Наш передплатний індекс 48783

# ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

2 2012

*Зі святом вас, землевпорядники!*



# Шановні землевпорядники, працівники землевпорядної науки та освіти, шановні ветерани землевпорядної служби!

Прийміть мої найщиріші вітання з нашим професійним святом — **Днем землевпорядника**!

Так сталося в історії України, що земля від давнини і до тепер для нашого народу більш ніж природний ресурс, засіб виробництва, просторово-операційний базис чи місце проживання. Земля та земельні відносини завжди сприймалися українством як одна з найвищих, сакральних цінностей, а життя на ній народжувало основу національної ментальності та самоідентифікації.

Так само і професія землевпорядника завжди вважалася в народі престижною. Нею пишалися, її поважали. І в цьому є величезна заслуга наших ветеранів. Навіть сьогодні, коли за останні 10-15 років країна пережила бурхливі зліт і падіння цін на споживчому земельному ринку, попит на професію землевпорядника залишається дуже високим — навіть, найвищим у системі аграрної освіти, а землевпорядна наука продовжує свій неухильний розвиток.

Яким має бути сучасний працівник землевпорядної служби? Бачу його відповідальним, досвідченим, кваліфікованим землевпорядником з глибоким знанням геодезії та земельного права, таким, що вміє приймати швидкі та правильні рішення у спірних ситуаціях, завжди стояти на варті інтересів держави та людини, дбайливо ставитися до рідної землі.

Що чекає держава та суспільство від землевпорядної служби сьогодні? Думаю, дуже простих та зрозумілих речей: земля та земельні відносини повинні стати потужним локомотивом усієї національної економіки, плата за землю — міцною основою територіального розвитку та місцевих бюджетів, володіння землею — надійнішою соціальною гарантією добробуту селянина, а для цього потрібен зразковий земельний правопорядок, інформаційною основою якого має стати сучасний електронний земельний кадастр.

Стратегічні напрями реалізації цих завдань визначені Президентом України Віктором Федоровичем Януковичем у Програмі економічних реформ на 2010-2014 роки «Заможне суспільство, конкурентоспроможна економіка, ефективна держава» та конкретизовані у Національному плані дій на 2012 рік.

У цьому році ми повинні юридично закріпити ці напрями та пріоритети у Державній цільовій програмі розвитку земельних відносин до 2020 року, створити повноцінну правову базу залучення земель у господарський обіг, розбудови та ведення державного земельного кадастру, проведення інвентаризації земель, вдосконалити правове регулювання оціночної діяльності, запровадити персональну сертифікацію суб'єктів землевпорядної діяльності, кардинально спростити процедури розмежування земель державної та комунальної власності, встановлення меж адміністративно-територіальних одиниць, погодження землевпорядної документації.

Від територіальних органів земельних ресурсів ми чекаємо:

- сумлінного та вчасного оформлення громадянам прав на землю (видачі державних актів та реєстрації договорів оренди);
- нещадного викорінення корупції на місцях;
- завершення проведення первинної та актуалізації застарілої нормативної грошової оцінки земель населених пунктів;
- започаткування проведення масової нормативної грошової оцінки несільськогосподарських земель за межами населених пунктів;
- остаточного усунення прогалин у нормативній грошовій оцінці сільськогосподарських земель;
- активного запровадження експертної грошової оцінки майнових прав на землю;
- активізації робіт з інвентаризації земель і, перш за все, сільськогосподарських земель державної власності за межами населених пунктів, встановлення меж населених пунктів;
- 100-відсоткового внесення результатів поточних землевпорядних та землеоціночних робіт до Державного земельного кадастру та системної організації дигіталізації та внесення до нього паперових архівів;
- формування кваліфікованого штату державних кадастрових реєстраторів та опанування навиками роботи у ГІС-системах та ведення сучасного земельного кадастру;
- встановлення меж прибережних захисних смуг та водоохоронних зон водних об'єктів, територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

Вірю, що разом ми зможемо виконати усі поставлені Президентом та Урядом завдання, підвищити соціальний імідж та професійний рівень землевпорядної служби, гідно відповісти на виклики часу.

Дякую вам, шановні землевпорядники, за вашу нелегку, але таку потрібну країні і людям працю!
Бажаю вам та вашим родинам миру та добробуту, міцного здоров'я й творчої наснаги на довгі та щасливі роки!

Голова Держземагентства Сергій ТИМЧЕНКО

# Землевпорядний вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

2 2012



## РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

**Сергій ТИМЧЕНКО**,
Голова Держземагентства України
(голова редакційної колегії)

**Євген БЕРДНІКОВ**, нач. управління координації нормопроектної діяльності Держземагентства

**Ігор БИСТРЯКОВ**, д. ек. н., зав. від. комплексної оцінки та управління природними ресурсами ДУ «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку НАН України»

**Григорій ГУЦУЛЯК**, д. ек. н., чл.-кор. НААНУ, від. екології та реформування земельних відносин Косівського відділення Івано-Франківського інституту агропромислового виробництва

**Дмитро ДОБРЯК**, д. ек. н., чл-кор. НААНУ, зав. каф. управління земельними ресурсами Національного університету біоресурсів і природокористування України

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

**Людмила ЗІНКОВСЬКА**, головний редактор

**Артем КАДОМСЬКИЙ**, перший заступник Голови Держземагентства

**Микола КАЛЮЖНИЙ**, заступник Голови Держземагентства

**Алла КАЛЬНІЧЕНКО**, заступник головного редактора

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

**Олександр КРАСНОЛУЦЬКИЙ**, нач. управління землеустрою Держземагентства

**Володимир КУРИЛО**, д. юр. н., д-р Навчально-наукового інституту земельних ресурсів та правознавства

**Андрій МАРТИН**, канд. ек. н., зав. каф. Національного університету біоресурсів і природокористування України

**Віктор МЕСЕЛЬ-ВЕСЕЛЯК**, акад. НААНУ, д. ек. н., зав. від. форм господарювання ННЦ «Інститут аграрної економіки»

**Сергій МОГИЛЬНИЙ**, д. техн. н., зав. каф. геоінформатики і геодезії Донецького національного технічного університету

**Леонід НОВАКОВСЬКИЙ**, акад. НААНУ, д. ек. н., перший заст. д-ра КП «Київський інститут земельних відносин»

**Михайло СТУПЕНЬ**, д. ек. н., декан землевпорядного фак-ту Львівського національного аграрного університету

**Антон ТРЕТЯК**, д. ек. н., чл.-кор. НААНУ, д-р Навчально-наукового інституту економіки природних ресурсів та екології землекористування

**Микола ФЕДОРОВ**, д. ек. н., зав. від. земельних відносин ННЦ «Інститут аграрної економіки» НААНУ

**Михайло ХВЕСИК**, акад. НААНУ, д. ек. н., д-р ДУ «Інститут економік природокористування та сталого розвитку НАН України»

**Сергій ЧЕРНОШТАН**, нач. управління охорони земель Держземагентства


## У НОМЕРІ


2 НАБУТЕ РОКАМИ
ЗЕМЛЕМІР НЕ ТІЛЬКИ МІРЯЄ ЗЕМЛЮ...

6 СПОГАДИ ВЕТЕРАНА
ЗБЕРЕГТИ І ПЕРЕДАТИ НАЩАДКАМ

8 АКТУАЛЬНЕ ІНТЕРВ'Ю
*Роман ТКАЧ*
ВІДДАВАТИ ЗЕМЛЮ НА МИЛІСТЬ РИНКОВОЇ СТИХІЇ НЕПРИПУСТИМО

14 ВІДКРИТА ТРИБУНА
*Мирон МИРКЕВИЧ*
ЗЕМЛЯ ТРИВОГИ НАШОЇ

17 ДОДАТКОВІ КОШТИ — БЮДЖЕТУ
*Олексій КОНИК*
ЗЕМЕЛЬНІ АУКЦІОНИ — ЦЕ ПРОЗОРА КОНКУРЕНЦІЯ І ГАРАНТІЯ НЕПРОДЕШЕВИТИ НА ТОРГАХ

20 ЕФЕКТИВНЕ ГОСПОДАРЮВАННЯ
*Антон БІЛИК*
З ЛЮДЬМИ ЩОДНЯ ТРЕБА ВІТАТИСЯ

22 АНАЛІЗ І ПРОПОЗИЦІЇ
*Олександр КРАСНОЛУЦЬКИЙ, Тарас ЄВСЮКОВ*
ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ: СУЧАСНІ ПРОБЛЕМИ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ

28 ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА: НА ШЛЯХУ ДО ЗАВЕРШЕННЯ
*Йосип ДОРОШ*
НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ ЕКОЛОГІЧНОЇ ПОЛІТИКИ В ГАЛУЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

34 З ТОЧКИ ЗОРУ НАУКИ
*Анатолій МІРОШНИЧЕНКО, Артем РІПЕНКО*
БУДІВЛІ НА ЧУЖІЙ ЗЕМЛІ. ТЕОРЕТИЧНІ ПЕРСПЕКТИВИ, ДЕЯКІ ПРАКТИЧНІ ПОРАДИ

40 НОВІТНІ ТЕХНОЛОГІЇ
*Максим СОЛОХА, Руслана БАБУШКІНА*
СТВОРЕННЯ ІНТЕРАКТИВНИХ КАРТ ЯК МЕТОДИЧНИЙ ПІДХІД ДО ПОШИРЕННЯ ЕКОЛОГІЧНОЇ ІНФОРМАЦІЇ

44 МОВОЮ ЦИФР
*Ніна СОЛОВ'ЯНЕНКО*
ҐРУНТОВИЙ ПОКРИВ — СКЛАДОВА ПРИРОДНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ

49 ОСОБИСТОСТІ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОЇ ГАЛУЗІ
*Олесь ПРУТЕНКО*
...І ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКОМ ПРАЦЮВАВ НА СОВІСТЬ, або
Штрихи до портрета Леоніда Брежнєва

55 ВАШ КОНСУЛЬТАНТ



«ЗЕМЛЕПРОЕКТ»

# ЗЕМЛЕМІР НЕ ТІЛЬКИ МІРЯЄ ЗЕМЛЮ



**ДП «Дніпропетровський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», у якому Іван Кузьменко і Віктор Самойлов мають на двох більше ста літ стажу, бере свій початок від Дніпропетровської землевпорядної експедиції, створеної у 1961 році. У 1969-му її реорганізували в Дніпропетровський філіал «Укрземпроекту» і згодом, у 1992-му, перейменували на Дніпропетровський філіал Інституту землеустрою. З 2003 року цей заклад перебуває в нинішньому статусі, діє на принципах госпрозрахунку й підпорядкований ДП «Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою».**



**Віктор Самойлов** після служби в армії, маючи за плечима землевпорядний технікум, у 1958 році прийшов працювати в експедицію — спочатку техніком, потім інженером. А після закінчення у 1974 році Харківського сільгоспінституту був призначений головним інженером. З цієї посади пішов на пенсію. Але роботи не залишив, тривалий час очолював відділ землевпорядного проектування, нині — головний спеціаліст. Дружина, Лідія Петрівна, також закінчила харківський інститут, у 1959-му прийшла в експедицію, працювала керівником групи, потім у плановому відділі, а коли чоловіка призначили на відповідальну посаду, знову повернулася у виробництво, зараз на пенсії.

**Іван Кузьменко** розпочав свій трудовий шлях у 1961-му, після закінчення землевпорядного факультету у Харкові. Пройшов шлях від інженера-землевпорядника до заступника директора інституту і тільки цього року пішов на заслужений відпочинок. Дружина, Юлія Андріївна, агроном за фахом, до 2007 року працювала в районному відділі земельних ресурсів. Вони завжди разом. Навіть в армії Іван Єлисейович служив разом з родиною. Дружина з малим сином на руках поїхала за чоловіком аж на кордон з Китаєм.

Пішли по слідах батьків і два сини: обидва закінчили Харківський сільськогосподарський інститут: старший, Євген, зараз працює у Києві, а менший, Дмитро, очолює відділ земельних ресурсів Держкомзему у Магдалинівському районі.

**Отож, якщо додати до фахового стажу наших співрозмовників ще й трудові роки у землевпорядній сфері членів їхніх родин, то всього набереться понад дві сотні літ.**

## ...А НАУКА ЗАГУБИЛАСЯ

Коли вони починали свій трудовий шлях, землевпорядна експедиція займалася інженерно-вишукувальними роботами, землевпорядкуванням, коригуванням планового матеріалу, сівозмінами, планувала заходи з охорони природи. І нині головне завдання інституту — проведення наукових і проектно-вишукувальних робіт, пов'язаних з поліпшенням використання та охорони земель, земельно-облікових, оціночних та інших проектних робіт, згідно із законодавством України.

Однак ті обсяги, які виконував їхній інститут раніше, із нинішніми не порівняти. Як державна спеціалізована організація він забезпечує виконання всіх робіт з інвентаризації земель, землеустрою, земельного кадастру, охорони земель, що передбачені Земельним кодексом України та іншими нормативними актами щодо регулювання земельних відносин. Тут розробляють документацію землеустрою щодо оформлення права власності на земельні ділянки взамін сертифікатів на право на земельну частку (пай) на території області, займаються приватизацією присадибних, садових та інших земельних ділянок.

Не можна порівняти й нинішні технічні можливості з тими, які мали Іван Єлисейович і Віктор Гаврилович на початку свого трудового шляху. Вони добре пам'ятають, як вручну пером, рейсфедерами виконували креслення, під «копірку» знімали копії. Пам'ятають, як вручну робили заміри на місцевості. А тепер землевпорядники озброєні електронними тахеометрами — цейсівськими Elta-50R (ФРН), уральськими 3Та5, японськими TOPCON (GTS-229) і супутниковими GPS-приймачами, які дозволяють виконувати роботи набагато швидше з якісним результатом.

— І все ж тоді, — каже Іван Кузьменко, — в інституті було більше «науки», яка зараз через нагальні поточні справи, пов'язані з розпаюванням земель, приватизацією земельних ділянок, на жаль, потихеньку відійшла на другий план. А інститут перш за все має займатися землеустроєм, розробляти схеми використання земель, боротьби з ерозією ґрунтів.

— Я добре пам'ятаю пилові бурі у 1963 році, які не давали дніпропетровцям ні дихати, ні жити, — згадує Віктор Самойлов. — Ми багато тоді працювали, щоб побороти ерозію. І за одну схему навіть премію з Москви отримали — той «газик» досі бігає... Схеми використання землі в області, проекти землеустрою, земельний кадастр, вартість землі — ось чим по-справжньому треба займатися. Адже досі ми використовуємо старі розробки 60-90 років. Вони потребують коригування. Зараз ніби ситуація розвидняється. Ось повертаємося до роботи над нормативно-грошовою оцінкою населених пунктів. Свого часу інститут розробив таку документацію на півтори тисячі сіл і селищ. Але ж минуло десять років. А знати нормативну вартість квадратного метра землі у конкретному населеному пункті дуже важливо, бо від неї залежить розмір податку у місцевий бюджет.

## СКІЛЬКИ КОШТУЄ КВАДРАТНИЙ МЕТР?

Вартість ця, за словами Віктора Самойлова, на сьогоднішній день коливається від 3 до 65 гривень. Ось, наприклад, у Нікопольському районі є село, в якому всього два будинки, і з благ цивілізації — лише трансформатор на стовпі, то тут квадратний метр коштує не більше чотирьох гривень. А в селищі Ювілейне, що під боком в обласного центру, де є газ, вода, каналізація, радіо, супутникове телебачення, маршрутки справно ходять, й ціна буде відповідною. Щоб визначити, скільки коштує один квадратний метр у населеному пункті, відновну вартість облаштування території села ділять на площу, яка оцінюється. Може, ця оцінка й не зовсім точна, але іншої методики немає. Для оцінювання земель сільгоспвиробництва — садів, ріллі, пасовищ, сінокосів, діють коефіцієнти. З 1 січня додатково ввели коефіцієнт (1,756) на ріллю. Що це дає людям? Ті, хто здає в оренду такі землі, будуть майже вдвічі більше отримувати орендної плати. А для орендарів відповідно збільшаться витрати. Великі сільгосппідприємства ці зміни мало відчують, чого не скажеш про фермерів...

Ще один великий пласт роботи, за яку взялися фахівці інституту і яка працюватиме на бюджет територіальної громади, — це розмежування земель державної і комунальної власності. І якщо у селі, кажуть ветерани-землевпорядники, розібратися з цим простіше (у законі чітко визначено, під якими об'єктами до якої власності відносити землю), то за селом починаються проблеми. Нині там, крім паїв, які у приватній власності, все державне: лісосмуги (багато яких, до речі, розташовано посередині поля), ґрунтові дороги. Кургани взагалі не мають господаря, бо на них нема державних актів. Кажуть, що займаються ними сільські ради. Але в їхній компетенції тільки ті землі, що в межах населених пунктів...

Починати будуть з розмежування земель у селах і селищах. Кілька проектів торік уже зробили. Конфліктів не виникало.

Нагальна проблема, яка чекає весни, — встановлення меж населених пунктів. Для прикладу — місто Підгородне, що в Дніпропетровському районі. Там з десяток вулиць за його межами. Клопіт і людям, які не можуть приватизувати свої присадибні ділянки, оскільки міськрада вирішує ці питання тільки в межах міста. Клопіт міськраді, яка не може здійснити свої повноваження на цій території.



Іван Кузьменко

# ЩОБ ЗЕМЛІ ЛЕГШЕ ДИХАЛОСЯ, ТРЕБА «ЗВ'ЯЗАТИ» ПАРТНЕРІВ

–Але одна справа — поділити, а друга — забезпечити землі належний догляд, — каже Іван Кузьменко. — Якщо раніше ми планували сівозміни, а за їх дотриманням у господарствах стежили райсільгоспуправління й інші наглядові служби, то зараз — суцільний «єралаш». Для того, щоб спитати з господарника за сівозміну, треба, щоб він мав відповідний проект. Правда, нині виконавчі органи влади можуть оштрафувати орендаря і за те, що він не замовив цього документа, і за те, що не виконує його. Але, згідно з Перехідними положеннями Земельного кодексу України на період до 1 січня 2012 року, ці вимоги поширюються лише на тих власників і користувачів, які мають в обробітку більше ста гектарів землі сільськогосподарського призначення. Отже, ті, хто обробляє сто гектарів і менше, можуть хазяйнувати на свій розсуд.

— Тут ще є один нюанс, — додає Віктор Самойлов. — Якщо раніше проекти сівозмін для господарств ми виконували за державний кошт, бо це була державна політика, то тепер господарники мають платити із власної кишені. На нараді з цього приводу лунали й такі запитання: «Ми розуміємо, що соняшник не можна щороку сіяти в одному полі, а на схилах розміщати ґрунтозахисні сівозміни, де переважають трави. Але ж куди ту траву дівати, якщо в області нема тваринництва?» Господарників можна зрозуміти: вони взяли поле в оренду не для того, щоб «збирати» збитки... Тому, щоб землі легше дихалося, ми повертаємося до роботи, яку раніше виконували: до розробки схем землеустрою і технічно-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень, в яких би були показані зв'язки між сільрадами, підприємствами, варіанти співпраці, розвитку господарств, а також передбачалися заходи для ефективного використання землі.

Останнє для Дніпропетровщини особливо актуальне. В області, де інтенсивно добувають корисні копалини (100 відсотків марганцевої і майже 82 відсотки залізної руди, видобутої в Україні), кар'єри з кожним роком усе більше вгризаються в орні землі. Свого часу інститут складав прогноз зменшення орної землі на 10-15 років уперед. Водночас проводилася і рекультивація землі. Для відновлення родючості ґрунтів потрібна біологічна рекультивація. Процес її тривалий: може розтягнутися на десятиліття і довше, аж коли гумусу в новоствореному шарі стане стільки, як і на сусідніх



Зйомку земель в місті Орджонікідзе проводить керівник групи Інституту землеустрою Сергій Новіков



Віктор Самойлов

старoорних землях. Тільки тоді рекультивовані землі передаються у сільське господарство. Попередньо фахівці інституту проводять дослідження ґрунтів на цих ділянках.

— Великий досвід такої роботи, — розповідає Віктор Самойлов, — було накопичено в Орджонікідзе, на гірничо-збагачувальному комбінаті, що є одним з найбільших у світі виробників марганцевого концентрату і агломерату. Крім того, на території області утворилося багато хвостосховищ, у яких складували радіоактивні, токсичні та інші відходи. Коли ці ємності заповнювалися до країв, на поверхні теж проводили рекультивацію — засипали суглинком, зверху наносили чорнозем. Не виключено, через якийсь час з'являться нові технології і ці «хвости» підуть на повторну переробку, оскільки в них залишилося ще чимало корисних копалин.

# ХАЙ БИ МЕНШЕ ОРАЛИ...

На Дніпропетровщині нема покинутих земель, стверджують наші співрозмовники.

— У нашій області, порівняно з іншими регіонами України, найбільший відсоток розораних земель, — каже Віктор Гаврилович. — Нам навпаки потрібно, щоб менше орали. Щоб було де оселитися птахам, різній дрібній живності. Коли свого часу ми складали схему протиерозійних заходів, то спеціально лишали для цього маленькі ділянки та заповідні території.

Крім того, в області чимало деградованих, так званих змитих, земель. Їх старалися не віддавати на розпаювання. Адже фермер швидше візьме в оренду чотири родючих гектари, аніж десять «змитих», бо для їх відновлення потрібні чималі кошти, і в усьому світі це — державна справа. Але не в усіх колективних господарствах відповідально поставилися до процесу розпаювання. Одні познаходили колишніх працівників і нарізали всім паї. Інші не стали шукати пенсіонерів, які кудись виїхали. А ті потім кинулися й стали вимагати своє. Однак земля вся уже була поділена. От і довелося ділити деградовані землі. Так все й розібрали. А тепер відновлювати ці ділянки за державні кошти вже не можна, бо це — приватна власність. Подекуди для особистого селянського господарства виділяли навіть шматочки заповідного степу, де заборонено й худобу випасати.

...Відомо, що кадри вирішують усе. Колись, кажуть наші співрозмовники, їх добирали з толком. Придивлялися до практикантів, їздили в інститути на «оглядини», знали, що новочеркаський технікум випускає сильніших фахівців, ніж полтавський, тому старалися заполучити молодих спеціалістів з Росії. Та й було чим приваблювати молодь. Інститут побудував собі гарне приміщення, а неподалік два житлові будинки для працівників. Другий здали в експлуатацію в середині 80-х, і тоді квартири отримали вже всі бажаючі. Тепер, звичайно, такими бонусами не похвалишся. Та й зарплату у приватних фірмах, які видають людям такі самі документи на приватизацію, як і інститут, не порівняти. Тому чимало кращих кадрів уже там.

— Шкода, що в нашій системі усе менше справжніх землемірів, — зітхає Іван Кузьменко.

Та й сам він, мабуть, не пішов би на пенсію, якби не знехтували його кількарічною роботою. У 2008-му колишній директор інституту запропонував йому зробити розцінки на роботи із землеустрою. А тепер вони нікому не потрібні. Користуються старими, хоч надворі вже нове століття.

— Хай лежать, — каже досвідчений землемір. — Може ще знадобляться...

**Володимир ЗВІРКО,**
**Тетяна КОЛЯДИНСЬКА**

Дніпропетровськ

# ЗБЕРЕГТИ І ПЕРЕДАТИ НАЩАДКАМ



**Майже 60 років віддав улюбленій професії дніпропетровський знавець землевпорядної справи, кавалер двох орденів «Знак Пошани» Юрій Володимирович Ларічев. Свої спогади ветеран починає з тих часів, про які зараз вже мало хто може розповісти.**

Як і всі, в юності я багато про що мріяв — майстрував перші детекторні приймачі, захоплювався футболом, ходив до музичного училища і досить пристойно грав на семи інструментах. Але всі мої плани на життя скоригувала війна. В період окупації Дніпропетровська я вступив до землевпорядного технікуму, бо його учнів не гнали до Німеччини.

Вам важко навіть уявити, які то були роки. Після визволення все місто лежало в руїнах. Я і два мої товариша разом з директором технікуму засклили вікна, відремонтували кілька кімнат, установили печі-буржуйки, заготували паливо. 1 грудня 1943 року почалися заняття.

Студентів долучали до робіт у місті: по льоду ми тягали до берега балки підірваного залізничного мосту, розчищали вулиці від завалів, розвантажували з ешелонів поранених солдатів. Навесні нас мобілізували відновлювати межі землекористування колгоспів і передавати дані до Міністерства заготівель для розрахунку здачі хліба на допомогу фронту. А після закінчення технікуму в травні 1945-го мене у складі землевпорядного загону відрядили до Солонянського та Криничанського районів.

Ми були оснащені теодолітом-однохвилинником марки «Швабе», 20-метровою стрічкою зі шпильками і еккером. Для камеральних робіт — масштабна лінійка та планіметр. Пізніше з'явився арифмометр, який всі прозвали: «вам-вам-вам і нам-нам». Зазвичай господарства виділяли землевпорядникам підводу (тягли її корови) і людей, яких ще потрібно було навчити нашій роботі. У полі встановлювали дерев'яні стовпи з поперечиною і працювали від зорі до темряви, вихідні бували рідко. Всі камеральні роботи (тобто обробку й оцінку точності польових вимірювань та складання графічної документації) здійснювали самі, а також видавали необхідні документи господарствам.

У 1947 році, коли я працював техніком-землевпорядником в обласному управлінні сільського господарства, викликав мене начальник — Віктор Федорович Добровольський — і сказав: «Треба поїхати в Ізмаїльську область, допомогти в організації колгоспів». А рік видався голодний, важкий, і ніякої підтримки в мене не було — батько загинув на фронті, маму я поховав у сорок п'ятому. Кажу: «Мені нема в чому їхати». — «Ми тобі допоможемо». Дали хромові чоботи, теплу куртку, і грошей не захотіли брати: «Заплатиш, коли повернешся».

Суть роботи полягала в тому, щоб кращі землі приватних господарств передавати колгоспам, які організовувалися. Дотепер у мене перед очима ті збори і скорботні обличчя людей, яких примушували «посунутися» з насиджених місць...

Через два роки я вже працював у Павлоградському районі, жив на квартирі. Сім'я була дуже порядна, брали з мене недорого. Влітку до них приїхала дочка Галина, яка вчилася у Сімферополі на агронома і проходила в колгоспі практику. Я мав мотоцикл і підвозив її, куди треба по роботі, а вона допомагала мені у землевпорядних справах. Так ми дружили, аж поки хтось із її рідні не сказав: «А чому б нам не одружити цих гарних молодят?» В ЗАГСі довгий час не було бланків, але зрештою ми зареєстрували шлюб. Батько Галі був у розпачі. Справа в тому, що він сам і всі його брати мали престижну роботу — працювали водіями, а тут раптом якийсь землевпорядник! Та хвилювався він



**Зйомка населеного пункту в селі Одарівка Криничанського району на Дніпропетровщині. Другий зліва Юрій Ларічев. 1953 рік**



**Юрій Ларічев. 1982 рік**

даремно: з Галиною Миколаївною ми прожили довге щасливе життя.

До 1950 року в області завершилося землевпорядкування колгоспів і радгоспів, були нарізані поля сівозміни і впроваджені схеми чергування сільськогосподарських культур. На той час було близько 1200 господарств, за Хрущова почали їх укрупнювати, стало 400. І знову все спочатку — складали плани (все креслилося вручну), видавали держакти господарствам.

Після Павлограда я дев'ять років їздив по колгоспах із землевпорядним загоном. Особливо запам'яталася робота у Верхівцевській МТС, де я працював землевпорядником, а моя Галина — заступником головного агронома. Взяли 15 сотих землі, 10 тисяч позички, знайшли майстрів і збудували великий гарний будинок. Мене обрали головою профкому станції, а це колектив 500 чоловік, які вперше стали членами профспілки, почали отримувати путівки в санаторії. За підсумками галузевого змагання наша МТС посідала друге місце в Союзі.

У 1961-му я вже був старшим інженером відділу землекористування обласного управління сільського господарства. Невдовзі призначили начальником відділу, на цій посаді працював 19 років. Це був період інтенсивного промислового розвитку країни, а особливо Дніпропетровщини. Жодне будівництво не починалося без попередніх варіантів розміщення, досліджень і відведень землі. За збереженням орної суворо стежили. Під забудову виділяли тільки непридатні, незручні та малопродуктивні ділянки, а зрошувані землі не давали нікому. Всім клієнтам на відведення землі видавався спеціальний бланк за підписом держінспектора з використання й охорони земель — моїм підписом. Без цього документа Держбанк не відкривав фінансування об'єкта.

За результатами землекористування наша область посідала перші місця в Україні. Це стосується таких показників, як освоєння нових земель, висадка захисних лісосмуг, боротьба з ерозією ґрунтів, вишукування резервів землі.

Особливим пріоритетом було збереження чорнозему. Ми другими після Полтави запровадили правило: перш ніж щось будувати, зніми чорнозем. Заїжджали бульдозери, знімали шар землі, іноді навіть на глибину до метра, і складували. Потім вивозили на ділянки з бідними ґрунтами. Йшла справжня боротьба за чорнозем, — хапали за петельки! Я тоді міг так оштрафувати порушника, що він боявся. Зараз, на жаль, на це не звертають уваги.

До нас приїжджали вивчати досвід делегації з інших областей України і навіть Союзу. Тут пройшли дві республіканські наради: по боротьбі з ерозією ґрунтів у Верхньодніпровському районі і з рекультивації відпрацьованих кар'єрів на базі Орджонікідзевського гірничо-збагачувального комбінату.

Вагомий внесок у досягнення цих результатів зробив колектив нашого невеликого, але мобільного і працьовитого відділу. Я завжди з великою теплотою і повагою згадую своїх колег, особливо ж головного інженера Івана Омеляновича Чорновола та інженера Марію Олександрівну Гряник.

Тоді часто повторювали: «Зберегти і передати нащадкам!» Для нас ці слова стали змістом життя.

**Юрій ЛАРІЧЕВ,**
почесний землевпорядник
України

# Роман ТКАЧ: "ВІДДАВАТИ ЗЕМЛЮ НА МИЛІСТЬ РИНКОВОЇ СТИХІЇ НЕПРИПУСТИМО"



**Розмова із секретарем Комітету з питань аграрної політики та земельних відносин Верховної Ради України Романом ТКАЧЕМ**

## «РЕФОРМА МАЛА Б «УКЛАСТИСЯ» В 4-5 РОКІВ — ВІД ЗАДУМУ ДО РЕАЛІЗАЦІЇ»

**— Романе Володимировичу, пишу про сільське господарство четверте десятиліття. Але в тематичному полі нашої нинішньої розмови, як би не старався збагнути, не доберу головного. Чому так склалося, що ледь не на двадцятому році реформування в АПК, коли повсюди радикально, методом «штурму і натиску», реструктурували господарства, узаконили приватну власність на засоби виробництва, на землю, розпаювали угіддя, коли, зрештою, запустили незворотний маховик новітніх економіко-соціальних відносин на селі, — нині раптом «спам'яталися»: зачухали потилиці і заговорили про те, що «не туди йдемо»? Невже всі поступальні процеси на селі можна одним махом зупинити, не зруйнувавши, цього разу до цурки, стратегічну для України галузь, не знищивши докраю українське село?**

— Цілком розумію Ваш подив — і як людина, і як політик. Розмірковуючи на цю тему про себе чи на людях, щоразу згадую вже стереотипну вжиткову фразу: «А як усе класно починалося!» Давайте пригадаємо висхідну ідею — аби зрозуміти, що відбувається нині. Отже, мали колгоспи: за своєю суттю, за характером виробництва, організацією праці це багато чим нагадувало невільницький табір. З початку 30-х і аж до 90-х років минулого століття ці господарства звиродніли у щось страшне і сумне: якщо центральні колгоспні садиби, де були школа, медамбулаторія, дитсадок, ще нагадували цивілізацію, то бригадні села перевелися на ізгоїв: там бригадир чи й ланкова правили «за царя і бога». Населення цих віддалених сіл невпинно старіло, саме там вже тоді реально визрівала катастрофа знелюднення, спустошення.

Варто зауважити: всерйоз задумуватися у владі над перспективами розвитку сільського господарства та долею українського села стали ще до нашої державної незалежності. Пригадаймо, у березні 1990 року Верховна Рада УРСР ухвалила постанову «Про земельну реформу в Українській



РСР». Тоді справді прогресивну: на той час багато хто навіть із вищої партійно-господарської номенклатури вже ясно розумів, що попри голосні всенародні «заклинання» про «небувалі врожаї» і «небачені надої» в селі відбувається щось не те.

Яка на той час домінувала ідея? Ясна річ, тоді все було усуспільнене — і засоби виробництва, і земля. Відтак вирішено зробити здавалося б добру справу: всім, хто був у колгоспі, хто тяжко працював на землі, передати у власність засоби виробництва. А для цього, мовляв, обрахували «банк землі». Всю землю, здебільшого ріллю, розділили на тих, хто працює, на пенсіонерів (так у старому Земельному кодексі було). Потім додали працівників сільської соціальної сфери. Оформили відповідні документи. І вже на інших засадах «ефективні власники», як їх тоді величали, здавали свої документи про власність в оновлені господарства, які назвали по-різному: «селянськими спілками», «колективними», «приватними» господарствами... Розрахунок був на додатковий стимул: як я можу красти в господарстві чи погано працювати, коли це фактично моє?

Ідея добра. Я часто їжджу регіонами, зустрічаюся з людьми, і вони впродовж двадцяти років не перестають вимагати словами відомого телеведучого «в студію» тих, хто дав команду розвалити колгоспи. Та не було такої команди! І ніхто її не давав. Сила реформ полягає в тому, що: по-перше, має бути чітка мета, а, по-друге, дуже стислі терміни. Для такого важливого сектора економіки як сільське господарство реформа мала б «укластися» в 4-5 років — від задуму до реалізації. Щонайбільше. Звісно, далі можна коригувати, підрихтовувати, щось міняти, як мовиться, «в процесі». У нас це все, справді, невиправдано затяглося на два десятиліття. Правда і в тому, що нині все гучніше звучать аргументи «проти». Скажімо, чому право на землю мають лише сільські мешканці, а не все населення країни? Або ще страшніше: з якого, мовляв, дива людям земля у приватну власність? Давайте все повернемо як було — «в усуспільнений казан».

Чи мають підстави такі заклики? Вочевидь, мають. Бо немає ні життя, ні виробництва. І проста селянська логіка підказує відчайдушний «вихід». Винуваті у цьому неприпустимому зволіканні і законодавча, і виконавча влади. Не називаю прізвищ: мінялися вожді і вождики, а проблема лишалася. І загрозливо наростала. А зволікання в цій справі смерті подібне. Це, за історичною аналогією, — як шлях від Декларації 16 липня 1990 року про державний суверенітет України до Акта проголошення незалежності України 24 серпня 1991 року. Шлях в один рік. А якби тоді відтягнули ще на кілька років? Дотягнули б до референдуму, а, може, й забалакали. Отак і в нашому випадку. «Дореформувалися» до політичних баталій: до дискусій, трактатів, філософських роздумів. А що поганого в реформуванні аграрного сектора? Нічого. Втім, у 1999 році з'явився указ Президента Л.Кучми про невідкладні заходи щодо реформування агропромислового сектора, де, власне, йшлося про паювання, а вже через рік типова картина по всіх селах Україні: де стояв тваринницький комплекс — повна руїна, зате всі панелі і вікна біля дядьківських подвір'їв...

Є питання до людей? Жодних. Спрацював, даруйте, здоровий «інстинкт власника»: люди побачили, що розвитку ніякого, натомість підприємливі зайди у змові з горе-керівниками наживаються на безкарності, розтягують, розпродують господарство. Звідси і нормальна природна дядьківська реакція — забрати бодай дещицю свого.

