
Фото автора

Черкаська область

ЗА ВІДСУТНІСТЬ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ,

що забезпечує еколого-економічне
обґрунтування сівозміни
та впорядкування угідь, –

ШТРАФИ

Василь ОДЕНЧУК,

начальник Управління
Держкомзему у м. Свердловськ
Луганської області

Україна — держава, що має унікальні земельні ресурси та природно-кліматичні умови, сприятливі для підтримання високоефективного виробництва сільськогосподарської продукції. Проте, доводиться констатувати, що антропогенне навантаження на довкілля призвело до погіршення якісного стану земельних ресурсів.

Землі сільськогосподарського призначення, від яких залежить продовольче забезпечення країни, характеризуються низькою віддачею. Причинами цього є:

- безгосподарське ставлення до землі;
- помилкова стратегія максимального залучення земель до обробітку;

- недосконалі техніка і технології обробітку землі та виробництва сільськогосподарської продукції;
- недодержання науково обґрунтованих систем ведення землеробства, зокрема, внесення недостатньої кількості органічних добрив;
- низький науково-технічний рівень проектування, будівництва та експлуатації меліоративних систем;
- недосконала система використання і внесення мінеральних добрив та невиконання природоохоронних, комплексно-меліоративних, проти-ерозійних та інших заходів.

Основні причини зниження врожайності і погіршення якості врожаю за беззмінного вирощування сільськогосподарських культур пов'язані з однаковим використанням поживних речовин ґрунту, значною кількістю бур'янів серед посівів, їх ушкодженням шкідниками і хворобами, накопиченням у ґрунті різних токсичних речовин — продуктів життєдіяльності рослин і мікроорганізмів.

Розвиток різних форм власності та господарювання на землі без суворого і надійного державного екологічного контролю, а також брак відповідної законодавчої бази призвели до споживацького ставлення до землі, а в сільському господарстві — до ігнорування екологічних вимог у угоду економічним інтересам.

У сучасних умовах господарювання велике значення набуває охорона земель. Правове регулювання у сфері охорони земель здійснюється відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Закону України «Про охорону земель» та інших нормативно-правових актів, які приймаються відповідно до них.

Як зазначено в ст.3 Закону України «Про охорону земель», основними принципами державної політики у сфері охорони земель є:

- забезпечення охорони земель як основного національного багатства українського народу;
- пріоритет вимог екологічної безпеки у використанні землі як просторового базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва;
- відшкодування збитків, заподіяних порушенням законодавства України про охорону земель;
- нормування і планомірне обмеження впливу господарської діяльності на земельні ресурси;
- поєднання заходів економічного стимулювання та юридичної відповідальності в галузі охорони земель;
- публічність у вирішенні питань охорони земель, використанні коштів Державного бюджету України та місцевих бюджетів на охорону земель.

Виходячи із проголошених принципів, у Земельному кодексі України (ст.165) та Законі України «Про охорону земель» (ст.ст. 30-34) закріплюються положення щодо стандартизації і нормування в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів.

Відповідно до ст. 30 Закону України «Про охорону земель» у галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів встановлюються такі нормативи:

- гранично допустимого забруднення ґрунтів;
- якісного стану ґрунтів;
- оптимального співвідношення земельних угідь;
- оптимального співвідношення культур у сівоzmінах у різних

природно-сільськогосподарських регіонах.

Але відсутність спеціальних нормативних актів про відповідальність за нераціональне використання землі дозволяли власникам землі та землекористувачам по-споживацьки ставитися до національного багатства — землі.

Нарешті ця прогалина у законодавстві була заповнена. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України по збереженню родючості ґрунтів» від 04.06.2009, який набуває чинності з 1 січня 2012 року, внесені зміни до Земельного кодексу України, Кодексу України про адміністративні правопорушення, до Законів України «Про охорону земель», «Про землеустрій».

Суть змін до деяких законодавчих актів по збереженню родючості ґрунтів полягає в тому, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва повинні використовуватися відповідно до розроблених і затверджених в установленому порядку проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівоzmіни та впорядкування угідь і передбачають заходи з охорони земель.

На період до 1 січня 2015 року вимога закону про наявність проекту землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівоzmіни і впорядкування угідь, розповсюджується тільки на тих власників та землекористувачів, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва загальною площею понад

100 га, а після 01.01.2015 — на всіх власників і землекористувачів, які ведуть товарне виробництво.

У проекті землеустрою повинні міститися нормативи оптимального співвідношення культур у сівоzmінах, які визначають структуру посівних площ для певного природно-сільськогосподарського регіону та перелік передбачених культур для вирощування.

Нормативи оптимального співвідношення культур у сівоzmінах у різних природно-сільськогосподарських регіонах затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 11.02.2010 №164.

Результати багаторічних досліджень учених наукових установ Української академії аграрних наук щодо формування сі-

воzmін у різних природних кліматичних зонах України в сучасних умовах ведення землеробства викладені у Методичних рекомендаціях щодо оптимального співвідношення сільськогосподарських культур у сівоzmінах різних ґрунтово-кліматичних зон України, затверджених спільним наказом Міністерства аграрної політики України та Української Академії Наук від 18.07.2008 № 440/71.



Сівозміни є основою стабільності землеробства, оскільки вони позитивно впливають на всі важливі ґрунтові режими, насамперед, поживний і водний, а також повітряний і тепловий, сприяють активній детоксикації шкідливих речовин, визначаючи, таким чином, весь комплекс умов розвитку складного агробіоценозу, найважливішою складовою якого є зелені рослини.

Наукові принципи побудови сівозмін передбачають правильний підбір попередників та оптимальне поєднання одновидових культур із дотриманням допустимої періодичності їх повернення на одне й те ж поле. За такої побудови сівозміни передусім виконують основну біологічну функцію — фітосанітарну і дозволяють максимально зменшити обсяги застосовуваних хімічних засобів захисту рослин.

приклад, для цукрових буряків період повернення становить 3-4 роки і їх можна вирощувати на одному полі чотирирічної сівозміни. Насичення сівозміни цукровими буряками становитиме 25%. У п'ятирічній сівозміні при одному полі цукрових буряків насичення сівозміни буде лише 20%. З максимальним насиченням соняшник треба вирощувати у восьмирічній, льон — у семирічній сівозмінах, або на половині поля в чотири чи трирічних сівозмінах з поперемінним розміщенням цих культур як на одній, так і на іншій половині поля через ротацію.

Структура посівних площ господарства залежить від ґрунтово-кліматичних умов і прийнятої спеціалізації. Співвідношення окремих культур може значно варіювати. У господарствах, які спеціалізуються на виробництві

повинен базуватися на впровадженні раціональної системи сівозмін — польових, кормових і спеціальних.

За невиконання вимог закону про наявність проекту землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, ст.55 Кодексу України про адміністративні правопорушення передбачає притягнення до адміністративної відповідальності осіб:

- які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва без затверджених проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, з накладенням штрафу на громадян від 50 до 100 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на посадових осіб 300 до 500 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян;

- які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва з відхиленням від затверджених проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, з накладенням штрафу на громадян від 5 до 20 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян, на посадових осіб від 15 до 30 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Посилення державного контролю за використанням земель сільськогосподарського призначення дозволить у майбутньому запровадити ефективні та науково обґрунтовані заходи ведення товарного сільгоспвиробництва.

Результати досліджень зарубіжних та вітчизняних учених свідчать про зростання ролі сівозмін як організуючої і функціональної моделі системи землеробства у вирішенні основних проблем його розвитку — високої, сталої продуктивності сівозмін при забезпеченні відтворення родючості ґрунтів і охорони навколишнього середовища.

За умов повного освоєння зональних науково обґрунтованих сівозмін у комплексі з іншими технологічними заходами можна підвищити продуктивність землі на 40-50%, забезпечивши при цьому відтворення родючості ґрунтів і збереженість навколишнього середовища.

Сівозміни планують таким чином, щоб поля кожної з них знаходилися в одній ґрунтово-екологічній або технологічній групі земель і були рівновеликими. Розміщення полів однієї сівозміни у декількох ґрунтово-екологічних або технологічних групах земель дуже ускладнює, а іноді й зовсім унеможлиблює освоєння і ведення сівозміни. Як уже зазначалося, тривалість ротації сівозміни залежить від культури, яка має найдовший період повернення на попереднє місце вирощування. Дотримання цієї вимоги дає змогу вирощувати потрібну культуру на максимально можливій площі. На-

приклад, для цукрових буряків структура посівних площ залежить від складу кормових культур. У господарствах, що займаються виробництвом продукції рослинництва, структура посівних площ залежить від виду продукції, на якій базується спеціалізація.

До порушень встановлених вимог чергування сільськогосподарських культур у сівозмінах або навіть беззмінних посівів спонукає кон'юнктура ринку сільськогосподарської продукції, яка диктує виробництво, у першу чергу, «прибуткових» культур. Проте розвиток землеробства в нашій країні загалом

ВІД РЕДАКЦІЇ

Коли верстася номер, у Верховній Раді за №9585 зареєстровано законопроект про внесення змін до Прикінцевих положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження родючості ґрунтів» (щодо відтермінування), поданий народним депутатом Григорієм Калетніком. Законопроектом передбачається відтермінування до 1 січня 2013 року запровадження обов'язкової розробки законопроектів, які забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь.

НОВИЙ ПОРЯДОК НАБУТТЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ та розміщене на них НЕРУХОМЕ МАЙНО

Алла КАЛЬНІЧЕНКО,
експерт у сфері земельного права,
юрист журналу
«Землевпорядний вісник»

мельну ділянку ще на один рік, тобто до 01.01.2013 року. Що ж нас очікує з набранням чинності цих Законів?

Так, право на землю виникатиме лише з дня його реєстрації в державному реєстрі прав. Цю послугу надаватиме Державна реєстраційна служба, що утворена при Міністерстві юстиції України. Підставою для реєстрації прав на земельні ділянки, нерухоме майно, яке на ній розміщено є:

- 1) цивільно-правові угоди;
 - 2) свідоцтво про право власності на нерухоме майно;
 - 3) свідоцтво про право власності, видане органами приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді;
 - 4) державні акти на право власності або постійного користування на земельну ділянку;
 - 5) рішення судів, що набрали законної сили;
 - 6) свідоцтво про право на спадщину;
 - 7) інші документи, що підтверджують виникнення, перехід, припинення прав на нерухоме майно, подані органу державної реєстрації прав разом із заявою.
- Підставою для державної реєстрації обтяжень є:
- 1) встановлена законом заборона на користування та/або розпорядження нерухомим майном;
 - 2) рішення судів, що набрали законної сили;
 - 3) постанови органів досудового слідства, державного виконавця про накладення арешту на нерухоме майно;

З першого січня 2012 року очікувалося набуття чинності двома Законами України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та «Про Державний земельний кадастр». Однак, у зв'язку із прийняттям Верховною Радою України Закону «Про внесення змін до деяких законів України щодо забезпечення реалізації прав на нерухоме майно та їх обтяжень при їх державній реєстрації» основні положення цих Законів набудуть чинності з 01.01.2013 та 01.01.2014 років.

Цим Законом, в першу чергу, передбачається відтермінування нового порядку набуття прав на зе-

- 4) заборона на відчуження нерухомого майна, накладена нотаріусом;
- 5) рішення органу місцевого самоврядування про віднесення об'єктів нерухомого майна до застарілого житлового фонду;
- 6) інші акти відповідних державних органів та посадових осіб згідно із законом;
- 7) відповідні договори, укладених у порядку, встановленому законом.

З набранням чинності вищезгаданих Законів, стаття 126 матиме такий зміст:

«Стаття 126.

Оформлення речових прав на земельну ділянку

Право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Щоб чітко розуміти, що відбуватиметься, насамперед варто пригадати — що ж таке земельна ділянка як об'єкт права?

Відповідно до статті 78 Земельного кодексу України земельна ділянка, як об'єкт прав, — це частина земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Крім того, така земельна ділянка повинна мати визначене цільове призначення та присвоєний кадастровий номер.

Отже, якщо земельна ділянка має перераховані вище ознаки, щодо неї можуть виникати певні права — право власності чи право користування. Для узаконення те чи інше право необхідно буде зареєструвати в державному реєстрі прав.

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», зокрема, стаття 4 визначає права та обтяження, що підлягають державній реєстрації, а у статті 5 перелічені об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, права стосовно яких підлягають державній реєстрації.

Так, обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права та обтяження на нерухоме майно, розміщене на території України, що належить фізичним та юридичним особам, державі в особі органів, уповноважених управляти державним майном, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним організаціям, іноземним державам, а також територіальним громадам в особі органів місцевого самоврядування, а саме:

- 1) право власності на нерухоме майно;
- 2) право володіння; право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлю або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; іпотека; довірче управління майном;
- 3) інші речові права відповідно до закону;
- 4) податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження.

2. Речові права на нерухоме майно, зазначені в пунктах 2 і 3 частини першої цієї статті, є похідними і реєструються після державної реєстрації права власності на таке майно.

3. Право власності на житловий будинок, будівлю, споруду, квартиру може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності на земельну ділянку, на якій вони розташовані, крім випадків, якщо власником земельної ділянки та житлового будинку, будівлі, споруди, квартири, розташованих на ній, є та сама особа.

У Державному реєстрі прав реєструються права на такі об'єкти нерухомого майна, роз-

ташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення:

- 1) житлові будинки;
- 2) квартири;
- 3) будівлі, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо;
- 4) споруди (інженерні, гідротехнічні тощо) — земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій;
- 5) приміщення — частини внутрішнього об'єму житлових будинків, будівель, квартир, об'єктів будівельними елементами.

Для реєстрації права, яке виникло щодо земельної ділянки або щодо нерухомості, розташованої на земельній ділянці, громадянина або юридичній особі необхідно звернутися до територіального органу державної реєстраційної служби за місцем знаходження майна або більшої за площею його частини.

Державна реєстрація прав проводиться на підставі заяви набувача, сторін (сторони) правочину, за яким виникло право, або уповноважених ними (нею) осіб. Державна реєстрація обтяжень здійснюється за заявою органу або посадової особи, якою встановлюється заборона на розпорядження нерухомим майном, або особи, в інтересах якої встановлюється таке обтяження.

Разом з заявою подаються документи, що підтверджують виникнення, перехід, припинення відповідних прав, та документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації прав та їх обтяжень.

Орган державної реєстрації прав зобов'язаний надати до відома заявників інформацію про необхідний перелік документів для здійснення державної реєстрації прав.

Державний реєстратор після реєстрації поданої заяви, має вивчити подані документи та прийняти рішення про реєстрацію права, обтяження, або про відмову в такій реєстрації.

Державна реєстрація прав (надання відмови в ній) здійснюється протягом чотирнадцяти робочих днів з дня подання заяви про таку реєстрацію та документів, необхідних для її проведення.

Державна реєстрація іпотек або відмова в ній проводиться протягом одного робочого дня.

У деяких випадках, передбачених законодавством України, державна реєстрація прав проводиться тільки після технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна.

У випадку прийняття позитивного рішення державним реєстратором про реєстрацію права (його обтяження) інформація вноситься до Державного реєстру прав та видається заявнику свідоцтво про право власності на нерухоме майно або витяг з Державного реєстру прав про зареєстровані права та/або їх обтяження.

Датою і часом державної реєстрації прав та їх обтяжень вважається дата і час реєстрації відповідної заяви в органі державної реєстрації прав.

Свідоцтво про право власності на нерухоме майно, підписане державним реєстратором прав і засвідчене печаткою, що підтверджує виникнення права власності при здійсненні державної реєстрації прав на нерухоме майно, видається, відповідно до статті 18 Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»:

- 1) фізичним та юридичним особам на новозбудовані, реконструйовані об'єкти нерухомого майна;
- 2) членам житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного чи іншого відповідного кооперативу, які повністю внесли свої пайові внески;
- 3) юридичним особам у разі внесення до статутного фонду

(статутного або складеного капіталу) об'єктів нерухомого майна їх засновниками (учасниками);

- 4) фізичним особам та юридичним особам, які в разі ліквідації (реорганізації) юридичної особи отримали у власність у встановленому законодавством порядку нерухоме майно юридичної особи, що ліквідується (реорганізується);
- 5) фізичним особам та юридичним особам, що вийшли зі складу засновників (учасників) юридичної особи за рішенням органу, уповноваженого на це установчими документами, отримали у власність об'єкт нерухомого майна, переданий їм;
- 6) реабілітованим громадянам, яким повернуто у власність належні їм об'єкти нерухомого майна;
- 7) у разі виділення окремого об'єкта нерухомого майна зі складу об'єкта нерухомого майна, що складається із двох або більше об'єктів;
- 8) фізичним та юридичним особам на об'єкти нерухомого майна, які в установленому порядку переведені з житлових у нежитлові і навпаки;
- 9) в інших випадках, встановлених законом.

Насамкінець наголошую на тому, що все вищезазначене стосується тих прав або їх обтяжень, які виникнуть з набранням чинності Законів «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та «Про Державний земельний кадастр». Ті ж права, які вже виникли до цього часу, тобто земельна ділянка вже перебуває у власності або користуванні особи, що підтверджено або відповідним державним актом на право власності або право постійного користування земельною ділянкою, або укладені та зареєстровані договори оренди (сервітуту, суперфіцію, емфітевзису) земельної ділянки, є чинними і реєструються в державному реєстрі прав за бажанням осіб.



ЗМІНИ ТА ДОПОВНЕННЯ ДО ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР» НЕМИНУЧІ



Ганна БЕКОВСЬКА,
юрист

Недавно плескали в долоні та вітали один одного з епохальною подією у сфері земельних відносин — прийняттям довгоочікуваного Закону України «Про державний земельний кадастр». Адже з 29 червня 1999 року — саме цього дня у парламенті був зареєстрований перший законопроект про земельний кадастр за № 3415 — до 7 липня 2011 року шлях цього Закону був надто складним, а іноді навіть містичним.

Так, 20 березня 2007 року за результатами розгляду на пленарному засіданні Верховної Ради проект Закону України «Про державний земельний кадастр» (вже у новій редакції) було прийнято в другому читанні та в цілому як закон. 13 квітня 2007 року Президент України застосував право «вето» до цього Закону та надав свої пропозиції по усуненню його недоліків.

Постановою Верховної Ради України від 27 червня 2007 року № 1226-V Комітету Верховної Ради з питань аграрної політики та земельних відносин доручено доопрацювати Закон з урахуванням пропозицій Президента України і внести його на розгляд Верховної Ради України.

У зв'язку із проведенням парламентських виборів, 23 листопада 2007 року Закон України «Про державний земельний кадастр» було перереєстровано за № 0855 у Верховній Раді нового скликання. До того ж парламентарі зареєстрували його як проект Закону, а не як вже прийнятий Закон. Тож далі усе відбувалося непередбачувано і незрозуміло.

Комітет Верховної Ради України з питань аграрної політики та земельних відносин доопрацював Закон України «Про державний земельний кадастр» з урахуванням зауважень Президента України та інших суб'єктів законодавчої ініціативи і 16 вересня 2008 року рекомендував його до розгляду на пленарному засіданні парламенту. Однак, було

прийнято рішення про розробку нового законопроекту.

4 лютого 2011 року у Верховній Раді зареєстрували новий законопроект «Про державний земельний кадастр» за № 8077, який було прийнято 7 липня, а 6 серпня 2011 року опубліковано в газеті «Голос України» № 145.

Що ж очікувати пересічним громадянам від цього Закону?

Стаття 2 Закону України «Про державний земельний кадастр» визначає, що:

«Державний земельний кадастр ведеться з метою інформаційного забезпечення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб при:
регулюванні земельних відносин;
управлінні земельними ресурсами;
організації раціонального використання та охорони земель;
здійсненні землеустрою;
проведенні оцінки землі;
формуванні та веденні містобудівного кадастру, кадастрів інших природних ресурсів;
справлянні плати за землю».

Що ж означає фраза: інформаційне забезпечення фізичних та юридичних осіб при регулюванні земельних відносин?

По-перше, відповідно до статті 36 Закону, це можливість отримати інформацію будь-якому громадянину або юридичній особі щодо будь-якої земельної ділянки, зареєстрованої у державному кадастрі. Зокрема, за цією ж статтею:

«На офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів

оприлюднюються відомості Державного земельного кадастру про:

- а) межі адміністративно-територіальних одиниць;
- б) кадастрові номери земельних ділянок;
- в) межі земельних ділянок;
- г) цільове призначення земельних ділянок;
- ґ) розподіл земель між власниками і користувачами (форма власності, вид речового права);
- д) обмеження у використанні земель та земельних ділянок;
- е) зведені дані кількісного та якісного обліку земель;
- є) нормативну грошову оцінку земель та земельних ділянок;
- ж) земельні угоддя;
- з) частини земельної ділянки, на які поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки;
- и) координати поворотних точок меж об'єктів кадастру;
- і) бонітування ґрунтів».

