Наш передплатний індекс 48783

ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

9 2014

ПРАЦЮВАТИ ПРОФЕСІЙНО – НЕ БОЯТИСЯ ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ

УВАГА!

- Ви власник землі чи землекористувач?
- Хочете стати землевласником чи землекористувачем?
- У вас є запитання щодо порядку набуття чи оформлення землі у власність чи користування, зміни її цільового призначення?
- Маєте проблеми з переоформленням спадкового паю, не знаєте як розірвати укладену з орендарем угоду?

НА ЦІ ТА ІНШІ ЗЕМЕЛЬНІ ЗАПИТАННЯ ПОЧУЄТЕ ВІДПОВІДЬ ВІД ЗНАНОГО ЮРИСТА АЛЛИ КАЛЬНІЧЕНКО.

Юрист редакції – на телефонному зв'язку

14 жовтня 2014 року, у вівторок, з 14 до 16 години

РЕДАКЦІЯ НАУКОВО-ВИРОБНИЧОГО ЖУРНАЛУ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» СПІЛЬНО З РЕДАКЦІЄЮ ЖУРНАЛУ КОНКРЕТНИХ ЗАПИТАНЬ ТА ВІДПОВІДЕЙ «ВАШ КОНСУЛЬТАНТ» ПРОВОДИТЬ ЗАХІД

"ЗАПИТАЙ У АЛЛИ КАЛЬНІЧЕНКО!"

Дві години на прямому телефонному зв'язку буде добре відома читачам юрист редакції «Землевпорядний вісник» Алла Георгіївна КАЛЬНІЧЕНКО, яка постійно на сторінках обох видань веде відкриті семінари з питань земельних відносин, аналізує помилки, що допускаються на практиці, відповідає на листи.

Хто бажає поставити запитання фахівцю, може у зазначений час телефонувати на київський номер: 044-468-21-18.

Ваші запитання можуть записати за телефонами: 044-468-21-30, 050-7-000-779, 067-442-33-09

Відповіді будуть опубліковані у жовтневому випуску журналів.

Надіслати свої запитання можна також на електронні адреси видань: zemvisnuk@ukr.net vash-konsultant@ukr.net

ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

9 2014

РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

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

Григорій ГУЦУЛЯК, чл.-кор. НААНУ, д. ек. н., зав. Косівською секцією проблем гірського землекористування Прикарпатської державної сільськогосподарської дослідної станції Інституту сільського господарства Карпатського регіону НААНУ

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

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

Людмила ЗІНКОВСЬКА, головний редактор

Артем КАДОМСЬКИЙ, перший заступник Голови Держземагентства

Алла КАЛЬНІЧЕНКО, заступник головного редактора

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

Олександр КРАСНОЛУЦЬКИЙ, нач. управління землеустрою, використання та охорони земель Держземагентства

Андрій МАРТИН, д. 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, професор, акад. НААНУ, д. ек. н., перший заст. д-ра КП «Київський інститут земельних відносин»

Анатолій СОХНИЧ, д. ек. н., зав. кафедри управління земельними ресурсами Львівського національного аграрного університету

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

Антон ТРЕТЯК, професор, чл.-кор. НААНУ, д. ек. н., 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»

У НОМЕРІ

2 НОТАТКИ З ПРЯМОЇ ЛІНІЇ

Безперервний двогодинний діалог засвідчив: громадяни потребують допомоги

4 ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО УКРАЇНИ ІНФОРМУЄ

Новини законопроектної діяльності

6 ГАРЯЧА ТЕМА

Тетяна КОЛЯДИНСЬКА, Володимир ЗВІРКО

Земля для учасників АТО: бажаючі є, черг поки що немає

9 СПІВПРАЦЯ

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ

Чим слово відгукнеться, або Євросоюз поближчав?

12 ІНІЦІАТИВА ВЧЕНОГО

Леонід НОВАКОВСЬКИЙ

Нормативно-технічне зебезпечення землеустрою в Україні

16 «ЗСУВНА» ПРОБЛЕМА

Зенон МИХЛИК

Малі річки — великі біди

18 ЗА ЛИСТОМ ЧИТАЧІВ

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ

Поки грім не вдарить

21 ДУМКА ВЧЕНОГО

Лев ПЕРОВИЧ

До Порядку ведення Державного земельного кадастру

24 ПРОПОЗИЦІЇ МОЛОДИХ ВЧЕНИХ

Роман ТРЕТЯК, Наталія ТРЕТЯК, Оксана САКАЛЬ

Капіталізація землекористування в Україні: ключові питання та напрямки досліджень

У НОМЕРІ

28 З ДОСВІДУ КОЛЕГ

Актуальні питання реалізації прав на землю: відповіді та рішення

30 I. Виправлення помилок у Державному земельному кадастрі: законодавчі основи та практичні механізми

40 II. Документація із землеустрою щодо земельних ділянок: види, випадки розроблення, склад, порядок погодження та затвердження, типові помилки при складанні

47 III. Оформлення сількогосподарських землекористувань: від поновлення договорів до земельних торгів (законодавчі основи, практика та проблемні питання)