## «В СЕЛІ МАЄ БУТИ БЕЗПЕЧНО, ЗРУЧНО І ВИГІДНО ЖИТИ»

**— Повернімося у сьогодення. Сни розуму справді породжують кошмари: багатостраждальна аграрна реформа загалом і земельна зокрема сьогодні стали заручницями політичних дискусій, пристрастей і партійних торгів. Відчуття в'язкого безпросвітного баговиння, з якого треба чимшвидше рятувати українське село, та й самим рятуватися. Але як?**

— Передовсім зупинитися. Проаналізувати те, що є. Знову ясно побачити і задекларувати кінцеву мету реформ, з огляду на нинішні реалії. Запас людського довір'я, хоч і невеликий, а все ж є. І, нарешті, зважитися на дієві кроки — впродовж двох-трьох років. Не так, як зараз: хочете, мовляв, ринку землі — проголосуйте за 2 закони. Це нічого не дасть. Треба чітко знати, що необхідно зробити в селі, аби його зберегти. Треба створити умови для повноцінного життя отого споконвічного господарського та етнодуховного осідку українства, який господарює на землі, годує країну.

Як на мене, мораторій на купівлю-продаж землі сільгосппризначення певною мірою відігравав охоронну роль для України. Я прихильник ліберально-консервативних поглядів. Консерватор, бо переконаний, що українське село треба повноцінно зберегти.



Але я прибічник приватної власності, зокрема, й на землю. Це право має бути базовим і незмінним. Тому, вочевидь, отакі поєднання поглядів спонукали мене в різні часи по-різному ставитися до мораторію на купівлю-продаж сільгоспземель.

А тим часом світ глобалізувався, ставав відкритішим. Сьогодні в багатьох країнах відверто заговорили про близьку і велику загрозу недоїдання. А в нас унікальний потенціал, багатющі родючі землі. Нині треба думати як добрий прагматичний ґазда: як залучити світові кошти, ресурси, аби наростити сільгоспвиробництво, розширити експорт надлишку харчів і тим самим докласти ефективних зусиль для боротьби зі світовим голодом.

**— Ви згадали про дієві кроки, які необхідно зробити, аби завершити реформування аграрного сектора і земельних відносин упродовж двох-трьох років. Що маєте на увазі?**

— Передовсім, те, що нині в багатьох країнах світу є способом сільського життя, — так званий сталий розвиток територій. В селі має бути безпечно, зручно і вигідно жити. Нинішня сільська українська громада — не «останні з могікан», не «покоління безслідно вимираючих». Це найголовніша ідея, яка повинна «затінити», відвести на другий план суспільне розуміння села лишень як «цеху з виробництва продукції». Цим, зрештою, забезпечимо сталість і поступовість розвитку українського етносу. Бо що б ми не казали, а українську націю значною мірою етнодуховно живить село. А до того ж убезпечимося від масованої біди, яка відчутно дошкуляє багатьом країнам, — люмпенізації міського населення.

Нині, за аналогією до згадуваного мною указу Л.Кучми про невідкладні заходи щодо реформування аграрного сектора, вкрай потрібен «оновлений» указ Президента, чи постанова уряду, а, може, й окремий закон. Хай там буде два десятки завдань, але конкретних, з чітким терміном реалізації. Що маю на увазі? Для прикладу, ту ж таки болючу проблему під'їзних шляхів. Жоден агроінвестор — чи наш, чи іноземний — цим ніколи не переймatиметься. Без держави не обійтися. Яким чином — має бути чітко визначено законодавчим чи підзаконним актом. Окремий «гордіїв вузол» — інженерні мережі на селі. Або відновлення систем зрошення, поливу, передусім для Півдня України. Чи реально розв'язати ці вузли без держави? Нереально.

Безперечно, цим документом також слід запровадити інвентаризацію земель. Є так звана відумерла спадщина, невитребувані паї. За логікою та й за чинним законодавством ця земля мала б ефективно використовуватися сільською радою. Нині вона здебільшого перебуває у «підвішеному стані». Те ж стосується господарських структур, що виникли на базі колгоспів. Переважна більшість їх працює на пайовій землі, яку взяли в оренду бозна-коли. Орендодавці-пайовики помирають, угоди оренди зазвичай не реєструвалися, бо або ніхто того не вимагав, або місцева влада на це заплющувала очі — в силу певних корупційних стосунків з орендарем... Це необхідно нині переглянути. Коли іноді керівники сільських громад «плачуться», що не мають прав, я їм пропоную зайнятися саме цим. Бо якщо орендар обробляє землю померлих, він, як правило, нікому за неї не платить. А це реальні втрати для села. Тому я завжди закликаю сільську владу: укладайте договори оренди на таку невитребувану землю. Маєте на це повне право відповідно до Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)». Це реальне джерело наповнення сільського бюджету.

**— Є політологічний закон про те, що ліберальними методами не можна досягти консервативної мети. Ми ж прагнемо тією ж таки «ринковизацією» зберегти українське село. Це можливо?**

— Якщо силою закону (звісно, не відкидаючи необхідності державної допомоги селу, підтримання його соціальної інфраструктури) дати селу право вибору? До речі, в цьому і полягала ота «первісна» ідея реформи. Право вільно розпоряджатися своїм, в нашому випадку — своїм земельним паєм. Хтось хоче обробляти його самотужки, хтось подарував дітям чи родичеві, хтось здав в оренду сусідові-фермерові чи великотоварному підприємству. Таке право вибору створює сталість, стабільність. Тому мусить усталитися законодавчо. У тому ж таки законопроекті про ринок земель, навколо якого нині стільки галасу і суперечок. Він мав би чітко узасадничити в умовах земельного ринку великотоварні, середньотоварні і дрібні суб'єкти господарювання на селі. Тоді й державі легше, логічніше визначитися у диференційованих повноцінних стосунках з кожним господарником. Скажімо, для великотоварних підприємств ніякої державної допомоги у нашому звичному розумінні. Головні стосунки — через стабільні податки і передбачуване мито. Звісно, держава має запропонувати цим господарствам прозорі «правила гри», передовсім на ринку так званих держзамовлень.

Але навіть усі три потуги господарюючих суб'єктів на селі не зможуть нині повністю забезпечити роботою сільське населення. Маємо наочний приклад розв'язання цих проблем сусідніми європейськими країнами. У нинішніх польських селах, навіть невеличких, не дивина ремонтні автомайстерні, швець, кравець, перукар... Кредитування таких підприємств надзвичайно розвинене: бажаючий відкрити в селі

перукарню без проблем отримає державний кредит на 5-10 років під мінімальний відсоток. У нас, на жаль, сумні реалії: по селах замість майстерень, перукарні, кузні, швейного ательє — по 3-4 «забігайлівки», які чомусь називаються «барами», «ПАБами» чи «клубами», і в яких «горілчаним фальсифікатом» вкорочують життя і старим, і молодим. Натомість майстровитим людям — шевцям, кравцям, бондарям, перукарям — відкрити свою справу на селі без допомоги держави вкрай важко.

Отут би владі саме час ділом показати свою турботу і про українське село, і про людей. Пригадую побачене у Польщі років десять тому. В маленькому селі кілька фермерів із найближчої округи «у складчину» будують молокопереробний цех, який перероблятиме 4-5 тонн молока на добу. Взяли у держави у кредит 200 тисяч євро — на 10 років, під 3 відсотки, та ще й з відстрочкою платежу на три роки. Звісно, держава виставила певні умови, але на будівництві трудиться зо два десятки місцевих майстрів: прокладають дорогу, впорядковують територію, зводять приміщення. Люди мають роботу, і фермери задоволені перспективою. А для нас це — все ще нездійсненна мрія.

**— Щороку з мапи України зникає до двох десятків сіл і хуторів. Є серед них і газифіковані, і з нормальними, як на наші мірки, дорогами. Люди залишають родові місця, перебираються у міста, розлітаються по закордоннях. Невже те, що Ви пропонуєте, може зупинити це жахне знелюднення, вимирання сіл?**

— Може. Чого люди втікають із сіл? Бо не бачать перспективи. Робота й осілість тісно поєднані. Коли в селі є діло, яке дає статки, коли є нормальні комунікації, умови життя, рідко хто наважиться шукати журавля в небі. Тут спрацьовує мудра селянська логіка: якщо в мене є реальна справа, яка тримає мене на плаву і яку завтра зможу передати дітям, навіщо мені шукати від добра добра невідь-де, по чужих чужаницях?

**— І разом з тим відомо, що на руках у населення — величезні гроші. Показовим прикладом можуть слугувати західні області, трансфери наших заробітчан. Але люди не поспішають вкладати їх у землю, в сільський бізнес.**

— Один з небагатьох народних депутатів, хто живе у селі. Маю на увазі не елітні Кончу-Заспу, Пущу-Водицю, Козин чи Проців. Я живу у своєму рідному селі на Івано-Франківщині, у будинку тестя. Маю десятки знайомих, які виїхали по світах. Найбільше їх поросїжджалося у страшні 1996-98 роки, коли не платили зарплати, пенсії. З багатьма спілкуюся. Багато їх останнім часом повернулися, привезли зароблений «капітал»: 50-100 тисяч євро... Хтось заповзявся відкрити тут свою справу й одразу жорстоко обпікся. Бо звик там міркувати по-іншому, звик до чесних правил гри, до законослухняних податківців, поліції, місцевої влади. Коли розмовляю з ними, чую зазвичай приблизно одне і те ж: «От хотів відкрити у рідному селі магазинчик чи якусь майстерню... Чому я маю розносити у райцентрі свої кревні, тяжко зароблені євро на хабарі за дозвільні підписи чиновників? Я не буду їм платити». Це сумні реалії нашого безголов'я. Тому гроші вкладаються передовсім, даруйте, у споживацтво: машина, ремонт хати, квартира у місті чи містечку... Нині і в Європі життя не мед, дається взнаки глобальна економічна криза, але для багатьох наших заробітчан навіть такі жорсткі умови чужини легші, аніж наша наскрізь корумпована, непередбачувана дійсність.

## «...ХАЙ ХТОСЬ ВІЗЬМЕ НА СЕБЕ ПОЛІТИЧНУ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА НАСЛІДКИ ПРИЙНЯТТЯ ТА ВТІЛЕННЯ ЗАКОНУ ПРО РИНОК ЗЕМЕЛЬ»

**— За свою «епопею поневірянь» законопроект про ринок земель уже вповні можна називати «багатостраждальним». Як на мене, що далі ця «епопея», то більше заплутується ясне питання: партійно-політичні пристрасті, лобіювання певних бізнес-інтересів на законодавчому рівні все густіше затуманюють його перспективу. Коли, на Вашу думку, може ефективно запрацювати цей закон і на кого із господарюючих суб'єктів сільськогосподарського виробництва має робити провідну ставку?**

— Почну із структури цього законопроекту. Я спершу виступав активним прихильником закону про ринок землі. Але коли ми сіли у вузькому колі фахівців і розібралися, я утвердився в діаметрально протилежній думці. Не потрібен нам закон у такому вигляді. Головна думка цього закону, грубо кажучи, зробити землі сільськогосподарського призначення товаром. Тому нині куди важливіше розробити й ухвалити закон з робочою назвою «Про обіг земель сільськогосподарського призначення». Ним треба узаконити норму, за якою ця земля є особливим видом товару, чітко виписати обмеження при її купівлі-продажу і визначити коло осіб, які мають доступ на цей ринок. У нинішньому законопроекті є окремі розділи, які визначають «інструментарій» запровадження земельного ринку. Наприклад, мені незрозуміло, навіщо сюди заверстувати цілий масив статей про Державний земельний іпотечний банк. Нині

основний масив критики зосереджено саме навколо «банківських» статей. Якби в законопроекті про ринок земель відсіяти зайвину, яка не стосується особливостей обігу земель сільгосппризначення, законопроект «схуд» би з нинішнього опасистого «гросбуха» до п'яти-шести сторінок цілковито чіткого і зрозумілого всім тексту, до якого не виникало б жодних запитань. Натомість маємо надміру «розбухлий» законопроект з переобтяженою структурою, до якого штучно приєднали більшість «суміжних» норм і тим самим зробили цей документ зрозумілим для надто вузького кола «фахівців».

Чи зможе цей закон дати відповідь на більшість суспільних питань? Маю сумнів. Земля, повторюся, — специфічний товар, тому в цьому законі треба чітко передбачити ризики та вигоди і продавця, і покупця. Передбачити права та обов'язки сільського самоврядування. Ясно визначити місце і перспективу в ринковому землекористуванні усім чинним суб'єктам господарювання, включно з агрохолдингами, які треба сприймати як доконаний факт. Натомість усі зацікавлені у цьому законі не отримують в нинішньому варіанті законопроекту ясних відповідей. Візьмімо, для прикладу, запропонований законопроектом механізм продажу земельних паїв.

На покупця земель сільгосппризначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва пропонується запровадити додаткове навантаження: він буде змушений подавати декларацію про відсутність у нього іноземного громадянства. Що це за документ, хто його видаватиме, куди його подавати — невідомо?

Законопроект надто обмежує саме поняття «земельна ділянка сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва». Маючи на увазі лише земельні ділянки, призначені для вирощування продукції органічного походження особистими селянськими, фермерськими господарствами та іншими сільськогосподарськими товаровиробниками. За такої жорсткої термінологічної регламентації для земель сільгосппризначення, по-перше, стає вельми проблематичною можливість розташовувати тваринницькі ферми, по-друге, оформити землю під господарськими будівлями та дворами. Та й хто буде визначати, чи на таких землях справді вирощується продукція органічного походження, тобто без застосування мінеральних добрив, гербіцидів, пестицидів чи генно-модифікованого насіння? За великим рахунком це визначення нічого не вирішує, оскільки відповідно до ст.22 Земельного кодексу України землі сільгосппризначення і надалі надаватимуться окремо для ведення ОСГ і під товарне сільськогосподарське виробництво. Вочевидь, це визначення лише породжуватиме тіньові схеми...

З кожним новим варіантом законопроекту все більше «проблематизується» вибір покупців землі. Дивним чином з контингенту першочергових купувальників «вилущено» орендаря, сільську раду, сусіда. Сьогодні, об'їжджаючи села, зустрічаючись із людьми, вловлюю їхній спільний страх: ми, мовляв, уклали договори оренди, не вчитуючись — «пішли за громадою». А завтра хтось приїде землю купувати — і піде селом поклик: «Продаємо!». І постане питання не ціни, а «гуртового ажіотажу»: всі продають — то й мені на торг поспішати, бо мій пай усередині поля, чого доброго задурно відберуть... Це реальні страхи. Чи дає на це чітку відповідь нинішній законопроект? Ні.

Кілька слів про норми обмежень для покупців землі. Переконаний, їх ввели штучно. А чому не спростити схему? Є власник землі, є орендар, є угода оренди. Орендар виконує всі взяті зобов'язання. Тоді які питання? Маємо чинний Цивільний кодекс. Чому треба конче обмежувати орендаря, регламентувати, чи може він взяти в оренду 10 відсотків району, чи половину? Я розумію українську дійсність, знаю, як читають селяни угоди, які підписують. Але ж владу від цього процесу не відсторонено: угоди оренди реєструють органи ДЗК. Та й сільський голова мав би активніше цікавитися пунктами цих угод — в інтересах сільської громади. Натомість скільки випадків, коли сільська влада поняття не має, за якими угодами орендують у їхніх людей землю.

У мене враження, ніби хтось спеціально ввів у цей законопроект «обмежувальну» норму на купівлю землі, аби ті ж таки агрохолдинги нині йшли в певні кабінети і «домовлялися». Напевне, тому і з'являються щоразу нові цифри, і щоразу, як і попередні, — зі стелі.

**— Схоже, це і є базар...**

— Стовідсотковий. Якщо держава хоче, хай регулює це питання не законом про ринок земель, а Податковим кодексом. Врешті-решт є норма, що підприємства сплачують податок по місцю розташування. Та й сільський голова, зустрічаючись з орендарями, повинен чітко обстоювати інтереси села і громади: домовлятися оформити окремою угодою певний відсоток відрахувань на соціальну сферу села.

Інше питання. Сьогодні чинним указом Президента передбачено, що за договорами оренди пайовики мають щороку отримувати орендну плату не менше трьох відсотків нормативної вартості землі. Натомість в деяких областях розпорядженням голови облдержадміністрації цю норму збільшено, скажімо, до 4,5 відсотка. На базі яких розрахунків? Розумію, що тут ілюзорне вболівання за долю людей. Утім маю «неофіційні факти» для сумнівів. Для прикладу, приходять в таку область іноземні компанії, які знають про «президентську нор-

му» орендної плати за землю. А там їм посвідчують іншу цифру, «губернаторську». І тут же пропонують «келійно» обговорити можливість «оптимізувати» цю різницю цифр. Звісно, «з обопільною вигодою». Суто наш «чиновницький бізнес».

Окремо про Земельний банк, який главою дев'ятою законопроекту визначається як спеціалізований державний іпотечний банк, що має завданням кредитувати «сільськогосподарських товаровиробників, які є стовідсотковою власністю резидентів України, під заставу землі». І далі: «Державному земельному банку належить право заставодержателя земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва». Трансформуймо це в українську дійсність. А далі, в силу певних реальних чи штучно створених обставин, не повертає позику. Угоди оренди передаються Державному земельному банку. Що буде потім — додумуйте самі... Де селянинові-орендодавцю шукати свою власність? А уявімо найгірше. Зібрав цей банк мільйонів зо п'ять гектарів української ріллі і... луснув. Як горезвісний банк «Україна». У чиїх руках опиниться земля — страшно й помислити.

**— То що ж далі?**

— Я сам вніс у цей законопроект близько ста поправок. Більшість враховано, принципові відкинуто. Боюся помахів рук фракційних «диригентів» у сесійній залі. З усього видно, закон ухвалять. Такий як є чи трішечки відкоригований. Єдине, що втішає: слава Богу, вдалося перенести термін його запровадження з 1 січня нинішнього року. До початку наступного року, можливо, вдасться внести суттєві корективи, передовсім у дату набуття його чинності... Вочевидь, доведеться вносити суттєві зміни в нього вже після підписання Президентом. Бо сьогодні ми у «регламентному ступорі»: законопроект внесено на друге читання і ніхто не має права його радикально міняти. Є резон в аргументації Володимира Литвина, який пропонує розглянути законопроект після виборів. Хоча, відверто кажучи, це нереально. Наступний рік — оптимальний, з позиції влади, для його запровадження. Далі — президентські вибори, і навряд чи ухвалу такого суперечливого і непопулярного закону наближатимуть до цієї події.

Наслідки цього закону важко спрогнозувати. Навіть сьогодні, коли діє мораторій на купівлю-продаж землі, на всіх трасах красуються банери, які пропонують купити землю гектарами. Певен, юристами вже нині активно розробляються багатоваріантні тіньові схеми земельних оборудок під прикриттям майбутнього закону. Зокрема, і концентрації землі в кількох руках — через гроші і через владу.

Очевидно, найодіозніші норми законопроекту — про Державний земельний банк, механізм оренди та продажу землі й таке інше — слід виокремити на третє читання. І вимагати суттєвого доопрацювання. А, зрештою, хай хтось візьме на себе політичну відповідальність за наслідки прийняття та втілення закону про ринок земель.

**— Чи можна запускати ринок землі, не проінвентаризувавши «земельний потенціал»?**

— Це робота виконавчої влади. Звісно, для цього потрібні кошти. Недаремне в процесі реформування земельних відносин ми ухвалили закон про розмежування земель державної і комунальної власності. Але нині він не працює, бо немає фінансування на проекти землеустрою. Пригадаймо, як на початку 90-х видавали державні акти на землю. Ніхто про інститути землеустрою тоді й мови не вів. Все вирішувала сільська рада і сажень сільського землеміра.

**— Нині все гучніше звучать голоси ліберальних економістів, політиків, фінансистів про те, що в умовах «ринковизації» земельних відносин роль держави слід мінімізувати. На цьому, до речі, наполягає і Світовий банк. Мовляв, держава не може бути ефективним господарем, а тому її варто вивести з активних «гравців» на ринку землі. Та й державні органи слід позбавити права контролю за експлуатацією ріллі, збереженням її якості, дотриманням сівозмін, позаяк цей контроль — нібито ще одна «корупційна кормушка». Виникає хоч і радикальне, зате природне запитання: для чого така держава, яку не вважають ефективним господарем і якій не вірять?**

— Знову ж таки повторюся: земля сільськогосподарського призначення — специфічний вид товару. Відтак без держави, без органів влади — і виконавчої, і місцевого самоврядування — не обійтися. А тому органи державного регулювання у сфері земельних відносин, зокрема, і земельні інспекції, мусять активно працювати. А викоріненням корупції нехай займаються відповідні компетентні органи. Віддавати землю на милість ринкової стихії неприпустимо: ми вже маємо сумний досвід масованого виснаження наших чорноземів упродовж останнього десятиліття «ліквідними» на світових аграрних ринках технічними культурами.

Мусимо невідкладно законодавчо закріпити необхідність розробляти землекористувачами проекти землеустрою. І контролювати державними органами дотримання сівозмін, збереження якості ґрунтів. Це державна справа, це важлива місія влади. Зрештою, це підґрунтя майбутнього країни, гідного життя наших нащадків.

**Розмову вів**
**Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ**




# ЗЕМЛЯ ТРИВОГИ НАШОЇ

**АСОЦІАЦІЯ ФЕРМЕРІВ ТА ПРИВАТНИХ ЗЕМЛЕВЛАСНИКІВ УКРАЇНИ ОДНІЄЮ З ПЕРШИХ З-ПОМІЖ ГРОМАДСЬКИХ ОРГАНІЗАЦІЙ ЗАПОЧАТКУВАЛА В КРАЇНІ СУСПІЛЬНУ ДИСКУСІЮ ЩОДО ЗАПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ І ЧІТКО ВИСТУПИЛА З КРИТИКОЮ ОКРЕМИХ ПОЛОЖЕНЬ УРЯДОВОГО ЗАКОНОПРОЕКТУ ПРО РИНОК ЗЕМЕЛЬ**

Ми виходили з рішень попереднього XXI з'їзду нашої Асоціації, який постановив ініціювати проведення референдуму щодо доцільності прийняття Закону України «Про ринок земель» і на час підготовки та проведення референдуму накласти мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення. Для українського селянства нині немає болючішої теми: врятуємо землю — збережемо Батьківщину!

Втім, ганебною прикметою нашого часу є колосальні масштаби тіньової приватизації землі. Нині ані банківські заощадження, ні інвестування в розвиток промисловості, сільського господарства, сфери послуг не гарантують убезпечення капіталу. Найнадійніший спосіб його зберегти — вкладати насамперед у землю. Сюди капітал спрямовує свої інтереси й зусилля, незалежно від того, у яку гілку влади він корениться. Тому боротися з тіньовою приватизацією землі нікому, крім тих, хто її обробляє, для кого фермерство стало сенсом життя.

Серед схем земельних оборудок чи не найлегальніша — привласнення земель сільськогосподарського призначення міськими жителями шляхом спадкування паю. За останні півтора десятиліття пішло з життя багато пенсіонерів, які мали у власності земельні та майнові паї. Природно, ця власність перейшла до їхніх спадкоємців, які здебільшого проживають у містах і з сільським господарством жодним чином не пов'язані. Цей нині численний прошарок землевласників у переважній більшості активно включиться в майбутній земельний ринок, пропонуючи на продаж успадковану землю. Легко також позбуватимуться своїх паїв і сьогоднішні пенсіонери та малоімущі жителі села.

Набуло поширення в земельній сфері і відверте рейдерство — за рахунок скуплених майнових паїв спритники домагаються усунення керівництва господарства-орендаря. Оборудка «логічно» завершується розпродажем майна, худоби і цілковитою руйнацією сільськогосподарського підприємства. Нові власники у переважній більшості ліквідовують затратне тваринництво, орієнтуються передовсім на виробництво зерна і насіння олійних

культур. У результаті такої переорієнтації господарської діяльності та зміни технологій робочі місця в нових хазяїв одержують у найкращому разі 1-2 відсотки з числа раніше працюючих. Провокується масове безробіття, яке в сільській місцевості перетворилося на серйозну проблему. При цьому сільські жителі втрачають елементарну соціальну підтримку: сьогодні її надають тільки фермери. Неминуче руйнується віковічний уклад життя в сільських громадах. А при цьому фонди на утримання сільських безробітних формуються з державного бюджету, тобто із коштів платників податків. Таким чином, прибуток (а в найближчому майбутньому і земля, земельна рента) збагачує багатих, а народ ділиться своїм кревним для утримання сільських безробітних.

Отак зароджується аграрний латифундизм, з'являються нові поміщики. Сільським господарством вони безпосередньо не займаються, для цього є наймані менеджери. Серед новітніх «землехапів», вочевидь, можуть бути і депутати, і високі державні чиновники, і банкіри. У селах, як правило, мало хто знає особистості цих «поміщиків», бо вони маскуються за складними назвами юридичних власників.

Звісно, нинішні землевласники не схожі на класичних дореволюційних «Калиток». На відміну від своїх давніх аналогів, вони не мають сільських маєтків, не проживають у селах навіть тимчасово. Тому забезпечувати роботою селян, розвивати села соціально й культурно, піклуватися про екологію аграрних територій вони не зацікавлені. Земля для них — виробничий ресурс або об'єкт спекуляцій, а село і його жителі — зайвий елемент.

За останні роки на землях України з'явилися громадяни інших країн: поляки, серби, австрійці, німці, голландці та ін. Загальна стратегія їхньої діяльності мало чим відрізняється від вітчизняних представників цього ж стану. Але західні європейці все ж мають низку переваг. Для сільськогосподарської діяльності на наших землях вони одержують у своїх країнах дешеві кредити, а прибуток, звісно ж, вивозять за кордон.

Чому так відбувається? Обмежені земельні ресурси й жорстке природоохоронне та соціальне законодавство в Західній Європі посилюють привабливість української землі для вкладення іноземного капіталу. Аграрна реформа дозволяє нині скромному голландському або німецькому фермеру з десятигектарним наділом на його батьківщині, спорядившись дешевими кредитами, ледь не одним махом стати в Україні латифундистом, поміщиком із тисячами гектарів найкращої в Європі землі. Те, що в минулому було неможливо здійснити шляхом кровопролитних війн, сьогодні досягається в мирній тиші банківських і урядових кабінетів. Зовсім нескладно уявити, як розвиватимуться події після зняття мораторію на торгівлю землею сільськогосподарського призначення в умовах уже очевидного усунення держави від вирішення складних питань аграрної економіки та соціальної політики.

Отже, нас очікують непрості часи. За володіння землею боротимуться жорстокіше, безкомпромісніше, ніж це було в інших галузях народного господарства. І ми у цій боротьбі не повинні втрачати дорогоцінних позицій.

Асоціація діятиме ефективно і рішуче: проводитимемо в селах України просвітницькі заходи та формуватимемо відповідну громадську думку знизу. Але ця робота буде ефективною лише тоді, коли матимемо активну підтримку місцевих осередків Асоціації фермерів та приватних землевласників. Тільки всі разом зможемо виробити чітку ідеологію і стратегію щодо аграрних реформ в Україні.

Сьогодні ми як потужна представницька громадська організація маємо всі підстави рішуче вимагати від Уряду:

- Провести до 2013 року найдетальнішу інвентаризацію сільськогосподарських земель наземними і космічними засобами — з юридичним, правовим супроводом. Виявити всіх справжніх, а не підставних власників земельних ресурсів. Повернути державі й сільським громадам численні самозахоплені земельні масиви.

- Не менш як на десять років запровадити мораторій на торгівлю землею сільськогосподарського призначення, щоб ґрунтовно розібратися з напрямком і структурою аграрних перетворень. Заяви деяких економістів про необхідність ринкового обігу землі для іпотечного кредитування виробництва непереконливі через низьку прибутковість і високий ризик аграрного виробництва, а відтак через низьку ціну землі та невеликі суми застави, що не забезпечують фінансування господарської діяльності. Спекулятивні ціни на земельні ділянки поблизу Києва й інших великих міст не відображають економічних законів формування ціни на землю сільськогосподарського використання.

- Розробляти не лише програми розвитку виробництва, а й концепцію розвитку територіальних громад. І починати слід із соціальних, а не з виробничих факторів.

- Внести зміни у процес формування бюджетів усіх рівнів. Бюджет сільських громад і сільськогосподарських підприємств має формуватися знизу. Податок із землі повинен бути

основною складовою сільського бюджету. Сільським громадам слід знати, що вони житимуть в основному за рахунок земель своєї території. За допомогою земельного податку можуть організовуватися різні соціальні фонди. Земельний податок може стати основою вдосконалення технологій, поліпшення якості землі, здійснення екологічних програм в агроландшафтах.

- Обмежити або заборонити рух земельних паїв на 10-15 років.

- Установити адміністративну відповідальність за стан і використання сільськогосподарських угідь.

- Зобов'язати місцеві адміністрації формувати постійних землекористувачів. При цьому заборонити землеволодіння юридичних осіб і законодавчо обмежити концентрацію земельних угідь в одних руках.

- Організувати максимальну переробку сільськогосподарської продукції на місці виробництва, що забезпечить сприятливу структуризацію аграрного соціуму, оптимальні за часом зайнятості та спектром професій, а також рівнем доходів, віковим і гендерним складом трудові ресурси сільських громад.

- Усі відносини з державою сільськогосподарський виробник має здійснювати через єдиний податок на землю та звітувати один раз на рік перед фіскальними органами. Сільськогосподарського виробника варто звільнити від прямих контактів із контролюючими та наглядовими органами. Єдине його завдання — сплатити податок, а всі відносини з владою та її структурами вибудовуються через органи місцевого самоврядування.

- На державному рівні слід визначитися із зональною і по адміністративних одиницях спеціалізацією виробництва, потрібними обсягами, якістю, відносно стабільними цінами. Сформувати центральний орган із регіональними відділеннями для вивчення внутрішніх і зовнішнього аграрних ринків на кшталт чинного впродовж багатьох років у сусідній Польщі Агентства аграрного ринку.

- Не допустити суттєвого збільшення орендної плати землі через багатократне підвищення нормативної грошової оцінки землі.

- Розробити комплексну програму розвитку сільськогосподарської обслуговуючої кооперації.

- Заборонити ввезення сільськогосподарської продукції, яка може вироблятися в Україні та створити надійний митний заслін спробам контрабанди сільгосппродуктів.

- Спростити процедуру документального оформлення зведення фермерами та членами фермерських господарств житлових будинків, господарських будівель та споруд для створення фермерських господарств з відокремленими фермерськими садибами на землях цих фермерських господарств.

Аграрне виробництво в Україні — це значно більше, ніж звичайний сектор економіки. Бо це життя людей. Українське село сьогодні — це понад 28 тисяч населених пунктів, більш ніж 8 млн працездатного населення. Однак кожна друга родина на селі все ще не забезпечена послугами швидкої медичної допомоги, кожна третя — не має доступу до медичної установи та регулярного транспортного сполучення. Знижується доступ і до якісної середньої освіти, насамперед, у віддаленій сільській місцевості. Практично кожне друге село не має своєї школи, і діти змушені пішки добиратися до сусідніх сіл. І над усе — високий рівень безробіття, неповної і сезонної зайнятості на некваліфікованих роботах.

Розірвати ганебне замкнене коло може політична воля найвищого керівництва держави. Саме це окреслив на урочистому засіданні з нагоди святкування Дня сільського господарства Президент України Віктор Янукович, назвавши зміцнення фермерства та розвиток нового кооперативного руху на селі фундаментом структурної перебудови сільського господарства.

Отже, маємо надію, що керівництво держави дослухається до голосу нашої тривоги, що вектор аграрної економіки буде змінено в бік українських фермерів.

**Мирон МИРКЕВИЧ,**
президент Асоціації фермерів
та приватних землевласників України



Олексій КОНИК,
начальник
Головного управління
Держкомзему
у Вінницькій області:

# "ЗЕМЕЛЬНІ АУКЦІОНИ – ЦЕ ПРОЗОРА КОНКУРЕНЦІЯ І ГАРАНТІЯ НЕПРОДЕШЕВИТИ НА ТОРГАХ"





Органи виконавчої влади та місцевого самоврядування Вінниччини постійно у пошуку коштів для наповнення місцевих бюджетів. Поряд із земельним податком та орендною платою одним із додаткових джерел надходжень до державної казни є продаж земель та прав на них як шляхом безконкурентного продажу, так і через проведення аукціонів.

На теренах Вінницької області перші аукціони були проведені після прийняття Вінницькою міською радою Порядку продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення шляхом проведення земельних аукціонів у 2004 році, а також Вінницькою облдержадміністрацією Тимчасового порядку продажу та надання в оренду земельних ділянок на конкурентних засадах 2005 року, який був зареєстрований у Вінницькому обласному управлінні юстиції у січні 2006 року.

Окремі органи місцевого самоврядування затвердили власні тимчасові порядки з відчуження земельних ділянок.

Наслідком прийняття цих документів стало проведення у 2005 році 6 земельних аукціонів у місті Вінниця. При цьому ціна продажу земельних ділянок перевищувала стартову ціну у три-п'ять разів.

Найвигідніше продавати земельні ділянки в обласному центрі — тут завжди більша кількість конкурентів, а пропозиції обмежені. Втім, вагомі надходження можна одержати і від вдало проведених аукціонів у невеликих населених пунктах. Підтвердилося це у Томашполі — селищі міського типу, де вартість продажу порівняно зі стартовою ціною підвищилася майже в 6 разів. У цьому ж населеному пункті наступний аукціон був ще успішнішим — право оренди на земельну ділянку площею 12 квадратних метрів продано на 25 років за 28,4 тисяч гривень, що перевищило стартову пропозицію у 16 разів.

Законом України «Про Державний бюджет України на 2008 рік та про внесення змін до деяких законодавчих актів України» внесено зміни до Земельного кодексу України, що набули чинності з 1 січня 2008 року. Ці зміни передбачали, що набуття права оренди земельних ділянок, які перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється виключно на аукціонах, крім окремих випадків, зазначених у ст. 134 Земельного кодексу України. Стаття 137 ж Земельного кодексу України твердила, що земельні торги (аукціони) проводяться у порядку, встановленому законом.

Однак загальнодержавний порядок проведення земельних торгів не було затверджено.

Для врегулювання цього питання Кабінетом Міністрів України було прийнято два Порядки з проведення аукціонів, затверджені постановами № 90 від 27.02.2008 р. та № 394 від 17.04.2008 р. Вони визначали процедуру підготовки, організації та проведення земельних аукціонів з продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або права на їх оренду. Однак Конституційний суд визнав ці постанови неконституційними і Указами Президента України дія їх була призупинена.

Відбулася правова колізія — Земельний кодекс передбачає відчуження земельних ділянок лише через аукціон, а загальнодержавна процедура його проведення — відсутня.

Враховуючи роз'яснення Держкомзему, проведення аукціонів в області регулювалися нормами глави 21 Земельного кодексу України, Тимчасовим порядком продажу та надання в оренду земельних ділянок на конкурентних засадах. Територіальні органи Держкомзему в районах області спільно з органами місцевого самоврядування та виконавчої влади ретельно відпрацювали кожний пункт процедури проведення аукціонів, взявши на себе зобов'язання — забезпечувати підготовку необхідної документації на ті земельні ділянки, що підлягають аукціонуванню. Таких ділянок для початку нарахували аж 228.

За дорученням облдержадміністрації районні адміністрації розробили графіки виконання комплексу заходів щодо проведення земельних аукціонів.