При цьому, перелічені вище відомості підлягають оприлюдненню на офіційному веб-сайті Держземагентства з моменту їх внесення до Державного земельного кадастру, та ще й таким чином, що повинні забезпечувати юридичним та фізичним особам можливість **анонімного перегляду, копіювання та роздрукування інформації, яка відповідно до цієї статті надається безоплатно**, на основі поширених веб-оглядачів та редакторів, без необхідності застосування спеціально створених для цього технологічних та програмних засобів, цілодобово, без обмежень.

Щодо того, які саме відомості можуть цілодобово анонімно переглядатися, копіюватися та роздруковуватися, то відповідно до частини четвертої цієї ж статті пошук, перегляд, копіювання та роздрукування відомостей Державного земельного кадастру, оприлюднених на офіційному веб-сайті Держземагентства, зазначених у пунктах «а»-«е» частини першої цієї статті, здійснюються безоплатно, а відомостей, зазначених у пунктах «є»-«і» частини першої цієї статті, — за плату, розміри якої встановлюються Кабінетом Міністрів України.

Тож інформацію щодо кадастрових номерів, меж, цільового призначення земельних ділянок, їх розподілу між власниками і користувачами (форма власності, вид речового права) та обмежень у використанні земель та земельних ділянок можна буде отримати анонімно по будь-якій земельній ділянці будь-кому?

А чи не стане така можливість отримання інформації про земельні ділянки та їх власників на допомогу горезвісним рейдерам, з якими наше суспільство веде «непримиренний бій»? Адже їм вже не треба буде вишукувати недобросовісних та охочих до грошей посадових осіб, аби отримати таку інформацію. Однак, з іншого боку, чи не є це елементом «боротьби із корупцією»?

А як же бути власникові земельної ділянки, який хоче продати або подарувати свою земельну ділянку, або ж надати її в оренду?

А тут ситуація дещо інша. Так, відповідно до статті 38 Закону «Про державний земельний кадастр» отримання витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку є обов'язковим при вчиненні правочинів щодо земельної ділянки (крім складення заповітів).

При вчиненні правочину щодо земельної ділянки особа, визначена у частині п'ятій цієї статті, може отримати витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку у державного кадастрового реєстратора або доручити отримати цей витяг нотаріусу. При здійсненні нотаріальних дій видача витягів з Державного земельного кадастру про земельну ділянку здійснюється також нотаріусами. Порядок доступу нотаріусів до Державного земельного кадастру встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Відомості Державного земельного кадастру надаються на платній основі.

Отримати ж відомості з Державного земельного кадастру за плату можуть не всі (як безоплатно), а лише:

- власник (власники) та користувачі земельної ділянки або уповноважені ними особи;
- спадкоємці (правонаступники — для юридичних осіб) осіб, зазначених в абзаці другому цієї частини, або уповноважені ними особи;
- особа (особи), в інтересах якої (яких) встановлено обмеження, або уповноважені ними особи;
- органи державної влади та органи місцевого самоврядування для реалізації своїх повноважень, визначених законом;
- особи, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт, для виконання зазначених робіт.

Отже, якщо власник земельної ділянки бажатиме продати, подарувати, надати в оренду або укласти будь-який інший правочин щодо своєї землі, він повинен подати Державному кадастровому реєстратору:

- заяву;
- документ про оплату послуг за надання витягу з Державного земельного кадастру;
- документ, який підтверджує повноваження діяти від імені заявника (у разі подання заяви уповноваженою особою заявника).

Потім державний кадастровий реєстратор протягом десяти робочих днів з дати реєстрації заяви надає заявнику витяг з Державного земельного кадастру або надає мотивовану відмову у наданні такого документа.

При цьому слід зазначити, що перелік, розміри, порядок справляння та використання плати встановлює Кабінет Міністрів України. Однак, у Законі не йдеться про порядок повернення сплачених заявником коштів у випадку відмови у видачі витягу (довідки) з Державного земельного кадастру.

На завершення зазначу, що, на жаль, за більш ніж дванадцять років ми так і не отримали виваженого та нормативно досконалого закону про державний земельний кадастр. А, отже, до вже прийнятого Закону зміни та доповнення неминучі.

УПРАВЛІННЯ РЕСУРСАМИ:
ЩО ПРИМНОЖИТЬ ДЕРЖАВНІ ДОХОДИ

ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ. ЯК зробити її основою розвитку сільських територій?

Юрій ЛЯХ,

начальник відділу оцінки та ринку
земель Головного управління
Держкомзему у Сумській області

Юрій МІНЯЙЛО,

головний спеціаліст відділу державного
земельного кадастру Головного управління
Держкомзему у Сумській області

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Додільність проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів та її своєчасне оновлення не викликає сумнівів серед широкого кола фахівців-землевпорядників, науковців, працівників органів місцевого самоврядування, адже оцінка земельних ділянок належить до важливих економічних регуляторів земельних відносин.

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка земельних ділянок є капіталізованим рентним доходом із земельної ділянки, що визначений за встановленими і затвердженими

нормативами. Згідно із статтею 5 цього Закону нормативна грошова оцінка земельних ділянок має використовуватися для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також при визначенні показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Статтею 18 вищезазначеного Закону встановлено, що нормативна грошова оцінка земель, розташованих у межах населених пунктів незалежно

від їх цільового призначення (в першу чергу нас цікавлять землі житлової, громадської забудови та землі сільськогосподарського призначення) проводиться не рідше, ніж один раз на 5-7 років. Якщо з проведенням нормативної грошової оцінки забудованих земель у межах населених пунктів, її оновленням з урахуванням Стандарту Держкомзему СОУ ДКЗР 0032632-012:2009 «Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» запитань не виникає, то формальне індексування грошової оцінки сільськогосподарських угідь, оцінка яких проводилася станом на 01.07.1995 року, не покриває фінансових витрат на її проведення в сільських населених пунктах.

Ми вибірково дослідили показники (таблиця 1) співвідношення площі сільськогосподар-

ських угідь та забудованих земель, що в подальшому будуть впливати на економічну ефективність оновлення нормативної грошової оцінки в межах населених пунктів міст обласного та районного значення, селищ та сільських населених пунктів Сумської області.

Дані у графі 9 таблиці 1 дають підстави стверджувати, що в структурі загальної площі сільських населених пунктів сільськогосподарські угіддя займають значну площу — 84,2 %, міст обласного значення — лише 27,4%.

Тут доречно зауважити, що за чинним законодавством місцеві бюджети досить вагомо наповнюються коштами плати за сільськогосподарські угіддя. А якщо так, то чи варто зволікати з введенням окремого коефіцієнту приведення величини рентного доходу, який би відповідав нинішнім цінам на зерно, а також оновленням нормативної грошо-

вої оцінки сільськогосподарських угідь.

У таблиці 2 ми подаємо структуру земельного податку, нарахованого за землі житлової та громадської забудови, використання сільськогосподарських угідь у межах населених пунктів після проведення оновлення нормативної грошової оцінки.

Проаналізувавши дані цієї таблиці, пересвідчилися, що після оновлення грошової оцінки земель сільських населених пунктів показники земельного податку змінилися. Так, у структурі розрахунку земельного податку надходження за використання сільськогосподарських угідь у межах населених пунктів поменшали на 20-40% у порівнянні з показниками, що були отримані за умов первинної оцінки, яка проводилася в 1999-2002 роках. Подальше зволікання з введен-

Таблиця 1

Основні показники грошової оцінки земель у населених пунктах Сумщини								
Назва населеного пункту	Рік проведення	Середня (базова) вартість 1 м ²		Площа, га	В тому числі			
		первинна	оновлена		забудована		с/г угідь	
					га	%	га	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9
м. Суми	2007	29,79	144,72	8785,0	5250,0	59,8	2425,2	27,6
м. Охтирка	2009	14,81	94,73	3186,0	1275,2	40,0	1105,4	34,7
м. Глухів	2010	12,61	59,76	2574,7	681,5	26,5	949,8	36,9
м. Кролевець	2007	16,3	51,96	2873,9	690,0	24,0	1228,7	42,8
смт Вороніж	2010	7,81	43,34	1220,7	274,5	22,5	740,3	60,6
смт Липова Долина	2010	7,92	49,58	1300,1	343,8	26,4	741,8	57,1
смт Жовтневе	2010	7,81	47,18	637,2	125,8	19,7	407,4	63,9
смт Кириківка	2011	6,18	42,9	861,9	288,3	33,4	454,4	52,7
смт Угроїди	2010	4,62	45,16	563,0	133,8	23,8	347,8	61,8
смт Зноб-Новгородське	2011	3,74	44,60	479,0	97,3	20,3	315,3	65,8
смт Червоне	2011	7,46	45,12	480,9	86,0	17,8	294,4	61,2
с. Сад	2011	8,21	119,98	385,2	97,3	25,3	223,7	58,1
с. Косівщина	2010	не пров.	120,98	257,0	79,1	30,7	171,1	66,6
с. Козацьке	2011	5,58	37,64	849,6	76,3	9,0	671,8	79,1
с. Анастасіївка	2011	4,94	45,88	326,9	113,6	34,7	186,2	56,9
с. Курган	2011	6,20	27,90	145,5	37,7	25,9	81,6	56,1
с. Горобівка	2010	5,56	39,66	186,9	18,1	9,7	151,0	80,8
с. Хижки	2011	6,60	30,40	237,2	17,3	7,3	182,7	77,0
с. Супрунівка	2010	3,72	16,76	149,5	17,9	11,9	125,9	84,2

ням поправочного коефіцієнта сприятиме лише поглибленню цих диспропорцій.

Таким чином, досить важливим завданням для землевпорядників, спеціалістів у галузі оподаткування, органів місцевого самоврядування є невідкладне розроблення нових підходів до оновлення вже проведеної в Україні нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та впорядкування ставок земельного податку в межах населених пунктів.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ НАУКОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ ТА ПУБЛІКАЦІЙ

Питання методичних засад грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні висвітлені у працях вітчизняних науковців, зокрема, В. Заяця, О. Канаша, В. Кілочка, Ю. Манцевича, В. Мельничука, Ю. Палехи, А.Третяка, А. Мартина та інших. Механізм удосконалення відповідної нормативно-правової бази досі зберігає дискусійний характер. Ми поділяємо думку окремих дослідників, зокрема А. Мартина, про необхідність врахування збіль-

шення вартості одного центнера зернових культур за 1995-2010 роки, що дозволить актуалізувати величину рентного доходу, який створюється при виробництві зернових культур та визначався у натуральних одиницях у 1995 році. Індексція показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в цінах станом на 01.07.1995 року здійснюється у порядку, визначеному ст. 289 розділу XIII «Плата за землею» Податкового кодексу України на коефіцієнт індексації — 3,2, що визначається як добуток коефіцієнтів індексації за 1996 рік — 1,703, за 1997 рік — 1,059, за 1998 рік — 1,006, за 1999 рік — 1,127, за 2000 рік — 1,182, за 2001 рік — 1,02, за 2005 рік — 1,035, за 2007 рік — 1,028, за 2008 рік — 1,152, за 2009 рік — 1,059 та за 2010 рік — 1,0. Нормативна грошова оцінка земель за 2002, 2003, 2004, 2006 та 2010 роки не індексувалася. Такий підхід базується на середньорічних індексах інфляції і давно не спроможний врахувати динаміку зростання рентного доходу, що одержується на землях сільськогосподарського призначення.

Мета цієї статті — обґрунтувати необхідність актуалізувати (оновити) нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення відповідно до нинішніх умов господарювання та ставок податку в межах сільських населених пунктів.

ШЛЯХИ ДОСЯГНЕННЯ МЕТИ

Постановою Кабінету Міністрів України від 31.10.2011 року №1185 «Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» визначено механізм проведення оновлення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення через встановлення єдиного коефіцієнта до нормативної грошової оцінки 1995 року для приведення величини рентного доходу, який створювався при виробництві зернових культур, у відповідність до нинішніх цін на зерно.

Органи виконавчої влади та місцевого самоврядування, рай-

Таблиця 2

Земельний податок та його структура в сільських населених пунктах Сумщини

Назва населеного пункту	Площа, га	Первинна оцінка					Після оновлення				
		Всього Земельний податок, грн	В тому числі				Всього Земельний податок, грн	В тому числі			
			забудовані землі		с/г угіддя			забудовані землі		с/г угіддя	
			сума, грн	%	сума, грн	%		сума, грн	%	сума, грн	%
с.Воскресенка Громадянин А	0,20	1,07	0,53	50	0,54	50	7,31	5,64	77	1,68	23
Б	0,41	1,73	0,74	43	0,99	57	10,98	7,89	72	3,09	27
с.Вікторинівка Громадянин А	0,23	1,01	0,36	36	0,65	64	5,25	3,20	61	2,05	39
Б	0,38	2,60	1,28	49	1,32	51	12,72	9,05	72	3,67	28
с.Олешня Громадянин А	0,37	2,58	1,28	50	1,30	50	12,37	8,15	66	4,22	34
Б	0,48	2,70	1,48	55	1,22	45	13,41	9,51	71	3,90	29
с.Клепали Громадянин А	0,44	1,45	0,45	31	1,00	69	8,05	4,66	58	3,39	42
Б	0,65	2,72	0,56	21	2,16	79	12,74	5,83	46	6,91	54
с.Черемухівка Громадянин А	0,40	1,78	0,20	11	1,58	89	6,88	2,89	42	3,99	58
Б	0,66	1,89	0,12	6	1,77	94	6,12	2,73	44	3,39	56

міськземпідрозділи зобов'язані з 01.01.2012 року забезпечити застосування нових показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Державна податкова адміністрація забезпечить контроль проведення індексації у наступні роки відповідно до статті 289 Податкового кодексу України від 02.12.2010 № 2755-VI.

Таке «механічне» оновлення показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення можна вважати тимчасовим заходом, але до завершення земельної реформи в Україні цілком обґрунтованим. У подальшому потрібно розробити методичні підходи проведення оцінки земель сільськогосподарського призначення з урахуванням міжнародних стандартів оцінки майна для цілей оподаткування, а також правил оцінки сільськогосподарської нерухомості (*International*

*Valuation Standards*¹: *GN 10 Valuation of Agricultural Properties, GN 13 Mass Appraisal for Property Taxation*). Базою для порівняльної оцінки родючості земель сільськогосподарського призначення тут можуть послужити оновлені показники бонітування ґрунтів, як, до речі, й пропонує А.Мартин. Однак, зазначимо, що роботи з уточнення показників бонітування ґрунтів потребують великих фінансових та трудових витрат. Держава в період кризового стану економіки упродовж найближчих 5-7 років не матиме можливості виділити на ці цілі достатньо коштів. Крім того, переоцінка сільськогосподарських угідь порушить одну із основ «справедливого» паювання земель — усі паї членів розпайованого сільськогосподарського підприємства в межах одного господарства рівноцінні.

Тепер про нарахування земельного податку, який будуть сплачувати землевласники після

оновлення нормативної грошової оцінки. Вважаємо за доцільне внести зміни до статті 272 чинного Податкового кодексу України в частині збільшення ставок земельного податку за земельні ділянки в межах населених пунктів для ріллі, сіножатей та пасовищ в розмірі 1% та багаторічних насаджень — 0,3% від їх грошової оцінки. За межами населених пунктів залишити в розмірі 0,1% для ріллі, сіножатей і пасовищ та 0,03% для багаторічних насаджень.

Далі треба впорядкувати систему пільг, що надані власникам та землекористувачам земельних ділянок згідно із статтею 281 Податкового кодексу України. Варто поступово замінити систему пільг, що визначаються за розміром земельних ділянок і їх цільовим призначенням, на адресну систему, що враховуватиме отримані доходи.

¹ <http://www.ivsc.org/standards/index.html>.

ВИСНОВКИ

Запровадження одноразового коефіцієнта 1,756 з урахуванням проведеної індексації (без врахування індексації — 5,62) дозволить досягнути таких соціально-економічних та фінансових наслідків:

- 1) підвищення соціального захисту селян — власників земельних ділянок та земельних часток (паїв) шляхом запровадження плати за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, земельних часток (паїв) у розмірі не менше 3 відсотків визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки (паю);
- 2) збільшення надходжень до місцевих бюджетів від земельного податку за земельні ділянки сільськогосподарського призначення в межах та за межами населених пунктів;
- 3) податкове навантаження для платників фіксованого сільськогосподарського податку не змі-

ниться, базою оподаткування для яких, відповідно до статті 303 Податкового кодексу України, залишаться нормативна грошова оцінка одного гектара сільськогосподарських угідь (ріллі, сіножатей, пасовищ і багаторічних насаджень), що проведена станом на 1 липня 1995 року);

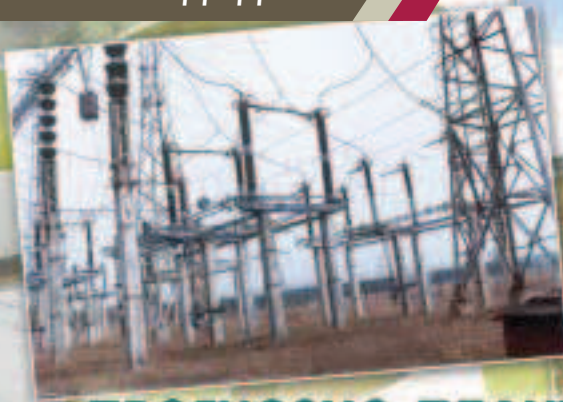
- 4) збільшення надходжень до бюджету від орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності;

- 5) збільшення надходжень до бюджету від сплати державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

В цілому органи місцевого самоврядування отримають стабільні, прогнозовані надходження від плати за землю, що буде сприяти фінансовому забезпеченню виконання соціально-економічних програм сільських територій.

ЛІТЕРАТУРА

1. *Земельний кодекс України від 25.10.2001 №2768-III (Відомості Верховної Ради України. 2002. ст.201.)*
2. *Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003. №1378.*
3. *Мартин А.Г. Актуалізація показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. — <http://zsu.org.ua/>*



ПРОГНОЗНО-ПЛАНУВАЛЬНІ ФУНКЦІЇ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

та перспективи розвитку територій

Йосип ДОРОШ,

кандидат економічних наук,
директор державного підприємства
«Київський науково-дослідний
та проектний інститут землеустрою»

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Із здобуттям незалежності України та проголошенням земельної реформи сформувалися та вдосконалюються нові земельні відносини. Їх правове регулювання здійснюється в першу чергу Конституцією України та Земельним кодексом України, який є спеціальним законодавчим актом. Крім того, регламентують земельні відносини інші нормативно-правові акти, головне призначення яких конкретизувати та деталізувати земельно-правові положення основних законів.

Нові земельні відносини окреслили певні протиріччя між державними, громадськими та індивідуальними інтересами щодо володіння, розпорядження, користування та управління земельними ресурсами. Виникли проблеми, що стосуються узгодження прав та обов'язків учасників земельних відносин, зокрема, поєднання економічних, соціальних та екологічних чинників багатофункціонального користування земельними ділянками.

У цій ситуації ключову роль мав би відіграти землеустрій — як інструмент формування та регулювання нових земельних відносин.



АНАЛІЗ ОСТАННІХ НАУКОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Дослідженням розвитку земельних відносин за умови існування різних історичних формацій європейського та світового масштабу, а також формуванню земельних відносин у незалежній Україні присвятили наукові роботи вітчизняні вчені Бистряков І.К., Добряк Д.С., Дорош О.С., Казьмір П.Г., Новаковський Л.Я., Стецюк М.П., Третьак А.М., Хвесик М.А. та багато інших.

Водночас наукові засади функції землеустрою як інструменту формування та регулювання новітніх земельних відносин, особливо в динаміці із суспільними відносинами, залишаються малодослідженими.

МЕТА СТАТТІ — дослідити функції землеустрою та науково обґрунтувати їх значимість у формуванні та регулюванні нинішніх земельних відносин.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Відповідно до ч. 1 ст. 2 Земельного кодексу України земельні відносини — це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею [2].

Земельні відносини як вольові суспільні відносини несуть об'єктивний характер і є економічними відносинами. Економічна сутність земельних відносин обумовлена відносинами власності на землю як на обов'язкову умову матеріального виробництва та іншої соціальної діяльності. Земля, що використовується не тільки як головний засіб виробництва в сільському та лісовому господарстві, а одночасно як територіальний базис — є місцем для розташування населених пунктів, різних об'єктів виробничого, культурно-побутового та іншого характеру, здійснення несільськогосподарської діяльності тощо.

Вищенаведене обґрунтовує регламентацію суспільних відносин, пов'язаних з виконанням землею зазначених функцій, що внаслідок різних галузями законодавства.