52 СИТУАЦІЇ КОМЕНТУЄ ФАХІВЕЦЬ

Катерина ГРИВНАК

Особливості плати за землю

56 ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО УКРАЇНИ РОЗ'ЯСНЮЄ

Щодо вирішення земельних спорів

Щодо передачі у користування (власність) земельної ділянки гаражно-будівельному або автогаражному кооперативу

57 ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

60 ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

Постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2014 р. № 418 «Про ліквідацію публічного акціонерного товариства «Державний земельний банк»»

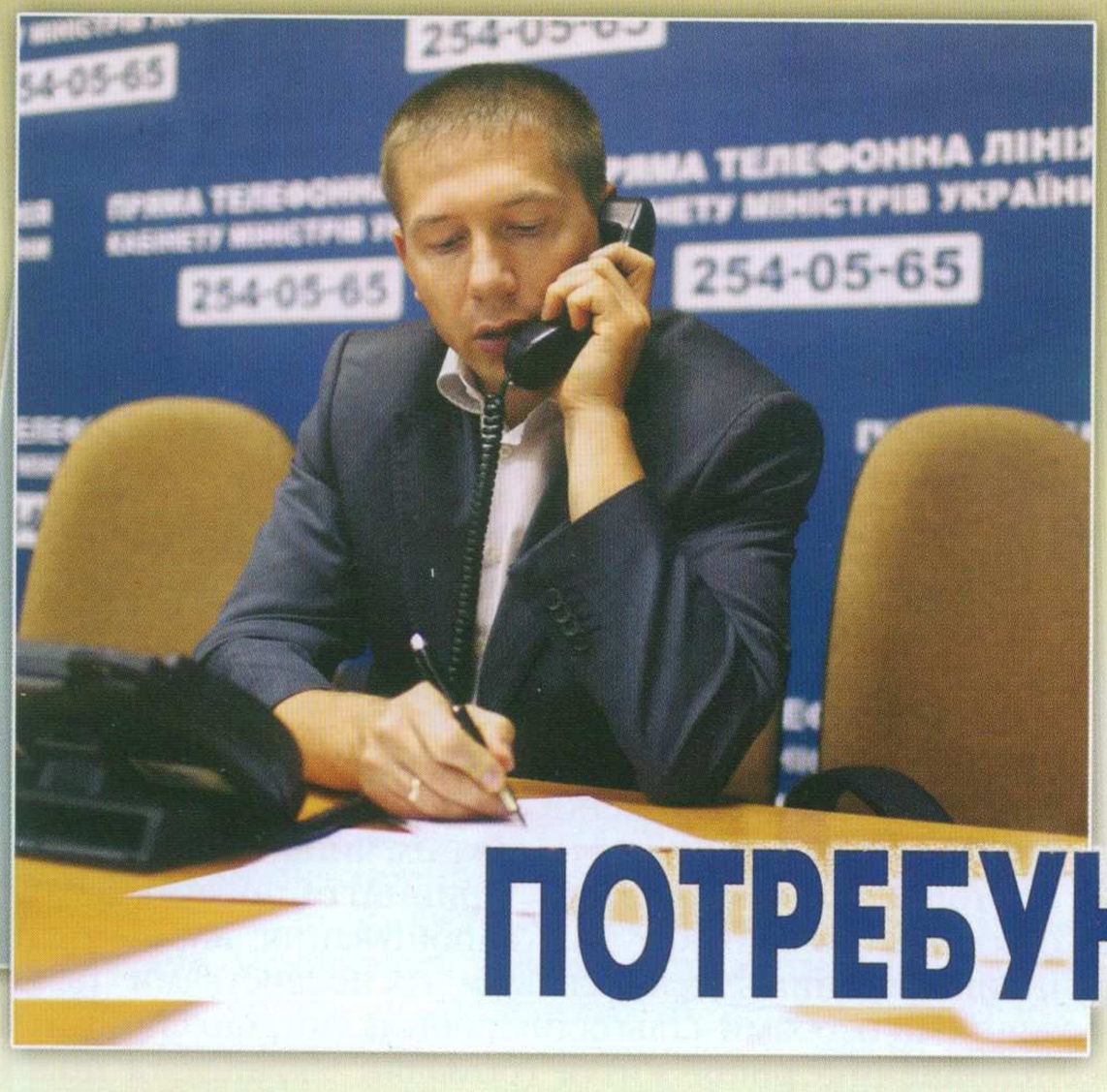
Постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2014 р. № 442 «Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади»

НОТАТКИ З ПРЯМОЇ ЛІНІЇ

Традиційна пряма телефонна лінія Кабінету Міністрів України, цього разу за участю директора департаменту землеустрою, використання та охорони земель Держземагентства України Олександра КРАСНОЛУЦЬКОГО, видалася й справді гарячою: дзвінки лунали практично безперервно.

Інвалід війни II групи з міста Білгород-Дністровський на Одещині **Василь Унгурян** скаржився на те, що районний відділ Держземагентства відмовляється видавати йому правоустановчі документи на земельну ділянку, передавши вже затверджену документацію із землеустрою для переробки у місцеве відділення державного земельного кадастру. Як пояснив фахівець, його білгород-дністровські колеги вчинили протизаконно, отож пообіцяв ретельно розібратися у цій ситуації і про результати сповістити заявника. Разом з тим, наголосив на тому, що з 2013 року органи Держземагентства правовстановлюючі документи на землю не видають, а тільки реєструють земельні ділянки, права на які оформлюються. За правовстановлюючими документами слід звертатися до територіальних відділень Укрдержреєстру.