Звісно, без проблем не обійшлося. Насамперед треба було визначитися з фінансуванням землевпорядних робіт. У бюджетах для цих цілей, звичайно ж, кошти не передбачалися. Тоді зійшлися на тому, що витрати на виконання комплексу робіт з підготовки землевпорядної документації до аукціону сплачуватимуть переможці торгів. Підпорядкувавши добрій справі внутрішні резерви, наші спеціалісти повністю підготували документацію із землеустрою на 24 земельні ділянки, 14 із них було продано того ж таки 2008 року. 10 покупців отримали права оренди, 4 — придбали земельні ділянки у власність. Перший досвід проведення аукціонів здобули у містах Козятині, Вінниці, Жмеринці, Гнівані та у селах Вінницького і Томашпільського районів. Наприклад, 2009 року Росошанська сільська рада Липовецького району від реалізації права оренди на земельну ділянку площею 3,69 га отримала 294,4 тис. гривень.

Загальна сума бюджетних надходжень від продажу земельних ділянок або прав на них у 2008 — 2009 роках на аукціонах становила 7,7 млн грн. Продажа земельних ділянок та прав оренди на них перевищила стартову ціну на 1,4 млн гривень.

Враховуючи рішення Конституційного Суду України, Вінницька облдержадміністрація своїм розпорядженням від 15 квітня 2009 року №139 скасувала Тимчасовий порядок продажу та надання в оренду земельних ділянок на конкурентних засадах.

Ось так на території області і перестав діяти єдиний порядок, який регулював проведення аукціонів.

А далі, щоб все ж таки врегулювати питання проведення аукціонів та надання вільних земельних ділянок, Уряд вносить до Верховної Ради України проекти Законів України «Про ринок земель» (№2143 від 28.02.2008 р.) та «Про земельні аукціони» (№ 3666 від 28.01.2009 р.), в яких пропонується визначити, зокрема, порядок продажу земельних ділянок (прав на них) на аукціоні.

Закон України «Про Державний бюджет України на 2010 рік» (ст. 80) встановив, що до прийняття закону, який врегулює порядок продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення державної чи комунальної власності або прав на них на конкурентних засадах (земельних торгах), продаж здійснюватиметься за порядком, затвердженим Кабінетом Міністрів України. 2 вересня 2010 року Уряд ухвалив постанову № 805 «Про затвердження Порядку продажу у 2010 році земельних ділянок несільськогосподарського призначення на земельних торгах». Прикро, що цей документ дістався нам наприкінці року, до того ж він не вирішив проблему надання в оренду земель сільськогосподарського призначення шляхом продажу права на їх оренду. Із-за цього на Вінниччині не оброблялися сільськогосподарські землі, не поповнювалися бюджети різних рівнів, що негативно відображалося на розвитку сільського господарства однієї з найбільших аграрних областей.

Якщо конкретно, то на території області залишалися не наданими в оренду більше 40 тис. га земель сільськогосподарського призначення. Враховуючи середній розмір орендної плати, щорічні втрати місцевого бюджету становили більше 7 млн грн — це не враховуючи кошти від можливого продажу прав оренди.

Щоб поліпшити ситуацію у цій царині, Головне управління Держкомзему у Вінницькій області розробило проект Тимчасового порядку набуття права оренди на землі державної та комунальної власності на конкурентних засадах, який був затверджений сесією обласної ради 28 грудня 2010 року — жаль, що не раніше.

До речі, Порядок не передбачав продаж земельних ділянок у власність, а лише визначав процедуру підготовки, організації та проведення земельних аукціонів з продажу права оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, в тому числі на земельні ділянки, на яких передбачається здійснення діяльності у галузі сільськогосподарського виробництва, зокрема землі водного фонду.

Під час практичного застосування Порядку виявилася низка проблемних місць — не зовсім детально прописали механізми підготовки до аукціону, а також перешкоджали справі організаційні нюанси взаємодії між організатором та виконавцями.

Завдячуючи досвіду ліцитаторів, усі проблемні питання були врегульовані договорами на виконання робіт між виконавцем та організатором.

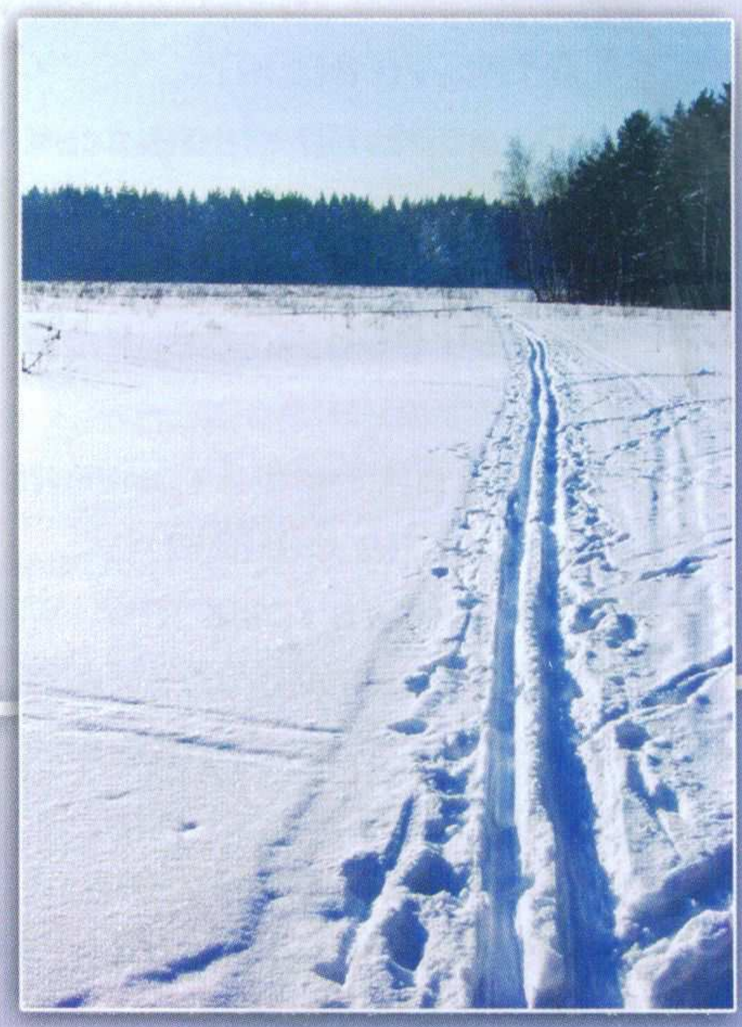
На сьогодні в області підібрано майже 600 земельних ділянок сільськогосподарського призначення та водного фонду державної та комунальної власності загальною площею 10,5 тис. га, право оренди на які пропонується для продажу на земельних торгах. Перші аукціони проведено у Липовецькому, Гайсинському, Піщанському, Мурованокуриловецькому, Томашпільському, Вінницькому та Тульчинському районах.

Результати втішають. Наприклад, продано право оренди 47-ми земельних ділянок загальною площею 1080 га, стартова ціна продажу яких становила 669,68 тис. гривень. Ціна, за яку придбано право оренди, збільшилася від стартової у 1,7 рази і становить 1,1 млн грн. У Липовецькому районі, скажімо, стартова ціна земельної ділянки площею 44 га піднімалася на 39 кроків і була реалізована більше ніж за 121 тис. грн, а пропонували її купити за 25 тис. гривень.

Водночас проведено аукціони з продажу права оренди на земельні ділянки несільськогосподарського призначення на території міста Вінниці та Шпиківської селищної ради. За право оренди 3 земельних ділянок виручено 457 тис. гривень.

Упродовж останніх трьох місяців 2011 року в області продано прав оренди більше ніж на 1,5 млн грн. Додатково до бюджету надходитиме 400-600 тис. грн щорічної орендної плати лише за землі сільськогосподарського призначення. Органи місцевого самоврядування та виконавчої влади побачили реальні переваги аукціонів.

Таким чином, прийняття рішення Вінницькою обласною радою «Про затвердження Тимчасового порядку набуття права оренди на землі державної та комунальної власності на конкурентних засадах» врегулювало порядок проведення земельних аукціонів з надання в оренду вільних земельних ділянок до прийняття Закону України «Про ринок земель».







# "З людьми щодня треба вітатися"

**У різних галузях середнього за розмірами (4,5 тис. га ріллі) господарства «Іванівське» Теребовлянського району цілорічно мають роботу 190-200 осіб. Середньомісячна зарплата — понад три тисячі гривень. Щороку не менше півмільйона гривень агропідприємство вкладає у розвиток соціально-культурної сфери сіл, жителі яких довірили в оренду свої земельні паї Антону БІЛИКУ.**

Це — констатація беззаперечного факту: українське село тримається і, сподіваємося, триматиметься, не на агрохолдингах, а на таких «колгоспах» (люди досі так називають), як у Білика. Бо на гігантських масивах, «застовблених» олігархами, село — манюсінька цятка. Із висоти їхніх офісів (ще й закордонних) не видно конкретної людини, не проглядаються її буденні проблеми. Зрештою, для них, олігархів, це зайвина.

Антон Білик, заслужений працівник сільського господарства України, — типовий представник так званої старої школи керівників-хліборобів. Очолює господарство уже чотири десятки літ: половину — за радянської влади, стільки ж — за незалежної України. Він один із небагатьох господарників на Тернопільщині, котрі зуміли уберегти надбання колишніх колгоспів від розтягування. Коли у довколишніх селах пайовики поспішали розбирати стайні, чубилися за борони та колеса від комбайнів, в Іванівці звично колективно трудилися. Наче в іншій державі. Тут без галасу і чвар розділили (умовно) майно і землю, та довірили все те добро Білику. Твердо знали, що нічого не продасть, аби самому пожитися, як нерідко чинили керівники інших господарств. Не та у нього мораль...

Висока довіра до Антона Білика формувалася упродовж багатьох літ. Іще у 50-х роках, коли прибув до Іванівки за направленням з технікуму, люди підмітили його господарську жилку. Зокрема, молодий агроном так ретельно вивчав кожне поле, ніби хотів докопатися, чим дише кожна сотка, яку родючу силу має. Такий інтерес, виявилося, був не випадковим. Засвідчував про серйозні наміри молодого фахівця, по-перше, лишитися у цьому селі не на рік-два, а по-друге, — не просто вирощувати врожаї, а програмувати їх. Щоправда, це не зовсім вписувалося у тодішні партійні лозунги «Наздоженемо й переженемо!..»

— Хіба може безпартійна земля брати на себе соцзобов'язання, та ще й підвищені? — з селянським гумором згадує ті часи Антон Іванович.

Він завжди вірив у сільськогосподарську науку, довіряв їй. Звісно, не тій парадній, що зазвичай дивилася в рота партійним погоничам. Отож створена ним схема функціонування рослинницької галузі колгоспу вбезпечувала від деформацій, що зазвичай виникали, як тільки-но змінювався напрямок політичного «вітру». Скажімо, коли замість «кукурудзяного» дув «пшеничний» чи «буряковий»... Принаймні на запроваджені ним сівозміни ті «пилові бурі» не впливали.

Признатися, за такий «господарський суверенітет» Антонові Івановичу не особливо дорікали. Навіть нагороджували, бо «тихе саботування» ним прийнятої у районі чи в області «єдиної лінії», як правило, оберталося... прибавкою врожаю.

То що було робити з таким агрономом?

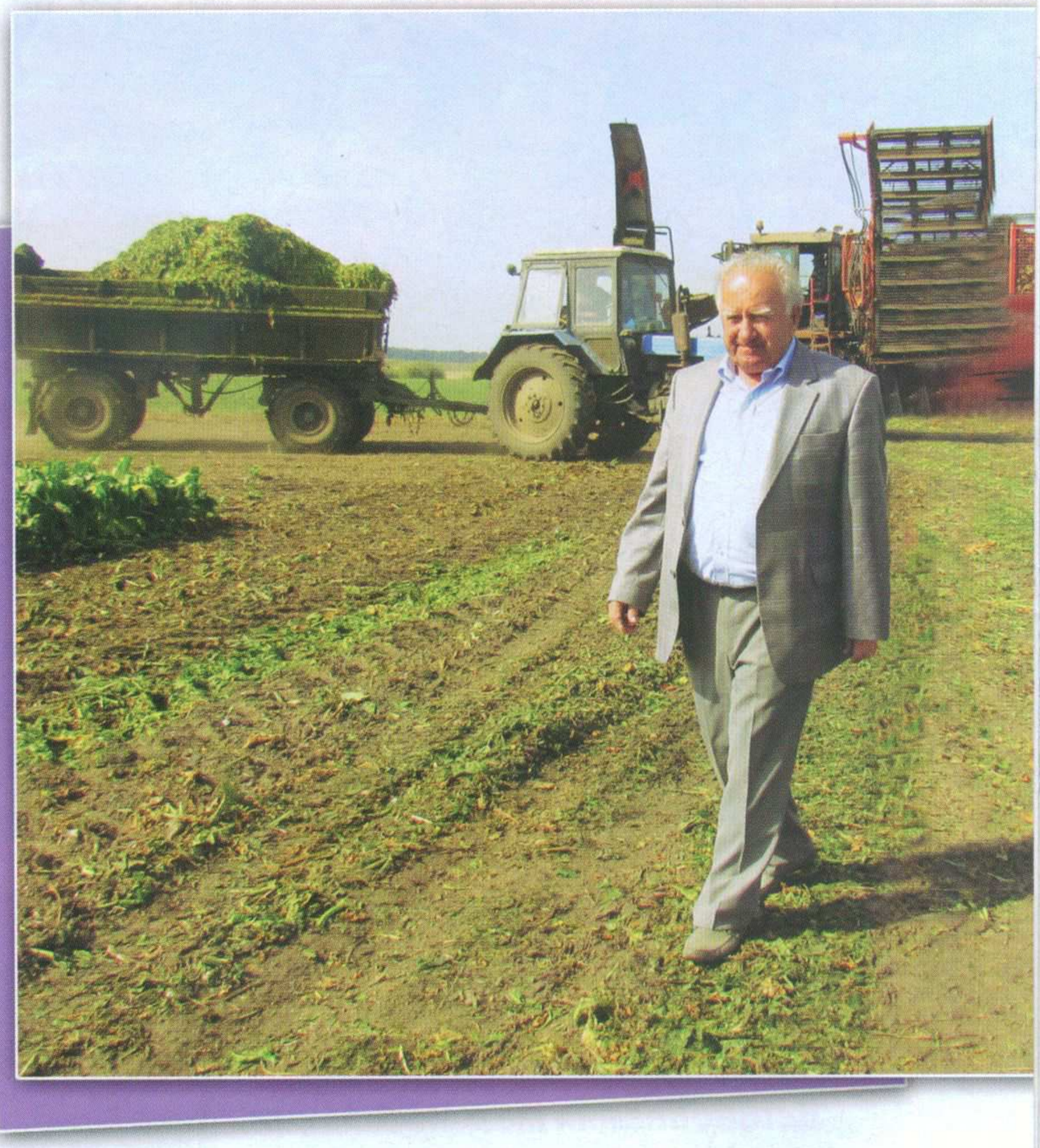
Правильно, доручити йому очолити колгосп. До речі, таке рішення райпарткому цілком збігалося з одноголосною ухвалою загальних зборів колгоспників.

На той час ефективність господарювання визначалася, на наш погляд, об'єктивним показником — кількістю виробленої валової продукції рослинництва і тваринництва на сто гектарів ріллі. Іванівецький колгосп у цьому майже завжди був лідером. І таким зостався донині. Але, по суті, острівцем, подібних якому мало.

У своїй еволюції («революціонерів», на щастя, в Іванівці не знайшлося — соціальної напруги не було) господарство досягло європейських параметрів виробництва зернових і технічних культур, молока і м'яса. Промовистий факт: 30-40 відсотків сільгосппродукції, яку реалізує найбільший в області Теребовлянський район (75560 га орної землі), припадає на ПОП «Іванівське», яке, нагадаю, орендує лише 4,5 тис. га. До слова, пайовики із навколишніх сіл давно просяться до Білика зі своїми наділами. Він м'яко відмовляє, пояснюючи: землі в господарстві має бути стільки, щоб за день керівник міг побувати на кожному полі, поговорити з людьми, оперативно прийняти необхідні рішення.

Дехто, виправдовуючи власне безсилля, бурчить, що землі довкола Іванівки особливі, мовляв, від природи дуже щедрі. На те хліборобський патріарх (за віком найстарший серед керівників сільгосппідприємств не лише Тернопільщини) відповідає: будь-де земля виснажується, якщо десятки років не бачить органіки. В «Іванівському», як у старі часи, гній з ферм вивозять у поля, складують, а після кожних жнив удобрюють ґрунт. Головне — своєчасно і в потрібних обсягах давати землі те, чого вона потребує. Що тут незрозумілого? Ясна річ, ще застосовують високу агротехніку, передові технології, сучасні гібриди високоврожайних сортів.

Пригадую кількарічної давності розмову з директором відомого в області сільгосппідприємства. Закортіло йому проникнути у Біликову «лабораторію», аби довідатися про секрети багатолітнього незмінного



успіху славетного аграрія, тож напросився, так би мовити, у стажисти. Каже, ходив за Антоном Івановачем слід у слід аж три дні, проте «родзинки» так і не помітив. «Ніби й нічого особливого, але чомусь у Білика все одно краще виходить», — нітився «екскурсант».

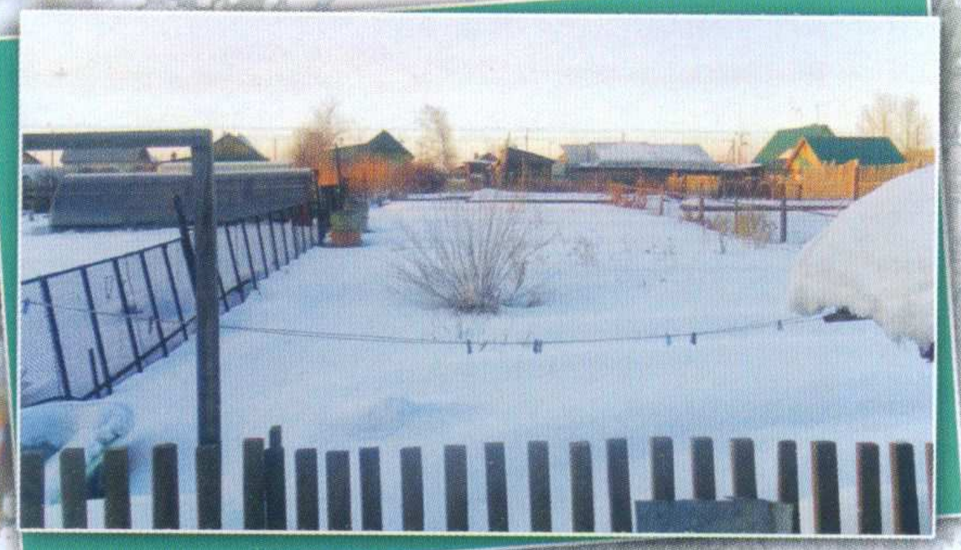
Направду, нелегко збагнути феномен цього скромного, по-старомодному делікатного чоловіка. Міг би й скинути із себе вериги щоденних клопотів, бо вже 77-й... Можна дозволити собі подрімати з вудочкою на ставку чи одвести душу біля вуликів. Сповна ж заслужив на відпочинок повний кавалер орденів «За заслуги». Хоча, люди, які цінують його трудовий подвиг, вважають, що Антон Білик давно вартує звання Героя України. До речі, саме такого змісту надсилалися клопотання від широкої громадськості Тернопільщини, а також відповідні офіційні подання до Адміністрації попереднього Президента. Проте «героїчна» зірка дісталася іншому. Олігархові, котрий відзначився «колекціонуванням» сотень гектарів орендованих земель. Без сіл.

«З людьми щодня треба вітатися», — запам'яталася мені фраза Антона Івановича Білика. А днів тих, в Іванівці зокрема, набігло вже нівроку — майже півстоліття. Багато прожито, немало пережито, та при зустрічах ніколи не відводив очей, не тупив погляд. Тим і щасливий.

**Зенон МИХЛИК**
**Фото автора**

Тернопільська область

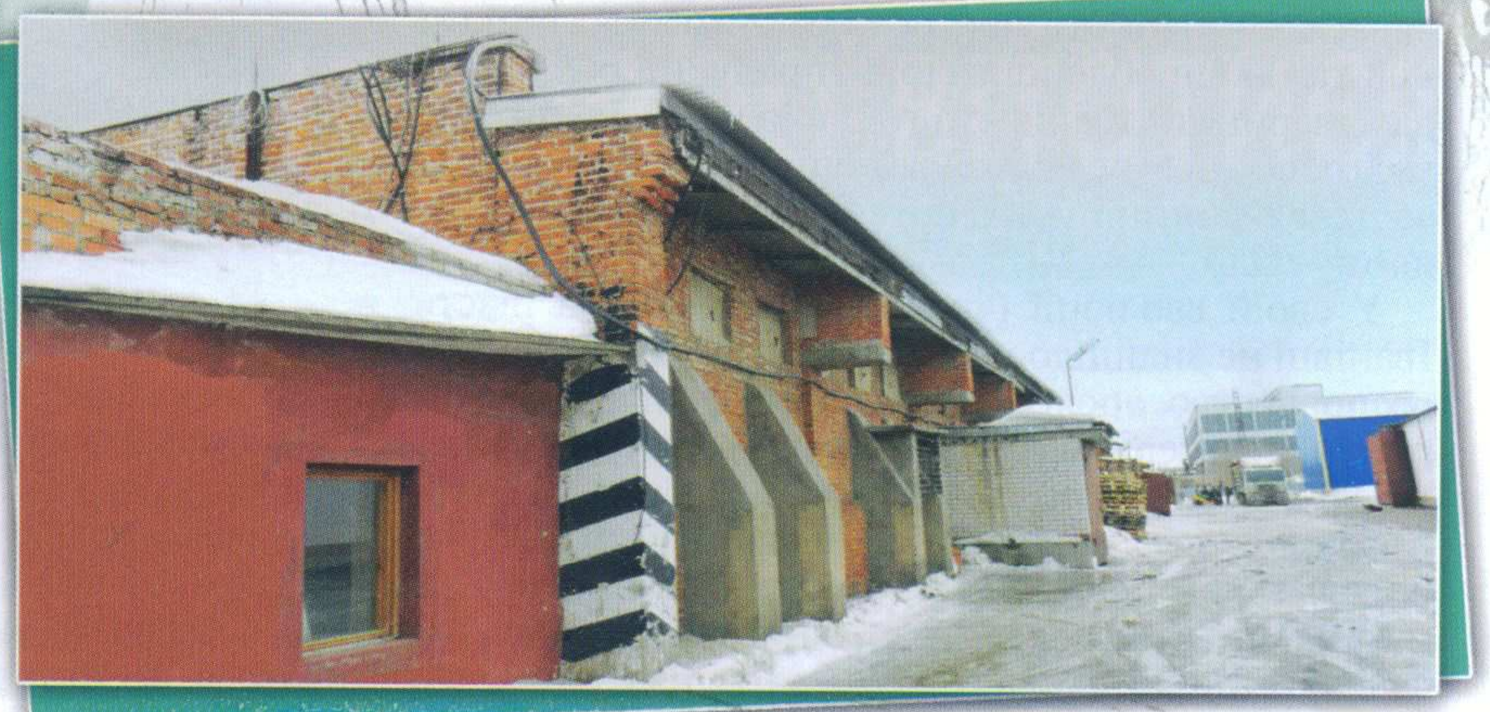




# ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ: СУЧАСНІ ПРОБЛЕМИ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ



УДК 332.334.4:911.37:528.441.21



**Встановлення меж населених пунктів є чималою державною проблемою. На тепер лише 58,5% від їх загальної кількості мають чітку контурність. Найгірший стан з визначенням меж міст обласного та районного значення**

Розробка проектів землеустрою щодо встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних утворень (далі — АТУ) є необхідною складовою повноцінного їх функціонування та розвитку, забезпечення ефективного використання їх земельно-ресурсного потенціалу, територіального планування, створення сприятливих умов для раціонального використання, охорони та збереженням природних ландшафтів, об'єктів історико-культурної спадщини тощо [4].

Оскільки встановлення меж передбачає правове, геодезичне та землевпорядне обґрунтування, то ця проблема повсякчас у полі зору фахівців, що займаються теоретичними і практичними аспектами цієї важливої справи. Технічним забезпеченням цього процесу переймаються такі вчені як Ю. Губар, М. Дутчин, М. Малашевський, В. Рябчій, М. Тригуб та ін. У своїх публікаціях вони виокремлювали питання точності виконання геодезичних робіт, зокрема, при визначенні площ землекористувань та АТУ. Також зосереджували увагу на встановленні межових знаків (пунктів), вартості геодезичних робіт, удосконаленні методів та способів геодезичних знімань, використанні сучасних технологій і приладів тощо.

Дослідженню питань теоретико-методологічного та методичного забезпечення розробки проектів землеустрою щодо формування меж населених пунктів, зокрема, техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель АТУ, розроблення схем землеустрою, планів земельно-господарського устрою присвячені праці Д. Добряка, Й. Дороша, А. Мартина, С. Осипчука, М. Стецюка, А. Третяка та інших науковців. Проблематика правового регулювання встановлення меж АТУ розглядалася у роботах М. Марусенка, А. Мірошниченка, А. Ріпенка, А. Юрченка та ін. Водночас додаткової уваги заслуговують проблеми, що пов'язані з аналізом причин «стримування» процесу встановлення меж населених пунктів та пошуку можливих шляхів їх вирішення.

**Олександр КРАСНОЛУЦЬКИЙ,**
начальник
управління землеустрою
Державного агентства
земельних ресурсів України

**Тарас ЄВСЮКОВ,**
кандидат економічних наук,
доцент,
докторант Національного
університету біоресурсів
і природокористування України

**Метою цієї публікації** є аналіз сучасного стану та процесу розроблення проектної документації із землеустрою щодо встановлення меж населених пунктів в Україні, а також спектру тих проблем і чинників, які уповільнюють їх розроблення та затвердження, а також окреслення напрямів їх вирішення.

Відповідно до Закону України «Про землеустрій» поняття «межування земель» передбачає виконання комплексу робіт, які полягають у встановленні або ж відновленні на місцевості меж АТУ, меж земельних ділянок власників, землекористувачів, у тому числі орендарів, із закріпленням їх межовими знаками встановленого зразка [2].

**Перші згадки про існування меж** та межування доходять до нас вже з перших літописів та збірників законів Руської Правди (Руська Правда Ярослава Мудрого, Устав Володимира Мономаха), де також, до речі, зазначено і міру стягнення та відповідальності за самовільне їх порушення [1, С.17-18]. Подібні роботи із встановлення меж територіальних утворень проводилися у другій половині XVII ст. Зокрема, при встановленні порядку роздачі полів встановлювалися окружні межі «уєздам» (містам), у результаті виконання робіт, передбачених Поміс-

ним наказом, виникають «межові книги» окружних меж «уєздов» (міст) [1, С. 134].

Відомий історик з межування проф. І.Є.Герман зазначав, що встановлення меж є процесом правового (юридичного) та технічного (геодезичного) визначення меж, простору, місцеположення та складу поземельних угідь [1, С. 1]. У навчальному курсі «История Русского межевания» він робить припущення, що перші межі виникали та створювалися землеволодіння у жителів перших міст Руської держави, під якими необхідно розуміти лише укріплення місць групових поселень. Таким чином, жителі міст створювали умови для безпечного життєвого середовища та формування сприятливих умов їх розвитку.

Державне межування на території України, що входила до складу Московської держави, проводилося у 1752 р. з ціллю впорядкування поземельної власності шляхом приведення усіх володінь не тільки до відома, а й до повної відповідності з поземельними правами володільців [1, С. 174-175].

**Сучасний** адміністративно-територіальний устрій України не створює передумови здійснення ефективної регіональної політики та суттєво впливає на становлення місцевого самоврядування, як основу інституту демократії [6, С.35].

Серед найістотніших та найактуальніших проблем у сфері АТУ України, поряд із законодавчою неврегульованістю, розбіжністю норм Конституції України та багаторівневої системи адміністративно-територіальних одиниць (далі — АТО), недосконалістю існуючих підходів до класифікації міст тощо, надзвичайно гострою є проблема відсутності у більшості випадків на планово-картографічних матеріалах визначених належним чином меж АТО та їх не встановлення на місцевості [6, С.36-37].

Безумовно, що відсутність в натурі меж населених пунктів, визначення їх без урахування низки важливих факторів (місцевих, природних, історичних та ін.) створюють передумови негативного соціально-економічного розвитку цих територій — поглиблюються проблеми управління цими землями, не сповна наповнюються місцеві бюджети тощо.

Згідно з частиною першою статті 133 Конституції України систему АТУ України складають: АР Крим, області, райони, міста, райони в містах, селища і села [5]. Кількість АТУ за оперативними даними Держкомстату України станом на 1 липня 2011 року становить: районів — 490, міст — 459 (в тому числі міст спеціального статусу, республіканського, обласного значення — 180), районів у містах — 118, селищ міського типу — 885, сільських рад — 10 278, сільських населених пунктів — 28 451.

Відповідно до пункту 29 частини першої статті 85 Конституції України утворення і ліквідація районів, встановлення і зміна меж районів і міст, віднесення населених пунктів до категорії міст, найменування і перейменування населених пунктів і районів належать до компетенції Верховної Ради України [5]. Зазначена норма закону підкріплюється статтею 174 Земельного кодексу України, у якій, зокрема, зазначено, що рішення про встановлення і зміну меж районів і міст приймається Верховною Радою України за поданням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласних, Київської чи Севастопольської міської рад, а рішення про встановлення і зміну меж сіл та селищ приймаються Верховною Радою Автономної Республіки Крим, обласними, Київською чи Севастопольською міською радами за поданням районних та відповідних сільських, селищних рад.

Прийняття рішення про встановлення і зміну меж районів у містах приймається міською радою за поданням відповідних районних у містах рад [4].

Нині в Україні 29795 населених пунктів. За оперативними даними Державного агентства земельних ресурсів України (Держземагентства) встановлено межі (за наростаючим підсумком) згідно з проектами землеустрою щодо встановлення і зміни меж населених пунктів лише у 17 434 населених пунктах, що становить 58,5 % від їх загальної кількості (табл. 1).

За статистичними даними найбільш гостро стоїть проблема встановлення меж міст районного та обласного значення, кращі справи з встановленням меж сіл та селищ.

Найсуттєвішою проблемою в установленні та зміні меж населених пунктів є те, що більшість таких меж встановлювалися ще минулого сторіччя. Останнім часом відбувається значна урбанізація українських міст, особливо це стосується міст обласного значення та населених пунктів навколо них. Наприклад, у Київській області значна кількість площ населених пунктів, межі яких встановлено, на даний час не відповідає реальній площі населених пунктів.

Так, за останні 10 років Верховна Рада України згідно з проектами землеустрою затвердила або змінила межі 18 міст обласного значення. До 80-их років минулого століття затверджено межі 21 міста обласного значення.

Отже, нині назріла необхідність розроблення проектів землеустрою щодо поновлення меж і цих населених пунктів з винесенням їх в натуру (на місцевість).

Не краща ситуація із містами районного значення. Так, у Луганській області встановлення меж міст районного значення проводилося лише в 60-70 рр. минулого сторіччя. У Тернопільській та Херсонській областях ці роботи виконувалися в 90-их роках минулого сторіччя.

У 2009 році встановлено межі 76 населених пунктах, 59 з яких — сільські населені пункти.

Проблема встановлення меж не оминула і столицю. На місцевості межі Києва встановлювалися впродовж 1959-1964 рр. на підставі рішення виконавчого комітету Київської міської ради від 9 червня 1959 р. № 899. Правильність визначення графічних меж Київської області та м. Києва на топографічній карті масштабу 1:100 000 було підтверджено у 1981 році Київським облвиконкомом і Київським міськвиконкомом. Саме ці межі міста й були покладені в основу розробленого проекту землеустрою по встановленню межі м. Києва.

Проте, досі цей проект залишається неузгодженим із низкою сільських, селищних та міських рад Київської області, території яких безпосередньо прилягають до межі Києва.

Таблиця 1

**ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЗГІДНО З ПРОЕКТАМИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ І ЗМІНИ МЕЖ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ В УКРАЇНІ**

**станом на 01.07.2011 р.***

| № | Адміністративно-територіальні одиниці (населені пункти) | Загальна кількість населених пунктів | Кількість населених пунктів із встановленими межами | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Кількість | % |
| 1 | Міста обласного значення | 180 | 82 | 45,6 |
| 2 | Міста районного значення | 279 | 81 | 29,0 |
| 3 | Селища міського типу | 885 | 396 | 44,7 |
| 4 | Сільські населені пункти | 28451 | 16875 | 59,3 |

* Складено за оперативним даними Державного агентства земельних ресурсів України

До головних проблем із встановлення меж населених пунктів, на нашу думку, необхідно віднести:

## 1. «Небажання» органів місцевого самоврядування вирішувати питання щодо встановлення та зміни меж населених пунктів та районів.

Проблематика зазначеного питання пов'язана з їх повноваженнями. Окрім цього, історично сформована система АТУ України на практиці створює проблеми, вирішення яких в межах чинного законодавства є неможливим. Зокрема, існують міські АТУ, на території яких діють кілька інших АТО, при цьому вони не складають єдиної територіальної громади (м. Маріуполь, м. Севастополь та ін.). У деяких випадках законодавство фактично відносить територіальні громади населених пунктів, які охоплені територією іншого населеного пункту, до територіальної громади останнього.

Так, відповідно до частин третьої та шостої статті 17 Закону України «Про вибори депутатів Верховної Ради Автономної Республіки Крим, місцевих рад та сільських, селищних, міських голів», якщо до складу міста входить інше місто, село, селище, то воно є виборчим округом з виборів депутатів міської ради та міського голови міста, до складу якого воно входить. Рішення про утворення таких виборчих округів не приймаються.

Таким чином, одна територіальна громада бере участь у формуванні органів місцевого са-

моврядування іншої територіальної громади, що суперечить частинам першій та другій статті 141 Конституції України, згідно з якими до складу сільської, селищної, міської, районної, обласної ради входять депутати, які обираються жителями села, селища, міста, району, області на основі загального, рівного, прямого виборчого права шляхом таємного голосування строком на п'ять років [5].

На наше переконання, вирішення цієї проблеми можливе шляхом об'єднання територіальних громад населених пунктів, які охоплюються територією іншого населеного пункту, з територіальною громадою останнього.

Крім того, відповідно до пункту 12 Перехідних положень Земельного кодексу України, до розмежування земель державної та комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями (крім земель, переданих у приватну власність, та земель, зазначених в абзаці третьому цього пункту) в межах населених пунктів здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради, а за межами населених пунктів — відповідні органи виконавчої влади [4].

Невстановлення меж населених пунктів створює умови для розпорядження сільськими, селищними, міськими радами земельними ділянками і за межами населених пунктів, що призводить до порушень повноважень. А тому виконання робіт по розмежуванню земель державної та комунальної власності сприятиме чіткому розподілу повноважень між органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади щодо розпорядження землями державної власності.

## 2. Відсутність належного (достатнього) державного та місцевого фінансування виконання робіт по встановленню та зміні меж населених пунктів та районів.

Середня вартість проектів землеустрою щодо встановлення та зміни меж населених пунктів становить 70-80 тис. грн. Держкомзем за бюджетною програмою КПКВК 2408030 «Проведення земельної реформи» у 2009 році виділив лише 6,6 тис. грн на погашення кредиторської заборгованості за виконання робіт по розробці проектів землеустрою щодо встановлення меж сіл Петрівка, Богданівка, Сонячне та смт Зеленівка Зеленівської селищної ради Дніпровського району м. Херсона, а у 2010-2012 роках кошти із державного бюджету не виділялися взагалі.

З місцевих бюджетів також виділяються незначні кошти для виконання цих робіт. У 2010 році АР Крим, Донецька, Житомирська, Івано-Франківська та Луганська області загалом виділили 196,5 тис. гривень.

Держземагентство неодноразово надавало доручення територіальним органам звернутися із клопотанням до відповідних органів місцевого самоврядування щодо спрямування коштів місцевих бюджетів на проведення робіт із встановлення і закріплення на місцевості меж АТУ.