Земельні відносини, які виникають щодо землі як основного засобу виробництва, територіального базису і одночасно об'єкту природи, що знаходиться у постійній взаємодії з довкіллям, також тісно пов'язані із суспільними відносинами, об'єктами яких є води, ліси, тваринний і рослинний світ тощо. Саме в силу тісної взаємодії між усіма природними ресурсами, серед яких земля займає домінуюче місце, земельні відносини поряд з водними, лісовими та іншими входять до складу єдиної групи екологічних відносин.

Також необхідно зазначити, що в сучасних умовах характер і зміст земельних відносин постійно

змінюється. Так, в результаті встановлення різних форм власності на землю, включення певної частини земель у систему ринкового обігу шляхом укладення цивільно-правових угод, земельні відносини набувають більш складну модель функціонування.

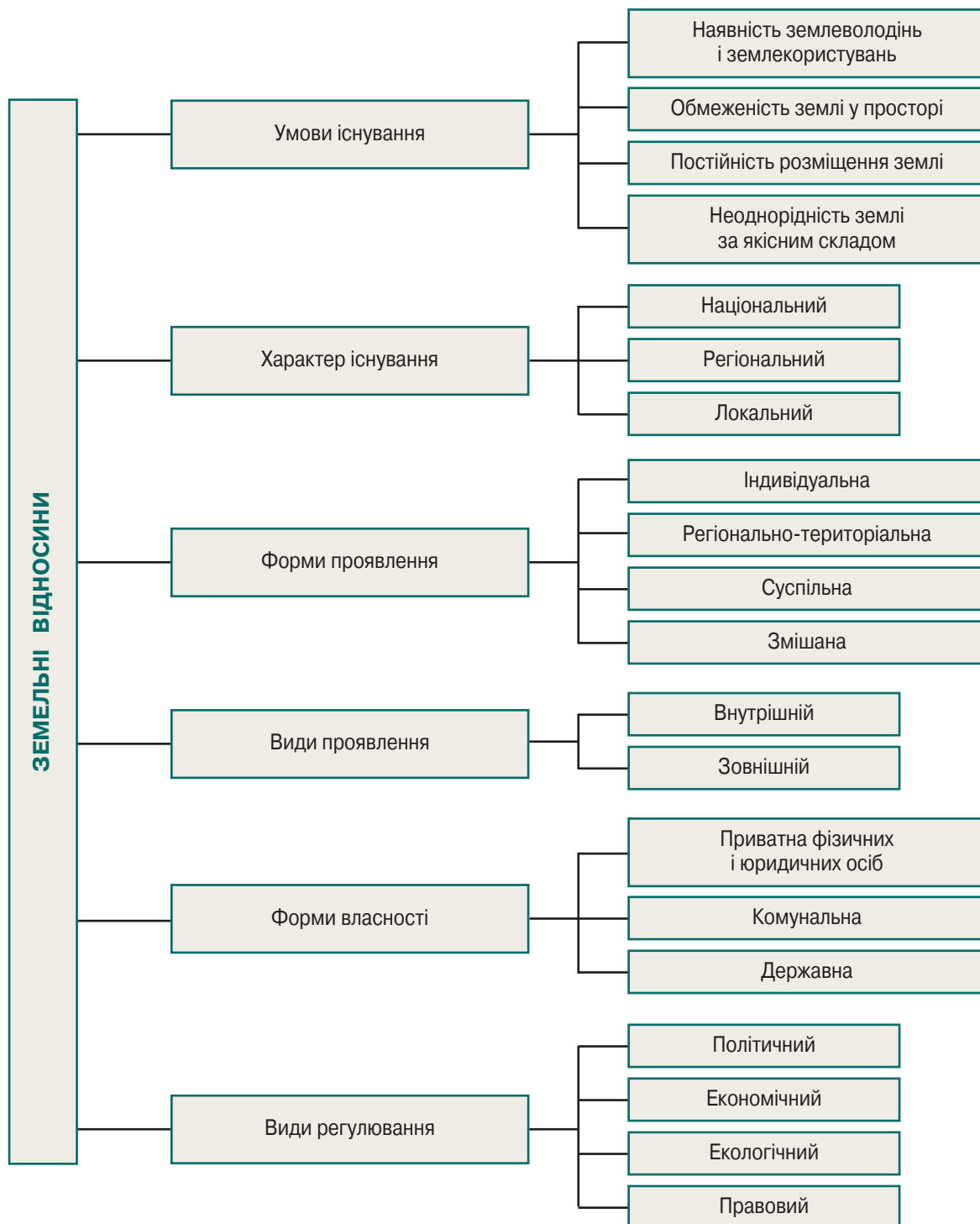
Земельні відносини, за Третьаком А.М., мають складну структуру (рис. 1). На його думку, першою і необхідною умовою існування і результатом матеріалізації земельних відносин виступають соціально-економічні форми землеволодіння і землекористування, які відображають єдність соціально-економічного і виробничого типів господарювання на землі [7]. Другою умовою існування земельних відносин є обмеженість землі у просторі, що вимагає використання її в суворій і насамперед фіксованій кількості. Це зумовлює проведення вимірювання площ, встановлення меж землеволодіння та землекористування на визначений для господарського використання земельній території. Третьою умовою є постійність розміщення землі і, на відміну від інших матеріальних факторів виробництва, вона не може бути перенесена з місця на місце. Четвертою умовою існування земельних відносин є неоднорідність землі за якісним складом. Це потребує цільового використання земельних територій в економіці країни залежно від функцій землі та умов утворення земельної ренти і ціни на земельні ділянки. Відповідно відносини у процесі володіння і користування землею можуть бути різними. Під час використання земельних територій виникають відносини як між окремими людьми, їхніми групами (колективами), так і суспільством або населенням певних територій. А відтак земельні відносини є локальними, регіональними і національними та залежать від мети, поставленої суспільством і землевласником або землекористувачем щодо використання земель на конкретній території.

Заодно, необхідно виділити інші умови існування земельних відносин — такі як неоднорідність земельних ресурсів за якісним складом, наявність земельних ділянок та прав на них, функціонування економічних, екологічних, сільськогосподарських, містобудівних та інших відносин власності на землю (земельні ділянки).

Територіальне розміщення об'єкту земельних відносин обумовлює їх поділ за характером існування на національний, регіональний, місцевий (локальний).

За формами проявлення земельні відносини складаються між різними суб'єктами та мають такі форми: індивідуальна та сімейна, спільна (колективна), регіонально-територіальна, корпоративна, суспільна, змішана. За видами проявлення земельні відносини можуть бути внутрішніми та зовнішніми.

Логічно-смыслова схема структури земельних відносин в умовах ринкової економіки за А.М. Третьяком



За формами власності земельні відносини формуються залежно від наявного права власності на землю, адже існують приватна, комунальна, державна, колективна власність, а також власність українського народу на земельні ресурси держави. Власність на конкретну земельну ділянку — це не лише юридична, а й економічна категорія. Причому останній чинник є визначальним: саме економічні відносини — базисні, юридичні-надбудовні. Право власності чи користування землею, з економічної точки зору, є складовою системи господарських відносин, які існують у будь-якому виробництві, що розміщене на земельній ділянці. Ця система включає такі групи:

- відносини з приводу привласнення в процесі використання землі умов виробництва і його результати;
- відносини з приводу господарського використання землі на праві користування або іншому;
- економічні форми реалізації відносин власності на землю та прав на земельні ділянки;
- відносини з приводу використання активів земельного капіталу [6].

Для того, щоб здійснювати ефективну економічну політику, необхідно знати, що економічні відносини власності не тільки не залежать від прав власності, але, навпаки, визначають їх, і необхідно розуміти закономірності зв'язку відносин власності з відносинами організації й управління процесом землекористування та обороту об'єктів земельної власності. Зазначена особливість земельних відносин обумовлена специфікою землі, категорій земель та земельних ділянок, їх правовим режимом і відповідною земельно-правовою документацією, що визначає той чи інший режим щодо використання, відновлення та охорони їх і, відповідно, закріплених юридичних процедур, пов'язаних з набуттям права власності, придбанням земельних ділянок або їх відчуженням.

Цим обумовлене виділення серед об'єктів земельних відносин таких понять — «землі», «земля», «земельні ділянки», «земельні ресурси». Поняття «земля», на думку Носіка В.В., необхідно розглядати як розташований над надрами, територіально обмежений кордонами України, цілісний, нерухомий поверхневий ґрунтовий і зайнятий водоймами шар земної кори, який є основою ландшафту і просторовим базисом для гармонійного розподілу місць розселення, діяльності людей, об'єктів природно-заповідного фонду відповідно до економічних, соціальних, екологічних та інших інтересів суспільства, є об'єктом права власності Українського народу і перебуває під особливою охороною держави [4].

Визначення земельної ділянки дає Земельний кодекс України — це частина земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами (ч. 1 ст. 79).

У зв'язку із викладеним пропонується вдосконалений варіант логічно-сислової схеми структури функціонування в ринковій економіці земельних відносин (рис. 2).

Залежно від виду об'єкту земельних відносин та специфіки землі, категорій земель і земельних ділянок, їх правового режиму проявляються і форми земельних відносин (рис. 3).

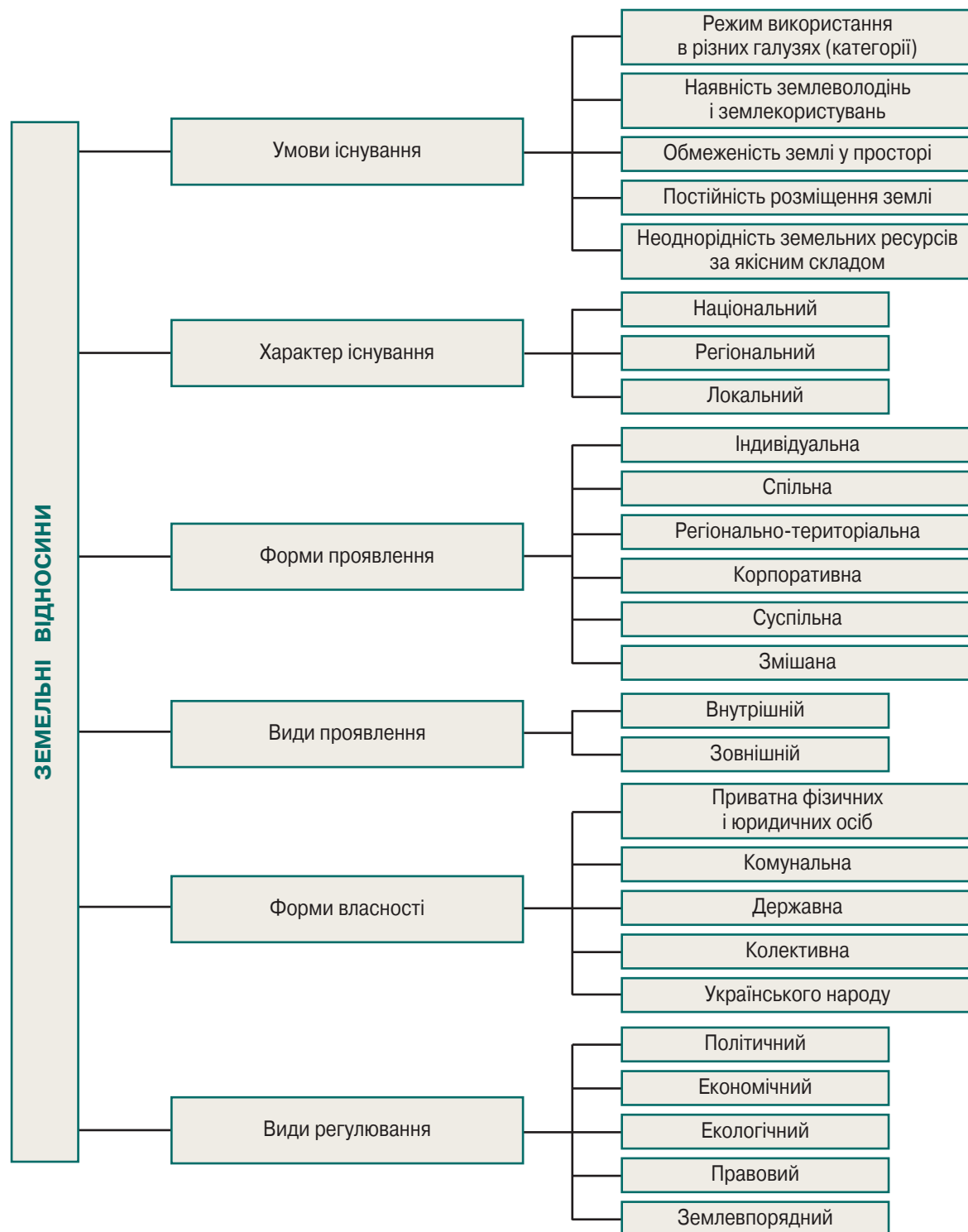
Водночас, поєднання наведених форм проявлення земельних відносин та забезпечення балансу інтересів суб'єктів є основним завданням землеустрою, який визначається як система прогнозно-планувальних, проектно-технічних пропозицій та заходів, що спрямовані на прийняття управлінських рішень у сфері земельних відносин органами державної законодавчої і виконавчої влади, місцевого самоврядування, землевласниками та землекористувачами, і метою яких є встановлення і визначення меж адміністративно-територіальних утворень, територій з особливими природними, історичними, культурними та іншими властивостями, меж земельних ділянок землевласників та землекористувачів, правового статусу земель та забезпечення їх раціонального еколого-збалансованого використання шляхом встановлення обмежень та обтяжень.

До 1990 року система землеустрою була орієнтована на державу з плановою економікою, адміністративно-командною системою управління, централізованим розподілом ресурсів. Значення землеустрою полягало в міжгалузевому перерозподілі земель, а також організаційно-господарського і організаційно-територіального влаштування земель сільськогосподарських підприємств з метою виконання держзамовлення по виробництву сільськогосподарської продукції. У процесі формування нових земельних відносин після 1990 року майже не велися роботи з планування земель та внутрішньогосподарського землеустрою.

Відсутність науково-обґрунтованої концепції з розвитку землеустрою, зростаючі обсяги і темпи земельних перетворень, економічний і правовий нігілізм призвели до того, що земельні відносини формувалися непослідовно і безсистемно, без відповідного забезпечення і необхідного правового, економічного та екологічного обґрунтування, дотримання вимог раціонального використання земель.

Усе це загалом спричинило комплекс проблем. Конкретно визначили їх фахівці ДП «Київський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» під час дослідження стану використання земельних ділянок, що отримані громадянами в розмірі земельних часток (паїв) в результаті приватизації земель колишніх колективних сільськогосподарських підприємств столичної області. Зауважу, об'єктом дослідження було обрано типові

Логічно-сміслова схема структури функціонування земельних відносин в умовах ринкової економіки





території (сільські ради) у приміській зоні Києва, Поліській та Лісостеповій природно-сільськогосподарських зонах Київської області, які репрезентують повний спектр її природних та агровиробничих умов. Результати відображені у таблиці 1.

Показники, що отримані за результатами роботи, свідчать: у Поліській природно-сільськогосподарській зоні не використовується близько половини сільськогосподарських угідь. На цій території здебільшого дернові, дерново-підзолисті та сірі ґрунти. Вони характеризуються невисокою природною родючістю, тому вирощувати в цій зоні сільськогосподарські і технічні культури вельми затратно і не рентабельно. Поліські території, враховуючи їх природно-економічний потенціал, зможуть розвивати сільське господарство за фінансової підтримки держави та залучення інвестицій, завдяки впровадженню інноваційних технологій щодо розвитку та відтворення традиційної для цього регіону спеціалізації сільського господарства —

молочного тваринництва та вирощування льону, хмелю, картоплі, овочів тощо.

У приміській зоні Києва в обхід мораторію стихійно формувалася ринок земель. Значна кількість земельних ділянок сільськогосподарського призначення була продана зі зміною цільового призначення переважно для житлової та громадської забудови, ведення садівництва, комерційного та промислового використання. Зміна відбувалася без затвердженого комплексного плану розвитку території, зонування земель; без науково-обґрунтованого розміщення продуктивних сил регіону; проходила не системно, а локально та епізодично. При цьому не враховувалися інженерне оснащення території, її енергозабезпечення, водозабезпечення, транспортні мережі тощо; не приділялося уваги питанням соціального розвитку території та заходам з охорони і збереження довкілля. У результаті цих дій значні площі земель із зміненим цільовим призначенням залишаються незатребуваними.

Таблиця 1

Порівняльна характеристика стану землекористування в природно-сільськогосподарських зонах Київської області

Показники щодо використання земель	Природно-сільськогосподарські зони					
	приміська зона (Білогородська сільська рада Києво-Святошинського району)		поліська зона (Мар'янівська сільська рада Макарівського району)		лісостепова зона (Великокрупільська сільська рада Згурівського району)	
	га	%	га	%	га	%
Загальна площа земель, переданих у колективну власність	2608,68	100,0	1677,1	100,0	3199,9	100,0
Землі, передані у власність громадян у розмірі земельної частки (паю)	2445,18	93,7	1532,2	91,4	3002,26	93,8
Землі, що не підлягали паюванню (господарські двори, дороги, лісосмуги та ін.)	163,5	6,3	144,9	8,6	197,64	6,2
Земельні ділянки, які використовуються індивідуально їх власниками	-	-	6,6	0,4	202,94	6,8
Земельні ділянки передані в оренду для сільськогосподарського виробництва	-	-	878,8	57,4	2787,22	92,8
у тому числі						
товариствам	-	-	-	-	2184,9	72,8
агрофірмам	-	-	878,8	57,4	584,32	19,5
фермерським господарствам	-	-	-	-	18,0	0,6
Продані земельні ділянки	1558,08	63,7	192,2	12,5	-	-
зі зміною цільового призначення, у тому числі:						
для будівництва і обслуговування житлового будинку	1526,3	62,4	-	-	-	-
для промислового будівництва	28,02	1,1	-	-	-	-
для комерційного використання	1,84	0,1	-	-	-	-
змішаного використання	1,92	0,1	-	-	-	-
для садівництва	-	-	63,45	4,1	-	-
Продані земельні ділянки без зміни цільового призначення	-	-	128,75	8,4	-	-
Земельні ділянки, які не використовуються	2445,18	100,0	647,0	42,2	12,1	0,4
у тому числі						
продані земельні ділянки	1558,08	63,7	192,2	12,5	-	-
земельні ділянки власників земельних часток (паїв)	887,1	36,3	454,8	29,7	12,1	0,4

Лісостепова природно-сільськогосподарська зона Київщини відрізняється від Поліської значно вищою ефективністю використання земель сільськогосподарського призначення як індивідуально їх власниками, так і орендарями. Не використовується лише незначна частина земель (1-3 %) і це, як правило, не витребувані або так звані відумерлі земельні частки (паї). Висока інтенсивність використання земель цієї території пояснюється перш за все значною потенційною родючістю ґрунтів, що забезпечує окупність затрат при вирощуванні сільськогосподарської продукції. На нашу думку, порівняну стабільність та сталість землекористування в конкретній ситуації дозволило забезпечити розроблення експериментального проекту впоряд-

кування території Великокрупільської сільської ради та еколого-економічного обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь ТзОВ «Українська молочна компанія» на території Згурівського району Київської області, який дозволив стабілізувати не тільки економічний стан підприємства, а водночас досягти інших цілей, обумовлених характером земельних відносин щодо здійснення підприємством сільськогосподарського виробництва, а саме: забезпечення інтересів власників земельних часток (паїв), створення робочих місць, наповнення державного та місцевого бюджетів тощо.

Водночас слід зауважити, що розвиток сільськогосподарського виробництва в іншій частині Лісостепової зони має великий дисбаланс між га-



лузями рослинництва і тваринництва — домінує рослинницька галузь. Нестача органічних добрив у подальшому може негативно вплинути на баланс гумусу і спричинити виснаження ґрунтів.

У контексті наведеної проблематики необхідно зазначити, що землеустрій в процесі трансформації земельних відносин, крім основних — інженерно-технічних, економічних, управлінських функцій, — повинен виконувати також додаткові функції — такі як соціальна, правова, екологічна, містобудівна, прогнозно-планувальна, інноваційна, інвестиційна, інформаційна (рис. 4) [1].

Нині з огляду на сучасний стан земельних відносин і землеустрій як системоутворюючий фактор при їх формуванні, а також на програмні завдання землеустрою, необхідно зазначити, що надалі для землеустрою основною має стати прогнозно-планувальна функція. Суть її — забезпечити населення територією для проживання та життєдіяльності. Ефективність землекористування при цьому буде похідною.

Отже, враховуючи те, що необхідно сформувати нову парадигму до розуміння поняття, змісту та значення землеустрою, останній має набути ознак самостійної системоутворюючої категорії із притаманними тільки йому функціями, серед яких базовою має стати прогнозно-планувальна.