Іван Петров із Запоріжжя повідав про те, що в 1990 році завод «Мотор-Січ» ухвалив посприяти дев'ятистам своїм працівникам розпочати індивідуальне житлове будівництво. Керівництво підприємства звернулося до сільської ради одного із сіл під Запоріжжям, де на той час розташовувалося лише 16 будинків. Та виділила під забудову землю. Втім нині цей величезний житловий масив — 900 будинків — опинився за межами населеного пункту, відтак у його мешканців виникли проблеми з узгодженням документації для виготовлення проектів землеустрою. «Незалежно від того, є там споруди, чи їх немає, цей житловий масив юридично перебуває за межею села», — пояснив Олександр Краснолуцький. І порадив замовити сільській раді генеральний план, яким включити цей масив у межі села і вже за цим планом розробити проект землеустрою щодо встановлення нових меж цього населеного пункту. А тоді розв'язати свою основну багаторічну проблему — за підтримки сільської влади.



Безперервний двогодинний діалог засвідчив:

ГРОМАДЯНИ ПОТРЕБУЮТЬ ДОПОМОГИ

- Працівник Запорізького НДІ землеустрою цікавився, коли Держземагентство розрахується з інститутами землеустрою за інвентаризацію земель. «Із передбачених бюджетом на ці цілі 200 млн грн поки що виділено лише 86 мільйонів, — зауважив Олександр Краснолуцький. — Ми постійно звертаємося до Мінагрополітики, Мінфіну, до керівництва Уряду з проханням погасити кредиторську заборгованість. На жаль, поки що нам борги не повертають, мотивуючи це нинішньою вельми складною фінансово-економічною ситуацією в країні». Представник Держземагентства запевнив, що в разі невиплати заборгованості цього року, її автоматично зафіксують як борг на наступний рік.

- Директор ПрАТ «Луцькавтодор» **Микола Іщук** розповів про те, що вже півроку документація для відведення частини земельної ділянки під відкриття кар'єру не може пройти експертизи в центральному офісі Держземагентства. Документи кілька разів поверталися звідти заявнику — кожен раз із новими зауваженнями. «Законом про землеустрій, його 50-ю статтею, визначено чіткий план землеустрою для відведення земельної ділянки, — пояснив Олександр Краснолуцький. І порадив юристу підприємства спільно із проектантом ретельно проаналізувати, щоб кожен документ з пакету, підготовленого для експертизи, відповідав переліку, виписаному в законі. «Експертиза, зауваживши проблеми вже на перших кількох сторінках, механічно повертає на доопрацювання увесь пакет документів, не вивчаючи його далі до кінця, — наголосив фахівець. — Тому заявник, котрий не вельми ретельно підготував до експертизи свої документи, ризикує отримувати відмову раз-у-раз, аж поки не доведе їх до повної «кондиції».

- Багато громадян цікавилося у представника Держземагентства, як отримати земельну ділянку під будівництво та для ведення особистого селянського господарства, чи мають право на такі ділянки переселенці з Криму і зони АТО, скільки коштує така ділянка та яка процедура оформлення необхідних документів. Були нарікання на неякісні карти земельних масивів, що рясніють накладками меж та іншими вадами.

У продовж двох годин безперервного, насиченого, часом вельми емоційного телефонного діалогу чиновника з громадянами особисто я лише укріпився в думці про те, що у нас правова підготовка людей, їхня обізнаність із тим, як втілити свої законні права, як протистояти самоправству чиновників кульгає на обидві ноги. «Гаряча лінія» Уряду — це, звісно, певна поміч. Але в обширах країни — це соломинка для потопаючого. Добру службу у цій справі могло б послужити наше телебачення. Хтось заперечить: мовляв, це надто дороге задоволення, щоб отак тринькати його на правовий всеобуч. А чого б не створити для цього спеціальний канал? Хоча б на базі телеканалу «Рада», який працює переважно у сесійні дні, та й то не цілодобово. Решту часу — красуючись на всю країну набридливою заставкою. Зважмо, за використання супутникової частоти для цього каналу тратяться значні бюджетні кошти. То чому б у перервах між трансляцією сесії не дати змогу глядачам, громадянам підвищити свій правовий рівень за допомогою фахівців, які б у прямому ефірі роз'яснювали, коментували і відповідали на їхні запитання?

Валерій АРХИПОВ

НОВИНИ ЗАКОНОПРОЕКТНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

У період з 1 по 31 серпня 2014 року суб'єктами законодавчої ініціативи внесено до Верховної Ради України 9 проектів законів України, які стосуються регулювання земельних відносин.