Відповідно до пункту 78 Програми сталого економічного, екологічного і культурного розвитку м. Севастополя на період до 2015 року заплановано уточнення меж м. Севастополя, м. Інкерман, с. Кача та інших сільських населених пунктів у 2007-2008 рр. з обсягом фінансування 2800 тис. грн з місцевого бюджету. Проте у 2008 році виконання робіт зі встановлення меж Севастополя місцевий бюджет профінансував лише на 150 тис. грн із запланованих 1400 тис. Це, звичайно, не дозволило завершити роботи. Наступного року фінансування цих робіт у Севастополі не проводилося. Не виділялися кошти і у першому півріччі 2010 року.

За оперативними підрахунками Держземагентства для встановлення або зміни меж АТО необхідно понад 500 млн гривень.

## 3. Законодавче регулювання встановлення та зміни меж населених пунктів та районів.

Діюче законодавство передбачає такі вимоги щодо регулювання процедури встановлення та зміни меж АТУ:

- межі району, села, селища, міста, району у місті встановлюються і змінюються за проектами землеустрою, які розробляються відповідно до техніко-економічного обґрунтування їх розвитку, генеральних планів населених пунктів (на сьогодні за аналізом даних Мінрегіонбуду менше 10% населених пунктів мають актуалізовані генеральні плани);
- межі АТУ встановлюються в порядку та відповідно до закону — закон про встановлення та зміну меж АТУ відсутній;
- межі АТУ посвідчуються державним актом України — державний акт, що посвідчує межі АТУ, відсутній і взагалі існування такого акта, на нашу думку, є абсурдним.

Щоб виправити ситуацію народні депутати України В.Ф. Бевзенко, С.М. Терещук та Є.Я. Сігало спільно з фахівцями Держземагентства розробили проект Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів України щодо проведення робіт із землеустрою, пов'язаних із встановленням і зміною меж адміністративно-територіальних одиниць».

Головною метою законопроекту є визначення та спрощення процедури встановлення і зміни меж АТО.

Законопроект передбачає внесення змін до Земельного кодексу України та Законів України «Про землеустрій», «Про державну експертизу землевпорядної документації» в частині таких питань: визначення складу та основних вимог щодо розроблення, погодження та затвердження проектів землеустрою щодо встановлення (зміни) меж АТО; передача повноважень районним радам щодо затвердження меж сіл та селищ, які входять до складу території району; визначення процедури врегулювання спірних питань при погодженні проектів землеустрою; можливість встановлення існуючих меж населених пунктів (без їх зміни) за відсутності генеральних планів населених пунктів, посвідчення меж населених пунктів шляхом внесення відповідних відомостей до державного земельного кадастру.

Проект Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів України щодо проведення робіт із землеустрою, пов'язаних із встановленням і зміною меж адміністративно-територіальних одиниць» зареєстровано у Верховній Раді України 03.11.2011 за № 9408.

Не менш важливим для АТУ України, на нашу думку, є найменування та перейменування АТО, їх віднесення до певних категорій.

Відповідно до статті 8 Закону України «Про географічні назви» органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування, які здійснюють найменування (перейменування) географічного об'єкту, приймають рішення з урахуванням експертного висновку про відповідність пропозиції щодо найменування та перейменування географічного об'єкту.

На виконання положень Закону України «Про географічні назви» Кабінет Міністрів України прийняв такі нормативні документи:

- Положення про Міжвідомчу науково-методичну раду з питань географічних назв, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.2006 № 543;
- Положення про Державний реєстр географічних назв, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 11.05.2006 № 622;
- Порядок проведення експертизи пропозицій та рішень органів державної влади щодо найменування або перейменування географічних об'єктів, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 04.11.2009 № 1166.

Координацію діяльності, пов'язаної з географічними назвами, здійснює Державна служба геодезії, картографії та кадастру (Укргеодезкартографія). Укргеодезкартографія, в межах своєї компетенції, розробляє та затверджує проекти нормативно-правових актів з географічних назв, нормативно-методичні документи з питань встановлення, унормування, обліку, реєстрації, використання та збереження географічних назв, а також правила передачі назв географічних об'єктів України літерами латинського чи іншого алфавіту; організовує проведення експертизи пропозицій щодо найменування та перейменування географічних об'єктів, забезпечує формування та ведення Державного реєстру географічних назв, здійснює міжнародне співробітництво з питань географічних назв тощо.

Постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.2006 № 543 утворено Міжвідомчу науково-методичну раду з питань географічних назв. До її складу входять представники Укргеодезкартографії та інших зацікавлених міністерств, установ та організацій (Апарату Верховної Ради України, Міністерства юстиції, Міністерства транспорту та зв'язку, Національного космічного агентства, топографічної служби Збройних Сил, Національної академії наук, національних університетів тощо). Очолює Міжвідомчу раду голова Укргеодезкартографії.

Основними завданнями Міжвідомчої науково-методичної ради з питань географічних назв є: розроблення і визначення основних принципів встановлення та унормування географічних назв; участь у підготовці пропозицій щодо формування напрямів державної політики у встановленні, унормуванні, обліку, реєстрації, використанні та збереженні географічних назв; розгляд пропозицій щодо найменування та перейменування географічних об'єктів.

Пропозиції про перейменування населених пунктів підлягають обов'язковому розгляду Міжвідомчою науково-методичною радою з питань географічних назв.

Положеннями Закону України «Про географічні назви» визначено, що назви географічних об'єктів території України підлягають обліку та державній реєстрації. Відповідно до Положення про Державний реєстр географічних назв, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11.05.2006 № 622, державну реєстрацію географічних назв здійснює Укргеодезкартографія. Облік назв географічних об'єктів здійснюють також органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, до повноважень яких належить здійснення найменування та перейменування географічних об'єктів.

Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, наукові та інші установи й організації, в межах своїх повноважень, можуть видавати офіційні каталоги, довідники географічних назв, зміст яких затверджується (погоджується) з Укргеодезкартографією та Міжвідомчою науково-методичною радою з питань географічних назв.

Джерелом унормованих назв населених пунктів, районів, районів у містах, сільських та селищних рад є електронний довідник «Україна. Адміністративно-територіальний устрій» Верховної Ради України. У довіднику подані алфавітні покажчики нових і старих найменувань, а також населених пунктів, об'єднаних з іншими населеними пунктами, включених у межі міст та інших населених пунктів або знятих з обліку, на підставі змін, що сталися після видання останнього довідника у 1987 році.

З метою постійного відстеження та обліку змін у зображенні державного кордону України, меж АТО, населених пунктів Державний картографо-геодезичний фонд України (Укркартгеофонд) веде черговий довідник АТУ України за актами Верховної Ради України та повідомленнями, що публікуються у офіційному нормативному бюлетені «Відомості Верховної Ради України». Відстежуються зміни в АТУ, категорії та статусі населених пунктів, їх перейменування, об'єднання, зняття з обліку.

Межі АТО чергуються Укркартгеофондом на топографічних картах масштабу 1:100 000 відповідно до рішень Верховної Ради України. Межі областей та АР Крим, міст обласного значення та районів оформлюються на аркуші-документі топографічної карти масштабу 1:100 000.

Після прийняття Верховною Радою України рішення щодо зміни меж АР Крим, областей, міст обласного значення, Укркартгеофонд надсилає до відповідних органів влади аркуш топографічної карти масштабу 1:100 000 із графічним зображенням межі. Нанесене графічне зображення межі засвідчується підписами представників та печаткою місцевих органів влади. Посилаючись на відсутність відповідного законодавства, деякі обласні ради відмовляються завіряти графічне зображення межі, нанесеної місцевими управліннями Держкомзему, що не дає підстави вважати документ офіційним і використовувати його для зображення межі на картах різного призначення.

Відповідно до вимог Умовних знаків для топографічної карти масштабу 1:10 000, затверджених наказом Мінекоресурсів від 09.07.2001 № 254 та КУП «Зображення державного кордону та меж адміністративно-територіального устрою України на топографічній карті», затвердженого наказом Укргеодезкартографії від 25.1.1.2008 № 151, при створенні та оновленні топографічної карти масштабу 1:10 000 зображення меж АТО України є обов'язковим. Нанесення меж районів, сільських та селищних рад на топографічну карту здійснюється за офіційними картографічними (землевпорядними) матеріалами відповідних органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Водночас землевпорядні схеми, які надаються на місцях, застарілі, не відображають існуючі контури місцевості, відсутні рішення влади про затвердження меж, точки повороту меж на місцевості не закріплені. У результаті, межі на карти наносяться схематично, що не відображає дійсне положення лінії межі на місцевості.

**Таким чином, узагальнюючи вищенаведене, можна зробити такі висновки:**

**1.** Ключовою проблемою сучасного АТУ України переважно є відсутність на планово-картографічних матеріалах меж АТО, визначених належним чином, та не встановлення їх на місцевості.

**2.** Межі населених пунктів нерідко не встановлюються через відсутність зацікавленості органів місцевого самоврядування, а також через недостатнє державне та місцеве фінансування виконання робіт та законодавче неврегулювання встановлення та зміни меж населених пунктів та районів.

**3.** Вирішення проблем із встановлення меж населених пунктів повинно здійснюватися через реалізацію цілеспрямованої та виваженої державної політики у сфері земельних відносин.

**У статті критично проаналізовано сучасні проблеми пов'язані з встановленням меж населених пунктів в Україні. Запропоновано шляхи вирішення зазначеної проблеми через включення пропозицій до проектів законодавчих актів, якими передбачено порядок встановлення або зміни меж населених пунктів.**

**В статье критически проанализированы современные проблемы связанные с установлением границ населенных пунктов в Украине. Предложены пути решения указанной проблемы за счет включения предложений в проекты законодательных актов, предусматривающих порядок установления или изменения границ населенных пунктов.**

**The article critically analyzes the today problems associated with the boundaries of settlements in Ukraine. The authors suggested ways of solving this problem through the inclusion of proposals to the draft legislation which provide for the establishment or change the boundaries of settlements.**

## Література

1. Герман И.Е. История Русскаго межевания (Курс). — М., 1910. — 302 с.
2. Закон України «Про землеустрій»: за станом на 25 жовт. 2011 р. / Верховна Рада України. — 2003.: [Електронний ресурс] / Режим доступу: http://zakon1.rada.gov.ua.
3. Закон України «Про Державний земельний кадастр»: за станом на 07 лип. 2011 р. / Верховна Рада України. — 2011.: [Електронний ресурс] / Режим доступу: http://zakon1.rada.gov.ua.
4. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. — 2002.: [Електронний ресурс] / Режим доступу: http://zakon1.rada.gov.ua.
5. Конституція України. Прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 року // Відомості Верховної Ради України. — 1996. — № 30. — Ст. 141.
6. Новий курс: Реформи в Україні 2010-2015. Національна доповідь // [Електронний ресурс] / Режим доступу http://www.nbuv.gov.ua/books/2010/10nandop1.pdf.

УДК 332.33

# НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ ЕКОЛОГІЧНОЇ ПОЛІТИКИ в галузі земельних відносин

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

Україна вступила в новий етап соціально-економічного розвитку, який характеризується зростанням ролі ринкових механізмів регулювання економічної діяльності, насамперед у несільськогосподарських галузях. У країні в цілому створено основи ринкового земельного ладу: ліквідовано монополію держави на землю, здійснено перехід до багатоукладності землекористування, запроваджено платність використання земель. Земля відповідно до закону стала об'єктом нерухомості та цивільних відносин.

Однак через неефективну земельну політику держави загострюється проблема організації раціонального використання й охорони земель. Ринкові перетворення земельних відносин набули затяжного характеру. Значна їх кількість здійснюється несистемно, формально, затратно, без належного наукового обґрунтування. Як наслідок — більшість питань «входження в ринок» розв'язується методом «спроб і помилок». Земельна реформа розпочалася і практично завершується за відсутності програми земельних перетворень, без визначення соціально-економічних та екологічних цілей, передбачення наслідків, забезпечення відповідних законодавчих, фінансових, інституційних, кадрових, політичних і морально-психологічних передумов. Найбільш негативно недоліки земельної політики, поспішності та не виваженості земельної реформи позначилися на українському селі й вітчизняному аграрному секторі.

Поточний стан справ у землегосподарюванні потребує рішучого перегляду земельної політики та розробки концепції новітньої національної стратегії у сфері землекористування, в якій роль держави має значно посилитися. Державні органи влади повинні створити умови й активно сприяти формуванню соціально та екологічно орієнтованих регіональних моделей землекористування.



Неодноразово проблеми екологічної земельної політики порушувалася в роботах таких науковців як Д.І. Бабміндра [1], Д.С. Добряк [3], Ш.І. Ібатуллін, О.П. Канаш [4], Л.Я. Новаковський, С.О. Осипчук [5], М.П. Стецюк [6], А.М. Третяк [7], М.А. Хвесик [8] та ін. Проте й досі залишається відкритим питання удосконалення напрямів екологічної земельної політики щодо розвитку земельних відносин стосовно раціонального використання та охорони земель.

**Метою статті** є удосконалення напрямів екологічної складової земельної політики, що дасть змогу деталізувати екологічні передумови використання земель, зокрема у складі сільськогосподарських угідь, і буде сприяти раціональному та екологобезпечному їх використанню.

## За оцінками фахівців

Частка земельних ресурсів у складі природно-ресурсного потенціалу держави становить понад 40 %. Місткість територіального простору України за біокліматичним і землересурсним потенціалом достатня для нормального життя 150-160 млн громадян. Водночас у країні склався надзвичайно високий рівень освоєння життєвого простору: в господарське використання залучено понад 92 % її території. Тільки близько 5 млн га (до 8 %) знаходиться у природному стані (болота, озера, річки, гори). За густотою населення Україна наближається до середньоєвропейського рівня [3].

У нашій державі 82 % площ земель використовують як основний засіб виробництва в сільському та лісовому господарстві. Зокрема, до сільськогосподарського виробництва залучено 71,2 % території суші. Разом із тим внутрішньогалузеве використання земельної території в АПК має екстенсивний характер. Під внутрішньогосподарське будівництво, інші невиробничі потреби зайнято 5-7 % загальної площі продуктивних земель.

## Дослідження якісного стану земель свідчить

Темпи деградації земель пришвидшуються. Велике занепокоєння викликає безупинне зниження їх родючості. Складна екосистема ґрунтового покриву найбільше руйнується через інтенсивний розвиток ерозії. В Україні водної й вітрової ерозій зазнало понад 14,9 млн га сільськогосподарських угідь (35,2 % їхньої загальної площі). Виникли серйозні проблеми з поповненням біоенергетичного потенціалу ґрунтів. Сумарні втрати гумусу внаслідок мінералізації (окислювальної деструкції) та ерозії ґрунтів щороку становлять 32-33 млн тонн, що еквівалентно 320-330 млн тонн органічних добрив, а еколого-економічні збитки через ерозію перевищують 9,1 млрд гривень.

За останні 15 років площа кислих ґрунтів збільшилася на 2,4 млн га, у тому числі на ріллі — на 1,5; тих, які піддані водній ерозії — 2,4, засолених — 1,0; земель із солонцевими комплексами — 3,9, заболочених і перезволожених — 1,0; зарослих чагарником і дрібнолісся — 0,5 млн га. Вміст гумусу в ґрунтах України за цей період знизився у середньому на 20 %. Заходи щодо підвищення родючості земель мають епізодичний характер, тому в 90-х роках практично припинився приріст цінних високопродуктивних сільськогосподарських угідь. Зниження родючості земель та їхня меліоративна невпорядкованість, величезні масштаби й інтенсивність деградації ґрунтів зумовлюють щорічно недобір 10-12 млн тонн сільськогосподарської продукції у перерахунку на зерно.

**Збереження української землі має стати для суспільства головною національною ідеєю XXI століття**

Екологічна ефективність удосконалення земельних відносин проявляється через їхній вплив на зміну якості земельних ресурсів, навколишнє природне середовище й характер використання земель. Тут важливе значення мають зміна структури категорій і цільового використання земель на конкретній території (регіон, район, рада), питомої ваги орних земель у загальній площі та в сільськогосподарських угіддях, середовище стабілізуючих угідь, позитивна зміна екологічної стабільності землекористування й антропогенного навантаження.

## ЩО СЛІД ВРАХУВАТИ ІЗ ПРАКТИКИ ЗАРУБІЖЖЯ

Перед Україною стоїть складне завдання щодо створення системи землекористування, яка дала б змогу поєднати вільне володіння землею і соціальну справедливість при її використанні. Що стосується міжнародного досвіду організації землекористування, то підхід до нього повинен бути дуже критичним і виваженим. Передусім слід врахувати, що у більшості країн світу вільного нерегульованого обігу землі ніколи не було й не може бути.

Ринковий обіг землі в економічно розвинутих державах функціонує тільки у рамках розумної системи контролю з правового, управлінського та фінансового поглядів. Крім того, існуючі західні системи землекористування

(навіть в індустріально розвинутих країнах) мають і серйозні недоліки. Купівля-продаж землі, які ґрунтуються на приватній власності, часто супроводжуються земельною спекуляцією та присвоєнням належної суспільству ренти. Економічною базою цього процесу є те, що в міру розвитку суспільства «тиск на землю» зростає, внаслідок чого ціни на землю підвищуються швидше, ніж на інші товари. Наприклад, у Німеччині за останні 30 років вони загалом зросли втричі, а на земельні ділянки під забудову — в 16 разів.

**Земля надана людству природою, тому є суспільним надбанням. Рівноправність у користуванні нею за умови вільного пересування земельною територією та її безоплатне надання членам суспільства мають стати головним принципом розв'язання земельного питання в Україні.**

Багаторічна практика багатьох країн виробила ефективний і справедливий принцип землекористування, згідно з яким земельні ділянки не продаються, а тільки передаються у користування на підставі спадкоємного права забудови. Користувачі цих ділянок одержують їх безплатно за умови щорічної сплати податку, розмір якого відповідає зиску від землекористування.

Землекористування на основі щорічної сплати земельного податку більше відповідає умовам ринкової економіки, ніж викуп власності на землю шляхом одноразової сплати покупної ціни. Податок на землю в нормально розвинутій економіці, особливо на місцевому рівні, є постійним джерелом суспільних витрат на освіту, охорону здоров'я, підтримку інфраструктури селищ, відтворення земельних ресурсів. Отже, він має справлятися щорічно.

При приватизації підприємств у довільне розпорядження підприємця надається об'єкт його підприємницької діяльності (підприємство, його будівлі, устаткування, технології тощо). Щодо землі, то вона передається підприємцю в постійне користування тільки як просторовий базис. Підприємець у будь-який час і цілком вільно може закрити підприємство, продати його, зрештою, зруйнувати. Земельна ділянка не може бути піддана «закриттю» чи «знищенню».

Світова практика свідчить, що масовий продаж землі, як правило, супроводжується хвилею спекуляцій і відразу ж поділяє суспільство на тих, хто має переваги, і тих, кого в його правах обмежують. Земельні відносини, що ґрунтуються на приватній власності на землю та її купівлі-продажу, в чистому вигляді не відповідають моделям ринкової економіки, спрямованим на досягнення соціальної рівності.

**Приватна власність на землю — це рудимент рабовласницького ладу, від якого більшість країн давно відмовилися і перейшли на поняття «право користування землею».**

Земельні відносини, засновані на праві користування землею, сприяють залученню іноземного капіталу, який заінтересований у вкладанні в будівлі, машини, технології. Однак, щоб його залучити, потрібна стабільна політична обстановка, а що стосується землі, то досить мати право довгострокового користування земельною ділянкою. При цьому слід постійно враховувати дуже важливу обставину: економіка України являє собою багатогалузевий організм, що функціонує на стику вертикальної (центр-регіони) і горизонтальної взаємодії. Просторове етнографічне та ґрунтово-кліматичне різноманіття України — головне обмеження радикалізму в соціально-економічному реформуванні, а також суттєва перешкода для домінування приватної власності на землю.

З іншого боку, багатовіковий світовий досвід показує, що неврегульовані ринкові відносини у чистому вигляді не можуть розв'язати регіональних проблем. Інституціональне врегулювання територіального розвитку великою мірою підвладне тільки державному впливу. Отже, в здійсненні реальної й ефективної земельної політики важливу роль має відігравати держава. У зв'язку з цим визначаються кілька важливих стратегічних проблем, які потребують розв'язання на державному рівні.

Ще одна дуже складна проблема, яку найближчим часом повинна розв'язати держава, полягає в реформуванні сільськогосподарського землекористування з огляду на необхідність України бути самодостатнім гравцем у виробництві продовольства для забезпечення внутрішнього і зовнішнього ринків. Історично Україна завжди була великим експортером зерна, олії, м'яса, але наш хлібний експорт був швидше функцією промислової відсталості держави, ніж землеробського прогресу.

**У земельному законодавстві варто розширити перелік об'єктів під землями державної власності. Без цього держава не може повною мірою забезпечувати оборону й безпеку, захищати свої кордони, розвивати єдину інфраструктуру, транспорт і зв'язок, охороняти природу. Йдеться, по суті, про економічну спроможність та цілісність держави.**

Головним завданням аграрної реформи в Україні у 90-х роках стали приватизація землі та реорганізація колгоспів і радгоспів із метою формування ефективного сільськогосподарського виробництва на основі приватної власності на землю й особистої заповзятливості сільськогосподарських товаровиробників. Передачу землі у власність було здійснено за варіантом розподілу землі між членами сільгосппідприємств на умовні земельні частки. За даними Держземагентства України, в результаті цих перетворень 7,8 млн селян одержали право на земельний пай.

Однак зміна форм власності та господарювання на землі поки що не забезпечила кращого використання земель і підвищення продуктивності землеробства. Власники земельних часток розпорядилися ними поки що так: понад 5 млн селян (42,5 %) передали земельні частки в оренду; близько 1,8 млн (15,2 %) — у статутні капітали сільськогосподарських підприємств різних форм виробництва; близько 850 тис. (7,2 %) використовують земельні ділянки для ведення особистого селянського (800 тис.) і фермерського господарства (34 тис.); трохи більше півмільйона селян (4,2 %) передали земельні частки в статутні капітали [2].

Українська модель земельних перетворень на селі виходила з принципу соціальної справедливості, а не економічної ефективності. Так, значну частину земельних часток одержали пенсіонери та працівники об'єктів сільської соціальної сфери, хоча було цілком очевидно, що працювати на землі вони навряд чи зможуть.

Оскільки об'єктивних умов для обігу земель сільськогосподарського призначення шляхом їх вільної купівлі-продажу в Україні практично немає, на перехідний період необхідно встановити твердий державний контроль за обігом земель і, крім того, здійснити комплекс заходів щодо обмеження обігу земель сільськогосподарського призначення. Пріоритетними можна вважати такі:

- запровадження заборони на продаж сільськогосподарських земель іноземним громадянам;
- установлення термінів заборони на повторний продаж і зміну цільового призначення ділянки землі після її одержання;
- обмеження кола осіб, що мають право на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення шляхом запровадження кваліфікаційних вимог;
- установлення максимального розміру ділянок, які можуть перебувати у власності фізичних та юридичних осіб;
- запровадження реального оподатковування земель сільськогосподарського призначення і реальних вимог щодо підтримки родючості земель, їхньої інженерної облаштованості.

Аналіз існуючої у державі системи земельних платежів показує, що вона не відповідає сучасним реаліям створення системи економічного регулювання земельних відносин та управління земельними ресурсами. Земельними платежами охоплено менше третини земельного фонду; ставки платежів низькі; існує велика кількість пільговиків, звільнених від платежів; кошти від земельних платежів використовуються не за цільовим призначенням; обмежений набір форм плати за землю.

Таким чином, у діючу систему земельних платежів в Україні необхідно терміново внести суттєві зміни. І при їх підготовці слід виходити з того, що ставки земельних платежів мають бути економічно значущими й чітко відповідати рентній прибутковості відповідної земельної ділянки; земельні платежі повинні бути обов'язковими для всіх без винятку землекористувачів; пільгове оподаткування має регулюватися тільки розмірами і термінами сплати платежів та зборів. Система платежів за землю, крім земельного податку й орендної плати, повинна включати також одноразові платежі за зміну цільового використання сільськогосподарських угідь і збори від трансакцій із землею, за користування земельною інформацією, штрафи. А самі земельні платежі потрібно встановлювати незмінними на тривалий період.

Водночас удосконаленню земельних відносин і пожвавленню обігу земельного капіталу за нинішнього перехідного стану української економіки можуть сприяти інституціональні заходи щодо формування мережі земельних іпотечних банків за активної участі держави; створення системи законодавчого захисту прав на земельну власність; формування єдиної системи державного земель-

**Світовий досвід підтверджує, що найдійовішим інститутом земельних перетворень є створення системи спеціалізованих земельних банків. Банківський капітал може стати головним чинником становлення і розвитку обігу земель (переважно у вигляді оренди та застави).**

ного кадастру і реєстрації прав на нерухомість; створення кредитних ресурсів за рахунок залучення коштів населення через механізм зниження норми позичкового відсотка й збільшення норми відсотку по депозитах, і на цій основі — перетворення кредитних ресурсів на головне джерело інвестицій. На жаль, ці надзвичайно важливі фактори становлення й розвитку обігу сільськогосподарських земель у процесі земельної реформи в Україні не були задіяні.

Внутрішній обіг земельних ділянок як постійного капіталу на сучасному етапі земельних перетворень стає базовим елементом функціонування економіки держави у цілому. Тепер важливо, щоб уся палітра земельного обігу (ринок прав власності, ринок прав оренди, іпотечний ринок тощо) працювала в єдиній системі.

Практичні заходи щодо реалізації рентного потенціалу України можуть включати перегляд рівня плати за ресурси, виходячи зі світової кон'юнктури цін; диференціацію методів нарахування ресурсних платежів; збільшення питомої ваги природно-ресурсної ренти у податковій базі; випуск державних земельно-ресурсних позик як основи формування ринку державних цінних паперів, забезпечених природно-ресурсним потенціалом землі. Тільки на цій концептуальній базі можна забезпечити стійкість гривні, перетворивши її на тверду валюту. Це — головна проблема перехідного періоду, що прямо стосується національної безпеки України.

Для забезпечення виходу із нинішньої складної ситуації необхідно здійснити такі кроки:

- терміново ухвалити конституційний Закон «Основи державної політики в сфері регулювання відносин з використання та охорони земельних, сировинних і біокліматичних ресурсів України»;
- розробити і прийняти пакет законів із регулювання окремих складових земельних відносин (розмежування земель, оцінка, землевпорядкування, охорона, оренда, застава, межування і знімання, обстеження, угоди);
- створити єдиний державний орган з управління земельними ресурсами як об'єктом унікальним, багатофункціональним і структурно складним. До нього повинні входити як складові: Державна земельна інспекція, Державне агентство управління державними землями, Державний департамент земельного кадастру і реєстрації прав на землю, Український державний земельний банк, Земельний (межовий) суд України;
- розробити та прийняти довгострокову Національну цільову програму охорони земель України, звернувши особливу увагу на запобігання деградації земель, розвиток сільськогосподарського землекористування, проблему розселення, земельні платежі на рентній основі, усунення криміналізації земельного ринку;
- розробити, прийняти і забезпечити реалізацію регіональних цільових програм облаштування та ефективного використання земельних ресурсів, для чого потрібно розмежувати земельний фонд України за рівнями власності (державна, регіональна, муніципальна);
- створити єдину інформаційну систему земельного кадастру і реєстрації прав на землю та нерухоме майно і провести державну економічну (грошову) оцінку всіх земель України за єдиною уніфікованою методикою;
- здійснити генеральне землевпорядкування України та її політико-адміністративних одиниць.

Реалізація зазначених заходів дасть змогу ефективно використовувати величезний земельно-ресурсний потенціал України, обрати правильний напрям у розв'язанні складних проблем глобального масштабу — екологічної, продовольчої, сировинної, просторової.

З прийняттям нової Конституції України кардинально змінилися умови регулювання земельних відносин у країні. Земельним кодексом України визначено повноваження в сфері регулювання земельних відносин як органів державної влади, так і органів місцевого самоврядування та здійснення землеустрою.

Землеустрій на державному, регіональному та місцевому рівнях здійснюють ДП «Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», 25 регіональних інститутів землеустрою та інші ліцензіати. На замовлення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, власників землі та землекористувачів інститути землеустрою виконують значний обсяг робіт, визначений земельним законодавством. За час проведення зе-

мельної реформи в Україні цими інститутами виконано фактично основні види робіт із землеустрою.

На місцевому рівні землеустрій здійснюють комунальні й приватні землевпорядні організації, які мають відповідні ліцензії. Основні види робіт, які виконуються цими організаціями, — це розробка проектів відведення земельних ділянок, виготовлення технічної документації щодо посвідчення права володіння чи користування земельними ділянками, оформлення документів на право власності або користування земельними ділянками.

Слід зазначити, що останніми роками в Україні на недостатньому рівні провадиться державне управління землеустроєм. При здійсненні проведення земельної реформи втрачено інформаційну базу про землю, не проводяться ґрунтові та інші обстеження земельного фонду, відсутні достовірні картографічні матеріали на території населених пунктів, сільських рад і районів. Немає планів землекористувань сільськогосподарських підприємств, проектів організації їхньої території, порушено науково обґрунтовані сівозміни. Практично не проводиться планування використання земель та їхньої охорони шляхом розробки районних і обласних схем землеустрою, проектів рекультивації земель тощо.

Крім того, сама система планування землекористування й землеустрою не до кінця відпрацьована і не відповідає вимогам ринкової економіки. Управління землекористуванням на нинішньому етапі регулювання земельних відносин повинне ґрунтуватися на таких організаційних принципах:

- державна політика у сфері земельних відносин на державному, регіональному та місцевому рівнях має передбачати здійснення комплексу науково обґрунтованих заходів із землеустрою з метою організації раціонального використання та охорони земельних ресурсів, планування й розподілу земельного фонду. Землеустрій повинен стати основою для здійснення державної земельної політики;
- ведення державного земельного кадастру має гарантувати захист прав на землю й містити достовірну інформацію, необхідну для розвитку ринкових земельних відносин;
- структура органів земельних ресурсів повинна враховувати інтереси держави і територіальних громад, будуватися за принципом самодостатності органів виконавчої влади й місцевих рад у здійсненні своїх конституційних повноважень в галузі земельних відносин.

## ВИСНОВКИ

**Земельна політика має важливе значення в забезпеченні сталого землекористування, раціонального управління земельними ресурсами, добробуту населення та економічних можливостей сільських і міських жителів, а також у подоланні бідності. Тому дослідження у сфері екологічної земельної політики та аналіз конкретних заходів щодо розв'язання проблем, пов'язаних із землею, є завжди актуальними й викликають інтерес суспільства і вчених. Проте не завжди матеріали таких досліджень доводилися до тих, хто формував цю земельну політику — урядовців та інших заінтересованих сторін — із метою забезпечення максимальних результатів. Унаслідок цього дискусії найчастіше розгорталися навколо вже сформованих концепцій та ідеологій, а не є результатом всебічного аналізу потенційної ролі земельної політики в розвитку суспільства, можливостей втручання держави у цю сферу діяльності, а також механізмів, які можуть бути використані для досягнення найсправедливіших соціально-економічних цілей. За відсутності результатів такого аналізу потенціал земельної політики як каталізатора соціальних та економічних перетворень найчастіше реалізується не повністю.**

**У сучасних умовах управляти землекористуванням неможливо без створення чітко діючої системи планування землекористування та землеустрою.**

## Література


1. Бабміндра Д.І. Трансформація існуючих і формування нових землекористувань на екологічних засадах / Д.І. Бабміндра, В.О. Слінчук // Землевпорядний вісник. — 2006. — №1. — С.26-28.
2. Державна земельна політика в Україні: стан і стратегія розвитку (аналітичні матеріали) // Національна безпека і оборона. — 2009. — № 3 (107). — С. 2-31.
3. Добряк Д.С. Еколого-економічні засади реформування землекористування в ринкових умовах / Д.С. Добряк, Д.І. Бабміндра. — К. : Урожай, 2006. — 268 с.
4. Канаш О.П. Принципи класифікації земель як основи раціонального використання земельних ресурсів / О.П. Канаш // Вісник аграрної науки. — 2002. — № 3. — С. 63-66.
5. Осипчук С.О. Природно-сільськогосподарське районування України / Осипчук С. О. — К. : Урожай, 2008. — 192 с.
6. Стецюк М.П. Основні напрями регулювання охорони земель в Україні / М.П. Стецюк, С.В. Процевська, С.О. Осипчук // Землеустрій і кадастр. — 2005. — № 2. — С. 74-82.
7. Третяк А.М. Стратегія реформування земельної політики в Україні на сучасному етапі / А.М. Третяк // Землевпорядний вісник. — 2009. — № 6. — С. 12-21.
8. Хвесик М.А. Стратегічні імперативи раціонального природокористування в контексті соціально-економічного піднесення України / М.А. Хвесик. — Донецьк : ТОВ «Юго-восток, ЛТД», 2008. — 496 с.





# БУДІВЛІ НА ЧУЖІЙ ЗЕМЛІ.

## Теоретичні перспективи, деякі практичні поради

**Анатолій МІРОШНИЧЕНКО,**
доктор юридичних наук,
професор,
завідувач кафедри
земельного
та аграрного права,
заступник декана
юридичного факультету
Київського національного
університету
імені Тараса Шевченка

**Артем РІПЕНКО,**
кандидат юридичних наук,
начальник відділу правової
експертизи
юридичного департаменту
Одеської міської ради,
член комісії з розгляду
земельних спорів
у м. Одеса

Сьогодні в Україні нікого не здивує знаходження будівлі, будинку чи споруди на чужій землі. Яскравий приклад — їх знаходження на землях (земельних ділянках) державної або комунальної власності. На практиці нерідко виникають проблеми при відчуженні земельних ділянок, на яких розміщені такі будівлі.

У римському цивільному праві будівлі та споруди вважалися невід'ємною частиною земельної ділянки, діяв принцип *«superficies solo cedit»* (наземне майно «приростає» до земельної ділянки)[1]. Вирішення питання про право власності на будівлю, зведену на чужій ділянці, не викликало у римських юристів скільки-небудь істотних ускладнень, адже, з одного боку, принцип *«superficies solo cedit»* застосовувався не лише при зведенні будівлі на чужій ділянці, але й при забудові власної землі чужим матеріалом. Фундаментом для цього правила було визнання землі разом з будівлями єдиним цілим, в якому земля вважалася головною річчю, а все, що її покривало, розглядалось як прирощення. З іншого боку, римське приватне право не дозволяло одночасного існування двох прав власності на одній і тій же ділянці[2].

---

[1] Кассо Л. Здания на чужой земле. — М.: Изд. книжного магазина И.К. Голубева под фирмою «Правоведение», 1905. — С.3.

[2] Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. — М.: «Статут», 2000. — С. 135-136.

Проте в подальшому з ускладненням обороту в правових системах багатьох європейських країн існування будівель на чужій землі стало реальністю[3]. Європейські держави поступово запроваджували неоднакові моделі визначення прав особи — не власника земельної ділянки на зведені на ділянці будівлі: від поширення на них правового режиму нерухомості до визнання тимчасової власності орендаря на них, або ж віднесення таких будівель до рухомих речей[4].