ЛІТЕРАТУРА

1. Дорош Й.М. Еволюція землеустрою в Україні / Й.М. Дорош // *Землевпорядний вісник*. — 2011р. — № 2. — с. 25-29.
2. *Земельний кодекс України: від 25.10.2001 року № 2768-III* // *Відомості Верховної ради України (ВВР)*. — 2002. — № 3-4. — Ст.27.
3. Новаковський Л.Я., Третяк А.М., *Теоретичні основи сучасного землеустрою* // *Землевпорядний вісник*. — 1999р. — № 3. — с. 3-7.
4. Носік В.В. *Право власті на землю Українського народу. Монографія*. К.: Юрінком Інтер. — 2006р. — с. 158-188.
5. Стецюк М.П. *Сучасний стан використання та охорони земель київської області* // *Економіка природокористування і охорони довкілля*. — 2009р. — с. 240-245.
6. Третяк А.М. *Законодавчо-нормативні проблеми екологічних відносин прав власності та прав користування землею в Україні* // *Земельне право України. Теорія і практика*. — № 6. 2010р. — с. 10-21.
7. Третяк А.М. *Історія земельних відносин і землеустрою в Україні* // *Навчальний посібник*. — К.: Аграрна наука, 2002р. — 149с.
8. Хвесик М.А. *Економіко-екологічні проблеми раціонального природокористування в сучасних умовах реформування земельних відносин* [Текст]: *Матеріали наук.-прак. конф. «Земельна реформа в Україні. Сучасний стан та перспективи подальшого вдосконалення земельних відносин»* (Київ, 10-13 квіт. 2001р.). — К.: Знання, 2001. — с. 19-22.

Застосування доходного підходу в оцінюванні угідь, що належать до земель сільськогосподарського призначення

Людмила ТУРОВСЬКА,

FRICS,
заслужений економіст України,
член Наглядової ради з питань
експертної грошової оцінки
земельних ділянок

Згідно з Міжнародними стандартами оцінювання (IVSC-2007) фізичні та економічні характеристики сільськогосподарських земель відрізняються від аналогічних характеристик несільськогосподарських або міських земель за ступенем важливості. У міському середовищі використання нерухомості та/або її зручностей може залишатися незмінним протягом багатьох років і навіть гарантуватися договірними відносинами. Цього не скажеш про сільськогосподарські землі. Оскільки в одних випадках те ж саме використання може здійснюва-

тися упродовж тривалого періоду, в інших — з огляду на економічні вигоди вирощування культур — їх використання змінюватиметься щорічно.

Для сільськогосподарської нерухомості, ґрунт — основна складова виробництва. Доходи, пов'язані із сільськогосподарським майном, змінюються щорічно, залежно від типу організації сільгоспвиробництва, яке користується ним, а також отриманих продуктів і циклічної природи їх ринків.

Для оцінювання майна сільськогосподарського призначення фізичні аспекти та питання навколишнього середовища мають особливу важливість. Оцінювач бере до уваги все — місце розташування, розмір і конфігурацію земельної ділянки, її

ДОВІДКОВО

ІЗ ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСУ УКРАЇНИ

Глава 5

Землі сільськогосподарського призначення

Стаття 22. Визначення земель сільськогосподарського призначення та порядок їх використання

2. До земель сільськогосподарського призначення належать:

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

б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони... тощо).

4. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва використовуються відповідно до розроблених та затверджених в установленому порядку проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь і передбачають заходи з охорони земель.

геологічні параметри, клімат, ознаки і властивості ґрунтів, їх родючість, негативні властивості, які понижують родючість ґрунтів (заболоченість, перезволоження, еродованість, засоленість, крутизна схилу), типовий набір культур для місцезнаходження земельної ділянки тощо.

У «Методиці експертної грошової оцінки земельних ділянок» оцінка ділянок сільськогосподарського призначення представлена розділом III «Оцінка земельних ділянок, які використовуються як сільськогосподарські угіддя». Ринкова вартість сільськогосподарських угідь формується під впливом факторів, що складають основу оцінки об'єктів нерухомості. Відповідно, визначаючи ринкову вартість сільськогосподарських земель, використовують загальні принципи і методи оцінки нерухомості, але з урахуванням особливостей ведення сільськогосподарського виробництва.

До речі, результати оцінки, отримані за методами порівняльного підходу, країни з розвинутим земельним ринком вважають найнадійнішими й найдостовірнішими. В умовах нерозвинутого земельного ринку, через неповноту інформаційної бази про угоди з подібними земельними ділянками, непрозорість ринку сільгоспземель, існування мораторію на їх продаж, українські оцінювачі більшою мірою користуються не порівняльним, а доходним підходом.

ДОВІДКОВО

ІЗ МЕТОДИКИ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним доходом від продукції, одержуваної на земельній ділянці (фактичної або умовної), та виробничими витратами і прибутком виробника.

ДОВІДКОВО

ІЗ МЕТОДИКИ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

II. Методичні підходи

6. Експертна грошова оцінка земельної ділянки здійснюється на основі таких методичних підходів:

- зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;
- капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма);
- урахування витрат на земельні поліпшення.

При проведенні експертної грошової оцінки земельної ділянки використовується методичний підхід, який забезпечується найбільш повною інформацією про об'єкт оцінки. Може використовуватися один або декілька методичних підходів.

В основі оцінки ринкової вартості земель сільгосппризначення лежить теорія земельної ренти або надлишкового доходу, який утворюється при використанні землі. Земельна рента виникає внаслідок кращої якості або кращого місця розташування земельних ділянок.

Оцінка сільськогосподарських угідь з використанням методів доходного підходу може проводитися як на основі прямої капіталізації орендних платежів за землю, так і за допомогою капіталізації земельної ренти, яка утворилася під час вироб-

ництва сільськогосподарської продукції. У першому випадку величина чистого операційного доходу визначається за доходами, одержаними від орендних платежів за користування сільгоспугідь. У другому випадку земельна рента розраховується як середньозважена величина рентного доходу, визначена з врахуванням ротації і структури основних культур при сівозміні, яка склалася.

Методи дисконтування грошового потоку застосовують для оцінки сільськогосподарського майна, термін використання

ДОВІДКОВО

ІЗ МЕТОДИКИ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Пряма капіталізація ґрунтується на припущенні про постійність та незмінність грошового потоку від використання земельної ділянки. При цьому вартість земельної ділянки визначається як відношення чистого операційного або рентного доходу до ставки капіталізації за формулою:

$$B_{\ell} = \frac{D_{\ell}}{R_{\ell}},$$

де B_{ℓ} — вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації;

D_{ℓ} — чистий операційний або рентний дохід;

R_{ℓ} — ставка капіталізації.

ІЗ МЕТОДИКИ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Непряма капіталізація ґрунтується на припущенні про обмеженість та змінність грошового потоку від використання земельної ділянки протягом певного періоду з наступним її продажем на ринку. При цьому вартість земельної ділянки визначається як поточна вартість майбутніх доходів від її використання та продажу.

якого обмежений, наприклад, для оцінки товарних ферм, тваринницьких комплексів, багаторічних насаджень, а також для оцінки угідь, що облаштовані меліоративними спорудами.

Як зазначалося, вартість земельної ділянки сільськогосподарського призначення можна визначити як співвідношення рентного доходу до ставки капіталізації за формулою:

$$B = D_{\text{рент}} / R_0 \quad (1).$$

Формула 1 справедлива, якщо:

I. На земельній ділянці щороку сіють одну і ту ж культуру

ДОВІДКОВО

Вирощування сільгоспкультури на одній і тій ділянці поспіль виснажує ґрунти, знижує їх продуктивність. За таких умов зростає ризик розвитку хвороб, масової появи шкідників.

Сівозміна необхідна для поновлення поживних якостей ґрунту, отримання більш високих урожаїв, збереження здорового довкілля. Культури сівозміни розміщують на полях таким чином, щоб кожна з них поверталася на колишнє місце не раніше, ніж через 3-4 роки. Період, протягом якого культури проходять через кожне поле в певній послідовності, називається ротацією сівозміни.

II. Ґрунти земельної ділянки належать до однієї агропроблемної групи (що можливо на великих за площею ділянках);

III. Ґрунти земельної ділянки належать до різних агропроблемних груп, але при визначенні вартості ділянки оцінювач застосовує середньозважені величини: середньозважену врожайність культури, середньозважений річний рентний дохід і середньозважені витрати при вирощуванні і зборі культури.

Приклад для випадку II.

Розглянемо 3-и пільну ґрунтозахисну сівозміну. Припустимо, що 3 поля мають рівновеликі площі і однакову структуру ґрунтів (одну агропроблемну групу).

Таблиця 1

3-ПІЛЬНА ҐРУНТОЗАХИСНА СІВОЗМІНА

Рік	1 поле	2 поле	3 поле
1	Культура 1	Культура 2	Культура 3
2	Культура 2	Культура 3	Культура 1
3	Культура 3	Культура 1	Культура 2
4	Культура 1	Культура 2	Культура 3
.....			

Для визначення рентного доходу із земельних ділянок, які використовуються як сільськогосподарські угіддя, враховується типовий для даної місцевості набір культур, що забезпечує її ефективне використання, дотримання сівозміни і збереження родючості землі.

$$D_{\text{рент } k} = D_{k1} + D_{k2} + D_{k3}, \text{ де}$$

$D_{\text{рент } k}$ — рентний дохід від продукції за k -рік сумарно з трьох полів;

D_{kg} — рентний дохід від продукції за k -рік з g -поля (перший індекс — рік врожаю, другий індекс — номер поля).

$$D_{\text{рент } 1} = D_{11} + D_{12} + D_{13}.$$

$$D_{\text{рент } 2} = D_{21} + D_{22} + D_{23}.$$

$$D_{\text{рент } 3} = D_{31} + D_{32} + D_{33}.$$

При однаковій структурі ґрунтів (одній агропроблемній групі) можна стверджувати, що на кожному полі будь-яка з трьох культур буде давати однаковий урожай: $D_{11} = D_{23} = D_{32}$; $D_{12} = D_{21} = D_{33}$; $D_{13} = D_{22} = D_{31}$.

$$\text{Відповідно: } D_{\text{рент } 1} = D_{\text{рент } 2} = D_{\text{рент } 3} = \dots = D_{\text{рент}}.$$

Тоді вартість земельної ділянки обчислюється за формулою:

$$B = \frac{D_{\text{рент}}}{R_0}.$$

ВАРІАНТ 1

Земельна ділянка невелика, чергування сільськогосподарських культур відбувається **лише в часі**. Площа ділянки — S . Ґрунти земельної ділянки належать до різних агровиробничих груп: A, B, C , відповідно: $S = S_A + S_B + S_C$.

Для вибору культур в сівозміні в розрізі ґрунтових різновидів готується перелік всіх сільськогосподарських культур, які можна вирощувати на даній ділянці, і проводиться їх порівняння з тими культурами, які вирощувалися раніше. В даному випадку обрана схема сівозміни з трьох культур.

Таблиця 2

Рік	Земельна ділянка
1	Культура 1
2	Культура 2
3	Культура 3
4	Культура 1
.....	

Очікуваний дохід від продукції, одержаної на земельній ділянці, є добуток нормального (типового) урожаю сільськогосподарських культур та цін його реалізації на ринку. А очікуваний дохід від культури, одержаної з 1 га земельної ділянки, є добуток урожайності культури та ціни її реалізації на ринку:

$$D_{n \text{ га}} = Y_n \times \Pi_n, \text{ де}$$

$D_{n \text{ га}}$ — очікуваний дохід з 1 га земельної ділянки від культури № n ;

Π_n — ціна реалізації культури № n на ринку;

Y_n — середньозважена урожайність культури № n з 1 га земельної ділянки;

$Y_{x(n)}$ — урожайність культури № n для ґрунтів агрогрупи X , скоригована за урожайністю даної культури в базовому господарстві на бал бонітету агрогрупи.

$$Y_{x \text{ гр}} = Y_{\text{б.г.}} \times \frac{B_{x \text{ гр}}}{B_{\text{б.г.}}}.$$

$Y_{x \text{ гр}}$ — урожайність культури для ґрунтів агровиробничої групи X ;

$Y_{\text{б.г.}}$ — урожайність культури по базовому господарству;

$B_{\text{б.г.}}$ — бал бонітету угідь базового господарства;

$B_{x \text{ гр}}$ — бал бонітету ґрунтів агровиробничої групи X ;

Для визначення нормального (типового) урожаю можуть використовуватися багаторічні дані спостережень щодо фактичної урожайності ґрунтів у межах оцінюваної земельної ділянки, або дані польових дослідів про урожайність культур у розрізі відповідних агровиробничих груп ґрунтів.

S_X — площа частини ділянки, яка відповідає ґрунтам агрогрупи X ; $X \in \{A, B, C\}$

n — число культур.



Приклад для випадку III.

Розглянемо випадок коли ґрунти земельної ділянки належать до різних агровиробничих груп. Використаємо таблицю 1 з попереднього прикладу. У цій ситуації врожайність і витрати на одну і ту ж культуру на різних полях будуть природно відрізнятися: $D_{11} \neq D_{23} \neq D_{32}$; $D_{12} \neq D_{21} \neq D_{33}$; $D_{13} \neq D_{22} \neq D_{31}$.

Відповідно: $D_{\text{рент } 1} \neq D_{\text{рент } 2} \neq D_{\text{рент } 3}$.

Враховуючи положення п. 7 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок про те, що «пряма капіталізація ґрунтується на припущенні про постійність та незмінність грошового потоку від використання земельної ділянки», оцінювач при нерівномірному грошовому потоці може застосовувати непряму капіталізацію (дисконтування грошових потоків):

$$B = \frac{D_{\text{рент } 1}}{(1+i)} + \frac{D_{\text{рент } 2}}{(1+i)^2} + \frac{D_{\text{рент } 3}}{(1+i)^3} + \frac{D_{\text{рент } 4}}{(1+i)^4} + \frac{D_{\text{рент } 5}}{(1+i)^5} + \dots (2)$$

Якщо використовується трипільна сівозміна, можна зробити висновок про періодичність (повторення) величин рентних доходів через кожні три роки:

$$D_{\text{рент } 1} = D_{\text{рент } 4} = D_{\text{рент } 7} = \dots, \text{ в свою чергу: } D_{\text{рент } 2} = D_{\text{рент } 5} \dots, \text{ і т.д. і т.п.}$$

Відповідно, формулу (2) можна буде спростити:

$$B = \left(\frac{D_{\text{рент } 1}}{(1+i)^1} + \frac{D_{\text{рент } 2}}{(1+i)^2} + \frac{D_{\text{рент } 3}}{(1+i)^3} \right) \times \frac{1}{1 - \frac{1}{(1+i)^3}}.$$

Але, для обчислення вартості земельної ділянки, ґрунти якої належать до різних агрогруп, можна скористатися і формулою прямої капіталізації за умови застосування **середньозважених** величин.

Розрахуємо середньозважену врожайність культури № п з 1 га оцінюваної земельної ділянки:

$$Y_n = \frac{Y_{A(n)} \times S_A + Y_{B(n)} \times S_B + Y_{C(n)} \times S_C}{S}$$

Очікуваний дохід з 1 га земельної ділянки від культури № п:

$$D_{n \text{ 1га}} = Y_n \times \Pi_n$$

Рентний дохід з 1 га земельної ділянки, одержаний від культури № п обчислюється за формулою:

$$D_{\text{рент (n) 1га}} = D_{n \text{ 1га}} - Z_{n \text{ 1га}} (1 + \Pi), \text{ де}$$

$D_{\text{рент (n) 1га}}$ — рентний дохід з 1 га земельної ділянки від культури № п;

Z_n — середньозважені витрати на 1 га ділянки при вирощуванні і збиранні культури № п та підтримання родючості ґрунтів.

Π — прибуток виробника, визначений як відсоток загальних витрат виробництва або очікуваного доходу від реалізації продукції, отриманої на земельній ділянці.

Середній рентний дохід з 1 га земельної ділянки для обраної сівоzmіни становить:

$$D_{\text{рент 1га}} = 1/n \times \sum_{k=1}^n D_{\text{рент (k) 1га}}$$

$$[\text{В нашому випадку: } D_{\text{рент 1га}} = 1/3 \times (D_{\text{рент (1) 1га}} + D_{\text{рент (2) 1га}} + D_{\text{рент (3) 1га}})]$$

Середній рентний дохід з оцінюваної земельної ділянки (S га):

$$D_{\text{рент}} = S/n \times \sum_{k=1}^n D_{(k) \text{ 1га}}$$

Вартість земельної ділянки с/г призначення (рілля):

$$B = \frac{D_{\text{рент}}}{R_0}$$

ВАРІАНТ 2

Чергування сільськогосподарських культур і парів відбувається **і в часі, і на території**. Ґрунти земельної ділянки належать до різних агрогосподарських груп: А, В, С. Обрана схема сівоzmіни з п культур (для конкретного прикладу — чотири культури: №№ 1,2,3,4).

Визначено структуру посівних площ: №1 — 20%, №2 — 10%, №3 — 60%, №4 — 10%.

Площа ділянки — S, $S = S_A + S_B + S_C$.

S_X — площа частини ділянки, яка відповідає ґрунтам агрогрупи X, де $X \in \{A, B, C\}$

Схема сівоzmіни — набір сільськогосподарських культур і пар у порядку їх науково обґрунтованого чергування в сівоzmіні.

Структура посівних площ — процентне відношення посівних площ окремих сільськогосподарських культур.

Розрахуємо середньозважену врожайність культури № п з 1 га оцінюваної земельної ділянки:

$$Y_n = \frac{Y_{A(n)} \times S_A + Y_{B(n)} \times S_B + Y_{C(n)} \times S_C}{S}$$

Очікуваний дохід з 1 га земельної ділянки від культури № п:

$$D_{n \text{ 1га}} = Y_n \times \Pi_n$$

Рентний дохід з 1 га земельної ділянки, одержаний від культури № п обчислюється за формулою:

$$D_{\text{рент (n) 1га}} = D_{n \text{ 1га}} - Z_{n \text{ 1га}} (1 + \Pi)$$

Середньозважений рентний дохід з 1 га земельної ділянки (для конкретного прикладу при визначеній структурі посівних площ) становить:

$$D_{\text{рент 1га}} = 0,2 \times D_{\text{рент (1) 1га}} + 0,1 \times D_{\text{рент (2) 1га}} + 0,6 \times D_{\text{рент (3) 1га}} + 0,1 \times D_{\text{рент (4) 1га}}$$

Середньозважений рентний дохід з оцінюваної земельної ділянки (S га):

$$D_{\text{рент}} = S \times [0,2 \times D_{\text{рент (1) 1га}} + 0,1 \times D_{\text{рент (2) 1га}} + 0,6 \times D_{\text{рент (3) 1га}} + 0,1 \times D_{\text{рент (4) 1га}}]$$

Вартість земельної ділянки с/г призначення (рілля):

$$B = \frac{D_{\text{рент}}}{R_0}$$

У цій статті порушувалося питання визначення вартості угідь на прикладі ріллі. Але до сільськогосподарських угідь відносяться і багаторічні насадження, і сіножаті, і пасовища, і перелogi. Це — окрема тема, яка чекає свого розкриття.

ЛІТЕРАТУРА

1. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002р. № 1531 / / Офіційний вісник України, 2002, № 42 (01.11.2002).
2. Національний стандарт № 1 «Загальні засади майна і майнових прав», затверджений постановою Кабміну від 10.09.2003 № 1440 / / Офіційний вісник України, 2003, № 37 (26.09.2003 р.).
3. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабміну від 28.10.2004 № 1442 / / Офіційний вісник України, 2004, № 44 (19.11.2004 р.).
4. Міжнародні стандарти оцінки. Восьме видання 2007, — К., «АртЕк», 2008.
5. Методичні рекомендації щодо оптимального співвідношення сільськогосподарських культур у сівоzmінах різних ґрунтово-кліматичних зон України, затверджені Наказом Міністерства аграрної політики України та Української академії аграрних наук від 18.07.08 р. № 440/71.

ЗЕМЕЛЬНІ РЕСУРСИ СВІТУ*

ЗЕМЛЕЗАБЕЗПЕЧЕНІСТЬ НАСЕЛЕННЯ

Багатвікова практика свідчить, що головним джерелом життєздатності та процвітання будь-якої держави є належні йому земельні ресурси. Забезпеченість ними країни — найважливіший економічний і політичний фактор розвитку суспільного виробництва. Вони дають широкий простір для економічного розвитку регіонів світу.

Земельні ресурси — це земна поверхня, придатна для проживання людини і для будь-яких видів господарської діяльності. Вони характеризуються величиною території та її якістю: рельєфом, ґрунтовим покривом і комплексом інших природних умов.

Найбільшими країнами світу за площею території є Росія, Канада, Китай, США, Бразилія (діаграма 1).

При дослідженні проблеми використання земельних ресурсів необхідно виділяти поняття ефективної території — території країни, придатної для господарського освоєння.