1. Законопроектом «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо спрощення порядку надання земельних ділянок для будівництва та експлуатації об'єктів трубопровідного транспорту, нафтових і газових свердловин, виробничих споруд, під'їзних доріг, ліній електропередач та зв'язку, пов'язаних з їх експлуатацією» (*реєстр. № 4440а від 08.08.2014*), внесеним народним депутатом України Канівцем О.Л., пропонується внести зміни до статей 97, 99, 102, 122, 149, 168, 208 та пункту 15 «Перехідних положень» Земельного кодексу України. Відповідно до них, зокрема, передбачається надати можливість установам та організаціям, що здійснюють роботи, пов'язані з користуванням надрами після закінчення дослідно-промислової розробки родовищ та введення родовищ у промислову розробку, використовувати земельні ділянки на підставі договору з власником землі або за погодженням із землекористувачем на період зміни їх цільового призначення та оформлення документів, які посвідчують право користування ними. Також встановлюється на законодавчому рівні можливість зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу щодо земельних ділянок, необхідних для будівництва, реконструкції, ремонтних робіт об'єктів трубопровідного транспорту, а також геологознімальних, бурових, пошукових, геодезичних та інших розвідувальних робіт. На думку автора, прийняття проекту Закону забезпечить умови для нарощування видобутку природного газу шляхом поновлення ресурсної бази вуглеводнів, запобігатиме негативним економічним наслідкам, зумовленим недосконалістю порядку надання земельних ділянок для будівництва нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов`язаних з їх експлуатацією.

2. Законопроект «Про додаткові заходи підвищення державної підтримки особистих селянських господарств та фізичних осіб — сільгоспвиробників» (реєстр. № 4441а від 08.08.2014), внесений народним депутатом України Мошенським В.З., спрямований на створення додаткових умов для розвитку особистих селянських господарств та реалізації ініціативи громадян щодо виробництва товарної сільськогосподарської продукції, її переробки та реалізації. Зокрема, пропонується: звільнити особисті селянські господарства та фізичних осіб-сільгоспвиробників від плати за землю у вигляді земельного податку або орендної плати за умови сплати фіксованого сільськогосподарського податку; встановити мінімальну річну орендну плату за пай земель сільськогосподарського призначення на рівні не менш як 10% від нормативної грошової оцінки землі з поступовим підвищенням цієї плати залежно від регіональних показників фінансово-господарської діяльності у сільському господарстві; надати можливість розірвання громадянами договорів оренди паїв земель сільськогосподарського призначення в односторонньому порядку з причин свідомо заниженої орендної плати та у випадку невиконання орендарем належним чином своїх обов'язків тощо. На думку автора, прийняття проекту Закону створить можливості для нарощування виробництва індивідуальними селянськими господарствами та фізичними особами-сільгоспвиробниками, що сприятиме підвищенню рівня життя громадян України та поліпшення екологічної ситуації.

3. Законопроектом «Про внесення змін до статті 288 Податкового кодексу України (щодо орендної плати за землю)» (*реєстр. № 4479а від 12.08.2014*), внесеним народними депутатами України Тимошенком В.А., Лабазюком С.П. та ін. пропонується доповнити підпункт 288.5.1. пункту 288.5 статті 288 Податкового кодексу України та визначити, що розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу «для земельних ділянок визначених статтею 276.1. цього Кодексу, не може бути меншою 0,5 відсотка нормативної грошової оцінки». На думку авторів, прийняття проекту Закону дозволить врегулювати та законодавчо закріпити рівні умови плати за землю між всіма платниками податків за земельні ділянки (в межах населених пунктів), зайняті житловим фондом, автостоянками для зберігання особистих транспортних засобів громадян, які використовуються без отримання прибутку, гаражно-будівельними, дачно-будівельними та садівницькими товариствами, індивідуальними гаражами, садовими і дачними будинками фізичних осіб, незважаючи на всі негативні обставини в економіці держави.

4. Законопроектом «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення правового регулювання оренди землі» (*реєстр. № 4493а від 13.08.2014*), внесеним народними депутатами України Пилипенком В.П., Кулінічем О.І., пропонується внести зміни до Земельного кодексу України, законів України «Про оренду землі», «Про Державний земельний кадастр», «Про особисте селянське господарство», «Про землеустрій», «Про охорону земель», «Про державну експертизу землевпорядної документації», а також до Кодексу України про адміністративні правопорушення. Зокрема, пропонують запровадження: мінімального строку оренди для сільськогосподарських угідь — 7 років; скорочення кількості істотних умов договору оренди; сприяння прозорості земельних відносин через публічність інформації про власників та користувачів землі на електронній кадастровій карті; добровільної розробки проектів землеустрою, що забезпечують еко-

лого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь. На думку авторів, реалізація законопроекту сприятиме створенню умов для ефективного використання та відновлення ґрунтів України з метою раціонального їх використання, збереження їх стану, якості та родючості, а також спрощенню орендних відносин.

5. **Законопроектом «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо розміру плати за земельну ділянку, передану в оренду фізичним особам»** (*реєстр. № 4479а-1 від 14.08.2014*), внесеним народним депутатом України Кучеруком М.Г., пропонується викласти підпункт 288.5.1 пункту 288.5 Податкового кодексу України в новій редакції та встановити розмір плати за земельну ділянку, передану в оренду фізичним особам, не менше 1% від нормативної грошової оцінки річної суми платежу. На думку автора, реалізація проекту Закону надасть можливість забезпечити державні гарантії підтримки соціально-незахищених верств населення та збалансує фінансове навантаження плати за оренду земельної ділянки, враховуючи орендаря/платника.