У більшості сучасних країн будівлі та споруди визнаються приналежностями земельної ділянки, в Україні ж ситуація вже тривалий час є зворотною: Земельний кодекс України (далі — ЗКУ) в ред. 1992 р. передбачив, що земельна ділянка «автоматично» слідувала юридичній долі будинків, будівель і споруд, розташованих на ній (ст.30). Після певної перерви це правило почало знову послідовно впроваджуватися в чинне законодавство, і сьогодні земельна ділянка розглядається фактично як приналежність будинку, будівлі або споруди (далі — будівлі): див. ст. 120 ЗКУ, ст. 377 Цивільного кодексу України (далі — ЦКУ, при відчуженні будинку, будівлі або споруди), ст. 1225 ЦКУ (при спадкуванні будівлі та споруди), ч. 4 ст. 6 ЗУ «Про іпотеку» (при іпотеці будівлі і споруди), ст. 796 ЦКУ (при оренді будівлі або іншої капітальної споруди). Ч. 6 ст. 120 ЗКУ передбачає, що істотною умовою договору про відчуження будівель є кадастровий номер земельної ділянки, *«право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти»*.

Незважаючи на наявність правил про слідування земельної ділянки за будівлею (а точніше — про їх одночасне відчуження), поширеною є ситуація, в якій власник будівлі не є власником або користувачем земельної ділянки (до запровадження вимог про необхідність зазначення кадастрового номера земельної ділянки при відчуженні будівель[5]). Особливо поширеними є випадки знаходження таких будівель на землях державної та комунальної власності. Наприклад, внаслідок того, що вони були побудовані під час використання земельної ділянки на певному титулі права користування, або ж внаслідок прийняття судом рішень про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно з посиланням на ст.376 ЦКУ, проте, по суті, всупереч положенням цієї статті.

У свою чергу особа, яка придбала таку будівлю, теж нібито не набула прав на неї, адже не відбувся «перехід» відповідного права (не може перейти те, чого не було, а для такого «переходу» від іншого власника формально немає підстав)[6]. Є і практика обходу вимог ст. 120 ЗКУ щодо недопустимості відчуження будівлі або споруди без земельних ділянок, на якій вони розташовані. Зокрема, в силу певних двозначностей формулювань ст. 120 ЗКУ існує тлумачення, за яким можна відчужувати частку у спільній власності на будівлю без відчуження ідентичної частки у праві власності на ділянку.

На наш погляд, будь-яке відчуження будівлі без земельної ділянки суперечить закону. Всі двозначності у формулюванні ст.120 ЗКУ слід тлумачити з урахуванням її мети — забезпечити єдність юридичної долі земельної ділянки і будівлі. Втім, цілком можна зрозуміти, чому практика обходу положень ст. 120 ЗКУ з'явилася: надто вже жорсткі вимоги з точки зору потреб обороту висуває стаття. Замість того, щоб будівля «тягнула» за собою земельну ділянку, існуючі правила мають своїм наслідком те, що не сформованість земельної ділянки або відсутність у відчужувача будівлі прав на ділянку майже повністю блокує відчуження будівлі.

Таким чином, рішення, передбачене у ст.120 ЗКУ, не є оптимальним. Краще було б, на наш погляд, передбачити «автоматичний» перехід права на земельну ділянку при відчуженні будівлі (під плямою забудови будівлі та навколо неї в обсязі, необхідному для обслуговуванні будівлі) навіть у випадку, коли ділянка для розміщення конкретної будівлі не сформована, і дозволити набувачеві оформлювати право на набуту ділянку вже після відчуження, у т.ч. за допомогою визнання такого права в судовому порядку.

Також існує практика відчуження земельних ділянок окремо від розташованих на ній будівель і споруд (втім, не дуже поширена[7]). Як видається, такі правочини є нікчемними, оскільки підпадають під ознаки фіктивних — адже з економічної точки зору набувач земельної ділянки за правочином отримав «ніщо» — володіти та користуватися земельною ділянкою під чужою будівлею він не може, вартість набутого «активу» прямує до нуля. Якщо так, то *«правочин... вчинено без наміру*

---

3 Див.: Кассо Л. Здания на чужой земле. — М.: Изд. книжного магазина И.К. Голубева под фирмою «Правоведение», 1905. — 42 с.

4 Там само.

5 Хоча й після запровадження таких вимог особи отримують кадастрові номери, не маючи реєстрації права власності на відповідні земельні ділянки. Тобто, вирішуючи проблему наповнення кадастрової бази за рахунок власників будівель та споруд, розташованих на державній та комунальній землі, не знаходить свого вирішення проблема уніфікації прав на будівлі та відповідні ділянки. Крім того, вимога щодо необхідності отримання кадастрового номера нерідко обходилася шляхом поетапного відчуження часток у праві власності на певний будинок, будівлю чи споруду.

6 Покупець будівлі, права на яку набуто у особи — не власника відповідної земельної ділянки, опиняється в складній ситуації щодо вирішення якої законодавство не містить чітких правил.

7 До неї можуть вдаватися у випадку, коли будівлі самовільно реконструйовані (добудовані) або не завершені будівництвом, тобто їх не можна продати «в загальному порядку», або ж для уникнення зайвих витрат на оформлення та сплату податків тощо.

*створення правових наслідків, які обумовлювалися цим правочином»* (ст. 234 ЦКУ), він є фіктивним. У деяких випадках особи можуть бажати настання наслідків у вигляді переходу права власності також і на відповідні будівлі та споруди, але не додержуються встановленої законодавством процедури.

Підсумовуючи, слід констатувати, що в силу різних причин знаходження на чужій землі будівель і споруд в Україні є дуже поширеним явищем. Це явище, без сумніву, слід оцінити негативно. Права власника будівлі або споруди, з одного боку, та права власника ділянки, з іншого, неминуче вступають у конфлікт і реалізовані одночасно бути не можуть. Земельна ділянка під плямою забудови, а також безпосередньо поблизу будівлі не може бути використана її титульним власником «за визначенням». З іншого боку, власник ділянки може серйозно ускладнити використання будівлі (наприклад, побудувавши по межі ділянки глухий паркан чи просто поставивши на проїзді шлагбаум). Конфлікти, що виникають (іноді — дуже гострі), на наш погляд, можуть і повинні бути вирішені судом.

Гіпотетично існуючий конфлікт (колізія)[8] між правами на будівлю та земельну ділянку може бути вирішений по-різному, зокрема, шляхом:

1. знесення будівлі або споруди;
2. викупу власником будівлі або споруди земельної ділянки;
3. викупу власником земельної ділянки будівлі або споруди;
4. надання власнику будівлі певного правового титулу на користування земельною ділянкою.

При цьому спеціальні правила застосування описаних способів захисту прав, що знаходяться в колізії, існують в законі лише для випадків, коли будівля опинилася на чужій ділянці внаслідок закінчення строку суперфіцію (ст. 417 ЦКУ). Втім, спір має бути вирішений і в інших випадках розташування будівлі на чужій землі, адже відмова у здійсненні правосуддя недопустима[9]. Розглянемо можливість застосування кожного з описаних вище гіпотетичних способів захисту (вирішення спору) для випадків, які прямо не підпадають під дію ст. 417 ЦКУ.

## 1 Знесення будівлі або споруди

Очевидно, що чужа будівля — це перешкода у здійсненні права власності на земельну ділянку. Напрошується і очевидний спосіб захисту порушеного права на земельну ділянку — негаторний позов, або позов про усунення перешкод шляхом знесення чужої будівлі (ст. 391 ЦКУ). Водночас, знесення будівлі — це позбавлення права власності на таку будівлю (за умови, що така будівля споруджена законним шляхом і право на неї зареєстроване). Право власності захищається гарантіями, встановленими, зокрема, ст. 41 Конституції України, а також §1 ст. 1 Протоколу 1 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод 1950 року (ратифікована Законом України від 17.07.1997) з урахуванням практики її застосування Європейським судом з прав людини. Не зовсім очевидно, як саме мають застосовуватися ці гарантії до даної конкретної ситуації, втім, зрозуміло, що «просто так» знести будівлю без належного відшкодування неможливо. Також ясно, що припинення права власності має передбачатися законом, і навряд чи положення ст. 391 ЦКУ про негаторний позов можна розглядати як достатню підставу для знесення будівлі у даному конкретному випадку.

За існуючою судовою практикою у разі знаходження на земельній ділянці будівель, що зареєстровані у встановленому порядку, звільнення земельної ділянки на вимогу власника або землекористувача означає припинення права власності на такі споруди і допускається лише у випадках, прямо передбачених законом (відчуження майна з мотивів суспільної необхідності тощо)[10]. Слід погодитися із таким підходом.

[8] Автори розглядають тут ситуації, коли «нормальні» та взаємоузгоджені заходи щодо вирішення колізії між правами (наприклад, добровільний продаж, обмін ділянок тощо) учасники відповідних відносин не можуть чи не хочуть вжити.

[9] Див., наприклад: ч. 4 ст. 8 Кодексу адміністративного судочинства України, ст. 4 Господарського процесуального кодексу України, ч. 9 ст. 8 Цивільного процесуального кодексу України.

[10] Оглядовий лист Вищого господарського суду України від 30.11.2007 N 01-8/918 «Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних з орендою земельних ділянок (за матеріалами справ, розглянутих у касаційному порядку Вищим господарським судом України)» // Інтернет-представництво Вищого господарського суду України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.arbitr.gov.ua/documents/01-8_918_2007-11-30.html.

[11] Незважаючи на те, що ст.ст. 118, 121 ЗКУ безпосередньо не пов'язують можливість безоплатної передачі земельних ділянок у власність громадян із фактом знаходження на них саме житлових будинків (з господарськими будівлями та спорудами), майже повсюдна практика йде саме таким шляхом, тобто земельні ділянки, зайняті нежитловими будівлями (комерційною та іншою нерухомістю), безоплатно у приватну власність не передаються.

[12] «Суд постановляє рішення про припинення права особи на частку у спільному майні за умови попереднього внесення позивачем вартості цієї частки на депозитний рахунок суду».

## 2 Викуп власником будівлі або споруди земельної ділянки

Як вже зазначалося вище, більшість із існуючих на чужій землі будівель розташовані на державних або комунальних землях. У такому випадку власник будівлі має право на викуп земельної ділянки під будівлею відповідно до положень ст. 128 ЗКУ або безоплатну приватизацію ділянки відповідно до ст.ст. 118, 121 ЗКУ (якщо на ній розташовано житловий будинок[11]).

Реалізації права на викуп земельної ділянки комунальної або державної власності можуть перешкоджати положення ст.ст.83 та 84 ЗКУ, які встановлюють перелік земельних ділянок, що не можуть передаватися у приватну та комунальну власність.

Якщо йдеться про будівлю на приватній землі, аналогічне право на викуп, на наш погляд, може випливати із застосованих за аналогією положень ч.2 ст.417 ЦКУ (встановлює наслідки припинення суперфіцію), які передбачають можливість викупу земельної ділянки власником будівлі.

При застосуванні положень ч.2 ст. 417 ЦКУ для визначення порядку викупу, на наш погляд, слід застосовувати за аналогією також положення ч.2 ст.365 ЦКУ[12], які встановлюють порядок припинення права на частку у спільному майні на вимогу інших співвласників.

Як бачимо, аналогія у даному випадку виражена дуже яскраво, і застосування ч.2 ст.365 ЦКУ дозволить забезпечити належні гарантії для власника земельної ділянки. При цьому прийняте рішення відповідатиме також підходу, закріпленому у ч. 5 ст. 41 Конституції України, яка допускає примусове відчуження об'єктів права приватної власності лише за умови попереднього повного відшкодування.

Вбачається, що рішення про викуп може бути прийнято лише тоді, коли вартість будівлі перевищує вартість земельної ділянки, хоча прямої вказівки на це у ст.417 немає. Такий висновок випливає із того, що рішення суду повинно бути насамперед справедливим. Такий же висновок випливає при застосуванні за аналогією до даних відносин ч.1 ст.365 ЦКУ.

## 3 Викуп власником земельної ділянки будівлі або споруди

Можливість такого способу вирішення спору випливає, на наш погляд, із застосування за аналогією положень ст.417 ЦКУ, яка встановлює наслідки припинення суперфіцію. Як і у попередньому випадку, вважаємо, що необхідно також за аналогією застосувати і ч.2 ст.365 ЦКУ, яка вимагає від позивача внести на депозитний рахунок суду вартість майна, що викуповується.

Застосування правил ст. 417 ЦКУ може бути незручним, наприклад, для територіальної громади, яка не зможе викупити земельну ділянку за відсутності коштів, передбачених на ці потреби. Водночас, ця обставина не повинна стримувати від застосування такого способу вирішення спору, якщо вартість земельної ділянки істотно перевищує вартість будівлі, або якщо земельна ділянка не підлягає передачі у приватну власність (ст.ст. 83, 84 ЗКУ).

Треба, однак, бути «обережними» та враховувати обставини, за яких було набуто право власності на будівлю чи споруду, розташовану на комунальній (державній) землі. Якщо права на будівлю набуті неправомірно, доцільно було б вирішувати в установленому порядку питання про скасування їх державної реєстрації.

## 4 Надання власнику будівлі певного правового титулу на користування земельною ділянкою

Можливість застосування такого способу вирішення спору існує у випадку застосування до спірної ситуації, знову-таки, положень ч.2 ст.417 ЦКУ за аналогією (в частині можливості суду *«визначити умови користування земельною ділянкою власником будівлі (споруди) на новий строк»*). Також надання титулу на користування земельною ділянкою власнику споруди може бути здійснено і без застосування аналогії, наприклад, при вирішенні спору про поновлення договору оренди землі відповідно до ст.ст.19, 33 Закону України «Про оренду землі».

Утім, на наш погляд, такий спосіб насправді не є вирішенням спору, а є лише свого роду його «заморожуванням». Спір не вирішується, а лише відтерміновується, переноситься на майбутнє. Тому сумнівно, що вирішення справи шляхом «визначення умов користування ділянкою на новий строк» є здійсненням правосуддя взагалі. Тому, на наш погляд, цей гіпотетичний варіант вирішення спору застосовуватися судом не повинен (якщо тільки не йдеться про спір про згадане вище поновлення договору оренди землі, для якого закон встановив спеціальні правила).

Гіпотетично можна розглядати й інші можливості вирішення конфлікту між правами власника будівлі та земельної ділянки. Так, якщо будівля набута у власність та використовується певною особою «правомірно», використання земельної ділянки, що належить іншому власнику (наприклад, державі чи територіальній громаді), на перший погляд, можна вважати набуттям і збереженням майна (земельної ділянки) без достатньої правової підстави (ст. 1212 ЦКУ) — адже фактично земельна ділянка під будівлею перейшла у володіння, користування і розпорядження власника будівлі. Для цих випадків закон передбачає повернення безпідставно набутого майна в натурі або відшкодування його вартості (ст. 1213 ЦКУ).

Втім, видається, що розглядати ситуацію із будівлею на чужій землі через призму «набуття без достатніх підстав» як мінімум непродуктивно. Застосування правил ЦКУ, встановлених для «набуття без достатніх підстав», насправді не вирішує проблеми. Так, «повернення» ділянки без вирішення питання про знесення будинку (вимоги, негаторної за своєю сутністю) неможливе[13]. Якщо ж стягнути на користь власника земельної ділянки її вартість, власник будівлі все одно не стане титульним власником земельної ділянки, тобто вважати спір вирішеним, а колізію між правами власника будівлі та ділянки розв'язаною буде неможливо.

Якщо ж мова йде про використання правил про кондикцію (безпідставне збагачення)[14] для періодичного стягнення власником земельної ділянки із власника будівлі вартості безпідставно збереженого майна — тобто вартості безпідставного користування земельною ділянкою, отримаємо сурогат земельно-орендних відносин, який також навряд чи можна вважати задовільним вирішенням проблеми. Хоча у такий спосіб власник земельної ділянки отримує певну компенсацію. Протягом усього часу існування споруди він змушений буде звертатися за стягненням такої компенсації багатократно в межах строку позовної давності, що перетворює ситуацію на близьку до абсурдної. До того ж, доведення розміру вартості безпідставно збереженого майна також може бути не зовсім простим завданням. Вочевидь, власнику земельної ділянки слід шукати кращі альтернативи захисту своїх прав.

Підсумовуючи викладене вище, вважаємо, що спір між власником будівлі та власником земельної ділянки може бути справедливо вирішений лише шляхом викупу власником будівлі земельної ділянки або навпаки — викупу власником ділянки будівлі. Тобто, якщо «так вже сталося», що належна на праві власності одній особі будівля (споруда) «опинилася» на земельній ділянці іншої особи, права на ділянку чи будівлю не можуть перейти до таких осіб безоплатно (наприклад, намагаючись за допомогою рішення суду і посилаючись на ст. 120 ЗК, 377 ЦКУ[15] позбавити власника ділянки свого права, визнати право власності на ділянку за власником будівлі тощо).

При вирішенні спорів між власником будівлі (споруди) та власником відповідної земельної ділянки судом мають бути досліджені всі обставини справи. Зокрема, необхідним вбачається проведення оцінки нерухомого майна для визначення його ринкової вартості. Після цього (з урахуванням вартості відношення вартості ділянки до вартості будівлі) суд приймає рішення про викуп власником земельної ділянки будівлі, яка на ній розміщена, або навпаки. На нашу думку, у відповідному рішенні суду мають міститися всі істотні умови, властиві правочину щодо відчуження будівлі (земельної ділянки)[16].

Зазначимо, що, хоча численні проблемні ситуації із будівлями та спорудами на чужій землі все-таки мають вирішення в рамках існуючого правового регулювання, на наш погляд, доцільним є внесення до чинного законодавства низки змін.

Враховуючи, що в більшості ситуацій спір може бути вирішений лише шляхом застосування закону за аналогією (що практич-

---

13 На неможливість повернення земельної ділянки власнику у таких випадках звертав увагу О.Бринцев — див. Бринцев О. Застосування кондикції в земельних правовідносинах // Право України. — 2009. — № 9. — С. 68 — 73.

14 У римському праві для витребування безпідставного збагачення зацікавленій особі надавався т.з. кондикційний позов, condictio.

15 На наш погляд, положення ст.120 ЗКУ та ст.377 ЦКУ не можна тлумачити як такі, що передбачають (1) припинення права на земельну ділянку в особи, що не є стороною договору відчуження будівлі, та, відповідно, (2) перехід цього права до набувача будівлі.

16 Щодо земельних ділянок такі умови визначено у ст. 132 ЗКУ.

17 До таких випадків, на думку авторів, можна віднести, зокрема, суперфіцій. Тим не менш, відстоюючи позицію щодо недопущення можливості виникнення «рівнозначних» прав власності на будівлю та земельну ділянку різних осіб, вбачається доцільним розглянути можливість «повернення» до розуміння суперфіцію, яке було властиве римському праву, де суперфіцій розглядався як речове, відчужуване і успадковуване право користування будівлею на чужій земельній ділянці за плату. Детальніше Див. : Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. — М.: «Статут», 2000. — С. 130.

18 Наказ Держкомстату «Про затвердження форм погосподарського обліку та Інструкції з ведення погосподарського обліку в сільських, селищних та міських радах» від 18.04.2005р. № 95, Наказ Держкомстату «Про затвердження Інструкції з ведення погосподарського обліку в сільських, селищних та міських радах» від 08.12.2010р. № 491.

но не сприймається сьогодні судовою практикою), доцільним є безпосереднє регулювання відповідних відносин у законі. Це може бути зроблено шляхом внесення відповідних правил до ЦКУ або ЗКУ.

Також доцільно законодавчо закріпити правило (наприклад, у п. «а» ч. 1 ст. 90 ЗКУ), за яким *«[в]ласники земельних ділянок мають ... право власності на будинки, будівлі і споруди, збудовані на земельній ділянці, якщо інше не встановлено законом...»*[17].

Звичайно, треті особи можуть мати права на будівлю, у т. ч. речові, але одночасно вони повинні отримувати і відповідні права на ділянку. У подальшому будівля може «обертатися» разом з такими правами.

На шляху до удосконалення українського цивільного і земельного законодавства слід розглянути доречність впровадження у вітчизняне законодавство т.з. «концепції єдиного об'єкта нерухомості». У найбільш загальних рисах такий підхід передбачає існування єдиного об'єкта, що складається із земельної ділянки та розміщених на ній будівель і споруд, у вигляді «однієї» речі, щодо якої встановлене «одне» зареєстроване право власності.

Близьким до цього є визначене у ст. 381 ЦКУ поняття «садиба», що як об'єкт права власності являє собою *земельну ділянку разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями.* При цьому у разі відчуження житлового будинку вважається, що відчужується вся садиба, якщо інше не встановлено договором або законом. Схожим є поняття «домоволодіння», що у підзаконних актах[18] визначається як житловий будинок з прилеглою до нього земельною ділянкою та належними йому господарськими спорудами та будівлями.

При цьому, на нашу думку, певні (обмежені) права на таку річ (єдиний об'єкт нерухомості) можуть розподілятися між різними особами. Для потреб «зручності» обігу та для забезпечення адаптації співгромадян до принципово нових підходів, самі по собі права на таку нерухомість можуть мати правовий режим нерухомого майна. Наприклад, успадкувавши певне «право» (в частині володіння та користування будівлею), що само по собі визнано законом нерухомістю, громадянин буде відчувати себе більш захищеним, розуміючи навіть, що право власності на зайняту будівлею земельну ділянку дісталося у спадок іншій особі. Звичайно, це справа досить віддаленої перспективи, а сама згадана концепція потребує прискіпливого «відточення» на шляху імплементації до вітчизняних законів. У більш широкому розумінні до складу єдиного об'єкта нерухомості може включатися також нерукотворна нерухомість (об'єкти природи), що поки що здебільшого має відокремлений правовий режим згідно з актами поресурсного законодавства.

В цілому, аналізуючи сучасні тенденції, треба відзначити, що значна частина дослідників підтримують необхідність втілення в законодавстві концепції «єдиного об'єкта нерухомості». Приєднуємось до таких поглядів.

## Висновки

Тенденції щодо уніфікації режимів земельних ділянок та іншої нерухомості вже закладені в сучасному українському законодавстві, а відповідна діяльність власників неземельної нерухомості активізована. Існує потреба дотримуватися заданого напрямку й надалі.



## Література


1. Кассо Л. Здания на чужой земле. — М.: Изд. книжного магазина И.К. Голубева под фирмою «Правоведение», 1905. — 42 с.
2. Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. — М. : «Статут», 2000. — 255 с.
3. Бринцев О. Застосування кондикції в земельних правовідносинах / О. Бринцев // Право України. — 2009. — № 9. — С. 68-73.

# СТВОРЕННЯ ІНТЕРАКТИВНИХ КАРТ

## ЯК МЕТОДИЧНИЙ ПІДХІД ДО ПОШИРЕННЯ ЕКОЛОГІЧНОЇ ІНФОРМАЦІЇ



**Максим СОЛОХА,**
кандидат географічних наук,
ННЦ «Інститут ґрунтознавства та агрохімії ім. О.Н. Соколовського» НААНУ

**Руслана БАБУШКІНА,**
кандидат сільськогосподарських наук,
Херсонський державний аграрний університет

**Розкрито алгоритм покрокового створення інтерактивної карти в картографічному пакеті MapInfo v.7.0. та описання порядку публікації частини бази даних карти. Також надано методику публікації фотозображень на екологічну тематику (на прикладі стихійних звалищ) у мережі Інтернет**

**Ключові слова:**
інтерактивна карта, MapInfo, публікація карт, мережа Інтернет

Розповсюдження будь-якої картографічної інформації, в тому числі й екологічної, раніше стримувалося можливостями видавництва. З появою мережі Інтернет створення та розповсюдження такої інформації бурхливо розвивається. Людству потрібно знати останні новини про стан екологічної ситуації довкілля як в країні, так і за її межами, що іноді має вкрай важливе значення. А якщо ця інформація має територіальну складову, то вона повинна відображатися у вигляді електронних карт. Інтерактивна карта за своєю суттю допомагає користувачеві не тільки відповісти на традиційні запитання: що?, де?, як далеко? А й, в режимі реального часу, встановити кількісні або якісні характеристики обсягу інформації, що розглядається. Відомо, що більшість інформації людина отримує візуально. Тому розробники дали можливість перегляду за допомогою інтерактивної карти фотографій та зображень, які можуть бути «прикріплені» до цієї карти та допомагають більш точному уявленню про неї.

Статтю присвячено загальному опису методики створення інтерактивної екологічної карти та прикріпленню відповідних до теми фотозображень. Для досягнення мети необхідно виконати такі завдання:

- Розкрити алгоритм покрокового створення інтерактивної карти в картографічному пакеті MapInfo v.7.0 (або вище).
- Надати опис порядку публікації частини бази даних карти.
- Надати методику публікації фотозображень на екологічну тематику (стихійних звалищ) в мережі Інтернет.

Рис. 1.
**Меню «HTML Image Map». Початок створення інтерактивної карти**

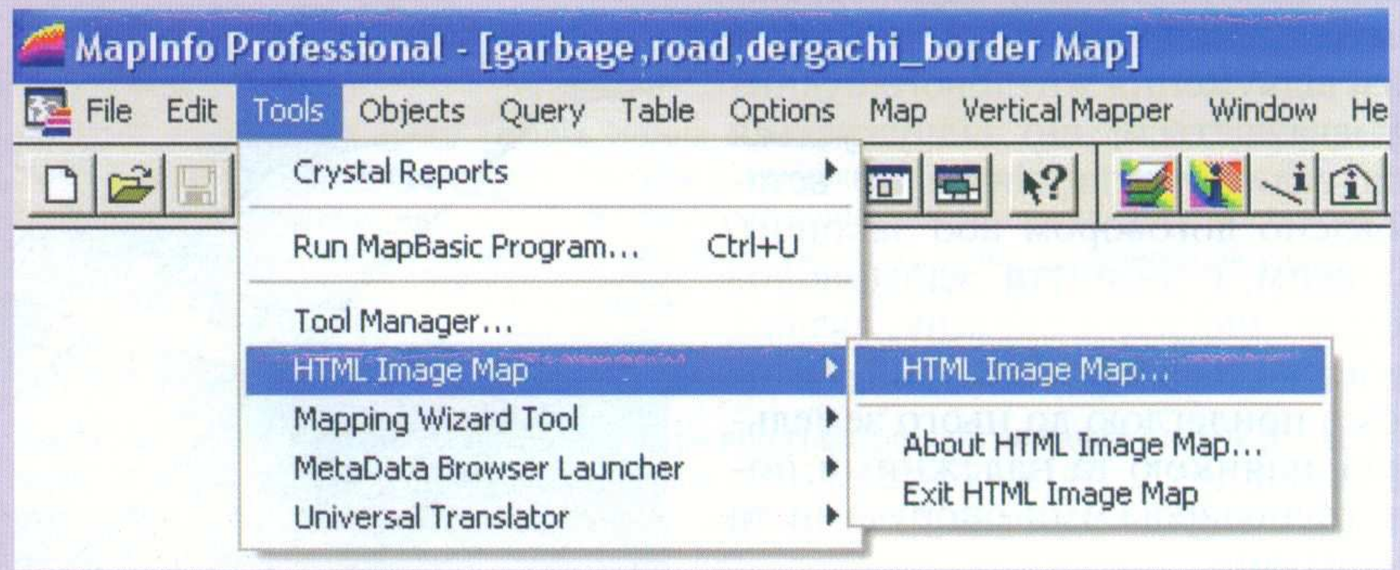


Рис. 2

**Результат переводу «вікна» карти в режим «normalize»**

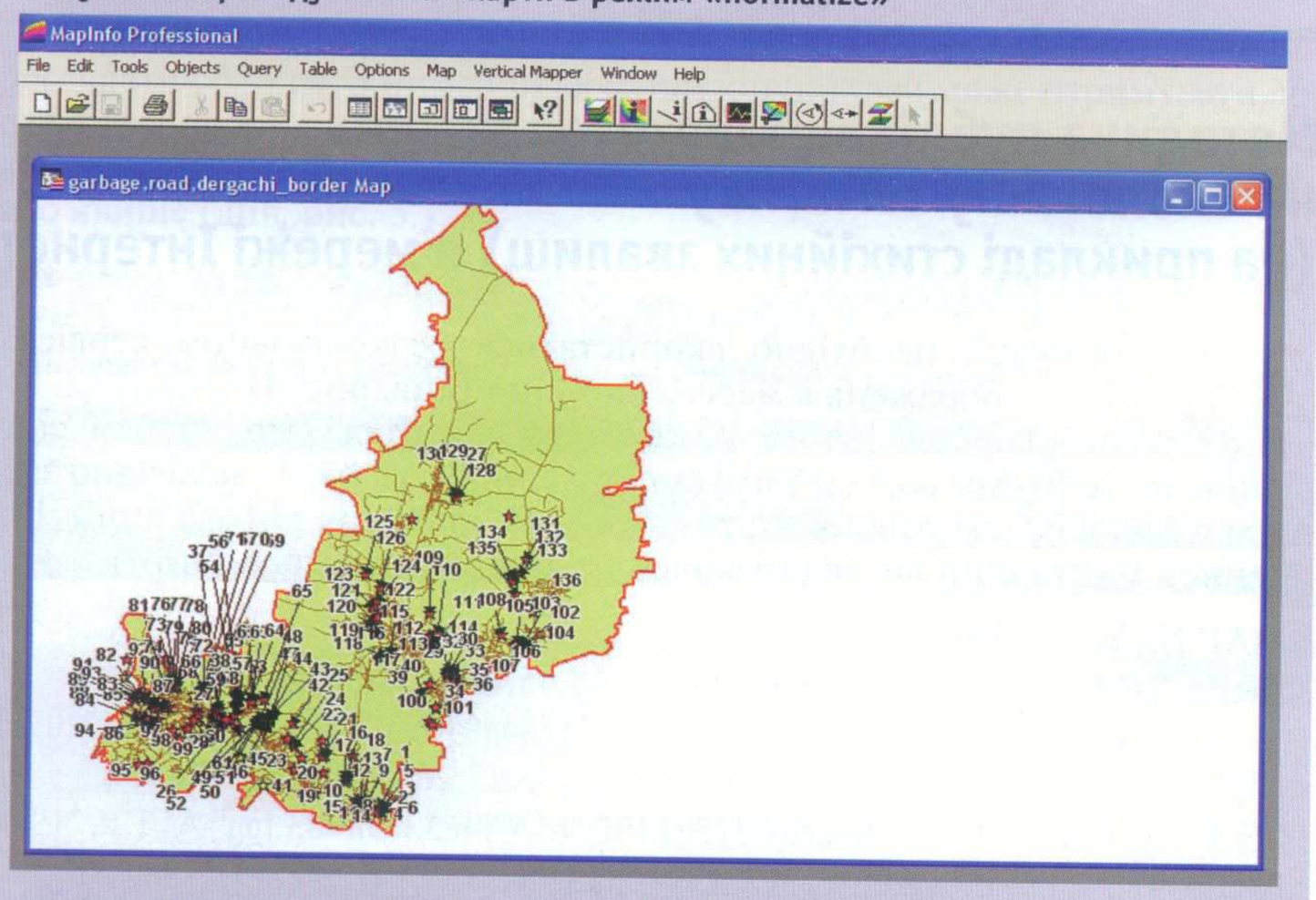
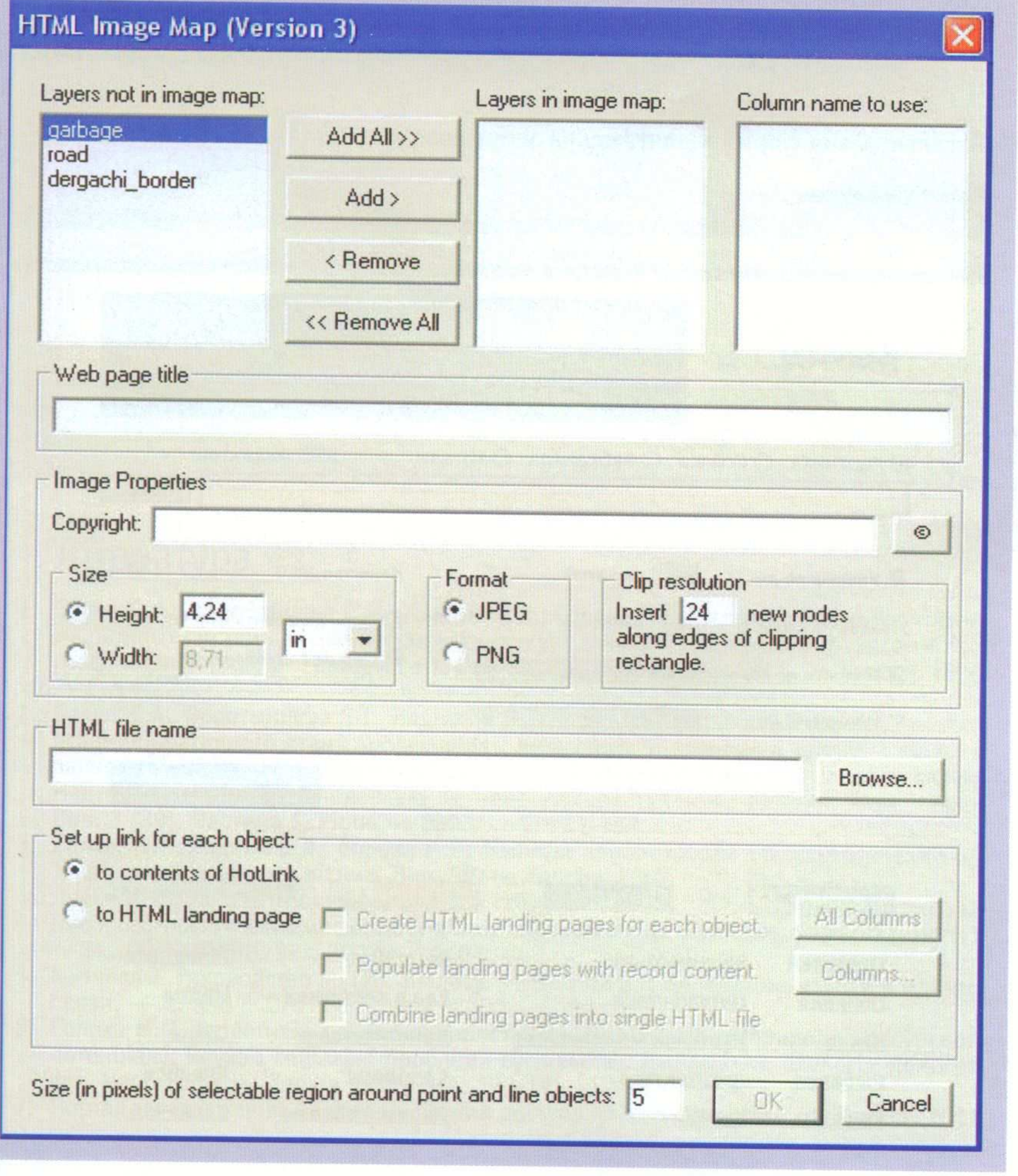



Рис. 3

**Головне меню створення інтерактивних карт**




Створення інтерактивної карти в пакеті MapInfo v. 7.0. потрібно починати після створення векторних шарів та первинної бази даних [4,5]. В рамках цієї статті ми не будемо зупинятися на створенні векторних картографічних шарів та наповнення бази даних, які детально були описані в попередніх роботах [1-3,6].

Для створення інтерактивної карти необхідно запустити відповідний модуль з меню «Tools» з відповідною назвою «HTML Image Map» (див. рис. 1). Перед завантаженням цього модуля необхідно перевести «вікно» карти в режим «normalize» (див. рис. 2).

У результаті з'явиться головне меню створення інтерактивної карти (див. рис. 3).

Меню має такі складові:

**Layers not in image map** — картографічні шари, які доступні для створення інтерактивної карти (у нашому випадку шари: garbage, road, dergachi_border)

*Керуючі кнопки:*

**Add all** — добавити все.

**Add** — добавити обраний (-ні) шари.

**Remove all** — видалити всі шари.

**Remove** — виділити шар (шари).

**Layers in image map** — картографічні шари.

**Column name to use** — колонки з бази даних, які будуть публікуватися на інтерактивній карті (у вигляді посилання з неї на відповідне місце на сайті). Сама інтерактивна карта буде являти собою растрове зображення відповідного розміру та роздільної здатності, яке за допомогою мови програмування HTML нашаровують файл опису з гіперпосиланнями.