Найбільші країни світу за площею ефективної території: Бразилія, США, Австралія, Китай, Росія (діаграма 2).

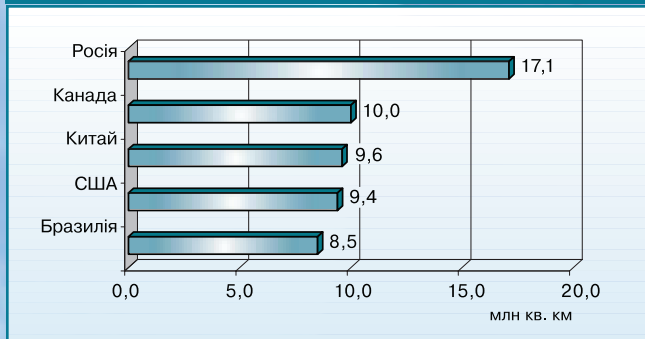
Увесь земельний фонд світу (без Антарктиди) становить 13,4 млрд га. При середній щільності населення близько 42 осіб/км² землезабезпеченість на душу населення — 2,4 га. Але значні території земель є практично непридатними для проживання і ведення господарства. Це землі, які зайняті льодовиками, кам'янистими породами, арктичними і тропічними пустелями. На них припадає близько третини земної суші. Близько 15% — відносно малопродуктивні пасовища, і лише 11% земель використовують під рілля і багаторічні насадження, до 10% — займають високопродуктивні луки, де ведеться інтенсивний випас худоби і заготівля кормів.

Найбільші масиви земель в обробітку приурочені до помірного і субтропічного поясів, де родючі ґрунти поєднуються зі сприятливими агрокліматичними умовами. У тропічному та екваторіальному поясах землеробство ускладнюється недостатньою або надто великою кількістю опадів і проводиться на великих площах лише у східній та південно-східній Азії.

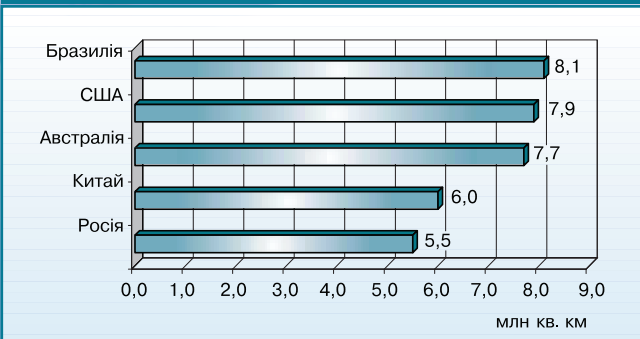
Діаграма 1

Діаграма 2

Найбільші країни світу за площею території



Найбільші країни світу за площею ефективної території



* Продовження. Початок у «Землевпорядному віснику» №10 за 2011 рік

Рівень землезабезпеченості населення на різних материках і країнах світу неоднаковий.

Найбільшою вона є в Австралії (2 га земель в обробітку на людину), найнижчою — в Європі (0,3 га) та Азії (0,15 га). Дуже гостро стоїть проблема землезабезпечення в Єгипті (0,04 га), Індонезії і Китаї (0,07-0,08 га) та окремих країнах Європи. Але «земельний голод» у найближчі роки людству не загрожує. З одного боку, постійно зростає інтенсивність землеробства (Західна і Центральна Європа при низькій землезабезпеченості повністю забезпечує свої потреби в основних продуктах продовольства і значну частину їх експортує), а з іншого, в багатьох регіонах світу є великі резерви для освоєння нових земель (таблиця 1).

Найбільш цінні землі, що знаходяться в обробітку, займають всього 11% світового земельного фонду. Такий же показник характерний для країн СНД, Африки, Північної Америки. Для зарубіжної Європи цей показник вищий (29%), а для Австралії та Південної Америки — менший (5% і 7%). Країни світу з найбільшими розмірами земель в обробітку — США, Індія, Росія, Китай, Канада. Ці землі зосереджені переважно в лісових, лісостепових і степових природних зонах. Площі земель під природними луками та пасовищами переважають в Австралії (більш ніж у 10 разів). У світі в середньому 23% земель знаходяться під сіножатями і пасовищами.

СТРУКТУРА ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ ПЛАНЕТИ

Структура земельного фонду планети постійно змінюється під впливом двох протилежних процесів. Один з них — боротьба людства за розширення площі земель, придатних для проживання та сільськогосподарського використання (освоєння перелогових земель, меліорація, осушен-

ня, зрошення, освоєння прибережних ділянок морів), другий — погіршення земель, вилучення їх із сільськогосподарського обігу (в результаті ерозії, опустелювання, промислової та транспортної забудови, відкритої розробки корисних копалин, заболочування, засолення тощо).

Другий процес йде більш швидкими темпами. Тому головна проблема світового земельного фонду — деградація сільськогосподарських земель, в результаті якої відбувається помітне скорочення земель в обробітку.

У багатьох країнах світу розробляються заходи щодо збереження земельного фонду і поліпшення його структури. У регіональному та глобальному аспектах ці питання все більше координуються спеціалізованими органами ООН — ЮНЕСКО, ФАО.

На жаль, дуже великі площі родючих земель щорічно вилучаються з сільськогосподарського використання під забудову, через процеси ерозії, опустелювання і засолення ґрунтів. Особливо багато земель втрачається через опустелювання у тропічних районах Африки, Азії та інших материків, переважно у країнах, що розвиваються. Причинами опустелювання є нераціональний обробіток ґрунту, перевипас худоби у сім'яридних районах. Цей процес найяскравіше проявляється у зоні Сахелю, де Сахара наступає зі швидкістю близько 1 км за рік і за післявоєнний період просулася на південь майже на 50 км. Для багатьох країн із сухим кліматом, де землеробство ведеться на поливних землях, гострою проблемою стало засолення ґрунтів. Внаслідок нераціонального поливу підземні води, піднімаючись до поверхні, насичують орний шар ґрунту солями, що робить такі землі непридатними для вирощування сільськогосподарських культур. Засолення найбільш характерне для країн Азії, де поливне землеробство ведеться здавна і на великих площах (Пакистан, Індія, Іран, Узбекистан, Туркменія, Ірак).

Таблиця 1

Освоєння резервних земельних ресурсів світу за регіонами					
Регіони	Орнопіддатні землі, млн га	Освоєння в землеробстві, млн га	Ступінь освоєння, %	Резерви для освоєння, млн га	Частка у світовому резерві, %
Співдружність Незалежних держав	360	230	64	130	13
Європа*	160	140	88	20	2
Азія*	600	460	77	140	14
Африка	430	185	43	245	25
Північна Америка	380	275	72	105	11
Південна Америка	410	140	34	270	27
Австралія	130	50	38	80	8
Весь світ	2470	1480	60	990	100

* без країн СНД

Неконтрольоване землекористування є основною причиною деградації і виснаження земельних ресурсів. Дуже часто не беруться до уваги фактичні потенційні можливості, продуктивність і фактори, що обмежують використання земельних ресурсів, а також їх просторова різноманітність.

Очікується, що населення світу, яке становить близько 7 млрд осіб, до кінця століття досягне 8-10 млрд. Необхідність збільшення виробництва продовольства з метою задоволення зростаючих потреб обумовлює величезне навантаження на природні ресурси, включаючи земельні ресурси. Однією з основних небезпек є руйнування і деградація сільськогосподарських та екологічних ресурсів. Хоча методи нарощування виробництва і збереження земельних і водних ресурсів розробляються, але вони не знаходять широкого застосування.

ОРНОПРИДАТНІ ЗЕМЛІ

На сьогодні все гостріше відчувається глобальна продовольча проблема. З часу її виникнення ведуться дискусії про шляхи її вирішення. Багато вчених бачать вихід у подальшому розширенні орних земель, пасовищ, рибпромислових угідь. Якщо сьогодні орні землі займають 1450 млн га території суші, луки і пасовища — 3400 млн га, то це означає, що використовуються ще не всі можливі резерви розширення рілєних і тваринницьких культурних ландшафтів.

Уже в найближчі 25-30 років площа земель в обробітку у світі може збільшитись у півтора рази. Майже половина цих земель припадає на Латинську Америку, причому вони переважно знаходяться у зоні «гарантованого землеробства», тоді як освоєння нових земель в Азії, Африці й Австралії повинно проводитися переважно в районах «ризикованого землеробства».

Однак, нерідко самі природні фактори досить сильно обмежують можливості такого розширення. Було встановлено, що на 78% всієї площі суші (без Антарктиди), для розвитку землеробства існують ті чи інші природні обмеження:

- льодовикове покриття — 10%;
- низькі температури — 15%;
- сухість клімату — 17%;
- крутизна схилів — 18%;
- малопотужні ґрунти — 9%;
- ґрунти, бідні поживними речовинами — 5%;
- перезволожені ґрунти — 4%.

З решти 22% території земель — 13% відрізняються низькою, 6% — середньою і лише 3% — високою продуктивністю.

На думку деяких вітчизняних вчених, непродуктивних земель, на яких не може вироблятися біологічна продукція — понад 36% всієї площі суші. Частка орнонепридатних земель (тундра,

лісотундра, болота, посушливі і напівпустельні пасовища, гірські ліси та ін.) становить 47% всієї площі суші. У результаті орнопридатні землі займають близько 17% площі суші.

РЕЗЕРВНІ ЗЕМЛІ І ЇХ ОСВОЄННЯ

Проте існують численні розрахунки вчених щодо резервних сільськогосподарських і, передусім, орних земель. За деякими оцінками, гранична площа економічно вигідних для експлуатації земель становить 1,5 млрд га. За іншими оцінками, такий фонд значно більший, він потенційно дорівнює 2,5 млрд га, і, отже, люди можуть розорати в майбутньому ще більше 1 млрд га. Наприкінці XX століття з'явилися оцінки, згідно з якими площа земель, потенційно придатних для розвитку землеробства, перевищує 3 млрд га. Це означає, що в резерві є ще більш 1,5 млрд га земель. У деяких публікаціях зустрічаються розрахунки ФАО, згідно з якими площа потенційно придатних для обробки земель становить 3,4 млрд га. Але більшість вітчизняних вчених сходяться на тому, що реальний світовий резерв орнопридатних земель становить близько 1 млрд гектарів.

Вищевикладене доводить, що лише відносно малу частину резервних площ можна ввести в господарський обіг при порівняно невеликих витратах. Культивування ж інших резервних земель, незручних за рельєфом або положенням, посушливих, заболочених чи засолених тощо, може бути здійснена тільки при дуже великих капіталовкладеннях.

Важливу роль в освоєнні нових земель відіграє їх розподіл між економічно розвиненими країнами та тими, що розвиваються. За деякими сучасними оцінками, співвідношення між ними за цим показником становить приблизно 30:70. Для розширення орних площ більше підходять землі в районах з помірним кліматом. Що ж до резервних земель в країнах, що розвиваються, то вони знаходяться або в зоні вологих тропічних лісів, або в зоні саван, або в ще менш сприятливих посушливих районах, де необхідні не тільки великі капіталовкладення, а й додаткове вирішення деяких агрокліматичних проблем. До того ж загальна деградація земель у цій групі країн прийняла особливо великі масштаби. Як видно з таблиці 1, основні площі резервних для освоєння земель знаходяться в Південній Америці та Африці.

У Південній Америці поки освоєна лише 1/3 орнопридатних земель, а довести цю частку можна до 2/3, в першу чергу, завдяки Бразилії. Однак освоєння таких земель буде пов'язано з дуже великими труднощами — як природними (72% їх розташовано у вологих тропіках, 24 — в субтропіках

і лише 4% — в помірному поясі), так і соціально-економічними.

В Африці ступінь освоєння може бути збільшена з 43 до 57%. Основна частина резервних земель розташована між 12° п.ш. і 25° пд.ш., має середньорічну кількість опадів менше 800 мм і середньорічну температуру не менше 18° С. Ці агрокліматичні умови дозволяють забезпечити тривалий вегетаційний період і збір двох урожаїв на рік. Але тут особливо велика деградація ґрунтів.

Ресурси вільних земель в Азії значно менші. При цьому потрібно враховувати, що в таких країнах, як Індія, Бангладеш, Шрі-Ланка, в таких районах, як острів Ява (Індонезія) або Центральний Лусон (Філіппіни), землі, придатні для землеробства, ще в 60-і роки використовувалися більше, ніж на 90%. Найменше резервних для освоєння земель збереглося в Європі. У випадку успішного освоєння резервних земель темпи їхнього приросту будуть набагато відставати від темпів приросту населення. Відповідно навантаження на землю буде збільшуватися, а показники забезпеченості земельними ресурсами на душу населення почнуть знижуватися. У наші дні на одного жителя Землі припадає в середньому 0,20 га орних земель, а до 2050 р. цей показник може знизитися до 0,07 га. Отже, все залежить не стільки від розширення площ земель в обробітку, скільки від характеру їх використання.

МОЖЛИВОСТІ ІНТЕНСИВНОГО ШЛЯХУ РОЗВИТКУ

Основні перспективи вирішення глобальної продовольчої проблеми повинні бути пов'язані не стільки з екстенсивним, скільки з інтенсивним шляхом збільшення виробництва продуктів харчування. Зрозуміло, що інтенсифікація сільськогосподарського використання території полягає насамперед у механізації, хімізації, іригації, підвищенні енергоозброєності, використанні більш високоврожайних і хворобостійких сортів сільськогосподарських культур, найбільш продуктивних порід худоби — всього, що дозволяє збільшити віддачу землеробства і тваринництва навіть при зменшенні площі сільськогосподарських земель.

Світовий досвід останніх десятиліть підтверджує той факт, що інтенсивний шлях перетворень у сільському господарстві став головним. Ще в 1960-1980 рр. збільшення виробництва зернових у світі на 1/5 відбувалося внаслідок розширення площ, а на 4/5 — в результаті підвищення врожайності. В економічно розвинених країнах ця частка становила 86% (у Західній Європі — 100%), а в

країнах, що розвиваються — 77% (в Африці та Латинській Америці 46-48%). Однак при оцінці можливостей інтенсивного шляху розвитку потрібно мати на увазі й те, що потенціал деяких традиційних шляхів інтенсифікації вже значною мірою вичерпано.

Донедавна цей важливий резерв інтенсифікації землеробства використовували широко, причому і в розвинених країнах, і в тих, що розвиваються. Це підтверджується даними про динаміку зрошуваних площ. У 1900 р. у світі зрошувалося всього 40 млн га, а до 1950 р. площа таких земель збільшилася до 95 млн га. Ще показовішими є такі цифри: у 1960 р. — 135 млн га, у 1970 р. — 170 млн, у 1980 р. — 210 млн, у 1990 р. — 230 млн, у 1995 р. — 250 млн га. Нині зрошувані землі займають близько 19% всіх земель в обробітку. На Азію припадає понад 60%, на СНД і Північну Америку — близько 10%, на Європу — близько 7% таких земель.

Поряд з цим, не можна не звернути увагу на те, що найбільший приріст зрошуваних земель спостерігався в 50-70-і роки, коли їх площі збільшилися майже вдвічі, насамперед, завдяки спорудженню великих гребель і водосховищ у різних районах світу. Але починаючи з 80-х років, приріст зрошуваних площ різко сповільнився через необхідність збільшення капіталовкладень, а в деяких країнах також із-за обмеженості водних ресурсів і зміни рівня ґрунтових вод; через відмову від будівництва руслових гребель. Наприклад, скорочення зрошуваних площ відбулося в США, Китаї. Мали місце втрати зрошуваних площ через незадовільний стан їх використання. Все це означає, що основні перспективи інтенсифікації пов'язані з новими технологіями, які впроваджуються у сільське господарство економічно розвинених країн Західної Європи та США. Це виражається у використанні досягнень біотехнології та інформаційної технології безпосередньо у фермерському землеробстві і тваринництві — зниження витрат виробництва, виведення нових сортів рослин та порід тварин, для поліпшення якості продукції, а також для внутрішнього фермерського управління і контролю над виробництвом. На черзі — посів капсулами, кожна з яких повинна містити необхідну кількість насіння, а також препаратів, що запобігають гниттю і підтримують певний рівень вологості тощо. Крім того, для спостереження за ґрунтом, визначенням оптимальних термінів посіву і збиранням врожаю починають використовувати систему автоматичних датчиків.

Щодо країн, які розвиваються, розроблена і проходить випробування концепція розвитку сталого землеробства.

Підготувала
Гіна СОЛОВ'ЯНЕНКО

(Продовження буде)

ЗМІСТ

42 ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО РОЗ'ЯСНЮЄ

Євген ПОЖИДАЄВ

ЗАМІНА ДЕРЖАВНОГО АКТА
СТАРОГО ЗРАЗКА

44 ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

47 ПОГЛЯД НА ПРОБЛЕМУ

Антон КУЦЕНКО

РЕКУЛЬТИВОВАНУ ЧАСТИНУ
ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЩО ПЕРЕБУВАЄ
У ПОСТІЙНОМУ КОРИСТУВАННІ,
МОЖНА ОФОРМИТИ В ОРЕНДУ, А ТАКОЖ...

50 МІН'ЮСТ ІНФОРМУЄ

ПРО ПОРЯДОК ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ
ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО,
ЇХ ОБТЯЖЕНЬ І ПОРЯДОК НАДАННЯ
ВИТЯГІВ З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ
РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

51 ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

- 51 Громадянин, який набув у власність житловий будинок, має оформити у власність земельну ділянку для його обслуговування, отримати акт, а потім звернутися до сільської ради щодо зміни цільового призначення ділянки
- 52 Громадянин, який успадкував хату і не скористався безоплатною приватизацією, має право земельну ділянку оформити у власність за технічною документацією із землеустрою
- 53 Про встановлення земельного сервітуту
- 54 Чим спадковий договір відрізняється від договору довічного утримання
- 55 Подарувати землю релігійній організації можна, але разом з будинком

Заміна ДЕРЖАВНОГО АКТА старого зразка

До Головного управління Держкомзему у Луганській області надходять звернення фізичних та юридичних осіб щодо добровільної заміни наявних державних актів, на яких не зазначено кадастровий номер земельної ділянки, на державний акт на право власності на земельну ділянку (на право постійного користування земельною ділянкою), форми яких затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 року № 449 «Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою» (далі — постанова).

Відповідно до п. 2 постанови раніше видані державні акти на право приватної власності на землю, державні акти на право власності на землю, державні акти на право власності на земельну ділянку та державні акти на право постійного користування землею залишаються чинними і підлягають заміні у разі добровільного звернення громадян або юридичних осіб.

Інструкцією про заповнення бланків державних актів на право власності на земельну ділянку і на право постійного користування земельною ділянкою, затвердженою наказом Держкомзему від 22.06.2009 №325 (зареєстрованим в Мін'юсті 06.08.2009 за №735/16751) передбачено, що для отримання нового державного акта землевласнику (землекористувачу) необхідно написати заяву (клопотання) до відповідного територіального органу Держкомзему. До заяви (клопотання) додаються: копія старого державного акта, копія акта приймання-передавання межових знаків на зберігання; копія акта перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливо-го режиму використання земель за їх наявності;

копія документа, на підставі якого набуто право на землю.

Новий державний акт видається протягом 15 робочих днів з дати надходження вищезазначених документів до територіального органу Держкомзему. При видачі нового державного акта — державний акт старого зразка повертається до відповідного територіального органу Держкомзему на зберігання.

Однак, формами державних актів на право власності на земельну ділянку (на право постійного користування земельною ділянкою), затвердженими постановою, передбачена обов'язкова наявність кадастрового номера.

Зважаючи на вищезазначене, на нашу думку, при добровільній заміні старого державного акта на новий землевласнику (землекористувачу) в першу чергу необхідно здійснити процедуру визначення та присвоєння кадастрового номера відповідно до розділу «Визначення та присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, переданій у власність (користування) без проведення її державної реєстрації» Тимчасового порядку присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18.08.2010 №749.

Для визначення та присвоєння кадастрового номера земельній ділянці в обов'язковому порядку необхідна документація із землеустрою, яка містить відомості про координати поворотних точок меж земельної ділянки та графічне зображення земельної ділянки. У разі відсутності документації із землеустрою або відсутності в наявній документації координат поворотних точок меж земельної ділянки та графічного зображення земельної ділянки, землевласнику (землекористувачу) земельної ділянки необхідно замовити розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Статтею 55 Закону України «Про землеустрій» не встановлено склад технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), але передбачено, що встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється на основі технічної документації із землеустрою, якою визначається місцезположення поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Межі земельної ділянки в натурі (на місцевості) закріплюються межовими знаками встановленого зразка. Межові знаки здаються за актом під нагляд на збереження власникам землі та землекористувачам, у тому числі орендарям.