6. **Законопроект «Про націоналізацію»** (*реєстр. № 4505а від 14.08.2014*), внесений народними депутатами України Тягнибоком О.Я., Головком М.Й., Осуховським О.І. та Сиротюком Ю.М., спрямований законодавчо врегулювати суспільні відносини в сфері націоналізації шляхом встановлення її мети, принципів, порядку, завдань, системи органів, які її будуть здійснювати. Також для реалізації законопроекту пропонується внести зміни до низки законодавчих актів України, зокрема, Цивільного кодексу України, Земельного кодексу України, законів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності», «Про іпотеку» та ін. На думку авторів, реалізація проект Закону сприятиме відновленню соціально-економічного потенціалу України, забезпеченню гідного життя її громадян та підвищенню рівня національної безпеки.

7. **Законопроектом «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення надання в користування на умовах оренди водних об'єктів»** (*реєстр. № 4519а від 15.08.2014*), внесеним народними депутатами України Шаповаловим Ю.А., Благодиром Ю.А., Сольваром Р.М., вносяться зміни до низки статей Водного та Земельного кодексів України і пропонується встановити, що водні об'єкти надаватимуться у користування за договором оренди водних об'єктів у комплексі із земельною ділянкою. Також запропоновано водні об'єкти, частини яких розташовані в межах різних адміністративно-територіальних утворень, надавати у користування на умовах оренди органами, що здійснюють розпорядження земельними ділянками під водою (водним простором) згідно з повноваженнями, визначеними Земельним кодексом України, як цілісний об'єкт за єдиним договором оренди, погодженим з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері водного господарства. Крім того, встановлюється, що не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них у разі надання в оренду земельних ділянок, зайнятих водними об'єктами для рибогосподарських потреб (у тому числі рибництва (аквакультури), ведення фермерського господарства, культурно-оздоровчих, лікувальних, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт. На думку автора, прийняття проекту Закону сприятиме ефективному використанню водних ресурсів України, стимулюватиме розвиток малого та середнього бізнесу у сфері риборозведення.

8. **Законопроектом «Про націоналізацію»** (*реєстр. № 4505а-1 від 20.08.2014*), внесеним народним депутатом України Рудьковським М.М., пропонується врегулювати порядок проведення примусового відчуження об'єктів права приватної власності на користь держави з мотивів суспільної необхідності, зокрема, забезпечення оборонних, економічних, організаційно-технічних та інших стратегічних потреб держави і суспільства під час відвернення чи подолання наслідків надзвичайних ситуацій воєнного характеру, а також надзвичайних ситуацій техногенного або природного характеру не нижче регіонального рівня, що призвели чи можуть призвести до людських і матеріальних втрат, створюють загрозу життю і здоров'ю громадян. На думку автора, прийняття проекту Закону дозволить ліквідувати прогалини в регулюванні цих відносин у законодавстві України, гарантуватиме захист права приватної власності та іноземних інвестицій відповідно до міжнародних зобов'язань України, зокрема, тих, що випливають із статті 1 Першого Протоколу до Конвенції Ради Європи про захист прав людини й основних свобод (ратифікованого Законом України від 17.07.1997 № 475/97-ВР).

9. **Законопроектом «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо скасування обов'язковості оцінки майна у деяких випадках оформлення спадщини»** (*реєстр. № 4540а від 22.08.2014*), внесеним народним депутатом України Мішенком С. Г., пропонується внести зміни і доповнення до законів України «Про оцінку земель» та «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» з метою скасування обов'язкового проведення оцінки майна у випадках спадкування майна спадкоємцями першої та другої черги за законом і за правом представлення (до таких спадкоємців, зокрема, належать діти спадкодавця, онуки, рідні брати та сестри, той з подружжя, який його пережив, батьки тощо), а також у випадку спадкування спадщини, яка оподатковується за нульовою ставкою податку. На думку автора, такий підхід спростить та здешевить оформлення громадянами свого права на спадщину, звільнивши близьких родичів спадкодавця від зайвих часових та грошових витрат, необхідних на проведення оцінки майна, що успадковується.

Відділ взаємодії
з Верховною Радою України та Адміністрацією
Президента України Держземагентства України

ЗЕМЛЯ ДЛЯ УЧАСНИКІВ АТО:
БАЖАЮЧІ Є, ЧЕРГ ПОКИ ЩО НЕМАЄ

Як регіони реалізовують ініціативу Сергія РУДИКА, голови Держземагентства, з виділення земельних ділянок учасникам антитерористичної операції? Які несподіванки з'являються під час практичного вирішення цього питання? Що ще варто було б зробити, аби люди, які нині у боях захищають цілісність і незалежність держави, могли сповна скористатися своїм правом?

Відповіді на ці запитання наші кореспонденти шукали разом з фахівцями земельної справи Дніпропетровщини.

Володимир БЕЗКРОВНИЙ,
заступник начальника Головного управління Держземагентства України у Дніпропетровській області:

За дорученням Голови Держземагентства України для учасників антитерористичної операції, які забажають мати земельну ділянку, на Дніпропетровщині вже визначено 322 масиви загальною площею 1964 гектари, яких вистачить для 4200 осіб. На сьогодні маємо 18 заяв. Вісьмом заявникам обласне управління надало дозвіл на розробку проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, зараз триває підготовка відповідних проектів. Крім того, чотири заяви надійшло до органів місцевого самоврядування, по одній уже прийнято відповідне рішення. (*Тут і далі наводяться дані на 1 вересня ц.р.* — **Ред.**)

— Чи знаєте ви хоч приблизно, скільки людей може звернутися?