**Web page title** — заголовок інтерактивної карти.

**Image Properties** — властивості зображення інтерактивної карти:

**Copyright** — значок авторського права.

**Size** — підменю розмір зображення:

**Height** — висота зображення.

**Width** — ширина зображення.

**Format** — формат растрового зображення (jpg або png).

**Clip resolution** — роздільна здатність посилання з карти (чим більше змінна, тим більше коло навкруги ядра посилання з інтерактивної карти).

**HTML file name** — назва інтерактивної карти в мережі Інтернет.

**Set link for each object** — налаштування властивостей інтерактивної карти (налаштування бази даних та зображень, на які буде посилатися інтерактивна карта).

**To content of Hotlink** — підключення посилань на зображення.

**To HTML landing page** — підключає (розширює додаткові Інтернет сторінки з бази даних:

**Create HTML landing pages for each object** — створити Інтернет сторінку для кожного об'єкта з бази даних окремо.

**All Column** — підключити всі колонки з необхідної бази даних.

**Column** — підключити тільки обрані колонки з бази даних.

**Popular landing pages with record content** — найбільш популярні (необхідні) записи з бази даних підключити до Інтернет сторінки.

**Combine landing pages into HTML file** — комбінувати сторінки з бази даних до основної Інтернет сторінки.

**Size (in pixels) of selectable region around point line object** — встановити розмір в пікселах майданчик навколо точки об'єкта, який обирається.

Після створення відповідних файлів їх можна додати до Інтернет сторінки та використовувати інтерактивну карту.

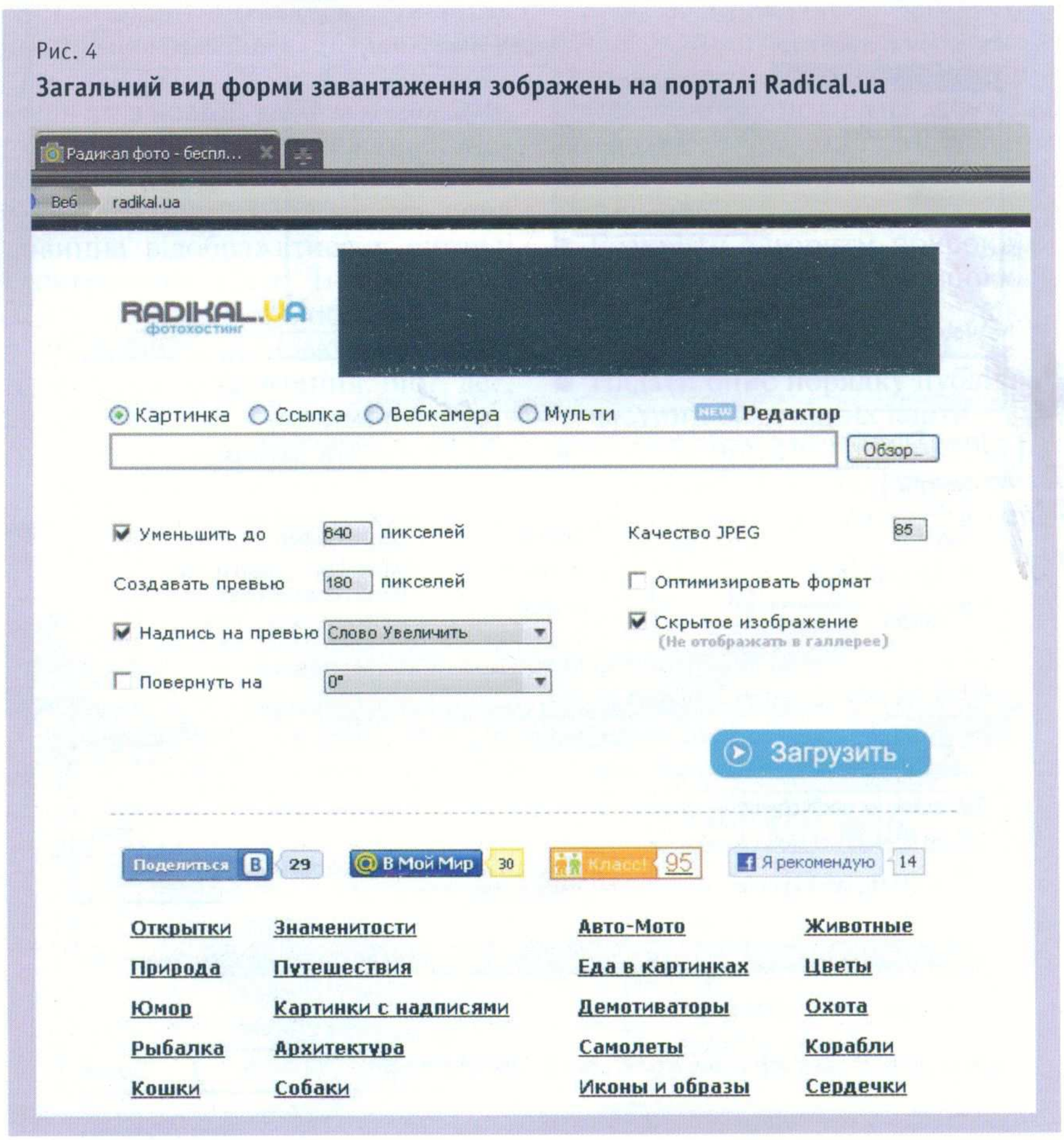
## Методика публікації фотозображень на екологічну тематику (на прикладі стихійних звалищ) в мережі Інтернет

Для публікації необхідно скористатися безкоштовним сервісом публікації зображень в мережі Інтернет (див. рис. 4).

Зі свого персонального комп'ютера завантажуємо на цей сайт відповідні зображення та отримуємо вихідний код, який необхідно змінити в файлі інтерактивної карти (в нашому випадку: garbage.html). Він повинен мати такий вигляд (означений напівжирним шрифтом):

<MAP NAME = "ImageMap">
<AREA SHAPE="polygon" COORDS="118,45,118,35,108,35,108,45"
HREF = "**http://s44.radikal.ru/i105/1102/71/5da97d912280.jpg**" ALT = "20">
<AREA SHAPE="polygon" COORDS="17,273,17,263,7,263,7,273"
HREF = "**http://s013.radikal.ru/i325/1102/4d/c84e53e58685.jpg**" ALT = "19">
<AREA SHAPE="polygon" COORDS="358,141,358,131,348,131,348,141"
HREF = "**http://s010.radikal.ru/i314/1102/d5/afba4a37bf63.jpg**" ALT = "18">
<AREA SHAPE="polygon" COORDS="364,88,364,78,354,78,354,88"
HREF = "**http://s46.radikal.ru/i112/1102/7f/a646b9aeaf6e.jpg**" ALT = "17">

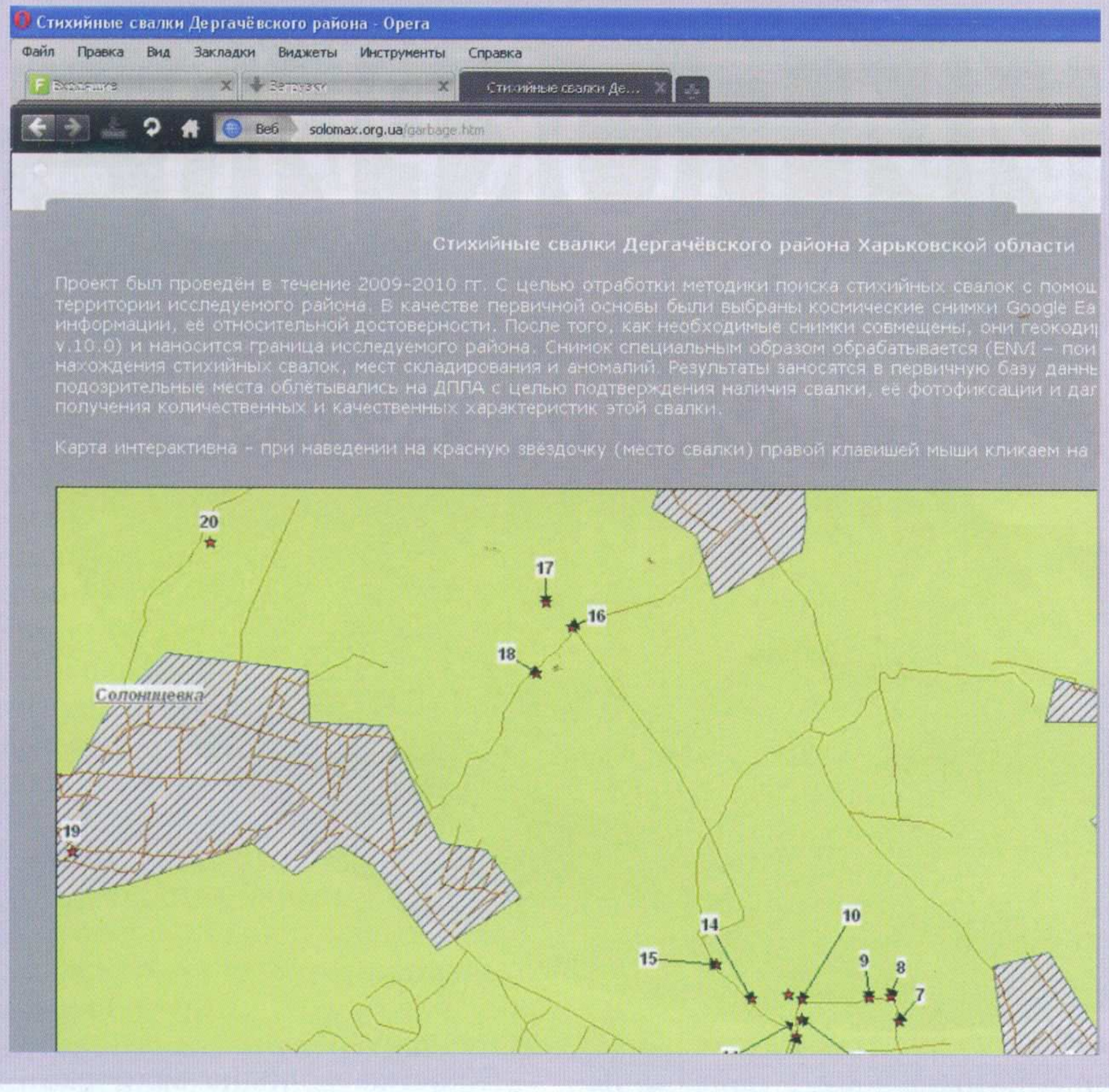
Рис. 4
**Загальний вид форми завантаження зображень на порталі Radical.ua**



Таким чином, отримуємо діючу інтерактивну карту, яка дозволяє переглядати об'єкти. З них зацікавлений користувач може отримувати додаткову інформацію у вигляді зображень, які описують загальну тему карти, та переглядати інформацію з бази даних, що описує цей процес або явище (див. рис. 5.)

Рис. 5

**Інтерактивна карта стихійних звалищ Дергачівського району Харківської області**




## Висновки та пропозиції:

1. Положення статті мають узагальнюючий напрямок щодо публікації екологічної та іншої тематичної інформації в мережі Інтернет.

2. Надана методика публікації дає лише загальний опис для досягнення результатів. Безсумнівно, можливі ще кілька важчих варіантів.

## Література


1. Балюк С.А., Воротынцева Л.И., Ладных В.Я., Солоха М.О. Использование геоинформационных систем для оценки состояния и управления земельными ресурсами. Географічні інформаційні системи в аграрних університетах (GISAU). — Херсон, 2006. — С. 14-22.
2. Балюк С.А., Воротынцева Л.І., Ладных В.Я., Солоха М.О., Лісняк А.А. Оцінка еколого-агромеліоративного стану зрошуваних і вилучених зі зрошення земель з застосуванням гіс-картографування та комплексні прийоми управління їх родючістю. Вісник. Нац. ун-ту водного господарства та природокористування. Збірник. наук. праць. Вип. 3 (39). Частина 1. Рівне — 2007, — С. 181-187.
3. Балюк С.А., Ладних В.Я., Солоха М.О. Технічні проблеми при ГІС-картографуванні. Таврійський науковий вісник. Вип. 52. — Херсон, 2007, — С. 216-223.
4. Лурье И.И. Основы геоинформатики и создание ГИС //Дистанционное зондирование и географические информационные системы / Под. ред. А.М. Берлянта. — Ч.1. — М.: ООО «ИНЭКС-92», 2002. — 140 с.
5. Митчелл Э. Руководство по ГИС анализу. — Ч.1: Пространственные модели и взаимосвязи. — К: ЗАО ЕСОММ Со; Стилос, 2000. — 198 с.
6. Солоха М.О. Теоретичні основи використання ГІС для оцінки природно-ресурсного потенціалу. Наука і соціальні проблеми суспільства: Харчування, екологія, демографія. Частина ІІ. — Харків, 2006 — С. 193-195
7. Портал завантаження зображень. Режим доступу до журналу. http://radikal.ua 2011.



Раскрыт алгоритм пошагового создания интерактивной карты в картографическом пакете MapInfo v.7.0. и описание публикации части базы данных карты. Также предоставлена методика публикации фотоизображений на экологическую тематику (на примере стихийных свалок) в сети Интернет.



**Ключевые слова:** интерактивная карта, MapInfo, публикация карт, сеть Интернет



The algorithm of incremental creation of interactive map is exposed in the cartographic package of MapInfo v.7.0. and description of publication of part of database of map. Methodology of publication of data image is also given on ecological subjects (on the example of elemental dumps) in a network the Internet.



**Keywords:** interactive map, MapInfo, publication of maps, a network is the Internet

# ҐРУНТОВИЙ ПОКРИВ – СКЛАДОВА ПРИРОДНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ

Багатовікова практика свідчить, що головними джерелами життєздатності та процвітання будь-якої держави є природні ресурси, які їй належать. На базі їх використання і, насамперед, земельних ресурсів, розвивається одна із найважливіших і життєво необхідних галузей матеріального виробництва, яка виробляє продукти харчування для населення, сировину — для промисловості й товари — для експорту. Земельні ресурси характеризуються розміром території та її якістю: рельєфом, ґрунтовим покривом і комплексом інших природних умов.

Ґрунтовий покрив Землі є найважливішим компонентом екосистеми суші, а його збереження і підвищення родючості є найважливішою умовою збільшення біологічної продуктивності природних ландшафтів, землеробства та лісівництва.

Характерною особливістю ґрунтів є їх родючість, тобто спроможність забезпечувати врожайність сільськогосподарських культур, рівень якої залежить як від природних властивостей самих ґрунтів, так і від розвитку культури землеробства та екологічних умов. Процес утворення ґрунтів відбувається під дією умов навколишнього середовища — клімату, рельєфу місцевості, материнських (ґрунтоутворюючих) порід, рослинності, підґрунтових вод, господарської діяльності людини. Всі ці фактори знаходяться у тісній взаємодії.

Україна володіє величезними ґрунтовими ресурсами — дві третини її території вкриті родючими чорноземними, темно-сірими лісовими, лучними та іншими ґрунтами.

За якісним складом ґрунтів та продуктивністю угідь Україна вважається однією з найбагатших держав світу. В ній зосереджено 8,4% – 8,8% світових запасів чорноземів, і з цим пов'язується високий статус країни порівняно з іншими державами світу.

Українські чорноземи унікальні. Вони сформувалися під степовою рослинністю в умовах клімату, який, на відміну від степів Азії, найбільш м'який та вологий. За своїм фізичним, хімічним, агрохі-

мічним та мінералогічним складом серед ґрунтоутворюючих порід український чорнозем вважається найкращим.

Ґрунтовий покрив України за своїми різноманітними властивостями, що характеризують його родючість, представлений типами ґрунтів, їх агровиробничими групами та ґрунтовими відмінами.

Відповідно до Номенклатурного списку, затвердженого у 1976 р. Міністерством сільського господарства республіки та Південним відділенням ВАСГНІЛ, усі ґрунти Української РСР об'єднані в 222 агровиробничі групи.

Станом на 1.11.1980 р. згідно з експлікацією агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь, розробленої інститутом «Укрземпроект» (нині Інститут землеустрою) за матеріалами крупномасштабного ґрунтового обстеження 1957-1961 р. р. та повторного обстеження в 1967-1980 р. р., найбільш поширеними в Україні є чотири типи ґрунтів: чорноземи звичайні, чорноземи типові та опідзолені, чорноземи південні. Вони високопродуктивні і характеризуються високим рівнем вмісту гумусу, їх питома вага у структурі ґрунтового покриву сільськогосподарських угідь України близько 60% (табл.1 ).

Чорноземні ґрунти, найбільш поширені в Україні, займають неоднакові площі у структурі угідь природних зон, вони різні за своїм генезисом. Чорноземи звичайні на лесах займають 24% орних земель, чорноземи типові — 18,3%, чорноземи південні — 8%). Питома маса менш родючих чорноземів — 9,7% орних земель.

Група опідзолених ґрунтів займає друге місце за площею поширення в Україні, що становить близько 11% орних земель. Ясно-сірі опідзолені та темно-сірі ґрунти поширені переважно у Лісостепу. Більш як 80% їх площі розорюється. Вони, як і чорноземи, є цінними ґрунтами, особливо для створення багаторічних плодових насаджень.

Таблиця 1

**СТРУКТУРА ҐРУНТОВОГО ПОКРИВУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ УКРАЇНИ (в розрізі природно-кліматичних зон), %**

| № з/п | Назва типів ґрунтів | Україна | Степ | Лісостеп | Полісся |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Дерново-підзолисті піщані і глинисто-піщані | 2,0 | – | 2,0 | 6,0 |
| 2 | Дерново-підзолисті супіщані | 1,6 | – | 1,5 | 5,1 |
| 3 | Дерново-підзолисті оглеєні піщані та глинисто-піщані | 1,8 | – | 0,5 | 7,5 |
| 4 | Дерново-підзолисті оглеєні супіщані | 2,0 | – | 0,9 | 8,0 |
| 5 | Дерново-підзолисті поверхнево-оглеєні | 0,5 | – | 0,1 | 2,2 |
| 6 | Ясно-сірі опідзолені | 5,9 | – | 12,2 | 8,3 |
| 7 | Темно-сірі опідзолені та реградовані | 4,6 | 0,2 | 9,8 | 5,8 |
| 8 | Чорноземи опідзолені | 4,6 | 0,8 | 9,8 | 4,6 |
| 9 | Чорноземи типові малогумусні й слабогумусовані | 15,2 | 4,0 | 34,8 | 8,1 |
| 10 | Чорноземи типові середньогумусні | 3,1 | 2,7 | 5,8 | – |
| 11 | Чорноземи звичайні глибокі мало- й середньогумусні | 5,3 | 8,3 | 4,7 | – |
| 12 | Чорноземи звичайні середньогумусні та малогумусні | 13,8 | 28,5 | 2,9 | – |
| 13 | Чорноземи звичайні неглибокі малогумусні | 4,5 | 9,6 | – | – |
| 14 | Чорноземи південні | 8,0 | 17,8 | – | – |
| 15 | Чорноземи на щільних глинах | 1,2 | 2,5 | 0,2 | – |
| 16 | Чорноземи і дернові ґрунти на елювії щільних порід /піщаників і сланців/ | 1,4 | 3,0 | – | 0,1 |
| 17 | Чорноземи та дернові карбонатні ґрунти на елювії карбонатних порід /мергеля, крейди, глини/ | 2,1 | 4,0 | 0,2 | 1,4 |
| 18 | Чорноземи піщані залишково-солонцюваті | 0,5 | 0,9 | 0,3 | – |
| 19 | Лучно-чорноземні та лучно-чорноземні солонцюваті | 2,1 | 2,5 | 2,0 | 1,0 |
| 20 | Темно-каштанові залишково-слабосолонцюваті | 2,2 | 4,8 | – | – |
| 21 | Темно-каштанові солонцюваті | 0,6 | 1,5 | – | – |
| 22 | Каштанові солонцюваті | 0,5 | 1,1 | – | – |
| 23 | Лучні та лучні солонцюваті ґрунти | 4,3 | 2,5 | 4,3 | 8,6 |
| 24 | Лучно-болотні та болотні ґрунти | 2,4 | 0,5 | 2,7 | 5,7 |
| 25 | Торфово-болотні ґрунти і торфовища | 2,1 | – | 1,9 | 6,9 |
| 26 | Солонці | 0,5 | 1,0 | 0,1 | – |
| 27 | Лучно-чорноземні та дернові осолоділі глеєні подів | 0,7 | 1,3 | 0,2 | – |
| 28 | Дернові переважно оглеєні піщані, глинисто-піщані і супіщані в комплексі з слабогумусними пісками | 3,0 | 0,7 | 2,0 | 9,0 |
| 29 | Дернові піщані і глинисто-піщані, переважно неоглеєні ґрунти в комплексі з слабогумусними пісками і чорноземами піщаними | 0,1 | 0,8 | – | – |
| 30 | Дернові опідзолені суглинкові та їх оглеєні різновиди | 0,5 | – | – | 2,3 |
| 31 | Буроземно-підзолисті та їх поверхнево-оглеєні види | 0,3 | – | – | 1,2 |
| 32 | Бурі гірсько-лісові щебенюваті і дерново-буроземні ґрунти в комплексі з їх оглеєними видами | 1,9 | 0,2 | 0,3 | 7,8 |
| 33 | Дерново-буроземні і гірські лучні ґрунти | – | – | – | – |
| 34 | Коричневі гірські щебенюваті ґрунти | 0,1 | 0,2 | – | – |
| 35 | Розмиті ґрунти та виходи порід | 0,6 | 0,7 | 0,8 | 0,4 |

Таблиця 2

**РОЗПОДІЛ ЗЕМЕЛЬ УКРАЇНИ ЗА ЯКІСНИМ СТАНОМ ҐРУНТОВОГО ПОКРИВУ, % від загальної площі**

| Ознака або показник стану ґрунту | Сільськогосподарських угідь | Ріллі |
|---|---|---|
| Механічний стан ґрунтів: | | |
| глинисті | 18,1 | 15,7 |
| суглинисті | 40,1 | 32,6 |
| супіщані | 6,5 | 4,6 |
| Засолені ґрунти | 3,0 | 1,5 |
| у т.ч.: слабо повторно засолені | 2,3 | 1,3 |
| середньо засолені | 0,4 | 0,1 |
| сильно засолені | 0,2 | 0,04 |
| солончаки | 0,1 | 0,01 |
| Землі з солонцевими комплексами | 1,0 | 0,6 |
| Кислі ґрунти | 18,5 | 15,7 |
| у т.ч.: з реакцією близькою до нейтральної | 9,0 | 8,2 |
| слабо кислі | 6,0 | 5,2 |
| середньо кислі | 2,4 | 1,8 |
| сильно кислі | 1,1 | 0,5 |
| Перезволожені ґрунти | 3,2 | 2,8 |
| Заплавні | 0,6 | 0,4 |
| Позазаплавні | 2,6 | 2,4 |
| Заболочені ґрунти | 3,1 | 1,3 |
| Кам'янисті ґрунти | 1,0 | 0,4 |
| Дефляційно небезпечні ґрунти | 33,4 | 28,5 |
| у т.ч. слабо небезпечні | 16,7 | 15,5 |
| середньо небезпечні | 15,8 | 12,5 |
| сильно небезпечні | 0,9 | 0,5 |
| Піддані вітровій ерозії | 2,9 | 2,6 |
| Піддані водній ерозії | 22,9 | 18,3 |
| Групи ґрунтів без ознак погіршення | 10,8 | 9,4 |

Таблиця 3

**СЕРЕДНЬОЗВАЖЕНИЙ ВМІСТ ГУМУСУ В ОРНИХ ҐРУНТАХ ДЕЯКИХ КРАЇН**

| Країни | Середньо-зважений вміст гумусу, % | Вміст гумусу менше 2%, (% до обстеженої площі) | Країни | Середньо-зважений вміст гумусу, % | Вміст гумусу менше 2%, (% до обстеженої площі) |
|---|---|---|---|---|---|
| Росія | 4,18 | 17,4 | Молдова | 3,27 | 81 |
| Україна | 3,25 | 14,7 | Латвія | 2,06 | 6,1 |
| Білорусь | 2,01 | 50,2 | Киргизія | 1,96 | 58,4 |
| Узбекистан | 1,08 | 90,7 | Таджикистан | 1,00 | 100,0 |
| Казахстан | 3,22 | 22,8 | Вірменія | 3,92 | 10,6 |
| Грузія | 3,08 | 28,9 | Туркменія | 0,56 | 100,0 |
| Азербайджан | 1,93 | 63,4 | Естонія | 3,25 | 19,7 |
| Литва | 1,93 | 56,4 | | | |

Дерново-підзолисті ґрунти є наступною найбільш поширеною групою ґрунтів у структурі сільськогосподарських угідь. Їх площа становить 8 % орних земель. Дерново-підзолисті ґрунти найбільш розповсюджені на Поліссі.

Інші типи ґрунтів поширені на порівняно невеликих площах. Серед них лучні, лучно-болотні й болотні, що використовуються як природні пасовища і сіножаті. Темно-каштанові й каштанові ґрунти, які зосереджені на Причорноморській рівнині, використовуються переважно як орні землі. Бурі гірсько-лісові ґрунти, що поширені в Карпатах і гірській частині Криму, використовуються переважно як пасовища і частково як орні землі.

Малу площу сільськогосподарських угідь займають солонці — найменш родючі ґрунти (0,5%).

## Якісний стан ґрунтів

Державним агентством земельних ресурсів України (колишнім Держкомземом), галузевими державними органами на основі діючих нормативних документів ведеться облік якості земель України, а саме: характеристика сільськогосподарських угідь за механічним складом ґрунтів та ознаками, що впливають на їх родючість. Дані якісного обліку земель є складовою частиною Державного земельного кадастру України (табл. 2). Якісний стан земель залежить від механічного складу ґрунту (глинисті, суглинисті, супіщані), еродованості (слабо, середньо, сильно еродовані), кислотності, скелетності тощо.

За останнє десятиріччя екстенсивне використання родючих ґрунтів і чорноземів, зокрема, призвело до різкого погіршення їх якісного стану. В першу чергу це стосується ґрунтового покриву, який значною мірою втратив присутні йому властивості саморегу-

ляції. Потенційна родючість чорноземів (як й інших ґрунтів, що в обробітку) уже не може бути переважаючим критерієм їх продуктивності. Вчені Інституту ґрунтознавства та агрохімії НААН відзначають, що втрати гумусу в чорноземах за останній 100-річний період досягли 30-40% і більше. Зараз стан чорноземів, що знаходяться в обробітку, ставить під загрозу саме їх положення як «царя» ґрунтів, за визначенням В.В. Докучаєва.

За даними Держземагентства розподіл земель України за якісними ознаками ґрунтового покриву свідчить, що сільськогосподарські угіддя з несприятливим, важким механічним складом, показниками засоленості, солонцюватості, перезволоженості та іншими мають сталу тенденцію до погіршення. Найбільшу загрозу за наслідками має водна та вітрова ерозія ґрунтів. Серед природних чинників, що визначають інтенсивність ерозійних процесів, основними є: сухість клімату (переважно в південних районах), наявність ґрунтів легкого механічного складу, велика питома маса земель на схилах, висока розораність, недостатнє заліснення і зволоження орних земель, низька культура господарювання на землі.

Станом на початок 1997 року водній і вітровій ерозії піддавалось 35% сільськогосподарських угідь. Площа сильно- і середньоеродованих земель становить 2,9 млн га. У районах розповсюдження вітрової ерозії щорічно виноситься з 1 га до 60 т ґрунту. З продуктами ерозії втрачається значна частина поживних речовин та органіки: 11 млн тонн гумусу; 0,5 млн тонн азоту; 0,4 млн тонн фосфору та 0,72 млн тонн калію.

Боротьба з ерозією шляхом впровадження контурно-меліоративної системи землеробства, дотримання науково-обґрунтованих сівозмін є необхідною умовою раціонального використання й охорони земель.

## Оцінка родючості ґрунтів

Одним із основних показників якісного стану сільськогосподарських угідь є рівень родючості ґрунтів. Головним елементом оцінки родючості ґрунту є вміст у ньому гумусу, вміст рухомих сполук фосфору і калію, реакція ґрунтового розчину (pH). За даними Інституту ґрунтознавства та агрохімії ім. О.Н. Соколовського середній вміст гумусу в ґрунтах України становить 3,25 %. Ґрунти з найбільшим вмістом гумусу зосереджені в Харківській області — 4,9%, Кіровоградській та Дніпропетровській областях — по 4,5 відсотка.

Україна за показником середньозваженого вмісту гумусу знаходиться на 4-му місці після таких країн як Росія, Молдова, Вірменія (табл. 3).

За даними останніх (шостого, сьомого і восьмого) турів ґрунтово-агрохімічних обстежень, які проводились у 1991-1995 рр., 1996-2000 рр. і 2001-2005 рр., має місце зниження родючості ґрунтів на 0,13% (діаграма).

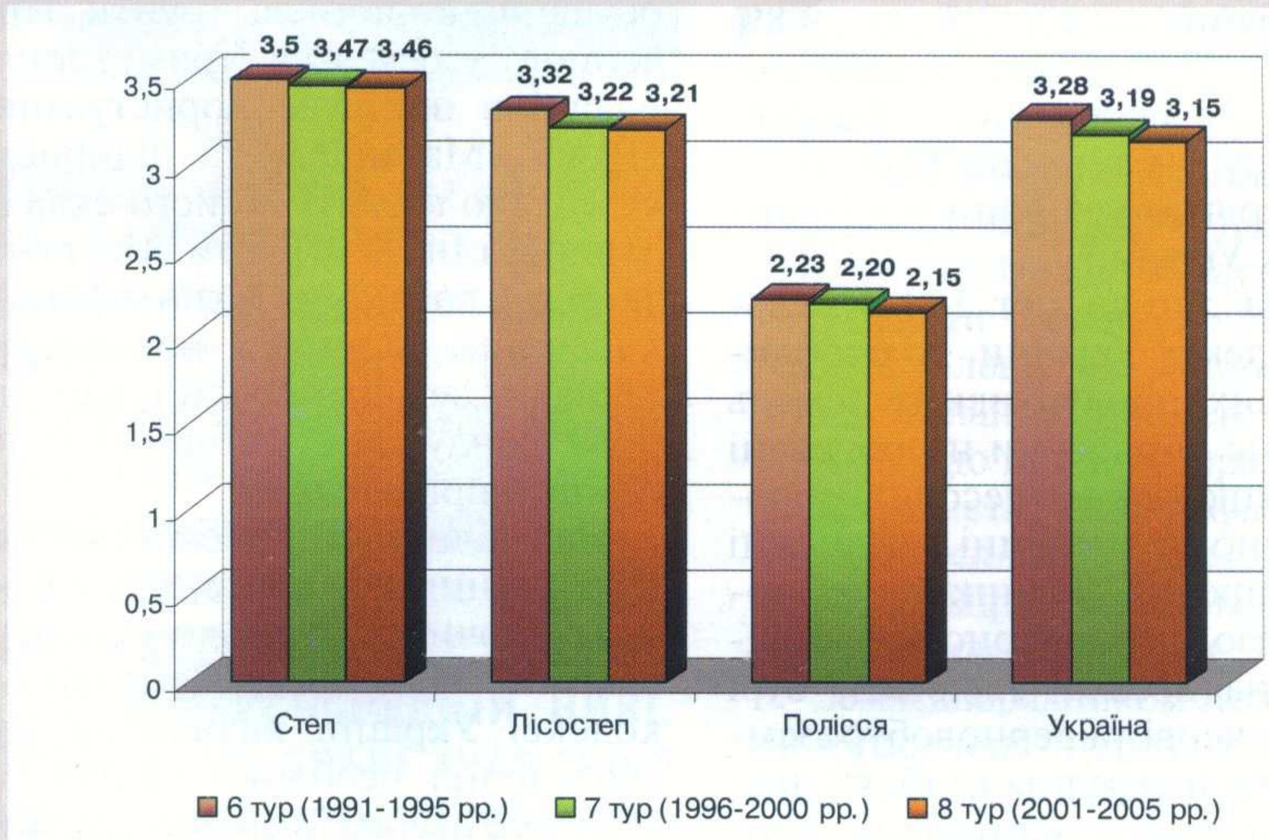
Втрата гумусу зумовлена в основному двома причинами. Перша — це втрата поживних речовин у результаті водної і вітрової ерозії ґрунтів, друга — винесення з урожаєм культур елементів живлення. Баланс основних елементів живлення рослин, як і гумусу в цілому, за останні роки негативний. Як показано в дослідженнях Інституту агроекології та біотехнологій УААН, запаси доступних для рослин форм поживних речовин зменшилися, зокрема, вміст рухомого фосфору та обмінного калію — на 6 мг на 1 кг ґрунту.

Негативний баланс гумусу в ґрунті складається через різке зменшення внесення органічних та мінеральних добрив. До 1990 року в Україні щорічно вносилося близько 300 млн тонн органічних добрив та понад 5 млн тонн мінеральних добрив.

Так, за останні дев'ятнадцять років обсяги внесення органічних добрив скоротилися у 25 разів і у 2009 році становили 10,4 млн тонн, або 0,6 т/га. В результаті зниження вмісту гумусу щорічні недобори сільськогосподарської продукції, за розрахунками ННЦ «Інститут аграрної економіки»

Діаграма

**ДИНАМІКА ВМІСТУ ГУМУСУ ЗА ТУРАМИ ОБСТЕЖЕННЯ**



НААН, становлять близько 3 млн тонн умовного зерна.

Для бездефіцитного балансу гумусу норма органічних добрив має становити: на Поліссі — 14,3, в Лісостепу — 10,7, в Степу — 8,8, в цілому по Україні — 10,4 т/га. В умовах скорочення поголів'я тварин у сільськогосподарських підприємствах значно зменшився вихід гною. У зв'язку з цим необхідно залучати альтернативні джерела поновлення органіки за рахунок удосконалення структури посівних площ і сівозмін шляхом збільшення питомої ваги багаторічних трав, зернових колосових і бобових культур і, навпаки, зменшення просапних культур; розширення посівів сидератів, розвитку органічного землеробства.

## Особливо цінні землі України

Сільськогосподарське виробництво в Україні ведеться на особливо цінних землях, загальна площа яких становить 14,9 млн га, або 36% від площі сільськогосподарських угідь, у тому числі у складі орних земель їх налічується 43,7%. Спостерігається значна різниця питомої ваги особливо цінних продуктивних земель (від загальної площі ріллі) в різних адміністративних областях України — від 2,5 до 79,8% (табл. 4). Площі цих ґрунтів здебільшого переважають у Лісостепу, Степу і Степу посушливому, але зустрічаються вони й в інших районах України.

Відповідно до з ст. 150 Земельного кодексу України, до особливо цінних продуктивних земель належать: чорноземи нееродовані несолонцюваті на лесових породах; лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові; темносірі опідзолені та чорноземи опідзолені на лесах і глеюваті; бурі гірсько-лісові та дерновобуроземні глибокі й середньоглибокі; дерново-підзолисті суглинкові; торфовища середньоглибокі й глибокі осушені; коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму; землі, надані в постійне користування НВАО «Масандра» та підприємствам, що входять до його складу; дернові глибокі ґрунти Закарпаття; землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів; землі природно-заповідного фонду; землі історико-культурного призначення.