Враховуючи вимоги вищезазначених нормативно-правових актів та склад відомостей, які вносяться до Поземельної книги згідно з Порядком ведення Поземельної книги, затвердженого постановою 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», до складу технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) підлягають включенню:

- пояснювальна записка;
- технічне завдання, затверджене замовником;
- координати поворотних точок меж земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки;
- акт приймання-передачі межових знаків на зберігання;
- акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності;
- перелік обмежень прав на земельну ділянку і наявні земельні сервітути;
- копії документів, що посвідчують право на земельну ділянку;
- копії документів, що посвідчують особу землевласника (землекористувача).

Необхідно зазначити, що перелік не є вичерпним і може бути доповненим у разі наявності інших документів (довіреностей, рішень суду тощо).

З усього зазначеного можна зробити висновок, що за наявності у землевласника (землекористувача) тільки державного акта старого зразка без зазначення на ньому кадастрового номера земельної ділянки, для заміни державного акта необхідне проведення двохетапної процедури, яка буде складатися з:

- визначення, присвоєння кадастрового номера та реєстрації земельної ділянки;
- виготовлення нового державного акта.

Євген ПОЖИДАЄВ,
начальник відділу
державного земельного кадастру
Головного управління Держкомзему
у Луганській області

УТКІВСЬКИЙ СЕЛИЩНИЙ ГОЛОВА Н.А. КАЛЯКА
ІЗ ХАРКІВСЬКОГО РАЙОНУ ОДНОЙМЕННОЇ
ОБЛАСТІ У ЛИСТІ ДО РЕДАКЦІЇ ОПИСАВ
ЧОТИРИ РІЗНИХ СИТУАЦІЇ, З ЯКИМИ, СУДЯЧИ
З УСЬОГО, ЗІТКНУВСЯ У ЖИТТІ, І ПОСТАВИВ
НАМ ЗАПИТАННЯ З ПРОХАННЯМ ДОПОМОГТИ
ЗНАЙТИ ВІДПОВІДІ НА НИХ.
ПРОПОНУЄМО ВАШІЙ УВАЗІ
ПІДГОТОВЛЕНИЙ ЮРИСТОМ МАТЕРІАЛ.

● Запитували — відповідаємо

КАДАСТРОВИЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ Є ОБОВ'ЯЗКОВОЮ УМОВОЮ ДОГОВОРУ ВІДЧУЖЕННЯ (ПРОДАЖУ) ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Громадянин хоче продати земельну ділянку, на яку має державний акт старого зразка 1998 року (рожевий). Земельна ділянка надана для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель та споруд.

Запитання: чи вправі нотаріуси при продажу земельних ділянок, на яких немає жодних будівель, вимагати кадастровий номер та технічну документацію, яка виготовлена згідно з чинним законодавством?

Статтею 132 Земельного кодексу України встановлено, що:

1. Угоди про перехід права власності на земельні ділянки укладаються в письмовій формі та нотаріально посвідчуються.

2. Угоди повинні містити:

- а) назву сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи);
- б) вид угоди;
- в) предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо);
- г) документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;

г) відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;

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

е) договірну ціну;

є) права та обов'язки сторін;

ж) кадастровий номер земельної ділянки;

з) момент переходу права власності на земельну ділянку.

Отже, кадастровий номер земельної ділянки є істотною (обов'язковою) умовою договору відчуження (продажу) земельної ділянки незалежно від того, чи є на ній будівлі та/або споруди, чи немає.

ЩОБ ГРОМАДЯНИНУ ВИГОТОВИТИ ТА ЗАРЕЄСТРУВАТИ ДЕРЖАВНИЙ АКТ НА ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ НА ЗАГАЛЬНИХ ПІДСТАВАХ, СІЛЬСЬКА РАДА МАЄ ВІДКЛИКАТИ ІЗ РАЙВІДДІЛУ ЗЕМРЕСУРСІВ ЗАЯВУ ПРО БЕЗОПЛАТНЕ ВИГОТОВЛЕННЯ ТА РЕЄСТРАЦІЮ АКТА

Слід уточнити, що приватизація, тобто передача у приватну власність, земельної ділянки здійснювалася безоплатно. Питання платності чи безоплатності (згідно з постановою Кабінету Міністрів України № 844) стосувалося лише виготовлення та державної реєстрації державних актів на право власності на земельні ділянки.

У випадку, коли громадянин на підставі рішення про безоплатну передачу йому земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку та господарських споруд уклав угоду зі землевпорядною організацією щодо виготовлення йому технічної документації зі скла-

дання державного акта на право власності на земельну ділянку (далі — технічна документація) та самостійно оплатив цю роботу, підвести під дію постанови Кабінету Міністрів України № 844 можливо було лише після його відповідної заяви та повернення йому коштів, які він вже оплатив.

Якщо цього не відбулося і громадянин не писав заяви про безкоштовне виготовлення йому та реєстрацію державного акта на право власності на земельну ділянку, він має повне право вимагати, насамперед, від землевпорядної організації, з якою він уклав угоду щодо виготовлення технічної документації, або повернення коштів, або виконан-

Громадянин за свої кошти приватизував земельну ділянку (присадибну ділянку), на якій є будівлі. Йому були надані перше та друге рішення сесії з дозволом на роздрукування державного акта. Державному земельному кадастру згідно з його рахунком було сплачено за роздрукування державного акта. Але після виходу постанови № 844 цю технічну документацію було переведено у розряд безкоштовної приватизації. Минуло 2 роки, але досі державного акта на право власності на земельну ділянку не одержано.

Запитання: на якій підставі платну приватизацію переведено в розряд безкоштовної, коли і яким громадянам отримати державні акти?

ня умов договору, тобто виготовлення такої документації та передачі її у загальному порядку до районного відділу земельних ресурсів для виготовлення та видачі державного акта на право власності на земельну ділянку.

У випадку, якщо і громадянин, і сільська рада подавали клопотання про безоплатне виготовлення та державну реєстрацію державного акта, і такі заяви були прийняті районним відділом земельних ресурсів, слід подати заяву про відкликання попередньої заяви та про бажання виготовити та зареєструвати державний акт на право власності на земельну ділянку на загальних підставах.

СПІВВЛАСНИКАМ ДВОХ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ ДОЦІЛЬніше ПОДІЛИТИ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ НА ДВІ ОКРЕМІ ТА ПРИСВОЇТИ ОКРЕМІ АДРЕСИ

На земельній ділянці розташовано два будинки, які батько, що помер, подарував своїм дітям у дольових частинах. У кожного із власників є правовстановчі документи на будівлю за однією адресою, але в одного із них, на відміну від другого, є приватизована земельна ділянка для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель та споруд за іншою адресою (будівлі на цій земельній ділянці відсутні), а також державний акт (оранжевий). Про наявність цього акта він не попередив. За адресою, де мешкають ці дві сім'ї, було надано дозвіл на приватизацію земельної ділянки у спільну сумісну власність, роздруковані державні акти. Але ж відомо, що в кого вже є державний акт для будівництва — другий не видається. Йому пропонують оформити земельну ділянку в оренду. Але цим порушуються права другого землекористувача згідно зі ст. 121 ЗКУ на приватизацію земельної ділянки.

Запитання: як вийти з цієї ситуації?

Згідно зі статтею 116 Земельного кодексу України передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених цим Кодексом, проводиться один раз по кожному виду використання.

Отже, передати земельну ділянку у спільну власність громадянам — співвласникам будівель і споруд — неможливо, оскільки один з них вже використав своє право на безоплатну приватизацію.

Разом з тим, якщо на земельній ділянці розташовано два будинки, які були подаро-

вані батьком своїм дітям в дольових частинах, і в кожного з них є свої правовстановлюючі документи на окремі будівлі за однією адресою, мабуть, доцільніше поділити земельну ділянку на дві окремі та присвоїти окремі адреси цим житловим будинкам. У цьому випадку той громадянин, який не використав право на безоплатну приватизацію, може без будь-яких перешкод реалізувати своє право. Інший зможе або взяти в оренду, або викупити земельну ділянку, на якій знаходиться подарований йому житловий будинок.

ЗА НАЯВНОСТІ ПИСЬМОВОГО ЗВЕРНЕННЯ ОРЕНДАРЯ ПРО ПОНОВЛЕННЯ ДІЇ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ДОДАТКОВА УГОДА МАЄ БУТИ УКЛАДЕНА УПРОДОВЖ МІСЯЦЯ

Згідно з Законом України «Про оренду землі» в 2002-2003 рр. договори оренди реєструвалися лише в селищних радах та земельних ресурсах. Згідно з ст. ст. 31-33 ЗУ «Про оренду землі» сказано, що на час переоформлення договору оренди, термін дії якого закінчився, користувач має платити орендну плату.

Користувач звернувся листом з проханням надати йому дозвіл на продовження договору оренди (земельна ділянка під стаціонарними об'єктами торгівлі) та виготовлення документації згідно з чинним законодавством. Нарахування орендної плати проводиться на тих же умовах і сума така ж на час виготовлення технічної документації. Але землекористувач, після одержання рішення сесії, земельною ділянкою користувався, а виготовленням документації не займався, а потім ці будівлі продав іншій особі. Селищною радою до моменту продажу будівель нараховувалася орендна плата, що є на сьогодні заборгованістю попереднього орендаря. Сплачувати цю заборгованість він відмовляється, мотивуючи тим, що всю технічну документацію селищна рада повинна була виготовити за свої кошти і не мала права нараховувати за оренду землі, оскільки термін попереднього договору закінчився.

Запитання: чи повинен боржник сплатити селищній раді нараховану заборгованість по орендній платі за земельні ділянки під стаціонарними об'єктами торгівлі до моменту їх продажу? Якщо ні, то як селищна рада повинна зняти цю заборгованість?

Статтею 33 Закону України «Про оренду землі» встановлено, що по закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі).

Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі.

До листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі

орендар додає проект додаткової угоди.

Додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов'язковому порядку.

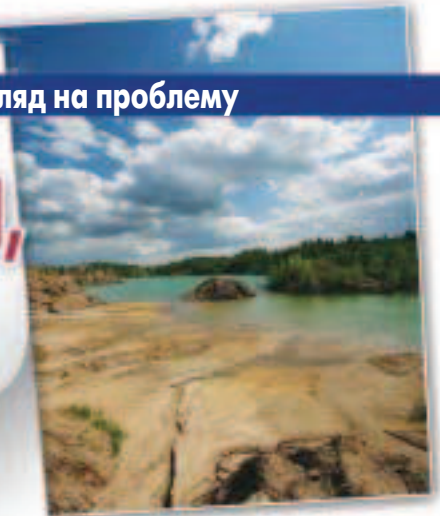
Відмова, а також наявне зволікання в укладенні додаткової угоди до договору оренди землі може бути оскаржено в суді.

Враховуючи наведене, за наявності письмового звернення з боку орендаря про поновлення дії договору, додаткова угода щодо поновлення договору оренди мала бути укладена у місячний строк.

Ліквідація заборгованості по орендній платі, яка виникла, може бути здійснена або у безспірному порядку, або ж за рішенням суду.

Рекультивовану ЧАСТИНУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, що перебуває в постійному користуванні, МОЖНА ОФОРМИТИ В ОРЕНДУ, а також...

● Погляд на проблему



Антон КУЦЕНКО,
юрист

Гірничо-збагачувальний комбінат отримав земельні ділянки на праві постійного користування для видобутку корисних копалин і розміщення промислових об'єктів.

Умовами відведення земельних ділянок передбачено, що після закінчення видобутку корисних копалин підприємство зобов'язане здійснити рекультивацію порушених земель, звільнити землі від промислових об'єктів, що не використовуються, та повернути землі у державну власність. Підприємство всі зобов'язання виконало.

При цьому, частина земельної ділянки продовжує використовуватися для видобутку корисних копалин, а частина земельної ділянки (відпрацьований кар'єр) відповідно до проекту рекультивована, придатна для вирощування сільськогосподарської продукції і має бути повернена в державну власність.

У цій ситуації, як правило, виникають запитання, а саме:

1. Як повернути частину земельної ділянки постійного користування в державну власність?
2. Чи зобов'язане підприємство у випадках передачі земельних ділянок (після рекультивації, ліквідації будівель, споруд відпрацьованої шахти та інших об'єктів), які є частиною площі земельної ділянки, що за державним актом знаходиться в постійному користуванні, проводити роботу з переоформлення відповідних наявних державних актів на право постійного користування земельними ділянками?
3. Чи зобов'язане підприємство в описаних пунктом 2 випадках отримувати кадастрові номери на земельні ділянки, які підлягають передачі та включені до загальної площі земельної ділянки відповідного державного акта на право постійного користування?
4. Якщо зазначені в пунктах 2 і 3 заходи необхідно проводити, то яку процедуру (через які інстанції, з ким погоджувати тощо) і в які терміни необхідно підприємству вкластися?



22.09.2005 зазначено, що стаття 92 Земельного кодексу України не обмежує і не скасовує діюче право постійного користування земельними ділянками,

набуте в установленому законодавством порядку станом на 1 січня 2002 року до його переоформлення.

Вищезгаданим рішенням Конституційного суду України від 22.09.2005 N 5-рп/2005 положення пункту 6 визнано неконституційним та скасовано в частині зобов'язання переоформити право постійного користування земельною ділянкою на право власності або право оренди. Статтею 141 ЗКУ встановлено, що однією з підстав припинення права користування земельною ділянкою є добровільна відмова від права користування земельною ділянкою.

Отже, законодавство не зобов'язує переоформляти право постійного користування земельними ділянками. Водночас, якщо підприємство відмовляється від права постійного користування земельною ділянкою, то в подальшому приватному підприємству може бути передано цю землю (або її частину) лише на праві власності або оренди.

Згідно з статтею 79 ЗКУ земельна ділянка — це частина земної поверхні з *установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними*

щодо неї правами. При цьому, частиною третьою статті 126 ЗКУ встановлено, що право постійного користування земельною ділянкою посвідчується державним актом на право постійного користування земельною ділянкою. Тому добровільна відмова можлива лише від земельної ділянки, право постійного користування на яку посвідчено державним актом. Відмову від частини земельної ділянки чинне законодавство не передбачає.

Розглядаючи це питання, слід послатися на положення статті 126 ЗКУ, якою передбачено, що відчуження частини земельної ділянки з виділенням її в окрему земельну ділянку здійснюється після отримання її власником державного акта, що посвідчує право власності на сформовану нову земельну ділянку. І хоча зазначене стосується власності, а не користування, — це ще раз підтверджує неможливість відчуження частини земельної ділянки без її поділу.

Отже, відмова від частини земельної ділянки, яка належить на праві постійного користування ГЗК, можлива лише після виділення цієї частини в окрему земельну ділянку і оформлення на неї окремого державного акта на право постійного користування.

Сtatтя 56 Закону України «Про землеустрій» передбачає розроблення технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку, право користування земельною ділянкою, при поділі чи об'єднанні земельних ділянок.

Крім того, відповідно до пункту 2.3 Інструкції про заповнення бланків державних актів на право власності на земельну ділянку і на право постійного користування земельною ділянкою, що затверджена наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 22.06.2009 № 325 і зареєстрована Міністерством

Частина друга статті 92 Земельного кодексу України (далі — ЗКУ) визначає, що права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають:

- а) підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності;
- б) громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації;
- в) релігійні організації України, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності.

Пункт 6 Перехідних положень Земельного кодексу України встановлює, що громадяни та юридичні особи, які мають у постійному користуванні земельні ділянки, але за цим Кодексом не можуть мати їх на такому праві, повинні до 1 січня 2008 року переоформити в установленому порядку право власності або право оренди на них.

В абзаці одинадцятому пункту 5.3 рішення Конституційного Суду України № 5-рп/2005 від

юстиції України 6 серпня 2009 року за № 735/16751, при поділі чи об'єднанні земельних ділянок зазначаються номер та дата попереднього документа, який був підставою набуття права на земельну ділянку, а також рішення про затвердження технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку при поділі чи об'єднанні земельних ділянок, або заява власника земельної ділянки (власників земельних ділянок) про розроблення технічної документації із землеустрою щодо складання документів, які посвідчують право власності на земельну ділянку при поділі чи об'єднанні земельних ділянок.

Питання про можливість поділу земельної ділянки, що належить на праві постійного користування юридичній особі, яку не визначено серед осіб, що можуть набувати землю на праві постійного користування відповідно до статті 92 ЗКУ, дискусійне. З одного боку, законодавство не забороняє поділ земельних ділянок, що належать підприємствам на праві постійного користування, більше того, законодавство регулює порядок такого поділу і визначає підставу набуття права постійного користування — первісне рішення органів влади. З іншого боку, моментом набуття права постійного користування відповідно до статті 126 ЗКУ є момент отримання та реєстрації державного акта на право постійного користування, при цьому підприємству, відповідно до статті 92 ЗКУ, земельна ділянка не може передаватися у постійне користування.

Щодо практичного аспекту. Органи земельних ресурсів при будь-якому переоформленні права постійного користування (у тому числі при поділі земельної ділянки) керуються положеннями статті 126 ЗКУ щодо моменту набуття пра-

ва постійного користування та статті 92 стосовно можливих набувачів такого права. Відповідно до такого тлумачення здійснити поділ земельних ділянок постійного користування неможливо. Так само неможливо і відмовитися від частини земельної ділянки з переоформленням державного акта на право постійного користування на зменшену площу земельної ділянки з тих же підстав.

Процедура зменшення площі земельної ділянки на площу земель, що були рекультивовані можлива лише шляхом переоформлення права оренди на земельну ділянку. При цьому надання земельної ділянки в оренду буде здійснюватися відповідно до статті 123 ЗКУ на підставі клопотання про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Слід також зазначити, що відповідно до частини другої статті 134 ЗКУ не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них у разі використання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, та спеціального водокористування відповідно до отриманих спеціальних дозволів (ліцензій).

Таким чином, відмова від частини земельної ділянки, що належить на праві постійного користування, можлива шляхом оформлення права оренди на земельну ділянку меншої площі.

Слід також враховувати положення Податкового кодексу України, відповідно до яких за земельні ділянки, що надані в постійне користування, справляється земельний податок, а за земельні ділянки надані в оренду — орендна плата. Відповідно до частини 288.5.1 статті 288 розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою (крім земель сільськогосподарського призначення)

трикратного розміру земельного податку. Отже, при переоформленні земель промисловості із постійного користування на право оренди, розмір плати за землею збільшиться (щонайменше) втричі.

Тепер спробую відповісти на запитання: як забезпечити правомірне використання рекультивованих земельних ділянок?

Оскільки ГЗК не є сільгосп-підприємством і не здійснює виробництво сільськогосподарської продукції — використання за цільовим призначенням рекультивованих земель підприємством неможливе. Передача частини земельної ділянки в суборенду неможлива, оскільки користувач володіє земельною ділянкою на правах постійного користування.

Втім, пунктами 2, 10 Розділу VII Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про державний земельний кадастр» встановлено, що земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера.

У випадку, якщо відомості про зазначені земельні ділянки не внесені до Державного реєстру земель, їх державна реєстрація здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за заявою їх власників (користувачів земельної ділянки державної чи комунальної власності).

Внесення інших змін до відомостей про ці земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок.

Документи, якими посвідчується право власності чи право постійного користування земельною ділянкою, що видані до набрання чинності Закону України «Про державний земельний кадастр», є дійсними.

ПРО ПОРЯДОК ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО, їх обтяжень і порядок надання витягів з державного реєстру речових прав на нерухоме майно

● Мін'юст інформує



22 червня 2011 року Кабінет Міністрів України прийняв постанову № 703 «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно». Її ухвалено відповідно до частин другої та дванадцятої статті 15 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», згідно з якими перелік документів для здійснення державної реєстрації прав визначає Кабінет Міністрів України у Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також порядок надання витягів з Державного реєстру прав встановлює Кабінет Міністрів України.

Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень визначає:

- основні положення та загальні засади проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень;

- особливості державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, державної реєстрації права власності на нерухоме майно на підставі свідоцтва про право власності на нерухоме майно, державної реєстрації іпотеки, державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно, державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва;
- перелік документів, необхідних для проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень;
- порядок взяття на облік безхазяйного нерухомого майна;
- порядок використання реєстраційних даних Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек та Державного реєстру обтяжень рухомого майна.

Порядок надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно визначає:

- основні положення та порядок надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- порядок використання реєстраційних даних Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек при наданні витягів з Державного реєстру прав у процедурі надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Департамент цивільного,
фінансового законодавства та законодавства
з питань земельних відносин Мін'юсту

ГРОМАДЯНИН, ЯКИЙ НАБУВ У ВЛАСНІСТЬ ЖИТЛОВИЙ БУДИНОК, МАЄ ОФОРМИТИ У ВЛАСНІСТЬ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ДЛЯ ЙОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ, ОТРИМАТИ АКТ, а потім звернутися до сільської ради щодо зміни цільового призначення ділянки

Відповідно до рішення суду від 16.04.2009 року гр. Я. є власником домоволодіння в с. Костянтинівка. Рішенням Костянтинівської сільської ради від 21.04.2009 року гр. Я. наданий дозвіл на виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність під індивідуальне садівництво згідно з його заявою.