— Облдержадміністрація на запит Головного управління надала списки військовослужбовців — учасників антитерористичної операції, які мають потребу в земельних ділянках. Це майже тисяча осіб.

З облдержадміністрацією провели нараду з усіма керівниками наших територіальних органів і землевпорядних організацій, які долучені до цього заходу. Керівники районів, які працюють мляво, отримали персональні доручення.

— А на які земельні ділянки найбільше претендують?

— Здебільшого військовослужбовці бажають отримати наділи для будівництва житлових будинків, ведення садівництва та дачного будівництва.

Якщо людина телефонує на «гарячу лінію» і називає бажане місце розташування земельної ділянки, ми відразу інформуємо, до якої місцевої ради їй звертатися.

— Конфліктних ситуацій не виникає?

— Є різні моменти. От, наприклад, у Дніпропетровському районі люди хочуть землю під забудову, і її можна виділити, але тільки після того, як вона буде включена у межі населеного пункту. Таке рішення має прийняти районна рада, після чого сільрада набуде повноваження виділяти на цій території ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку. Це тривалий процес, який потребує виготовлення відповідної технічної документації, тому можливі затримки.

— Законодавчого, юридичного забезпечення вистачає для реалізації цієї ініціативи?

— Згідно зі змінами, внесеними 6 травня 2014 року до статті 6 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту», ті, хто брав участь в антитерористичній операції, належать до учасників бойових дій. Перелік цих осіб, визначається Кабінетом Міністрів

України. Пунктом 14 статті 12 згаданого закону передбачено першочергове відведення земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва, садівництва і городництва.

Першочергове право на виділення земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства законодавством не передбачено, але якщо учасники антитерористичної операції звертаються з відповідними заявами, то ми їх також невідкладно розглядаємо.

— Скільки коштує оформити проектну документацію?

— Точну суму може назвати лише проектна організація, виходячи з того, де розташована ділянка (тобто скільки треба витратити часу і бензину, щоб туди доїхати), якої вона конфігурації та ін. Наскільки мені відомо, мінімальна вартість коливається від 1 до 3 тисяч гривень. Зараз Держземагентство України вивчає питання про можливість здешевлення цих робіт для учасників антитерористичної операції.

— А не буде такого, що братимуть землю, бо дають? Хоч не дуже то й треба…

— Не думаю. Знову ж таки через те, що треба заплатити за оформлення, та й клопітно. А потім же треба щось із нею робити... Тому є надія, що візьмуть ті, хто може і хоче працювати на землі. В умовах безробіття люди отримають шанс забезпечити сільськогосподарською продукцією свою родину і створити невеличкий власний бізнес. Два гектари, які виділяються для ведення особистого селянського господарства, дають таку можливість.

— Ви кажете, що у списках бажаючих узяти землю — вже майже тисяча осіб. Але черги до вас поки що немає?

— Немає, бо переважна більшість претендентів зараз в зоні АТО. Але ми постійно роз'яснюємо порядок надання земельних ділянок учасникам бойових дій у засобах масової інформації, через «гарячі лінії», на які телефонують і самі військовослужбовці, і їхні родичі.

— Звернутися із заявою до вас чи в орган місцевого самоврядування може тільки житель нашої області?

— Як правило, громадяни звертаються із заявами на отримання земельної ділянки за місцем постійного проживання. Але у списках осіб, задіяних в АТО, які передали нам з облдержадміністрації, зазначено, що не всі хочуть узяти землю на Дніпропетровщині. Багато хто бажає мати ділянку у Полтавській, Харківській, Львівській областях. Отже, вони мають подати заяви у тамтешні відповідні органи.

— Учасник АТО має пред'явити якусь довідку, щоб отримати землю?

— Ми керуємося списками, наданими облдержадміністрацією. Але на сьогодні працюємо з кожною людиною як з фізичною особою, адже будь-який громадянин держави має право написати заяву про виділення земельної ділянки.

— Що, на Вашу думку, ще варто було б зробити для того, аби люди, які зараз у боях відстоюють незалежність країни, могли стовідсотково скористатися своїм правом на земельні ділянки?

— Очевидно, правильно було б, якби держава чи якийсь фонд профінансували витрати для оформлення документів. Бо не у кожної родини в нинішній ситуації, коли батько, син чи чоловік беруть участь в антитерористичній операції, є на це кошти. А комплексне вирішення цього питання — виділення землі і безкоштовне оформлення — дозволило б людям відчути турботу держави і захистило б їх від будь-яких конфліктів. І дало б можливість сповна скористатися своїм правом. Бо цілком можливо, що хтось відмовиться від наділу тільки через те, що не матиме за що виготовити документи. Не зайве було б і «забронювати» цю землю до кінця АТО, хоча би з урахуванням наявних списків. Зараз ми не можемо цього зробити.

Ініціатива Держземагентства має стати ініціативою держави і бути відповідно врегульована.