Таблиця 4

**ПЛОЩІ ОСОБЛИВО ЦІННИХ ЗЕМЕЛЬ УКРАЇНИ**

| Назва адміністративно-територіальних одиниць | Сільськогосподарські угіддя — всього, тис. га | Особливо цінні землі | % | Рілля, тис. га | Особливо цінні землі | % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| АР Крим | 1797 | 511 | 28,4 | 1268 | 418 | 33,0 |
| Вінницька | 2017 | 835 | 41,4 | 1728 | 824 | 47,7 |
| Волинська | 1050 | 115 | 11,0 | 674 | 81 | 12,0 |
| Дніпропетровська | 2515 | 916 | 36,4 | 2126 | 891 | 41,9 |
| Донецька | 2044 | 582 | 28,5 | 1655 | 559 | 33,8 |
| Житомирська | 1516 | 310 | 20,4 | 1085 | 298 | 27,5 |
| Закарпатська | 452 | 103 | 22,8 | 200 | 53 | 26,5 |
| Запорізька | 2244 | 852 | 38,0 | 1905 | 558 | 29,3 |
| Івано-Франківська | 632 | 148 | 23,4 | 384 | 51 | 13,3 |
| Київська | 1665 | 750 | 45,0 | 1356 | 725 | 53,5 |
| Кіровоградська | 2039 | 919 | 45,1 | 1762 | 909 | 51,6 |
| Луганська | 1910 | 296 | 15,5 | 1274 | 29 | 2,3 |
| Львівська | 1266 | 155 | 12,2 | 796 | 130 | 16,3 |
| Миколаївська | 2009 | 662 | 33,0 | 1698 | 640 | 37,7 |
| Одеська | 2593 | 831 | 32,0 | 2072 | 771 | 37,2 |
| Полтавська | 2170 | 1442 | 66,5 | 1768 | 1411 | 79,8 |
| Рівненська | 932 | 159 | 17,1 | 658 | 156 | 23,7 |
| Сумська | 1700 | 905 | 53,2 | 1227 | 882 | 71,9 |
| Тернопільська | 1049 | 683 | 65,1 | 854 | 672 | 78,7 |
| Харківська | 2418 | 1106 | 45,7 | 1927 | 1079 | 56,0 |
| Херсонська | 1971 | 649 | 32,9 | 1777 | 636 | 35,8 |
| Хмельницька | 1568 | 696 | 44,4 | 1254 | 679 | 54,1 |
| Черкаська | 1451 | 886 | 61,1 | 1271 | 872 | 68,6 |
| Чернівецька | 471 | 82 | 17,4 | 333 | 79 | 23,7 |
| Чернігівська | 2070 | 559 | 27,0 | 1410 | 529 | 37,5 |
| **Україна** | **41576** | **14882** | **35,8** | **32476** | **14189** | **43,7** |

* За даними Держземагентства України

Надаючи великого економічного значення порядку користування родючими сільськогосподарськими землями, в Земельному кодексі України визначено, що «вилучення особливо цінних земель для несільськогосподарських потреб не допускається». Однак слід підкреслити, що протягом останніх років, у період переходу до ринкових відносин, відбувається зменшення особливо цінних продуктивних земель за рахунок їх відведення для потреб народного господарства.

Наявність в Україні родючих ґрунтів з особливою гостротою ставить питання про їх інтенсивне використання за призначенням, заборону необґрунтованого переведення значних площ орних земель у сферу несільськогосподарського виробництва. Тому існуюча система охорони земель та раціонального їх використання потребує подальшого вдосконалення.

**Ніна СОЛОВ'ЯНЕНКО**

# ...І ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКОМ ПРАЦЮВАВ НА СОВІСТЬ, або Штрихи до портрета Леоніда Брежнєва

## з розповідей друзів, біографів, журналістів, рідних та його спогадів

*Таков закон безжалостной игры.*
*Не люди умирают, а миры.*
*Людей мы помним,*
*грешных и земных.*
*А что мы знали,*
*в сущности, о них?*
*Евгений ЕВТУШЕНКО*



**ЛЕГЕНДАМИ ОВІЯНА ПОСТАТЬ ЛЕОНІДА ІЛЛІЧА БРЕЖНЄВА. ВІСІМНАДЦЯТЬ ЛІТ ПОСПІЛЬ ВІН БУВ НАЙГОЛОВНІШОЮ ОСОБОЮ МОГУТНЬОГО РАДЯНСЬКОГО СОЮЗУ. ЙОГО ЗНАЛИ В ОБЛИЧЧЯ ДОРОСЛІ І ШКОЛЯРІ. ЙОГО ВПІЗНАВАЛИ НА ВСІХ ЗЕМНИХ КОНТИНЕНТАХ. ЗАПАС НАДІЙНОСТІ, СТВОРЕНИЙ ЙОГО КОМАНДОЮ, ДОЗВОЛЯЄ НОВИМ ДЕРЖАВАМ СНД ПІСЛЯ РОЗВАЛУ РАДЯНСЬКОГО СОЮЗУ ВЖЕ БІЛЬШЕ 20 РОКІВ ЖИТИ, ПРАКТИЧНО НЕ СТВОРИВШИ НІЧОГО НОВОГО.**
**ТА СЬОГОДНІ МИ ВІДКРИЄМО ВАМ МАЛОВІДОМІ СТОРІНКИ З ЖИТТЯ ЛЕОНІДА БРЕЖНЄВА, ПОВ'ЯЗАНІ З ЙОГО ДИТИНСТВОМ І ЮНІСТЮ, З ВИБОРОМ ПРОФЕСІЇ І РОБОТОЮ НА ЗЕМЛЕВПОРЯДНІЙ НИВІ. ТАК-ТАК, ЛЕОНІД ІЛЛІЧ БУВ ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКОМ, ДОБРЕ ЗНАВ СВОЮ СПРАВУ, ЛЮБИВ ЇЇ І СВОЇ ФАХОВІ ЗНАННЯ ВИКОРИСТОВУВАВ НАВІТЬ ТОДІ, КОЛИ ЗАЙМАВСЯ ВЕЛИКИМИ ДЕРЖАВНИЦЬКИМИ СПРАВАМИ.**

Ні землемір Джордж Вашингтон — перший президент США, який шістнадцятилітнім юнаком межував землі між англійцями і французами, ні землемір Авраам Лінкольн — шістнадцятий президент США, який майже напам'ять знав «Теорію і практику топографічної справи» Гіпсова і «Курс геометрії, тригонометрії і топографії», не були для Льоні Брежнєва кумирами, щоб вплинути на вибір професії. Не знав він й захоплюючої історії битви під Ватерлоо. Це була єдина битва Наполеона, в якій не брав участі начальник його генерального штабу — військовий топограф-землемір. Зазнавши поразки, Наполеон змушений був вдруге відмовитися від престолу, здатися в полон англійцям і назавжди втратити надію — правити Францією. На острові Святої Єлени, де Наполеон відбував заслання й помер, він у щоденнику до причин поразки відніс і відсутність топографа-землеміра, який складав переможні карти битв, відміряв завойовані землі і встановлював кордони.

Землевпорядником Леонід Брежнєв став через нерозділене кохання. Та про це пізніше. Спершу — про дитинство, з якого все починається...

# 1. БАТЬКІВСЬКА СТЕЖКА СТАВАЛА СИНОВОЮ, ТА НЕ СУДИЛОСЯ...

В чені вже не одне століття твердять, що починати виховувати дитину треба ще до того, як вона вимовить перше слово. Цю науку не із прочитаних книжок — від своїх батьків освоїли Наталія Денисівна і Ілля Якович Брежнєви, батьки Леоніда.

Ілля Якович виріс у селянській родині, яка спрадавна обробляла землю і жила її плодами.

Наталія Денисівна — з пролетарського роду. Так що манни небесної не бачила ні вона, ні її брати і сестри.

...Тільки-но Льончик почав добре топати ногами, як і водилося в трудових родинах, його змушували щось принести, щось віднести, вчили годувати домашню птицю.

— У сім'ї працювати мають усі, — ці батькові слова Брежнєв згадував допоки не відійшов у світ інший.

Відколи Льоня став запам'ятовувати себе і навколишніх, він, малий, завжди чимось займався — не заважав мамі, а допомагав — по дитячому незграбно складав, мив, витирав. У п'ять років вперше переступив поріг заводської прохідної — ніс вузлик з обідом для тата. Це був його щоденний обов'язок. Ще він щоранку, як тільки починало світати, збирався з татом на роботу.

— Я швидко одягався і босоніж, не поївши, біг слідом за батьком. Якщо він брав мене за руку, я гордо озирався навкруги: ось, мовляв, який виріс великий, уже йду на завод...

Із сусідніх будинків, з бічних вуличок та провулків виходили інші робітники, нас ставало дедалі більше, одягнені були майже всі в потерті куртки і штати з грубої «китайки». І мені, пам'ятаю, дуже подобалося крокувати з усіма. Тисячний натовп сунув униз, до Дніпра, до Базарного спуску. Тут батько залишав мене, і невдовзі його картуз губився серед безлічі картузів, кепок, повстяних шапок — я тільки здалеку бачив, як втягувала зміну чорна діра прохідної.

...Пізніше я дізнався: батько і мати мої зустрілися не на гулянці, не в міському саду, не в гостях і не в клубі, якого, зрештою, в їх час і бути не могло, а тут же, в залізопрокатному цеху Дніпровського заводу.

— Батько був помічником вальцювальника, а зварником на нагрівальних печах стояв робітник Денис Мазалов, — споминав свій рід Брежнєв. — Я його добре пам'ятаю: кремезний, небагатослівний... Родом він був з Єнакієвого, працював раніше в Нікополі, на наш завод перебрався вже з великою сім'єю, і обід йому часто приносила доросла дочка Наталія. Отут, біля нагрівальних печей, біля стана «280», молоді люди й познайомились, а через рік одружилися. Батькові було тоді двадцять вісім років, матері — двадцять.

З усіх брежнєвських публікацій не важко помітити з якою любов'ю згадує він своє дитинство, завод, на якому з кам'янчанами трудився його батько, як сам з нетерпінням чекав моменту стати поруч з ними. По шести роках навчання у Першій трудовій школі села Кам'янського, він у п'ятнадцять років стає робітником.

— Треба було працювати, допомагати сім'ї, мене взяли на завод кочегаром, потім перевели в слюсарі, і я досить швидко освоїв ці професії. Завод давно був мені знайомий, цеховий шум, гуркіт, запах нагрітого металу — все тут мені було до вподоби.

Та юним годувальником — так назвала його мама, коли вручив їй свою першу зарплату, — судилося бути недовго. Через місяць завод закрили на консервацію.

— Життя у Кам'янському втратило будь-який смисл. Відкрили біржу для безробітних, але роботи від цього не прибавилося. Пішли хвороби. Почався голод, щодня у сусідніх будинках хто-небудь умирав. Місто обезлюдніло, довелося і нам зніматися з місця, — згадував про свої юні роки вже літній Леонід Ілліч.

Глава сім'ї вирішив повернутися у рідне село. Брежнєви спішно зібрали нажиті пожитки — вони помістилися у два більшеньких і один невеличкий вузлики — і подалися до села Брежнєво.

*ДОВІДКОВО*

Цей населений пункт названо не на честь радянського лідера Леоніда Ілліча Брежнєва, як більшість людей думає нині. Краєзнавець довів, що назва походить від прізвищ тамтешніх поселенців. Підтверджувала це і статистика 1911 року — на цей час у селі налічувалося 35 дворів Брежнєвих, а це більше 200 осіб. Село Брежнєво знаходиться за десяток кілометрів від Курська — обласного центру Росії.

Це була перша у житті Леоніда подорож.

Йому давно хотілося побувати у рідних місцях батька, але не з такої прикрої нагоди.

— Батьківська хата Брежнєва світилася двома підсліпуватими віконцями, — розповідав журналістові Михайлові Тимощенку Аркадій Толмачьов, двоюрідний брат нашого героя. — Жили дуже бідно і вони, і родичі. Чоботи у нас з Льонею одні були. Та й ті, чесно кажучи, носив його батько. В черзі стояли. Дужим був Льоня, виглядав старшим за ровесників. Працював і на оранці, і на сівбі, і на косовиці хлібів. Прив'язався до землі по-справжньому. Тут прийшло до нього й перше кохання. Тайком бігав він на побачення до Анастасії — своєї першої коханої, дочки куркуля. Хотів одружитися, але Настя йому відмовила. Через нерозділене кохання він покинув село.

— Зима була, — згадував Аркадій, — ноги обмотав ганчірками і пішов. За все життя так і ні разу не навідався у село, хоча через багато років поспіль місцеві чиновники батьківську хату добротно відремонтували, можна сказати, що перебудували.

## 2. ЗДІБНИЙ УЧЕНЬ, НЕВГАМОВНИЙ АКТИВІСТ І ВІРНИЙ КОХАНИЙ

З автобіографії довідуємося, що до навчання у технікумі працював робітником в олійниці.

Вступив до Курського землевпорядного технікуму в 1923 році. Конкурсні іспити склав досить добре — йому дали підвищену державну стипендію.

Навчальний заклад вперше відкрив свої двері для учнів далекого 1876 року як земельне училище, що на підставі «Положення про землемірні училища» готував землемірів, тобто спеціалістів з межування. У 1926 році відкрили меліоративне відділення, яке готувало техніків для потреб меліорації. Брежнєву вдалося додатково прослухати ще курс лекцій з меліорації. Втім, за чотирирічний період навчання тут давали ґрунтовні знання з математики, фізики, хімії. На інститутському рівні вивчалися спеціальні предмети — геодезія, загальна геологія, ґрунтознавство, географія, сільськогосподарська статистика.

Однокурсники Брежнєва, коли він уже посідав у державі досить відповідальні пости, згадували про надзвичайну активність юнака. Він брав участь в усіх громадських починаннях — виходив на червоні суботники, з товаришами організовував масові кампанії «Геть неписьменність!» і «Допомога безпритульним», відкривав у селах хати-читальні, випускав стінгазети. Без нього не обходилися спектаклі, сільські сходи, на яких грамотна молодь роз'яснювала батракам їхні права.

Сам, згадуючи той час, Брежнєв писав, що жилося їм у гуртожитку на Херсонській вулиці іноді голодно, холодно. Одягнені вони були хто у що: сатинові косоворотки, кепки, кубанки, будьонівки... Його однолітки — молодь двадцятих років — жила яскраво і цікаво. Потреби країни були їхніми потребами; вони мріяли про світле майбутнє для всього людства, шуміли, сперечалися, закохувалися...

Як Льоня зустрів своє кохання вдруге, вже на схилі літ письменникам Ларисі Васильєвій та Володимиру Карпову розповіла Вікторія Петрівна за дівочим прізвищем Денисова. Вона навчалася акушерства у медичному училищі, куди часто навідувалися хлопці з інших навчальних закладів, щоб познайомитися на танцях з дівчатами, яких саме у цьому училищі вистачало не лише для своїх юнаків.

В один з вечорів дві першокурсниці — Вікторія і її подруга прийшли на танці. Це було у їхньому гуртожитку. Музиканти награвали різні танцювальні мелодії. Хлопці з дівчатами вже танцювали. Усамітненими стояли вони не довго. Через якийсь час, пригадувала Вікторія, до подруги підійшов красивий статурою і на обличчя хлопець. Він запропонував їй разом потанцювати. Однокурсниця відмовила йому. Хлопець хвилину-другу стояв розгубленим, а потім взяв за руку Вікторію і повів до середини зали — там танцювали його друзі.

Цього ж вечора Вікторія довідалася, що її новий знайомий Льоня — третьокурсник із землевпорядного технікуму. Про побачення не домовлялися. Наступна зустріч відбулася випадково — знову ж таки під час танців. Зав'язалася дружба, яка невдовзі переросла у кохання двох молодих палких сердець.

Саме Вікторія й стала Леоніду Брежнєву вірною подругою на все його життя. Дівчина народилася в Бєлгороді у багатодітній сім'ї — вона мала четверо сестер і брата. Батько працював на залізниці машиністом, мама виховувала дітей, займалася домашнім господарством. До Курська Вікторія приїхала по закінченні восьмого класу.

Побралися молодята через три роки постійних зустрічей.

## 3. І ЗЕМЛЕВПОРЯДНИК, І ТВОРЕЦЬ НОВОЇ ДЕРЖАВИ

У 1927 році Леонід закінчив навчання, став землевпорядником і приступив до роботи в одному з повітів Курської губернії. Наступний польовий сезон провів у Білорусії, під Оршею, потім одержав нове призначення і виїхав — вже не один, а з дружиною — на Урал, спочатку в Михайлівський, а потім у Бісертський район. Багато верств протоптав Брежнєв уральською землею, багато працював і, як потім при нагоді згадував, назавжди полюбив цей край, його людей і мальовничу чаруючу природу.

Час був складний. Руйнувалися старі, усталені форми суспільного життя. Нове тільки-но народжувалося. Яким воно має бути достеменно ніхто не знав. Якщо говорити нинішньою мовою, то був час корінних реформ на селі. П'ятнадцятий з'їзд більшовиків, які були при владі, якраз затвердив програму дальшого будівництва соціалізму в країні. Здійснюючи кооперативний план Леніна, з'їзд визначив курс колективізації сільського господарства. Почалися найглибші соціальні перетворення на селі. Якраз отих найвідповідальніших чотири роки — з 1927 по 1930 — Брежнєв працює на селі, є носієм незвіданої досі колективної форми власності і праці на землі.

Раніше людей його спеціальності називали землемірами.

— Тепер ми стали землевпорядниками у справжньому розумінні цього слова, — потверджував пізніше Брежнєв у своїх мемуарах. — Створюючи сільськогосподарські артілі, люди об'єднували в них землю, худобу, господарські будівлі, реманент. І нам, землевпорядникам, треба було не просто стерти межі, об'єднавши на картах розрізнені одноосібні смужки землі в одне колективне поле. Необхідно було зробити це на новій соціальній, науковій, економічній і технічній основі, виходячи з інтересів великих соціалістичних господарств, розрахованих на сучасну агротехніку і широку механізацію всіх робіт у майбутньому.

Ми створювали нові карти — перші карти організованого, наукового землекористування в колгоспах. Наші карти довго служили колгоспам, ними користувалися агрономи і після війни (другої світової — О.П.). А мені досвід землевпорядкування, набутий у період створення перших колективних господарств, добре допоміг у майбутньому при організації сотень нових радгоспів у Північному Казахстані, на цілині.

*АВТОРСЬКА РЕМАРКА*

Робота землевпорядників у часи розбудови радянської держави була надзвичайно важливою у її політиці. «У роки роботи землевпорядником, — пригадував Брежнєв, — я вперше відчув себе повноважним представником Радянської влади в очах сотень людей. З того, як ставились нівелір і мірна рейка, куди прокладалась траса, як проявляла себе людина в сутичках з куркулями, селяни судили про політику партії: тут на полі, всім ставало ясно, за кого і проти кого Радянська влада».

Що ми маємо зараз? Чи нинішні землевпорядники не є провідниками державної земельної політики на селі?! Чи не від них залежить справедливе проведення земельної реформи?! Чи не через призму їх конкретної роботи селяни оцінюють дії влади, її моральний стан?




У радянські часи тим, хто сумлінно виконував на виробництві чи на державній службі свої обов'язки, так би мовити, був зразком для інших, пропонували вступати в лави комуністичної партії, яка тоді була керуючою і спрямовуючого силою для державного апарату, а для людей — їхнього укладу життя. Мабуть, Леонід Брежнєв, землевпорядник села Накоряково Бісертського — тепер Нижньосергіївського району Єкатеринбургської області Росії — належав саме до зразкових службовців, бо 9 жовтня 1929 року сам секретар місцевого районного комітету ВКП(б) — Всесоюзної комуністичної партії більшовиків — Іван Непутін на бюро райкому рекомендував прийняти його в партію. На тому засіданні Леоніда Ілліча відрядили до Зуєвської сільради із спеціальним завданням.

Через сорок сім років за вказівкою секретаря Свердловського обкому компартії Бориса Єльцина, співробітники обкомівського архіву віднайшли протокол засідання бюро від 28 жовтня, на якому Брежнєв уже звітував про виконання доручення. Він ґрунтовно проаналізував стан та визначив завдання, що стосувалися землевпорядкування території сільради, району, також доповів про проблеми створення страхового насіннєвого фонду. Члени бюро його роботу схвалили і рекомендували виступити на пленумі райкому, який мав відбутися 5 грудня. Ось кілька речень з виступу Брежнєва: «...У зв'язку з переведенням деяких сільрад на багатопільну сівозміну у нас зменшиться посівна площа озимих і ярих культур. Проведеним землевпорядкуванням кращі землі передано бідняцькій і середняцькій частині населення, у зв'язку з цим ми повинні докласти всіх зусиль, щоб ці землі були засіяні. Особливо увагу треба звернути на розподіл кредитів... Я вважаю великим недоліком у роботі по колективізації відсутність планів цієї роботи, така ситуація ускладнює планування робіт із землевпорядкування, що може надалі пригальмувати соціалістичні зміни на селі...». Далі він ставить завдання, які необхідно вирішувати найближчим часом і землевпорядникам, і ґрунтознавцям, і тим, хто має займатися переоснащенням виробництва, що налагоджується.

Вочевидь таке серйозне ставлення Брежнєва до роботи було помічено людьми, керівниками вищого рангу. Його на чергових виборах селяни обирають депутатом Бісертської районної ради. Слідом за цим призначають завідувати райземвідділом. Відпрацьований механізм землевпорядкування уже не давав збоїв, позитивно працював на утвердження змін на селі. Це була особиста заслуга Брежнєва. З початком 1930 року він перебирається до Єкатеринбурга — призначають заступником начальника Уральського окружного земельного управління. Йому виповнилося тоді лише двадцять три роки.

Через 75 років після цього призначення на телевізійних екранах демонстрували серіал «Брежнєв». Там є епізод — за майже анонімним доносом Брежнєва збираються виключити з партії. Начебто за те, що відрізав сусідньому колгоспу земельну ділянку. Щоб уникнути покарання, Брежнєв поспішно тікає на Україну до Кам'янського — тепер Дніпродзержинськ — туди, де народився. За великим рахунком — це не правда. Трапилося ось що. Обіймаючи на Уралі високу посаду у сфері землевпорядкування, Леонід відчув брак знань і вирішив збагатитися ними.




У серпні 1930 року бере відпустку і з приятелем їде до Москви вступати до Інституту сільськогосподарського машинобудування імені Михайла Калініна. Їх обох прийняли. «Вітя» — так люб'язно Леонід називав дружину — на деякий час залишає дочку з мамою і переїжджає до чоловіка у столицю, щоб допомогти облаштуватися. Але жити у Москві із сім'єю не було де, та й не було за що. Довелося кинути інститут і не за власною волею повернутися додому, у Кам'янське, де відразу міг знайти собі роботу, щоб прогодувати сім'ю.

У квітні 2005 року — саме у цю пору транслювали вищезгаданий фільм — журналісти «Комсомольської правди» поцікавилися — чи пам'ятають Главу СРСР там, де він починав свій трудовий шлях землеміра. Поїхали у село Накоряково Нижньосергіївського району — в ті роки Бісертського. Людмила Мешавкіна, жителька цього села: «Мені розповідала свекруха, Матрона Петрівна, як Брежнєв повертався з поля, знімав чоботи, сідав на пагорбі, стелив онучі, діставав карту, олівець і довго-довго дивився на неї, щось писав чи домальовував... Жив дуже скромно, знімав куточок в одній з сільських хат. Хата, до речі, досі збереглася». А ось що пригадав Гаріфулла Ярмієв: «У мене дід працював будівельником. Він розповідав, як Брежнєв розмічав місце під школу, що біля річки. А коли поклали фундамент, прийшов і переміряв все заново — ймовірно здалося, що будують неправильно. Доскіпливий був, значить. «Брежнєвська» школа вірою і правдою служила кільком поколінням накоряківців. Зруйнували її уже за наших часів, коли збудували нову, більшу». Валерій Івачев, директор радгоспу «Накоряківський» береже у своєму особистому архіві карту сільгоспугідь, завізовану Брежнєвим. Інколи співставляє нинішнє господарство з минулим. «Уже тоді — на початку минулого століття — велике значення надавалося сівозмінам, — розмірковує він. — Я своїм підопічним і тепер кажу — будемо дотримуватися сівозмін — матимемо врожаї. Для цього й складалися карти тоді і тепер».

## 4. ЩЕ ОДНЕ ФАХОВЕ ВИПРОБОВУВАННЯ

Після Уралу із землевпорядкуванням доля зведе Брежнєва аж через двадцять три роки. Це був 1954 рік. У Казахстані він керував освоєнням цілинних та перелогових земель. Треба було зорати заново 250 тисяч квадратних кілометрів родючих степів — площу, яка перевищує розміри всієї Англії. Цифра вражаюча, але цілина — це не тільки рілля. Це і житло, і школи, лікарні, дитсадки, ясла, клуби, і нові шляхи, мости, аеродроми, і тваринницькі будівлі, елеватори, склади, заводи — все, що необхідне для нормального життя населення, для розвитку сучасного сільськогосподарського виробництва.

— Цю грандіозну роботу, — читаю у спогадах Брежнєва, — починали із забитих у землю кілочків.

Землевпорядні роботи він називає нульовим циклом сільського господарства, бо землевпорядкування — це свого роду генеральний план, яким визначаються контури і характер господарства, розташування і розмір полів, луків, пасовищ, місця для будівництва садиб, джерела водопостачання та багато іншого, дуже важливого для життя і виробництва.

Родючі землі не лежали суцільним масивом. Їх треба було знайти, оцінити, оконтурити, визначити, які з них придатні під зернові хліба, які під інші потреби. Майже третину території Казахстану — 100 мільйонів гектарів — довелося вивчати землевпорядникам. Щоб робота була виконана на науково-обґрунтованому рівні, Брежнєв, як досвідчений спеціаліст по землевпорядкуванню, залучає і покладається на спеціалістів академій, інститутів і дослідних станцій — таким чином створює майже сімдесят комплексних експедицій і загонів. Грунтознавці, ботаніки, гідротехніки, землевпорядники, агрономи обстежили 178 районів республіки, виявили 22,6 мільйона гектарів придатних для оранки земель. Ці землі у вигляді детальних карт ґрунтів, їх рослинного покрову, чітко позначених джерел води і сировинних ресурсів для виробництва місцевих будівельних матеріалів було передано представникам влади різних рівнів.

— Вдалося визначити шість добре виражених природно-господарських зон, — радів першим удачам Брежнєв, — дати чіткі рекомендації, де слід сіяти зернові, де культивувати тваринництво, де поєднувати в комплексі те й інше, де розвивати поливне господарство.

Милуючись казахськими степами, він завжди згадував українські пшеничні поля, хотів і був внутрішньо впевненим, що й тут невдовзі степ зашумить важкими колосками. Догадувався, що попереду буде багато несподіванок. Тому відразу добирав собі надійних помічників. Республіканське управління землевпорядкування довірив Василю Шереметьєву, а знавця цілинних земель Умірбека Успанова взяв за консультанта.

Землеміри всюди нарізали тракторним бригадам однакові ділянки незайманого степу — клітки розміром два на два кілометри, тобто по чотириста гектарів. Сюрпризів, звісно, чекали, але не стільки, скільки піднесли тамтешні кліматичні умови. Вони були особливими. Довелося виробити і поступово впровадити так звану цілинну наукову систему землеробства, яка була б максимально пристосована до надзвичайно складних тамтешніх природно-кліматичних умов, яка б зберігала і примножувала природну родючість освоєних земель.

Роботи вистачало для всіх. Виробництво сільгосппродукції урізноманітнювалося. Перед землевпорядниками стояло завдання — допомогти господарникам раціонально і з максимальною віддачею використовувати наявні земельні ресурси. Опираючись на наукові розробки, напрацювання місцевих агрономів, вони розробляли такі карти сівозмін, що край став не лише великою житницею, але й виробником кормів для тваринництва: вдосталь було різноманітних сіяних трав, технічних культур. Поліпшувалася структура сінокісних угідь. Виробництво всіх видів продукції збільшилося щонайменше удвічі. В окремих зонах, передбачених землевпорядниками, і наперекір скептикам, за допомогою меліорації інтенсивно почало розвиватися рисосіяння, бавовництво, буряківництво, овочівництво, садівництво і навіть виноградарство.

Попри те, природа завжди підкидала сюрпризи. Спеки, посухи, суховії вимагали від землевпорядників створювати такі схеми виробництва, які б мінімізували навіть передбачувані втрати. Знаючи «винахідливість» деяких фахівців, Брежнєв застерігав:

— На папері можна намалювати що завгодно, можна й обґрунтувати запропоноване. Але, прошу вас, нічого не вигадуйте. Відштовхуйтесь лише від реального стану, враховуйте весь негатив, що маємо від природи, від нашої діяльності.

Такі відверті, довірливі розмови спонукали до творчої праці. Норовисту зону особливо ризикованого землеробства поволі вдавалося осідлати. Довелося ліквідувати весняну передпосівну оранку, мали в основному тільки травневі й червневі пари і зяб, запровадили посіви куліс, стали організовувати снігозатримання. Робили все, щоб зберегти вологу в ґрунті. Змінили глибину загортання насіння з трьох-чотирьох сантиметрів на шість, а подекуди й на вісім. Зменшили кількість обробітків ґрунту. А потім все ж таки й народилася на цілинних землях ґрунтозахисна система землеробства, утвердилися сівозміни з тривалішою ротацією. У карти землекористування землевпорядники стали обов'язково закладали поля з багаторічними травами, бо це, як показала практика, найнадійніший спосіб ґрунтозакріплення і в північних, і в південних зонах землеробства колись найбільшого степового регіону.

***

Один із новоспечених біографів Леоніда Ілліча Брежнєва, який у книзі розбирав по кісточках його політичну діяльність, стверджує, що Леонід Ілліч соромився свого сільського минулого, що завжди в анкетах, автобіографіях, облікових листках підкреслював лише пролетарське походження. Ось переді мною власноручно заповнений Брежнєвим особовий листок з обліку кадрів — у пункті шостому «основна професія (заняття)» він майже каліграфічно вивів пером «землевпорядник».

Високопоставлений уже дуже літній цековський кадровик у мемуарах згадує, як Брежнєв, переглядаючи персональну справу претендента на посаду керівника Москви, а водночас члена Політбюро, був приємно подивований, навіть, наголосив: «О, буде ще один землевпорядник!»

У найвищому органі влади Радянського Союзу — Політбюро ЦК КПРС — було два землевпорядники: Леонід Брежнєв і Віктор Грішин — по теперішньому мер Москви.

***

...На закінчення цієї невеличкої розвідки про Леоніда Брежнєва процитую віршовані рядки Євгенія Євтушенка:

*Что знаем мы про братьев, про друзей,*
*что знаем о единственной своей?*
*И про отца родного своего*
*мы, зная всё, не знаем ничего.*

А тим паче — про такі особистості як Брежнєв?

**Олесь ПРУТЕНКО**

Київ

# ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

документи • роз'яснення • коментарі • відповіді

документи • роз'яснення • коментарі • відповіді




**56 РОБОТА НАД ПОМИЛКАМИ**

*Алла КАЛЬНІЧЕНКО*

56 ВИКОРИСТАННЯ ПРОЕКТНИХ ПОЛЬОВИХ ДОРІГ

58 СПАДКУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТОВАРНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА (ПАЙОВИХ ЗЕМЕЛЬ)

**59 ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО**

59 Переведення фермерських земель в товарні — це зміна цільового призначення

60 Постійним користувачем землі є балансоутримувач будівлі

61 Для безоплатної приватизації земельної ділянки необхідно підтвердити громадянство України

61 Садівниче товариство безкоштовно може приватизувати лише землі загального користування

62 Розмістити кіоск за договором сервітуту можливо

62 Працівники соціальної сфери не можуть отримати земельну частку (пай), якщо паювання вже відбулося...

63 Орган місцевого самоврядування не може здійснювати державну реєстрацію договорів оренди землі

63 Невитребувані паї можуть передаватися в оренду сільською радою

64 Надати в користування земельну ділянку можливо лише після вилучення її в попереднього користувача

## РОБОТА НАД ПОМИЛКАМИ

**ПРОДОВЖУЄМО РОБОТУ НАД ПОМИЛКАМИ, ЯКІ ВПРОДОВЖ МИНУЛИХ РОКІВ МАЛИ МІСЦЕ НА ПРАКТИЦІ У ЗЕМЕЛЬНІЙ СФЕРІ. СЬОГОДНІ ПРОАНАЛІЗУЄМО СИТУАЦІЇ, ЯКІ ВИНИКЛИ ПРИ ВИКОРИСТАННІ ПРОЕКТНИХ ПОЛЬОВИХ ДОРІГ ТА ВИПЛАТІ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА УСПАДКОВАНІ ПАЇ. РУБРИКУ ВЕДЕ АЛЛА КАЛЬНІЧЕНКО, ЮРИСТ ЖУРНАЛУ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК».**

# 1. ВИКОРИСТАННЯ ПРОЕКТНИХ ПОЛЬОВИХ ДОРІГ

При паюванні земель колективної власності колективних сільськогосподарських підприємств (далі — КСП) та видачі державних актів на право власності на земельні ділянки на виділені в натурі (на місцевості) земельні частки (паї), були запроектовані польові дороги. Планувалися вони для можливості проходу чи проїзду до виділених в натурі (на місцевості) земельних паїв і фактично залишилися у колективній власності.

На сьогодні переважна більшість власників виділених в натурі (на місцевості) земельних паїв передають їх в оренду сільськогосподарським товаровиробникам.

Однак, враховуючи технології сучасного агровиробництва, орендарями використовуються і землі під проектними польовими дорогами, як правило, без оформлення договору оренди, що не відповідає вимогам чинного законодавства.

Найбільша складність тут полягає у визначенні особи, яка виступатиме орендодавцем таких земель. Зокрема, орендодавцем земель під проектними польовими дорогами можуть виступати органи місцевого самоврядування, органи виконавчої влади та громадяни — колишні члени КСП, включені до списку-додатку до державного акта на право колективної власності.

**Хто ж і в якому випадку має право надавати в оренду земельні ділянки під проектними дорогами?**

## 1 СИТУАЦІЯ ПЕРША:

### якщо КСП ліквідоване до 2002 року...

Відповідно до статті 5 Земельного кодексу України (в редакції 1992 року) землі загального користування (внутрігосподарські шляхи, полезахисні лісосмуги та інші ґрунтозахисні насадження, гідротехнічні споруди тощо) колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів та акціонерних товариств, що ліквідуються або збанкрутіли, передавалися у відання відповідних місцевих Рад народних депутатів.

Якщо КСП було ліквідоване до 2002 року, то відповідно до статті 5 вищезазначеного Кодексу (в редакції 1992 року) земельні ділянки під проектними польовими дорогами мали перейти у відання сільських, селищних, міських рад, а з 2002 року (набрання чинності Земельним кодексом в редакції 2001 року) також і до районних державних адміністрацій, якщо вони розташовані за межами населених пунктів.

Отже, при ліквідації КСП до 2002 року та виділенні земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості) колишнім його членам, земельні ділянки під проектними польовими дорогами за межами населеного пункту передаються в оренду районними державними адміністраціями, а в межах населеного пункту — відповідною сільською, селищною, міською радою.

## 2 СИТУАЦІЯ ДРУГА:

### якщо КСП реорганізоване, а земельні ділянки під проектними польовими дорогами залишилися у колективній власності громадян — колишніх його членів...

Розпорядження земельними ділянками, що перебувають у колективній власності громадян, відповідно до статті 5 Земельного кодексу (в редакції 1992 року) та статті 8 чинного Закону України «Про колективне сільськогосподарське підприємство» здійснюється загальними зборами членів КСП, зборами уповноважених або створеним ними органом управління, якому передано окремі функції по господарському управлінню колективним майном.

Враховуючи, що члени колишнього КСП — власники виділених в натурі (на місцевості) земельних часток (паїв) — передають свої земельні ділянки в оренду сільськогосподарському товаровиробнику, відповідно і передача в оренду земельних ділянок під проектними польовими дорогами має здійснюватися за рішеннями або загальних зборів колишніх членів КСП, або зборів їх уповноважених, або ж органу управління, створеного ними, наприклад, Спілки власників земельних та майнових паїв.