Приватним підприємством «Зеніт-ВВ» виготовлено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність під індивідуальне садівництво гр. Я. площею 0,1034 га відповідно до постанови КМУ від 21.05.2009 р. № 526 і передано в Дозвільний центр райдержадміністрації для погодження документації із землеустрою. Висновок про погодження проекту землеустрою підписаний без зауважень архітектором району, представником екології, головним лікарем району, начальником служби археології. Міськрайонне управління Держкомзему у м. Сміла та Смілянському районі не погоджує проект землеустрою, вважаючи, що земельна ділянка для ведення індивідуального садівництва може бути надана лише із земель сільськогосподарського призначення.

Але ст. 35 ЗКУ передбачає, що громадяни України із земель державної і комунальної власності мають право набувати у власність земельні ділянки для ведення індивідуального садівництва, не обмежуючи їх місцезнаходження. Пунктом 2 ст. 20 ЗКУ чітко визначено, що зміна цільового призначення земель проводиться органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про передачу цих земель у власність або надання в користування, вилучення земель і затверджують проекти землеустрою.

Зважаючи на викладене, просимо дати роз'яснення щодо правомірності висновку Міськрайонного управління Держкомзему у м. Сміла та Смілянському районі Черкаської області щодо надання земельної ділянки для ведення індивідуального садівництва лише із земель сільськогосподарського призначення.

І. ТАРАНЕНКО,
директор ПП «Зеніт-ВВ»

м. Сміла
Черкаська область

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть перебувати як у межах, так і за межами населеного пункту.

Відповідно до частини третьої статті 23 Земельного кодексу землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування громадянам — для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокошіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Статтею 35 цього ж Кодексу передбачено, що громадяни України із земель державної і комунальної власності мають право набувати безоплатно у власність або на умовах оренди земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва. Земельні ділянки, призначені для садівництва, можуть використовуватися для закладання багаторічних плодових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур, а також для зведення необхідних будинків, господарських споруд тощо. Слід зауважити, що на земельних ділянках для індивідуального садівництва можуть зводитися не житлові, а садові будинки або господарські будівлі.

Житловий будинок на земельній ділянці, наданій для індивідуального садівництва, розміщуватися не може, оскільки земельна ділянка, на якій розміщено такий житловий будинок, відноситься до земель житлової забудови. Так, відповідно до статті 38 згаданого Кодексу до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

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

Щодо зміни цільового призначення земельної ділянки, то вона має здійснюватися відповідно до Порядку цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11 квітня 2002 року № 502.

Зокрема, цим Порядком передбачається, що:

Зміна цільового призначення земельної ділянки проводиться за поданням заяви (клопотання) її власника до сільської, селищної, міської ради, якщо земельна ділянка розташована в межах населеного пункту, або районної держадміністрації, якщо земельна ділянка розташована за межами населеного пункту.

До заяви (клопотання) додаються:

- а) копія державного акта на право власності на земельну ділянку;
- б) для громадянина — власника земельної ділянки — копія паспорта (серія, номер паспорта, коли і ким виданий та місце проживання), для юридичної особи — власника земельної ділянки — копія статуту (положення) та копія свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи;
- в) документи щодо встановлених обмежень (обтяжень) та земельних сервітутів на використання земельної ділянки;
- г) обґрунтування необхідності зміни цільового призначення земельної ділянки із зазначенням її розміру.

Сільська, селищна, міська рада або районна держадміністрація розглядає заяву (клопотання) і, в разі згоди на зміну цільового призначення земельної ділянки, дає дозвіл на підготовку проекту її відведення.

Отже, при набутті у власність за рішенням суду житлового будинку гр. Я має оформити спочатку у власність земельну ділянку для обслуговування цього житлового будинку і лише після отримання державного акта на право власності на земельну ділянку може звернутися до сільської ради щодо зміни цільового призначення такої ділянки. При цьому і статус будинку має бути також змінений із житлового — на садівничий.

Отже, Міськрайонне управління Держкомзему у м. Сміла та Смілянському районі, не погоджуючи проект землеустрою, діє в межах закону.

ГРОМАДЯНИН, ЯКИЙ УСПАДКУВАВ ХАТУ І НЕ СКОРИСТАВСЯ БЕЗОПЛАТНОЮ ПРИВАТИЗАЦІЄЮ, МАЄ ПРАВО ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ОФОРМИТИ У ВЛАСНІСТЬ ЗА ТЕХНІЧНОЮ ДОКУМЕНТАЦІЄЮ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

За договором дарування від 28.07.2003 року громадянин Г. отримав у власність будинок, розташований на земельній ділянці, яка була надана в користування рішенням від 1986 року його матері. Рішенням міської ради від 11.01.2011 року за № 3-8/V йому наданий дозвіл на виготовлення технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель та споруд.

Чи правильно вчинила міська рада, прийнявши рішення щодо надання дозволу на виготовлення технічної документації із землеустрою, а не проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, оскільки право власності на майно перейшло після 2002 року?

Якими нормативними документами необхідно користуватися, приймаючи рішення про надання дозволу на виготовлення технічної документації із землеустрою та при наданні дозволу на виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки?

І. ТАРАНЕНКО,
директор ПП «Зеніт-ВВ»

м. Сміла

Черкаська область

Частиною першою статті 123 Земельного кодексу України встановлено, що надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється на підставі рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування.

Рішення зазначених органів приймається на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі:

- зміни цільового призначення земельних ділянок відповідно до закону;
- надання у користування земельних ділянок, межі яких не встановлені в натурі (на місцевості).

Надання громадянам у власність (користування) земельної ділянки, межі якої встановлені в натурі (на місцевості), без зміни її цільового призначення здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує право власності (користування) земельною ділянкою.

Водночас, пунктами 2, 10 Розділу VII Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про державний земельний кадастр» встановлено, що земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера.

Земельна ділянка, яка була надана дарувальнику (матері гр. Г.) у користування рішенням Смілянської міської ради 1986 року для будівництва успадкованого житлового будинку і на якій такий будинок побудовано, має встановлені межі, цільове призначення та площу.

Отже, з переходом права власності на житловий будинок на підставі статті 120 Земельного кодексу України до матері перейшло й право користування такою земельною ділянкою.

Враховуючи наведене, якщо громадянин Г. не скористався своїм правом на безоплатну привати-

зацію земельної ділянки, він має право подати відповідну заяву до Смілянської міської ради та отримати за рішенням ради земельну ділянку для обслуговування свого житлового будинку і господарських споруд безоплатно у власність саме за технічною документацією із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право власності на цю земельну ділянку.

ПРО ВСТАНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ

Чи потрібно сьогодні робити проект відведення земельної ділянки під опори ліній електропередач 6 кВ (10 опор) за рахунок земель міста, чи достатньо виконати роботи зі встановлення опор і передачі їх на баланс ВАТ «ЕК «Севастопольенерго»?

І. БЄЛІКОВ,
голова СТ «Алькадар»

м. Севастополь

9 липня 2010 року був прийнятий Закон України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» (далі — Закон). Згідно з цим Законом будівництво, розміщення та експлуатація об'єктів передачі електричної або теплової енергії може здійснюватися на земельних ділянках всіх форм власності за договорами земельних сервітутів, укладених з їх власниками або користувачами без зміни цільового призначення цих земельних ділянок.

У зв'язку з цим Дирекція по будівництву і експлуатації газопроводу Джанкой — Феодосія — Керч просить роз'яснити: чи можливо встановити тимчасові та безстрокові земельні сервітути для розміщення наземних та підземних лінійних об'єктів газопроводу на землях приватної та державної власності, за згоди на їх розміщення власників та користувачів земельних ділянок?

Крім того, просимо роз'яснити процедуру державної реєстрації договорів земельних сервітутів.

І. КРУГЛЯК,
в. о. директора

м. Сімферополь

Земельний кодекс України, зокрема статті 98-102, передбачають можливість використання чужої земельної ділянки для проходу, проїзду, прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій тощо.

Право земельного сервітуту — це право власника або користувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

Земельний сервітут може встановлюватися договором, законом, заповітом або рішенням суду на певний строк або безстроково.

У статті 401 Цивільного кодексу України зазначено, що **сервітут** — право користування чужим майном — може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом.

Відповідно до статті 16 Закону України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» підприємства, які будують чи експлуатують об'єкти енергетики та передачі електричної енергії, мають право використовувати земельні ділянки за договором про встановлення земельного сервітуту з власником чи користувачем земельної ділянки для розміщення об'єктів, зазначених у частині четвертій цієї статті, на праві постійних або строкових земельних сервітутів.

Постійні земельні сервітути можуть встановлюватися для розміщення споруд опорних конструкцій повітряних ліній електропередачі, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів, пристроїв і споруд.

Земельні сервітути щодо права будівництва та обслуговування об'єктів передачі електричної енергії встановлюються на підставі договору про встановлення земельного сервітуту між експлуатуючим підприємством та власниками чи постійними користувачами земельних ділянок, що укладений у порядку, встановленому Цивільним кодексом України.

Земельні сервітути на земельних ділянках державної та комунальної власності, які не надані у власність чи користування, встановлюються за договором з органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених Земельним кодексом України, та експлуатуючим підприємством.

Строк дії земельного сервітуту визначається у договорі про встановлення земельного сервітуту.

У договорі про встановлення земельного сервітуту для розміщення об'єктів енергетики та передачі електричної енергії зазначаються: зміст земельного сервітуту, кадастровий номер земельної ділянки, щодо якої встановлюється земельний сервітут (за наявності), площа земельної ділянки, на яку поширюється дія земельного сервітуту, дані про земельну ділянку, на якій встановлюється земельний сервітут.

У разі недосягнення згоди щодо встановлення земельного сервітуту земельна ділянка може бути



відчужена в порядку, встановленому Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».

Межі частини земельної ділянки, на яку поширюється дія земельного сервітуту, наносяться на кадастровий план земельної ділянки і за необхідності переносяться в натуру (на місцевість) та закріплюються відповідними межовими знаками.

Право земельного сервітуту виникає після його державної реєстрації.

Фінансування робіт із землеустрою, необхідних для встановлення сервітутів, та їх державна реєстрація здійснюються за рахунок коштів осіб, на користь яких встановлений сервітут.

Отже:

1. Розміщення опор лінії електропередач 6 кВ має здійснюватися за договором сервітуту, додатком до якого буде технічна документація про встановлення меж такого сервітуту. Проект відведення земельної ділянки під розміщення опор лінії електропередач 6 кВ не розробляється.
2. Розміщення наземних та підземних лінійних об'єктів газопроводу також може здійснюватися на підставі договорів сервітуту з розробкою відповідної технічної документації про встановлення меж сервітуту.
3. Щодо реєстрації договорів сервітуту, слід зауважити, що така реєстрація до кінця поточного року має здійснюватися територіальними органами земельних ресурсів у Поземельній книзі, як це передбачено постановою Кабінету Міністрів України від 09.09.2009 року № 1021.

З 1 січня 2013 року відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та відповідних змін до Земельного і Цивільного кодексів України для узаконення сервітуту необхідно буде укласти відповідний договір та зареєструвати таке право в Державній реєстраційній службі Міністерства юстиції України.

ЧИМ СПАДКОВИЙ ДОГОВІР ВІДРІЗНЯЄТЬСЯ ВІД ДОГОВОРУ ДОВІЧНОГО УТРИМАННЯ

Я проживаю у приватному будинку і маю дві земельні ділянки — для обслуговування жилого будинку та ведення особистого селянського господарства. По господарству мені допомагають сусіди, за що їм вдячна. Недавно до мене звернулася одна моя знайома і запропонувала укласти з нею договір довічного утримання. Однак, сусідка пояснила мені, що за договором довічного утримання мій будинок і моя земля відразу перейдуть у власність знайомої і мені треба буде доживати віку вже не у власному, а у чужому будинку.

Мені підказали, що існує ще якийсь договір, за яким і земля, і будинок залишаться моїми, а до того, хто мене доглядатиме, вони перейдуть лише після моєї смерті.

Шановна редакціє, прошу розказати про такий договір, оскільки я пенсіонерка похилого віку і близьких рідних у мене немає.

З повагою

Катерина САМОЙЛОВИЧ

с. Калинівка

Справді, за Цивільним кодексом України (ст. ст. 744–758) за **договором довічного утримання (догляду)** одна сторона (відчужувач) передає другій стороні (набувачеві) у власність житловий будинок, земельну ділянку, квартиру або їх частину, інше нерухоме майно, яке має значну цінність, взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно. Тобто, все майно, яке буде зазначено у договорі довічного утримання, відразу після підписання його сторонами переходить у власність до особи, яка має довічно утримувати та (або) доглядати колишнього власника майна. У випадку невиконання умов договору з боку особи, яка має утримувати та (або) доглядати відчужувача майна, договір може бути розірваний за рішенням суду на вимогу іншої сторони.

Крім договору довічного утримання, Цивільний кодекс України (глава 90) передбачає також можливість укладання **спадкового договору**. За спадковим договором одна сторона (набувач) зобов'язується виконувати розпорядження другої сторони (відчужувача) і в разі його смерті набуває право власності на майно відчужувача.

Спадковий договір укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню, а також державній реєстрації у Спадковому реєстрі.

Набувач за таким договором може бути зобов'язаний вчинити певну дію майнового або немайнового характеру до відкриття спадщини або після її відкриття (надавати матеріальну допомогу за життя, поховати за власні кошти, утримувати могилу в належному стані тощо).

На майно, визначене у спадковому договорі, нотаріус, який посвідчив цей договір, накладає заборону на відчуження. Тобто, після укладання спадкового договору власник майна вже не зможе ні продати, ні подарувати, а ні іншим шляхом відчужити будинок, земельну ділянку або інше майно, яке описане у договорі.

Навіть заповіт, який відчужувач складе щодо майна, зазначеного у спадковому договорі після його підписання, є нікчемним.

Відчужувач, будучи власником свого майна, самостійно контролює виконання умов договору іншою стороною і крім того має право призначити особу, яка буде здійснювати контроль за виконанням спадкового договору після його смерті.

У разі відсутності такої особи контроль за виконанням спадкового договору здійснює нотаріус за місцем відкриття спадщини.

Спадковий договір може бути розірвано судом на вимогу відчужувача у разі невиконання набувачем його розпоряджень.

ПОДАРУВАТИ ЗЕМЛЮ РЕЛІГІЙНІЙ ОРГАНІЗАЦІЇ МОЖНА, АЛЕ РАЗОМ З БУДИНКОМ

Громадянка Г. О. Семенюк подарувала релігійній громаді Помісної Церкви християн віри євангельської п'ятидесятників села Дерев'яне Зорянської сільської ради Рівненського району Рівненської області житловий будинок із земельною ділянкою площею 0,2380 га, яка перебуває у її власності і призначалася для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд. Договір дарування від 14 березня 2007 року, зареєстрований в реєстрі за № 3-433, посвідчений нотаріально.

Проте, ст. 82 Земельного кодексу України зазначає, що юридична особа (в нас — релігійна громада) може набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності, а в нас — для будівництва і обслуговування житлового будинку. До того ж релігійна громада не веде підприємницької діяльності.

На наші звернення до органів Держкомзему в районі та області ми не отримали відповіді і роз'яснення по суті.

Просимо пояснити цю ситуацію. Можливо, і нотаріус був не в праві посвідчувати цей договір дарування. На жаль, цього нотаріуса тепер немає.

О. ГАВРИЛЮК,
директор ПП «Рівнебудземпроектсервіс»

Частиною першою статті 82 Земельного кодексу України встановлено, що юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України) можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності у разі:

- а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- б) внесення земельних ділянок її засновниками до статутного капіталу;
- в) прийняття спадщини;
- г) виникнення інших підстав, передбачених законом.

На жаль, законодавець, узаконивши саме таку умову можливості набуття у власність земельних ділянок юридичними особами, заснованими громадянами або юридичними особами України, осіб, які не здійснюють підприємницьку діяльність, залишив поза правовим полем.

Свого часу Держкомзем листом від 29.04.2003 року № 14-11-11/2704 роз'яснив, що особи, засновані громадянами України та/або юридичними особами України, які не належать до суб'єктів підприємницької діяльності, не можуть набувати у власність земельні ділянки.

Разом з тим, закон не містить прямої заборони щодо можливості продажу громадянином своєї земельної ділянки релігійній організації.

Тому земельна ділянка з цільовим призначенням — для будівництва та обслуговування житлового будинку та господарських споруд, яка за своїм цільовим призначенням не має відношення до підприємницької діяльності, може перейти у власність релігійної організації, зокрема, на підставі статті 120 Земельного кодексу України, при набутті у власність житлового будинку.

Що стосується земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства, яку теж іноді дарують релігійним громадам, слід звернути увагу на те, що відповідно до Закону України «Про особисте селянське господарство» така діяльність не віднесена до підприємницької, і вести особисте селянське господарство, у тому числі використовуючи земельну ділянку, можуть лише громадяни без створення юридичної особи. Тобто, юридична особа, якою є релігійна громада, навіть набувши право на земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства, не має права її самостійно використовувати.



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення зміни до статті 19 Закону України
«Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»

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

1. У частині другій статті 19 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (Відомості Верховної Ради України, 2001 р., № 47, ст. 251) слова «нотаріально посвідчені» виключити.

2. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування.

Президент України

В. ЯНУКОВИЧ

м. Київ, 15 листопада 2011 року
№ 4018-VI

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 31 жовтня 2011 р. № 1185

Київ

Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель
сільськогосподарського призначення та населених пунктів

Кабінет Міністрів України **п о с т а н о в л я є :**

1. Внести до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 (ЗП України, 1995 р., № 6, ст. 151; Офіційний вісник України, 2001 р., № 32, ст. 1475; 2004 р., № 27, ст. 1782), такі зміни:

1) пункт 5 доповнити абзацом такого змісту:

«Для врахування змін у рентному доході, який створюється при виробництві зернових культур, до показників нормативної грошової оцінки ріллі, проведеної станом на 1 липня 1995 р. (з урахуванням індексації), застосовується коефіцієнт 1,756.»;

2) доповнити Методику пунктом 191 такого змісту:

«191. Показники нормативної грошової оцінки гектара ріллі окремої земельної ділянки, проведеної станом на 1 липня 1995 р., застосовуються із коефіцієнтом, що визначений абзацом другим пункту 5 цієї Методики.».

2. Ця постанова набирає чинності з 1 січня 2012 року.

Прем'єр-міністр України

М. АЗАРОВ

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ
ПОСТАНОВА
від 16 листопада 2011 р. № 1248
Київ

**Про внесення зміни до Методики
експертної грошової оцінки земельних ділянок**

Кабінет Міністрів України **п о с т а н о в л я є :**

Внести до Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» (Офіційний вісник України, 2002 р., № 42, ст. 1941), зміну, що додається.

Прем'єр-міністр України

М. АЗАРОВ

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 16 листопада 2011 р. № 1248

ЗМІНА,
що вноситься до Методики
експертної грошової оцінки земельних ділянок

Розділ VIII викласти у такій редакції:

«VIII. Оцінка права оренди земельної ділянки та права користування чужою земельною ділянкою

42. Оцінка права оренди земельної ділянки або користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) (далі — користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію) ґрунтується на попередньому визначенні ринкової вартості земельної ділянки.

43. Оцінка прав орендодавця (власника) земельної ділянки визначається як сума чистого операційного доходу від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для даної земельної ділянки, та поточною вартістю реверсії за формулою

$$\Pi_{\text{пв}} = \sum_{t=1}^n \frac{D_{\text{ді}}}{(1 + C_{\text{к}})^t} + P,$$

де $\Pi_{\text{пв}}$ — вартість прав власника земельної ділянки, наданої в оренду або користування на умовах емфітевзису чи суперфіцію;

$D_{\text{ді}}$ — чистий операційний дохід від надходження плати, визначеної договором оренди земельної

ділянки або договором користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію;

$C_{\text{к}}$ — ставка капіталізації для землі;

P — поточна вартість реверсії;

n — кількість періодів (у роках), що залишилися до кінця строку оренди земельної ділянки або користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначеного договором;

t — певний період (рік) у межах строку оренди або користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначеного договором (t від 1 до n);

Оцінка права оренди земельної ділянки для орендаря або права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для користувача визначається як поточна вартість додаткового доходу, розмір якого визначається як різниця між ринковим рівнем чистого операційного або рентного доходу та чистим операційним доходом від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію.

44. Для проведення оцінки права оренди земельної ділянки або права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для орендаря земельної ділянки або користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію, застосовуються такі методичні підходи:

зіставлення цін продажу;

капіталізація додаткового доходу орендаря земельної ділянки або користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію від землі.