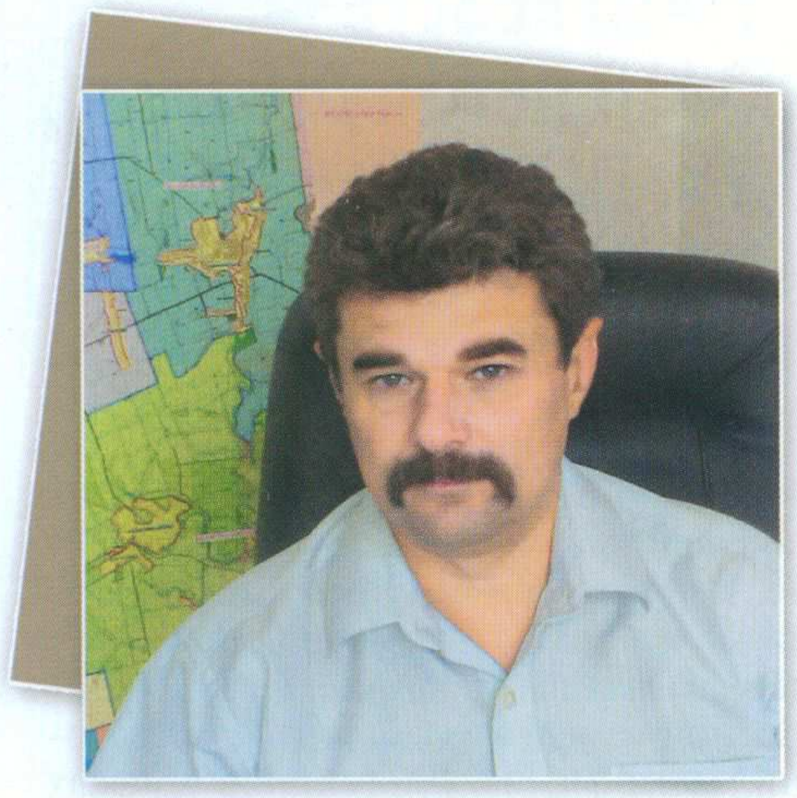
Олеся БОНДАРЕНКО,
начальник управління
Держземагентства України
у Дніпропетровському районі:

НАШ РЕЗЕРВ — ЗАНЕДБАНІ ДІЛЯНКИ, ЯКІ ПОВЕРТАЄМО У ЗЕМЛІ ЗАПАСУ

— Ми розуміємо, що наш район — особливо привабливий, бо він найближчий до обласного центру, а такі селища, як Кіровське чи Ювілейне, популярніші за окремі мікрорайони міста. Тому готуємося до великого потоку заяв від учасників АТО про виділення земельних ділянок. На сьогодні маємо майже 106 гектарів у межах та за межами населених пунктів для усіх видів цільового використання — ведення особистого селянського господарства, будівництва та обслуговування житлових будинків, садівництва. Їх вистачить для 675 осіб. Навіть у Кіровському та Ювілейному по три ділянки знайшли, хоч там, здавалося б, уже кожний клаптик забудований.

Особливу увагу заявників звертаємо на Любимівську сільську раду, яка у 2012 році затвердила генеральний план розвитку території. У межах населеного пункту тут пропонують дев'яносто земельних ділянок для забудовників. Крім того, в рамках програми будівництва соціального житла на території

сільради планується за державні і спонсорські кошти звести новий житловий масив для жителів Дніпропетровська, де пропонується передбачити житло і для учасників антитерористичної операції, а також для переселенців із південно-східних регіонів України. Любимівська сільська рада надає земельну ділянку, що значно знижує вартість цього житла. А оскільки неподалік прокладатимуть об'їзну дорогу, то можна одночасно й інженерну мережу збудувати. Не буде проблем і з газо- , водозабезпеченням та водовідведенням. Сільська рада розробила також проекти розвитку туризму та будівництва спортивних об'єктів, а враховуючи ще й сприятливу екологію, можна сподіватися, що цей масив буде перспективним і престижним.



Володимир КОПИЛОВ,
начальник відділу Держземагентства України у Покровському районі:

ЖОДНОМУ ЗАБУДОВНИКУ НЕ ВІДМОВИМО

Зараз ми активно працюємо над тим, аби повернути у землі запасу ділянки, які не використовуються або використовуються не за цільовим призначенням, числяться за юридичними особами, яких уже нема: підприємства або ліквідовані, або розформовані, або реорганізовані. Наприклад, державне підприємство змінило форму власності, новостворене не є його правонаступником, але земля залишилася за ним. От перед мною інформація голови Горьківської сільради: за межами села Пашина Балка господарчий двір площею 42,3 га, який належав державному підприємству «Агрофірма «Наукова», заріс чагарниками. Межує він з вулицею села, тобто практично це в межах населеного пункту — можна і під особисте селянське господарство цю землю виділити, і для будівництва. Ще 11 гектарів АФ «Наукова» НААН тут також заростають бур'янами. Треба їх повертати до життя.

Ми знаємо, що бажаючі отримати земельні ділянки в нашому районі є, але поки що офіційно звернулася тільки одна особа, яка вже оформляє документи.