Якщо органу управління не створено, а КСП реорганізовано, то рішення загальних зборів колишніх членів КСП або їх уповноважених має бути затверджене сільською, селищною, міською радою або ж райдержадміністрацією. При цьому рішенням загальних зборів можна уповноважити на підписання договору оренди земельної ділянки під проектними польовими дорогами як уповноважених загальними зборами колишніх членів КСП, так і раду або райдержадміністрацію, яка відповідно затверджувала рішення загальних зборів щодо передачі в оренду такої землі.

### ...Якщо землі, які не підлягають паюванню, передавалися у відання сільської, селищної, міської ради

Є випадки, коли КСП не ліквідовувалося, а реорганізовувалося, однак, затверджуючи Проект землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв), загальні збори приймали рішення про те, що земельні ділянки колективної власності, які не підлягають паюванню, передаються у відання сільських, селищних, міських рад або районних державних адміністрацій.

У цьому випадку, на підставі рішення загальних зборів колишніх членів КСП (зборів їх уповноважених) має бути прийнято рішення ради або розпорядження райдержадміністрації щодо віднесення цих земель до земель державної або комунальної власності.

Відповідно і орендодавцем земель під проектними дорогами у цьому випадку вже буде рада (якщо землі в межах населеного пункту) або районна державна адміністрація (якщо землі за межами населеного пункту).



## Яка землевпорядна документація потрібна для укладання договору оренди земельної ділянки під проектними дорогами?

Не менш актуальним питанням є питання про те, яка саме документація із землеустрою має розроблятися для укладання договору оренди земельної ділянки під проектними польовими дорогами, а саме: проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки чи технічна документація зі складання документа, що посвідчує право на таку земельну ділянку?

Відповідно до статті 5 Закону України «Про виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» сільські, селищні, міські ради та районні державні адміністрації в межах їх повноважень розглядають та погоджують проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) та приймають рішення про видачу документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку, власникам земельних часток (паїв).

Проект землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) розробляється державними та іншими землевпорядними організаціями, які отримали в установленому законом порядку ліцензії на проведення землевпорядних робіт. Він погоджується відповідною сільською, селищною, міською радою чи районною державною адміністрацією і затверджується на зборах більшістю власників земельних часток (паїв) у межах земель, що перебувають у користуванні одного сільськогосподарського підприємства, та оформляється відповідним протоколом.

Згідно зі статтею 11 вищезазначеного Закону, якою визначаються особливості встановлення меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), встановлення таких меж здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку. При цьому межа земельної ділянки, виділеної власнику як земельна частка (пай), є також межею сусідніх пайових земельних ділянок або земельних ділянок під проектними польовими дорогами. Нагадаємо, що Проектом землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) з метою доступу до пайових земельних ділянок обов'язково проектувалися польові дороги.

Земельні ділянки, які за відповідною заявою мають використовуватися їх власниками самостійно, закріплювалися межовими знаками встановленого зразка кожна окремо.

Земельні ділянки, які використовуватимуться їх власниками або іншими особами єдиним масивом, закріплюються межовими знаками **лише по окружній межі єдиного масиву.**

Отже, враховуючи вищенаведене, для укладення договору оренди земельної ділянки під проектними дорогами, які залишаються у колективній власності колишніх членів КСП, достатньо замовити технічну документацію із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а не проект землеустрою щодо відведення. Оскільки згідно з проектом землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) межі таких земельних ділянок вже затверджені і не змінювалися, мова може йти лише про винесення цих меж в натуру (на місцевість) без закріплення їх межовими знаками.

Також може мати місце і виготовлення окремого державного акта на право власності на земельну ділянку під проектними дорогами із списком її співвласників — колишніх членів КСП.

## 2. СПАДКУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТОВАРНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА (ПАЙОВИХ ЗЕМЕЛЬ)

Для прийняття спадщини встановлюється строк у шість місяців, який починається з дня її відкриття (ст. 1270 Цивільного кодексу України — далі ЦКУ). Днем відкриття спадщини вважається день смерті спадкодавця.

При цьому у визначений шестимісячний термін спадкоємцю необхідно особисто подати заяву нотаріусу про прийняття спадщини. Слід звернути увагу на те, що заяву про прийняття спадщини подає тільки той спадкоємець, який бажає її прийняти, але на час відкриття спадщини не проживав постійно із спадкодавцем.

Спадкоємець, який постійно проживав разом із спадкодавцем на час відкриття спадщини, а також малолітня, неповнолітня, недієздатна особа та особа, цивільна дієздатність якої обмежена, вважаються такими, що прийняли спадщину, якщо вони не відмовилися від неї в установленому порядку (ст.1268 ЦКУ). Крім того, нагадаю, що незалежно від часу прийняття спадщини вона належить спадкоємцеві з часу її відкриття.

Якщо серед майна, яке успадковується, є земельна ділянка товарного сільськогосподарського виробництва, яка була передана спадкодавцем в оренду і строк договору не закінчився, орендар продовжує використовувати таку земельну ділянку.

Згідно зі статтею 32 Закону України «Про оренду землі» **перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи,** а також реорганізація юридичної особи-орендаря **не є підставою для зміни умов або розірвання договору,** якщо інше не передбачено договором оренди землі.

Таким чином, орендар користується земельною ділянкою, яка успадковується, однак орендну плату він має вже сплачувати спадкоємцю (спадкоємцям). Офіційно орендна плата за земельну ділянку має бути виплачена орендарем спадкоємцю (спадкоємцям) за наявності у них свідоцтва про право на спадщину, де зазначена земельна ділянка, що орендується, або ж за наявності виданого на ім'я спадкоємця (спадкоємців) державного акта на право власності на таку земельну ділянку. До видачі свідоцтва про право на спадщину або отримання спадкоємцем (спадкоємцями) державного акта на право власності на земельну ділянку орендна плата має зберігатися на депозитному рахунку.

Якщо спадкоємцем земельної ділянки товарного сільськогосподарського виробництва є іноземець, орендна плата за користування орендованою земельною ділянкою сплачується йому за весь період, допоки він відповідно до частини четвертої статті 81 не відчужить успадковану земельну ділянку. При цьому такий термін може становити:

- період від часу відкриття спадщини до отримання свідоцтва про право на спадщину;
- період від часу отримання свідоцтва про право на спадщину до часу реєстрації такого права органами земельних ресурсів (з 2013 року — державною реєстраційною службою);
- період з дня реєстрації права і до відчуження земельної ділянки.

## ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

# ПЕРЕВЕДЕННЯ ФЕРМЕРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ В ТОВАРНІ — ЦЕ ЗМІНА ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Я і члени моєї сім'ї створили фермерські господарства і приватизували землю в рамках чинного законодавства. Після ліквідації фермерських господарств ми звернулися до районної державної адміністрації про надання дозволу на виготовлення технічної документації з переоформлення державних актів «для ведення фермерського господарства» на — ведення товарного сільськогосподарського призначення. Райдержадміністрація дала дозвіл, а землевпорядна організація виготовила технічну документацію, яка після погодження та затвердження внесена в автоматичну базу даних ДЗК.

Однак, головним управлінням Держкомзему у Одеській області нам було відмовлено в одержанні бланків державних актів. На сьогодні ми залишилися без державних актів.

Чи правомірною була відмова нам у видачі бланків державних актів?

Який порядок переоформлення державних актів з цільовим призначенням «для ведення фермерського господарства» після ліквідації фермерського господарства, якщо в подальшому землевласники бажають використовувати ці ділянки «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва». (Адже ведення фермерського господарства є різновидом товарного сільськогосподарського виробництва)?

Таке переоформлення повинно бути на підставі технічної документації чи проекту землеустрою щодо зміни цільового призначення?

**Іван КАРАЙ,**
колишній фермер

Одеська область

Відповідно до частини першої статті 1 Закону України «Про землеустрій» цільове призначення земельної ділянки — це використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку.

Отже, якщо в технічних документаціях зі складання документів, що посвідчують право власності членів фермерського господарства на земельні ділянки, зазначено «для ведення фермерського господарства», то виготовлення нових державних актів на право власності на земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можливе за процедурою зміни цільового призначення.

Крім того, звертаємо увагу на редакцію підпункту «б» пункту 15 Перехідних положень Земельного кодексу України, якою заборонена не тільки зміна цільового призначення , а й зміна виду використання земель, які підпадають під дію мораторію.

Щодо правовстановлюючих документів, то до видачі нових державних актів будь-які старі державні акти мають бути на руках у їх власників, а в день видачі нових актів відбувається одночасна здача в архів старих актів. Отже, Вам мають повернути державні акти на право власності на земельні ділянки для ведення фермерського господарства.

## ПОСТІЙНИМ КОРИСТУВАЧЕМ ЗЕМЛІ Є БАЛАНСОУТРИМУВАЧ БУДІВЛІ

На сьогодні статтею 88 Бюджетного кодексу України передбачено, що фінансування видатків первинної медично-санітарної допомоги, яка раніше здійснювалась із бюджетів сіл, селищ, міст, відтепер повинно здійснюватись із районних бюджетів.

У січні 2011 року будівлю Круглівського фельдшерського пункту було передано у спільну власність територіальних громад Сватівського району, тобто в Сватівське районне територіальне об'єднання, яке фінансується із районного бюджету.

Як бути з земельною ділянкою під будівлею фельдшерського пункту та обслуговуючою ФП територією, яка розташована в межах населеного пункту с. Кругле?

**Тетяна ШИРОКА**, землевпорядник
с. Кругле Сватівського району
Луганської області

Оскільки будівлю Круглівського фельдшерського пункту передано у спільну власність територіальних громад Сватівського району, відповідно до статті 92 Земельного кодексу України земельна ділянка для розміщення та обслуговування цього пункту має бути надана у постійне користування.

Враховуючи вимоги статті 123 та п. 12 Перехідних положень Земельного кодексу України, рішення щодо надання у постійне користування земельної ділянки має бути прийнято сесією Круглинської сільської ради. Слід тільки визначити кому саме буде надано у постійне користування земельну ділянку та видано державний акт.

Безпосереднім користувачем земельної ділянки є фельдшерський пункт. Якщо йому як юридичній особі буде передано на баланс будівля, то і постійним користувачем має бути саме він.

Якщо фельдшерський пункт не є самостійною юридичною особою або будівля залишається на балансі Сватівського районного територіального об'єднання, яке фінансується із районного бюджету, земельна ділянка має бути передана в постійне користування Сватівському районному територіальному об'єднанню.

Дуже просимо розглянути наше питання і копії документів та надати роз'яснення щодо можливості оформити право власності на земельні ділянки в садівничому товаристві «Вишенька».

Рішенням виконкому Криворізької міської ради народних депутатів № 12 від 03.01.1979 р. автобазі № 17 Криворізького автотресту була надана земельна ділянка площею 5,4 га під колективний сад. Рішенням № 17/165 від 18.04.1979 р. був затверджений проект планіровки садівничого товариства автобази № 17. А також рішенням № 14/406 від 17.10.1979 р. автобазі додатково було виділено 0,95 га землі для розширення товариства.

У зв'язку з ліквідацією автобази № 17 та автотресту в 2002 році садівниче товариство автобази № 17 було перереєстровано в садівниче товариство «Вишенька».

На сьогодні товариство складається із 126 ділянок, 77 з яких були приватизовані в 2004 році.

У 2009 році ми вирішили приватизувати землі загального користування товариства та неприватизовані земельні ділянки членів товариства. Землевпорядна організація зробила нам техдокументацію. Ми маємо погодження на цю техдокументацію Держкомзему № 974 від 01.12.2009 р. та управління містобудування та архітектури № 10/21-09 від 15.10.2010 року.

Але при подачі документів на рішення сесії міськради про затвердження матеріалів інвентаризації і надання дозволу на складання техдокументації на подальшу передачу земельних ділянок у приватну власність ми отримували відмови у зв'язку з тим, що нами не розроблено проект водоохоронної зони. Упродовж 2010 і 2011 років кілька разів нам пропонувалося вносити зміни в техдокументацію та змінювати її назву. І досі документація не прийнята на рішення сесії міської ради. Надаємо висновки Держкомзему № 1036 від 26.09.2011 та відповідь на наше звернення від управління земельних ресурсів міськвиконкому № 174 від 14.10.2011 року.

Можливості замовити проект водоохоронної зони у товариства немає, тому що в товаристві одні пенсіонери. Не всі з них навіть мають можливість оплатити приватизацію, а, як нам повідомили, до кінця 2012 року ми всі маємо оформити право власності на будинки, яке неможливо отримати, не маючи права власності на землю.

Товариство знаходиться в межах міста Кривого Рогу. В момент надання нам земельної ділянки для колективного саду не було вимог законодавства щодо водоохоронних зон. Тому товариство розвивалося, будувалися дороги, літні будинки. Протягом 22 років ми користувалися земельними ділянками, справно сплачували податок на землю.

**Катерина ЖАРТЕНКО**,
голова правління с/т «Вишенька»

**Валентина ЛЯШЕНКО**,
член правління

м. Кривий Ріг

## ДЛЯ БЕЗОПЛАТНОЇ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ НЕОБХІДНО ПІДТВЕРДИТИ ГРОМАДЯНСТВО УКРАЇНИ

Згідно з пунктом 1 Положення про паспорт громадянина України, затвердженого Постановою Верховної Ради України від 26 червня 1992 року № 2503-XII, паспорт громадянина України є документом, що посвідчує особу власника та підтверджує громадянство України. **Паспорт є дійсним для укладання цивільно-правових угод, здійснення банківських операцій, оформлення доручень іншим особам для представництва перед третьою особою лише на території України**, якщо інше не передбачено міжнародними договорами України.

Паспорт громадянина України для виїзду за кордон є документом, що посвідчує особу громадянина України за кордоном і при перетинанні державного кордону України.

Враховуючи наведене, за відсутності паспорта громадянина України — навіть за наявності ідентифікаційного коду — така громадянка не може отримати безоплатно у власність земельну ділянку.

Однак, у випадку підтвердження громадянства України довідкою, наданою Відділом віз і реєстрації, який оформляв паспорт для виїзду за кордон, як виняток, питання щодо можливості безоплатної приватизації земельної ділянки може бути вирішено позитивно.

**Чи може громадянка України, що проживає за кордоном (громадянство підтверджується даними закордонного паспорта, має ідентифікаційний код), отримати безоплатно у власність земельну ділянку для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, які успадковані після смерті матері?**

Паспорта громадянина України вона не має.

**Олександр РИМСЬКИЙ**,
директор
землевпорядної проектної
організації ТОВ «Рікол»

## САДІВНИЧЕ ТОВАРИСТВО БЕЗКОШТОВНО МОЖЕ ПРИВАТИЗУВАТИ ЛИШЕ ЗЕМЛІ ЗАГАЛЬНОГО КОРИСТУВАННЯ

Питання переоформлення земельних ділянок садівничих товариств, а особливо в Дніпропетровській області, неодноразово порушувалося на різних рівнях влади — в міністерствах, відомствах, Кабінеті Міністрів України та навіть у Верховній Раді України. На жаль, досі законодавчо не врегульовано питання переоформлення та/або оформлення прав на землю садівничим товариством як юридичною особою, відносини між товариством та його членами, а також особами, які купують земельні ділянки в межах такого товариства, але не бажають ставати його членами.

У вашому випадку садівниче товариство як юридична особа безкоштовно може приватизувати лише землі загального користування. Так, частинами четвертою та п'ятою статті 35 Земельного кодексу України встановлено, що

*«4. До земель загального користування садівницького товариства належать земельні ділянки, зайняті захисними смугами, дорогами, проїздами, будівлями і спорудами загального користування. Землі загального користування садівницького товариства безоплатно передаються йому у власність за клопотанням вищого органу управління товариства до відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчує право на земельну ділянку.*

*5. Приватизація земельної ділянки громадянином — членом садівницького товариства здійснюється без згоди на те інших членів цього товариства».*

Решта земель, наданих раніше садівничому товариству, може, без будь-яких обмежень у часі, бути безкоштовно приватизована його членами, в користуванні яких такі земельні ділянки перебувають, або ж за відсутності таких — взято в оренду самим садівничим товариством, або ж повернуто державі відповідно до статті 142 Земельного кодексу (добровільна відмова).

Безкоштовно приватизувати земельні ділянки, які не відносяться до земель загального користування, садівниче товариство не вправі.

Що стосується прибережної захисної смуги, то згідно зі статтею 88 Водного кодексу у межах існуючих населених пунктів прибережна захисна смуга встановлюється з урахуванням містобудівної документації.

Прибережні захисні смуги встановлюються за окремими проектами землеустрою.

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

Отже, якщо містобудівною документацією (генеральним планом, ПДП тощо) або землевпорядною документацією — відповідно до рішень 1979 року Криворізької міської ради про надання в користування земельних ділянок садівничому товариству — передбачено саме такий порядок розміщення та використання ним земельних ділянок і межі наданої земельної ділянки не змінилися, що підтверджується листом управління Держкомзему у м. Кривий Ріг від 01.12.2009 р. № 974, то прибережна захисна смуга може встановлюватися і меншого розміру, ніж передбачено статтею 88 Водного та статтею 60 Земельного кодексів України.

Чи можливо на теперішній час укласти договір сервітуту з селищною радою на використання земельної ділянки під розташування малої архітектурної форми (кіоск) та зареєструвати його у відділі земельних ресурсів району?

**Артем СЛОБОДЯНИК**

## РОЗМІСТИТИ КІОСК ЗА ДОГОВОРОМ СЕРВІТУТУ МОЖЛИВО

На сторінках нашого журналу ми неодноразово висвітлювати питання можливості розміщення кіосків на підставі договорів сервітуту. Зокрема, про це йшлося у десятому випуску «Землевпорядного вісника» за минулий рік.

Сьогодні ж до опублікованої статті можемо додати те, що для реєстрації такого договору територіальним органом земельних ресурсів необхідно мати вже сформовану земельну ділянку із присвоєним їй кадастровим номером.

За відсутності земельної ділянки як об'єкта прав зареєструвати у Поземельній книзі договір і сам сервітут (обтяження земельної ділянки) не можливо.

Територіальні органи земельних ресурсів у такому випадку пропонують до договору виготовити не технічну документацію зі встановлення меж сервітуту, а проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

## ПРАЦІВНИКИ СОЦІАЛЬНОЇ СФЕРИ НЕ МОЖУТЬ ОТРИМАТИ ЗЕМЕЛЬНУ ЧАСТКУ (ПАЙ), ЯКЩО ПАЮВАННЯ ВЖЕ ВІДБУЛОСЯ...

До сільської ради звернулися працівники культури з приводу надання у власність земельної ділянки в розмірі земельної частки (паю). Розпаювання земель колективної власності проведено. Акти видано.

Запитання: чи має право на отримання земельної ділянки у розмірі земельної частки (паю) із земель резервного фонду особа, в якої перебувають у власності земельні ділянки:

— площею 0,25 га для будівництва та обслуговування житлового будинку та господарських будівель;

— 0,75 га для ведення особистого селянського господарства?

Дякую за відповідь.

**Олександр ПРОЦЮК,**
спеціаліст-землевпорядник
Хмелівківської сільської ради

Володимир-Волинський район
Житомирської області

Відповідно до статті 25 Земельного кодексу України при приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій земельні ділянки передаються працівникам цих підприємств, установ та організацій, працівникам державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонерам з їх числа з визначенням кожному з них земельної частки (паю).

Рішення про приватизацію земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій приймають органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень **за клопотанням працівників цих підприємств, установ та організацій**.

При приватизації землі вартість і розміри в умовних кадастрових гектарах земельних часток (паїв) працівників державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, а також пенсіонерів з їх числа є рівними.

Розміри земельних ділянок, що виділяються для працівників державних та комунальних закладів, підприємств і організацій культури, освіти й охорони здоров'я та пенсіонерів з їх числа, які проживають у сільській місцевості або селищах міського типу, *не можуть перевищувати норм безоплатної передачі земельних ділянок громадянам, встановлених законом для ведення особистого селянського господарства*.

Статтею 116 цього ж Кодексу встановлено, що передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених цим Кодексом, провадиться один раз по кожному виду використання.

Враховуючи наведене, громадяни, які вже отримали безоплатно у власність земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства, а, отже, використали своє право на безоплатну приватизацію, вже не мають права додатково отримати безоплатно у власність для цих же цілей земельну ділянку.

Крім того, надання земельних ділянок працівникам державних та комунальних закладів, підприємств і організацій культури, освіти та охорони здоров'я та пенсіонерів з їх числа, які проживають у сільській місцевості або селищах міського типу, *можливе за умови ініціювання працівниками та пенсіонерами державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій роздержавлення та паювання земельних ділянок*, які використовувалися цими підприємствами, установами та організаціями, а не після завершення такого роздержавлення (паювання).

**Запитання перше:**
Чи має право орган місцевого самоврядування зареєструвати договір оренди земельної ділянки під господарськими будівлями до одного року у зв'язку з реорганізацією колишнього ТзОВ «Злагода» і якщо фактично здійснюється купівля нерухомого майна у власників майнових паїв і це майно паралельно використовується новим господарем? Сільською радою надано дозвіл на виготовлення проекту землеустрою цієї земельної ділянки. Земельна ділянка знаходиться в межах сільської ради. Також паралельно оформляються права власності на господарські двори в БТІ.

**Запитання друге:**
Чи може орган місцевого самоврядування зареєструвати до одного року договір оренди на невитребувані паї і на якій підставі?
Чи взагалі можна погоджуватися надати в оренду землі невитребуваних земельних паїв, що знаходяться за межами сільської ради?
Чи обов'язково виготовляти технічну документацію на земельні ділянки з невитребуваних паїв та на який термін складаються договори після виготовлення технічної документації з орендарями?

**Галина ГРЕСЬ,**
сільський
голова

с. Заставне
Іваничівського
району
Волинської області

## ОРГАН МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ НЕ МОЖЕ ЗДІЙСНЮВАТИ ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

Частиною п'ятою статті 126 Земельного кодексу України встановлено, що право оренди земельної ділянки посвідчується договором оренди землі, зареєстрованим відповідно до закону.

Пунктом третім постанови Кабінету Міністрів України від 25 грудня 1998 року № 2073 «Про затвердження Порядку державної реєстрації договорів оренди землі» (втратила чинність) було передбачено, що державна реєстрація договорів оренди проводиться виконавчим комітетом сільської, селищної та міської ради, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями за місцем розташування земельної ділянки.

У 2004 році Верховною Радою України прийнято Закон «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», за яким державна реєстрація правовстановлюючих документів, у тому числі і договорів оренди землі, а також прав на землю, які виникають, реєструються Центром державного земельного кадастру, а з 2011 року — територіальними органами Держземагентства.

Отже, незалежно від того, на який термін укладається договір оренди земельної ділянки, реєстрація його органом місцевого самоврядування не може вважатися державною реєстрацією.

## НЕВИТРЕБУВАНІ ПАЇ МОЖУТЬ ПЕРЕДАВАТИСЯ В ОРЕНДУ СІЛЬСЬКОЮ РАДОЮ

Відповідно до статті 13 Закону України «Про виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості)» нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації **можуть передаватися в оренду для використання за цільовим призначенням на строк до моменту отримання їх власниками державних актів на право власності на земельну ділянку**, про що зазначається у договорі оренди земельної ділянки, а власники земельних часток (паїв) чи їх спадкоємці, які не взяли участі в розподілі земельних ділянок, повідомляються про результати проведеного розподілу земельних ділянок у письмовій формі, якщо відоме їхнє місцезнаходження.

Доцільно нагадати, які саме земельні частки (паї) або земельні ділянки відносяться до «невитребуваних». А саме: невитребуваними земельними частками (паями) є ті земельні частки (паї), які належать особам, зазначеним у списку-додатку до державного акта на право колективної власності та які не отримали сертифіката на право на земельну частку (пай).

Нерозподіленими земельними ділянками вважаються земельні ділянки, які залишилися після розподілу між членами колективного сільськогосподарського підприємства (далі — КСП) відповідно до списку-додатку до державного акта на право колективної власності на землю, виданого цьому КСП, а власники таких земельних часток (паїв) чи їх спадкоємці не взяли участі в розподілі земельних ділянок.

Щодо того, хто може надати в оренду «невитребувані» паї або «нерозподілені» земельні ділянки, слід керуватися пунктом 12 Перехідних положень Земельного кодексу України, тобто — в межах населеного пункту — відповідна місцева рада, а за межами населеного пункту — районна державна адміністрація.

Щодо договорів оренди «невитребуваних» земельних часток (паїв) або договорів оренди земельних часток (паїв), право на які посвідчене сертифікатом на право на земельну частку (пай), то реєстрація таких договорів здійснюється органами місцевого самоврядування згідно з наказом Держкомзему від 17.01.2000 року № 5 «Про затвердження форми Типового договору оренди земельної частки (паю)», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 23 лютого 2000 року за №101/4322.

Просимо надати роз'яснення щодо припинення права постійного користування земельною ділянкою та її надання у власність або в оренду іншій особі.

У 1992 році гр. Корнєєву П.О. за рішенням виконкому Новодружеської міської ради була надана у довічне успадковане володіння та користування земельна ділянка для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель площею 0,099 га. На підставі рішення громадянин виготовив «Технічний паспорт на забудову земельної ділянки» та отримав державний акт на право постійного користування землею. У січні 2000 року користувач земельної ділянки помирає. На сьогодні земельна ділянка вільна від будівель та споруд, використовується під городництво особою, яка не є спадкоємцем. Спадкоємці, яких троє, до міської ради не зверталися.

За даними управління Держкомзему у м. Лисичанськ земельна ділянка, яка розташована за адресою: м. Новодружеськ, вул. Північна 32, зареєстрована за померлим Корнєєвим П. О. на праві постійного користування. Рішення щодо припинення права постійного користування вищезазначеною земельною ділянкою Новодружеською міською радою не приймалося. Особа, яка використовує земельну ділянку під городництво, бажає оформити на неї право.

**Володимир ПЕРЕДЕРІЙ**,
Новодружеський міський голова
м. Новодружеськ
Луганської області

# НАДАТИ В КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ МОЖЛИВО ЛИШЕ ПІСЛЯ ВИЛУЧЕННЯ ЇЇ В ПОПЕРЕДНЬОГО КОРИСТУВАЧА

Відповідно до частини четвертої статті 25 Цивільного кодексу України цивільна правоздатність фізичної особи (можливість мати цивільні права і обов'язки) припиняється у момент її смерті.

Отже, зі смертю гр. Корнєєва Петра Олександровича припинилося його право постійного користування земельною ділянкою. Оскільки рішенням, прийнятим 1992 року Новодружеською міською радою, земельна ділянка була надана у довічне успадковане володіння та користування, теоретично спадкоємці могли успадкувати таке право. Однак, за відсутності законодавчо визначеного порядку, успадкування такого права можливе тільки за рішенням суду.

Слід зауважити, що з 13.03.1992 року, тобто з дня прийняття Верховною Радою України нової редакції Земельного кодексу, в Україні узаконено постійне користування або тимчасове користування земельними ділянками, у тому числі й оренда землі. Поняття довічного успадкованого володіння та користування земельною ділянкою з 1992 року в Земельному кодексі відсутнє.

Постійне користування — це користування земельною ділянкою без визначеного строку особою, якій надано цю ділянку за рішенням органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади. Таке право ні за Земельним, ні за Цивільним кодексами не спадкується.

Також слід нагадати, що однією із підстав припинення права постійного користування землею, встановлених пунктом восьмим статті 27 Земельного кодексу (в редакції 1992 року), було невикористання протягом одного року земельної ділянки, наданої для сільськогосподарського виробництва, і протягом двох років — для несільськогосподарських потреб.

Враховуючи наведене, Новодружеською міською радою має бути прийняте рішення про припинення права постійного користування земельною ділянкою гр. Корнєєва Петра Олександровича у зв'язку із його смертю, про визнання державного акта на право постійного користування земельною ділянкою таким, що втратив чинність, та зобов'язати територіальний орган земельних ресурсів внести відповідні зміни до бази даних Державного земельного кадастру.

**ЖУРНАЛ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» видається з 1997 року**

Свідоцтво про державну реєстрацію серії КВ № 2759 видане 31.07.1997 р. Міністерством інформації України. Постановою президії ВАК України від 30 березня 2011 року № 1-05/3 журнал «Землевпорядний вісник» включено до наукових фахових видань України, в яких можуть публікуватися результати дисертаційних робіт на здобуття наукових ступенів доктора і кандидата економічних наук.

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

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

© «Землевпорядний вісник», 2012

**ЗАСНОВНИК**
**Державний комітет України із земельних ресурсів**
**ВИДАВЕЦЬ**
**Редакція журналу «Землевпорядний вісник»**
Свідоцтво ДК №2588 про внесення суб'єкта видавничої справи до Державного реєстру видавців, виготівників і книгорозповсюджувачів видавничої продукції видане 17.08.2006 Державним комітетом телебачення і радіомовлення України.

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

Формат 60x84/8. Друк офсетний. Зам. 202-154-0108. Наклад 8020 прим.
Підписано до друку 22.01.2012 р.
Віддруковано в ДП ВПЦ «Такі Справи». Адреса: м. Київ, вул. Виборзька, 84.

НА ПРОХАННЯ ЧИТАЧІВ

# ЗЕМЛЯ – НАРОДУ СИЛА

## ГІМН ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКІВ

Музика Олександра Зажирія
та Тетяни Піскарьової

Слова
Леоніда Федорука

Ми несемо гордо й урочисто
Нашого обов'язку закон
І в дорозі від села до міста
Хай для нас не буде перепон.
І в дорозі від села до міста (2)
Хай для нас не буде перепон!..

*Приспів:*

Земля — народу сила,
Від батька і до сина,
Ці зерна проростуть
В державності могуть.
Хай квітне Україна,
В майбутнє безупинно
Нам дух землі нести.
А з нею — я і ти.

Нам дано вершити землеустрій,
Хоч турботи, знаєм, немалі
Та йдемо майбутньому назустріч
З правдою на світлому чолі.
Ми йдемо майбутньому назустріч (2)
З правдою на світлому чолі!..

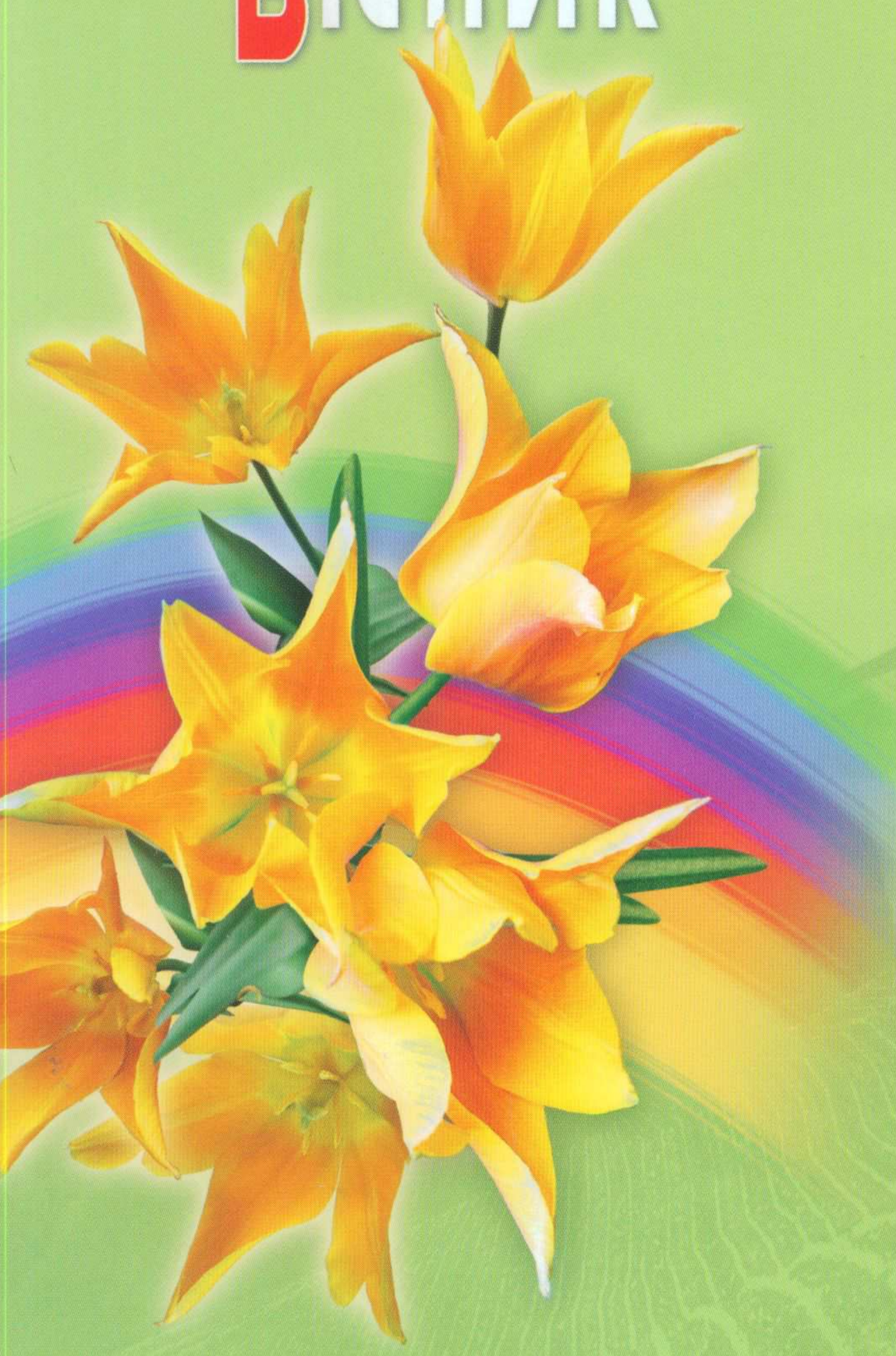
*Приспів:*

Земля — народу сила,
Від батька і до сина,
Ці зерна проростуть
В державності могуть.
Хай квітне Україна,
В майбутнє безупинно
Нам дух землі нести,
А з нею — я і ти.

Наш передплатний індекс 48783

# Землевпорядний вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ



# ПЕРЕДПЛАТА НА «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» — *приємний подарунок на свято!*

Початок весни дарує нам два свята — жіноче і професійне, які майже збігаються в часі. Не будемо заглиблюватися в їхнє походження, а просто скажемо спасибі за те, що вони є у календарі і випали на таку чудову пору року.

На жаль, у редакції немає статистики, хто серед передплатників переважає — жінки чи чоловіки. Але те, що трудові біографії переважної більшості наших читачів пов'язані із землевпорядною службою і земельною сферою, можемо і без підрахунків стверджувати однозначно.

Тож вітаємо усіх прихильників журналу з цим святковим і теплим, світлим і ніжним початком весни! Нехай вона вселиться у ваші душі, зігріє їх, дасть надію на добрі й радісні події на роботі і в особистому житті.

---

Нагадуємо: хто запізнився передплатити видання на березень через пошту, ви можете звернутися до редакції.

ПІДКАЗКА ЧОЛОВІКАМ:
передплата «Землевпорядного вісника» — це приємний подарунок колезі, дружині, матері, сестрі, донці на жіноче і професійне свята!

---

**ЧЕРЕЗ ПОШТОВІ ВІДДІЛЕННІ ЗВ'ЯЗКУ МОЖНА ЗДІЙСНИТИ ПЕРЕДПЛАТУ ВИДАННЯ НА НАСТУПНІ МІСЯЦІ 2012 РОКУ!**

**48783 — НЕЗМІННИЙ ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС ЖУРНАЛУ**


Наші телефони:
**044-468-21-30**,
**044-468-21-18**.
E-mail: **zemvisnuk@ukr.net**