Відповідно до методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу, вартість права оренди земельної ділянки або право користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для орендаря або користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначається на рівні ринкових цін продажу таких прав для подібних земельних ділянок, у тому числі на земельних торгах, з урахуванням таких розбіжностей, що впливають на їх ціну, як умови і дата продажу земельної ділянки, місце її розташування, фізичні характеристики, наявність обтяжень та обмежень щодо використання земельної ділянки, строк її оренди.

Вартість права оренди земельної ділянки або право користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для орендаря або користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначається як медіанне або модальне значення скоригованих цін продажу зазначених прав щодо подібних об'єктів.

За методичним підходом, що базується на капіталізації доходу, вартість права оренди земельної ділянки або права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію визначається як поточна вартість майбутнього додаткового доходу для орендаря земельної ділянки чи користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію, за формулою

$$\Pi_{\text{пк}} = \sum_{t=1}^n \frac{D_{oi}}{(1 + C_k)^t} + P,$$

де $\Pi_{\text{пк}}$ — вартість права оренди земельної ділянки, визначена шляхом непрямої капіталізації чистого доходу (у гривнях);

D_{oi} — додатковий дохід орендаря за i -й рік (у гривнях);

C_k — ставка капіталізації для землі;

n — кількість періодів (у роках), що залишився до кінця строку оренди земельної ділянки або користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначеного договором;

t — певний період (рік) у межах строку оренди земельної ділянки або користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначеного договором (t від 1 до n);

Додатковий дохід обчислюється як різниця між ринковим рівнем чистого операційного або рентного доходу та чистим операційним доходом від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію.

Вартість права оренди земельної ділянки або права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для орендаря земельної ділянки чи користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію, може бути також розрахована як різниця між ринковою вартістю земельної ділянки та вартістю інтересу власника земельної ділянки, наданої в оренду або користування на умовах емфітевзису чи суперфіцію.

45. Під час визначення вартості права оренди земельної ділянки або права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для забудованої земельної ділянки доцільно застосовувати принцип залишку для землі, яким передбачається здійснення розподілу ринкового рівня чистого операційного доходу між фізичними компонентами зазначеної вартості — землею та земельними поліпшеннями.

46. Вартість права оренди земельної ділянки для орендаря або права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для користувача може бути від'ємною величиною, коли чистий операційний дохід від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію, буде більшим, ніж ринковий рівень чистого операційного або рентного доходу.

У разі продажу права оренди земельної ділянки, в тому числі на конкурентних засадах, вартість такого права визначається з урахуванням позитивного додаткового доходу потенційного орендаря.

47. Оцінка права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію проводиться з урахуванням впливу на функціональну цілісність її земельної ділянки, забудову, можливості найбільш ефективного використання.

При цьому оцінка права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію може проводитися стосовно земельних ділянок, щодо яких зазначені права встановлені, та земельних ділянок, обтяжених такими правами.

Вартість затверджених прав визначається як різниця між ринковою вартістю земельної ділянки до встановлення таких прав і ринковою вартістю після їх встановлення.

Вартість права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію може бути визначена також шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок, відмінність яких полягає у наявності (відсутності) таких прав.

48. У передбачених законодавством випадках під час визначення вартості права постійного користування застосовується метод прямої капіталізації очікуваного додаткового доходу.»

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ
ПОСТАНОВА
від 23 листопада 2011 р. № 1278
Київ

**Про внесення зміни до Методики
нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення
(крім земель населених пунктів)**

Кабінет Міністрів України **п о с т а н о в л я є :**

1. Затвердити Методику нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), що додається.
2. Визнати такими, що втратили чинність:
постанову Кабінету Міністрів України від 30 травня 1997 р. № 525 “Про Методику нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)” (Офіційний вісник України, 1997 р., число 23, с. 87);
пункт 2 змін, що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 і від 30 травня 1997 р. № 525, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 5 липня 2004 р. № 843 (Офіційний вісник України, 2004 р., № 27, ст. 1782).
3. Ця постанова набирає чинності з 1 січня 2013 року.

Прем'єр-міністр України

М. АЗАРОВ

ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України
від 23 листопада 2011 р. № 1278

МЕТОДИКА
**нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення
(крім земель населених пунктів)**

1. Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) (далі — нормативна грошова оцінка земель) проводиться з метою визначення розміру земельного податку, державного мита в разі міни, успадкування та дарування земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також під час розроблення показників та механізму економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

2. Об'єктом нормативної грошової оцінки земель є земельна ділянка, що використовується за функціональним призначенням незалежно від того, до якої категорії вона віднесена (крім земельної ділянки сільськогосподарського призначення).

3. Нормативна грошова оцінка земель проводиться з урахуванням відомостей державних кадастрів (земельного, лісового, водного), документації із землеустрою, містобудівної документації на регіональному рівні (схеми планування території областей та районів).

4. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за формулою

$$\text{Цн} = \text{Пд} \times \text{Рд} \times \text{Ск} \times \text{Км} \times \text{Кв} \times \text{Кмц} \times \text{Кі},$$

де Пд — площа земельної ділянки;

Рд — рентний дохід для відповідної категорії земель (у гривнях на рік);

Ск — строк капіталізації (у роках);

Км — коефіцієнт, який враховує місце розташування земель;

Кв — коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки і встановлюється залежно від складу угідь земельної ділянки відповідно до даних Державного земельного кадастру;

Кмц — коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення;

Кі — коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель.

5. Рентний дохід для відповідної категорії земель (Рд), на які поділяються землі України за основним цільовим призначенням, визначається як дохід, який можна отримати в результаті використання земельної ділянки залежно від її якості та місця розташування. Нормативи рентного доходу для відповідних категорій земель визначаються Міністерством аграрної політики.

6. Строк капіталізації рентного доходу встановлюється:

для всіх категорії земель (крім земель лісогосподарського призначення) — 33 роки;

для земель лісогосподарського призначення — 50 років.

7. Коефіцієнт, який враховує місце розташування земель (K_m), визначається для кадастрового кварталу, межі якого відображаються на індексних кадастрових картах (планах) згідно з Порядком складення та затвердження індексних кадастрових карт (планів) і кадастрових планів земельних ділянок, вимогами до їх оформлення, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 8 грудня 2010 р. № 1117 (Офіційний вісник України, 2010 р., № 94, ст. 3347), за формулою

$$K_m = K_p \times K_l,$$

де K_p — коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварта-

лу (віддаленість від адміністративного центру району та найближчого населеного пункту, що має магістральні шляхи сполучення, входження до приміської зони великих міст тощо);

K_l — коефіцієнт, який враховує локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами.

8. За результатами проведення нормативної грошової оцінки земель в межах району складається технічна документація з нормативної грошової оцінки земель району, що затверджується районними радами. Результати нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки оформляються і видаються територіальним органом Держмагента як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель району.

ДОРУЧЕННЯ ПРЕЗИДЕНТА УКРАЇНИ

від 29 листопада 2011 року

Щодо деяких питань дерегуляції

(Витяги)

«М. АЗАРОВУ

5. Забезпечити підготовку та внесення в установленому порядку на розгляд Верховної Ради України законопроектів:

.....

2) про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення процедури здійснення державної реєстрації земельних ділянок, іншого нерухомого майна та речових прав на них, в якому передбачити, зокрема:

а) спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на них, зокрема, шляхом:

- усунення дублювання збору та подання громадянами документів, необхідних для внесення даних до Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про земельні ділянки, речові права на них та їх обтяження;
- запровадження ідентифікації земельної ділянки як об'єкта нерухомого майна у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно за її кадастровим номером;
- запровадження механізму подання нотаріусом за письмовою згодою правонабувача (правонабувачів) об'єкта нерухомого майна, в тому числі земельної ділянки, набутого на підставі правочинів або у зв'язку з успадкуванням (під час видачі свідоцтва про право на спадщину), заяви

про державну реєстрацію прав на це майно та необхідних документів для здійснення такої реєстрації, а також зобов'язання органів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно здійснити державну реєстрацію права на такий об'єкт, земельну ділянку з повідомленням про це правонабувача (правонабувачів);

- запровадження механізму подання органом, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, заяви про державну реєстрацію прав на земельну ділянку та необхідних документів для здійснення такої реєстрації за письмовою згодою особи, якій за рішенням відповідного органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування передано земельну ділянку у власність чи користування, надано в оренду із земель державної чи комунальної власності, а також зобов'язання органів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно здійснити державну реєстрацію права на таку земельну ділянку з повідомленням про це зазначеної особи;

б) недопущення скасування державної реєстрації земельної ділянки у випадку, якщо речове право на неї не зареєстровано;

в) зобов'язання розробника документації із землеустрою на земельну ділянку виготовляти відповідну землевпорядну документацію не менш ніж у двох примірниках, один з яких має передаватися власникові або користувачеві земельної ділянки територіальним органом виконавчої влади з питань

земельних ресурсів під час державної реєстрації земельної ділянки;

г) встановлення відповідальності посадових осіб за порушення законодавства про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, у тому числі щодо строку проведення такої реєстрації;

д) визначення відповідного територіального органу центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів уповноваженим органом із ведення Державного земельного кадастру у місті Києві.

Термін до 30 грудня 2012 року

9. Передбачати під час доопрацювання проекту Закону України «Про Державний бюджет України на 2012 рік» та розроблення проектів законів про Державний бюджет України на наступні роки видатки на:

- проведення інвентаризації земельних ресурсів, насамперед земель сільськогосподарського призначення державної власності;
- розмежування земель державної та комунальної власності;

— ведення Державного земельного кадастру та наповнення його відповідними даними;

— проведення за рахунок коштів Державного бюджету України державної реєстрації земельних ділянок, на які до 2004 року видано державний акт на право приватної власності на землю, державний акт на право власності на землю, державний акт на право власності на земельну ділянку, державний акт на право постійного користування землею, та державної реєстрації речових прав на такі земельні ділянки.

*Термін — 6 грудня 2011 року,
у подальшому — щорічно до 15 вересня*

В. ПШОНЦІ

Пропоную провести перевірку фактів видачі на одну земельну ділянку кількох державних актів на право власності, а також порушення строків видачі громадянам державних актів на право власності на земельні ділянки за умови подання необхідних документів та вжити за її результатами вичерпних заходів реагування відповідно до законодавства.

Термін — до кінця 2011 року»

ВИЩИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД УКРАЇНИ

ІНФОРМАЦІЙНИЙ ЛИСТ

від 24.11.2011 № 01-06/1642/2011

(Витяги)

Про доповнення інформаційного листа

Вищого господарського суду України від 15.03.2011 №01-06/249

«Про постанови Верховного Суду України,

прийняті за результатами перегляду судових рішень господарських судів»

На доповнення до інформаційного листа Вищого господарського суду України від 15.03.2011 № 01-06/249 «Про постанови Верховного Суду України, прийняті за результатами перегляду судових рішень господарських судів» доводимо до відома правові позиції Верховного Суду України, викладені у постановях, прийнятих за результатами перегляду судових рішень господарських судів у порядку, передбаченому розділом XII-2 Господарського процесуального кодексу України.

7. У спорах у сфері земельних правовідносин: — законодавча зміна граничного розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності є підставою для перегляду розміру орендної плати, встановленої умовами договору (постанови від 23.05.2011 7/105-10 (30/234-09); від 30.05.2011 № 17/299-10; від 04.07.2011 № 41/81пд);

— якщо позивач добровільно відмовився від права користування земельною ділянкою і фактичне користування нею та зведеною на ній будівлею здійснює її новий власник, а умовами договору передбачена можливість дострокового розірвання договору оренди за рішенням суду на вимогу однієї із сторін договору, наявні законні підстави для припинення земельних відносин сторін за договором оренди (постанова від 06.06.2011 № 11/227);

— звернення з позовом про визнання незаконною бездіяльності органу місцевого самоврядування щодо припинення права постійного користування земельною ділянкою відповідає визначеним статтею 16 ЦК України та статтею 20 ГК України способам захисту порушеного права у судовому порядку (постанови від 12.09.2011 №№ 6/181/11, 6/182/12, 6/179/9).

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

НАКАЗ

02.08.2011 № 1936а/5

Зареєстровано в Міністерстві
юстиції України
11 серпня 2011 р. за № 963/19701

**Про затвердження Порядку доступу нотаріусів
до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно**

Відповідно до частини шостої статті 28 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»

НАКАЗУЮ:

1. Затвердити Порядок доступу нотаріусів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що додається.

2. Департаменту взаємодії з органами влади (Зеркаль О.В.) забезпечити подання цього наказу на державну реєстрацію відповідно до Указу Президента України від 03.10.92 № 493 «Про державну реєстрацію нормативно-правових актів міністерств та інших органів виконавчої влади».

3. Контроль за виконанням цього наказу покласти на директора Департаменту взаємодії з органами влади Зеркаль О.В.

4. Цей наказ набирає чинності з 1 січня 2012 року.

**Перший заступник
Міністра**

І. І. ЄМЕЛЬЯНОВА**ПОГОДЖЕНО:**

**Перший заступник Голови
Державної реєстраційної
служби України**

І. І. ЗАВАЛЬНА

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства юстиції
України
02.08.2011 № 1936а/5

Зареєстровано в Міністерстві
юстиції України
11 серпня 2011 р. за № 963/19701

ПОРЯДОК**доступу нотаріусів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно**

1.1. Цей Порядок визначає умови та підстави доступу нотаріусів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі — Державний реєстр прав) при здійсненні нотаріальних дій.

1.2. У цьому Порядку терміни вживаються в такому значенні:

користувач — державний або приватний нотаріус;

об'єкт нерухомого майна — нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва.

Інші терміни вживаються у значеннях, наведених у Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інших нормативно-правових актах, прийнятих відповідно до нього.

1.3. Доступ користувача до Державного реєстру прав надається (припиняється) на підставі договору, укладеного між таким користувачем та адміністратором Державного реєстру прав.

У разі якщо користувачем є державний нотаріус, договір укладається між державною нотаріальною конторою, у якій працює такий користувач, та адміністратором Державного реєстру прав.

1.4. Користувач при здійсненні нотаріальних дій з об'єктом нерухомого майна користується інформацією про зареєстровані речові права, їх обтяження на такий об'єкт з Державного реєстру прав.

1.5. Користувач здійснює пошук відомостей про зареєстровані речові права, їх обтяження на об'єкт нерухомого майна у Державному реєстрі прав. Відомості за результатом такого пошуку оформляються у паперовому вигляді, що залишається у справі державної нотаріальної контори чи приватного нотаріуса.

Пошук необхідних відомостей у Державному реєстрі прав здійснюється відповідно до Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за реєстраційним номером об'єкта нерухомого майна, за адресою об'єкта нерухомого майна, за кадастровим номером земельної ділянки, за номером запису. У разі здійснення пошуку відомостей про обтяження речових прав на нерухоме майно у спеціальному розділі Державного реєстру прав користувач додатково здійснює пошук за ідентифікаційними даними фізичної або юридичної особи.

Перед здійсненням пошуку відомостей про зареєстровані речові права, їх обтяження на об'єкт нерухомого майна користувач вносить до Державного реєстру прав відомості про підставу користування інформацією з Державного реєстру прав.

1.6. Доступ користувача до Державного реєстру прав надається на платній основі відповідно до встановлених Міністерством юстиції України тарифів.

За пошук відомостей у Державному реєстрі прав справляється плата в розмірі, що встановлюється Міністерством юстиції України.

Кошти, що надходять від плати за пошук відомостей у Державному реєстрі прав, зараховуються на рахунок адміністратора Державного реєстру прав і спрямовуються на супроводження цього Реєстру.

1.7. Користування інформацією про зареєстровані речові права, їх обтяження на об'єкт нерухомого майна, що міститься у Державному реєстрі прав, здійснюється користувачем виключно при здійсненні нотаріальних дій щодо цього об'єкта нерухомого майна.

Забороняється надавати іншим особам за їх зверненням інформацію, отриману відповідно до цього Порядку, крім випадків, встановлених законом.

Користувач вживає заходів щодо забезпечення зберігання, запобігання несанкціонованому доступу та поширенню інформації про зареєстровані речові права, їх обтяження на об'єкт нерухомого майна, отриманої згідно з цим Порядком, відповідно до законодавства.

**Директор Департаменту
взаємодії з органами влади**

О. В. ЗЕРКАЛЬ

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

НАКАЗ

24.11.2011 № 3380/5

Зареєстровано в Міністерстві
юстиції України
24 листопада 2011 р. за № 1340/20078

Про деякі питання доступу банків до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно

Відповідно до частини сьомої статті 28 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»

НАКАЗУЮ:

1. Затвердити Порядок доступу банків до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що додається.

2. Департаменту взаємодії з органами влади (Зеркаль О.В.) забезпечити подання цього наказу на державну реєстрацію відповідно до Указу Пре-

зидента України від 03.10.92 № 493 «Про державну реєстрацію нормативно-правових актів міністерств та інших органів виконавчої влади».

3. Контроль за виконанням цього наказу покласти на директора Департаменту взаємодії з органами влади Зеркаль О.В.

4. Цей наказ набирає чинності з 1 січня 2012 року.

Міністр

О. ЛАВРИНОВИЧ

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Міністерства юстиції України
24.11.2011 № 3380/5

Зареєстровано в Міністерстві
юстиції України
24 листопада 2011 р. за № 1340/20078

ПОРЯДОК

доступу банків до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно

1. Цей Порядок визначає умови та підстави доступу банків до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі — Державний реєстр прав) при здійсненні операцій з іпотеки.

2. У цьому Порядку під терміном «користувач» слід розуміти банки.

Інші терміни вживаються у значеннях, наведених у Законі України «Про державну реєстрацію

речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інших нормативно-правових актах, прийнятих відповідно до нього.

3. Доступ користувача до Державного реєстру прав надається (припиняється) на підставі договору, укладеного між таким користувачем та адміністратором Державного реєстру прав.

4. Користувач при здійсненні операцій з іпотеки

користується інформацією про іпотеку та обтяження речових прав на нерухоме майно, що міститься у Державному реєстрі прав, шляхом здійснення пошуку відповідних відомостей у Державному реєстрі прав.

За необхідності, для потреб користувача, результати такого пошуку можуть бути оформлені у паперовому вигляді.

5. Пошук відомостей про іпотеку та обтяження речових прав на нерухоме майно у Державному реєстрі прав здійснюється користувачем за реєстраційним номером об'єкта нерухомого майна.

У разі здійснення пошуку відомостей про іпотеку та обтяження речових прав на нерухоме майно у спеціальному розділі Державного реєстру прав виконуються такі ідентифікатори:

адреса об'єкта нерухомого майна (для об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці);

кадастровий номер земельної ділянки (для земельних ділянок);

ідентифікаційні дані фізичної або юридичної особи (при здійсненні пошуку відомостей про обтяження речових прав на нерухоме майно).

Пошук необхідних відомостей у Державному реєстрі прав здійснюється відповідно до Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Перед здійсненням пошуку відомостей про іпотеку та обтяження речових прав на нерухоме майно користувач вносить до Державного реєстру прав відомості про підставу користування інформацією з Державного реєстру прав.

6. Доступ користувача до Державного реєстру прав надається на платній основі відповідно до встановлених Міністерством юстиції України тарифів згідно з чинним законодавством.

За пошук відомостей у Державному реєстрі прав справляється плата в розмірі, що встановлюється Міністерством юстиції України згідно з чинним законодавством.

7. Користування інформацією про іпотеку та обтяження речових прав на нерухоме майно, що міститься у Державному реєстрі прав, здійснюється користувачем виключно при здійсненні операцій з іпотеки.

Забороняється надавати іншим особам за їх зверненням інформацію, отриману відповідно до цього Порядку, крім випадків, встановлених законом.

Користувач вживає заходів щодо забезпечення зберігання, запобігання несанкціонованому доступу та поширенню інформації про зареєстровані речові права, їх обтяження на об'єкт нерухомого майна, отриманої згідно з цим Порядком, відповідно до законодавства.

**Директор Департаменту
взаємодії з органами влади**

О. В. ЗЕРКАЛЬ

ЖУРНАЛ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» видається з 1997 року

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

© «Землепорядний вісник», 2011

ЗАСНОВНИК
Державний комітет України із земельних ресурсів
ВИДАВЕЦЬ

Редакція журналу «Землепорядний вісник»
Свідцтво ДК №2588 про внесення суб'єкта видавничої справи до Державного реєстру видавців, виготівників і книгорозповсюджувачів видавничої продукції
видане 17.08.2006 Державним комітетом телебачення і радіомовлення України.

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

Формат 60x84/8. Друк офсетний. Зам. 9081540674. Наклад 7070 прим. Підписано до друку 19.12.2011 р.
Віддруковано в ДП ВПЦ «Такі Справи». Адреса: м. Київ, вул. Виборзька, 84.