До речі, щодо документів. Потрібно чітко визначитися, що засвідчує статус учасника АТО, який документ дає право на першочергове виділення земельної ділянки. Поки що кожен ідентифікує його на свій розсуд. Для одних годиться довідка з військкомату, інші керуються списками, наданими облдержадміністрацією, третім достатньо просто знати — «це наші хлопці і вони зараз воюють»...

— Ми ретельно готувалися до виконання цього завдання. Дали у місцевій газеті оголошення, проінформували сільських, селищних голів: якщо мова йде про виділення землі під забудову і обслуговування житлового будинку, тоб- то в межах населеного пункту, то вони приймають заяви, якщо за межами — направляють до нас.

Двоє бажаючих, які проживають на території Вишнівської сільради, уже займаються оформленням земельних ділянок — ми надали їм довідки, викопіювання, зразки заяви до головного управління Держземагентства в області. На мою думку, треба було потурбуватися й про те, щоб люди не їздили з тими документами. Я готовий сам їх відвезти до Дніпропетровська, але ж при оформленні вимагається особистий підпис заявника або того, хто має його доручення. І це питання вже вирішується на рівні Головного управління Держземагентства.

Всього маємо дев'ять заяв від учасників антитерористичної операції, статус яких підтверджено довідками із військкомату і які, відповідно, мають право на земельні ділянки.

Із виділенням ділянок під забудову проблем нема — отримають усі бажаючі. Складніше із землями сільськогосподарського призначення. Свого часу на території окремих сільських рад, як от Орлівської, Олександрівської, Покровської, розпаювали все до сотки, і вони залишилися без земель запасу. Тепер маємо клопіт. Ось треба було виділити паї дев'ятьом громадянам, які ще у 2003 році відсудили їх. То ледь знайшли невеличкі клаптики, щоб виконати рішення суду. Працівників соціальної сфери тоді теж обділили. Одні отримали землю, а іншим не вистачило. Бо не треба було по два гектари давати. Справедливіше було б поділити той масив, що вчителям, медикам та іншим працівникам соцфери виділили, на всіх по одному гектару, а решту залишити в державній власності. Частково виправити помилку можна зараз, надавши землю під забудову. За цими наділами можуть звертатися не лише учасники АТО, а й ті наші жителі, хто ще не використав таке право. Ще раз хочу зазначити — земельних ділянок вистачить для всіх бажаючих.

Записали
Тетяна КОЛЯДИНСЬКА,
Володимир ЗВІРКО

Дніпропетровська область

А ЧИМ СЛОВО ВІДГУКНЕТЬСЯ, або ЄВРОСОЮЗ ПОБЛИЖЧАВ?

Наш європейський вибір, залишивши покращення добробуту «маленьких українців» на світлу перспективу, все-таки знайшов чим реально збагатити нас уже сьогодні. Йдеться про вітчизняне мовознавство: його фахівці уже фізично не встигають фіксувати рясну появу на наших теренах позичених слів. Ще й таких, які пояснюють старі, мов світ, поняття.

У найновішому вельми опасистому, аж на 250 тисяч слів, «Тлумачному словникові сучасної української мови» слова ТВІННІНГ усе ще немає. Зате воно вже давненько зажило повноцінним життям у нашій сфері міждержавних контактів і поволі спускається згори, де правлять бал премудрі фахові терміни, додолу — якщо не у побутове, то у ділове спілкування.

Звернімося до всезнаючого Інтернету: слово **Twinning** походить від англійського слова «a twin» — «близнюк» і здебільшого вживається на означення рівноправного співробітництва.

«Twinning — це інструмент інституціональної розбудови і нова форма безпосереднього технічного співробітництва між органами влади держав членів ЄС та країн-бенефіціарів. Він покликаний допомагати країнам-бенефіціарам покращувати та підсилювати адміністративне функціонування органів державної влади, їх структуру, людські ресурси, управлінський потенціал, що має сприяти наближенню acquis communautaire (законодавства ЄС).

Визначальною рисою проекту Twinning є безпосередній обмін специфічним досвідом в окремо взятій сфері державного регулювання для впровадження норм та стандартів ЄС, передача «ноу-хау» та передової практики між державними органами країн-членів ЄС та їхніми партнерами-бенефіціарами, відпрацювання унікального національного досвіду. Проекти Twinning не є класичною технічною допомогою, яка передбачає односторонню підтримку, і мають бути спрямовані на розв'язання конкретної проблеми, завершуючись неодмінним досягненням результатів, за які несуть відповідальність керівники проекту — державні службовці високого рівня з країн ЄС та країни-бенефіціара».

Після невеличкої теоретичної підготовки запрошую вас, читачу, до кола вибраних, в ошатний зал Національного агентства України з державної служби, який нещодавно приймав поважних українських та зарубіжних гостей на урочистому відкритті проекту ЄС твіннінг «Допомога у розвитку відкритого і прозорого ринку сільськогосподарських земель в Україні». Власне, сама церемонія відкриття дещо відстала від життя. Офіційно проект працює із січня нинішнього року, хоча, за словами Ніка БОСМАНСА, керівника проекту від консорціуму країн-членів ЄС, насправді усе почалося ще кілька років тому, коли ЄС ініціювало перемовини з Держземагентством України про необхідність запровадити такий проект.

А тому в урочий день презентації практичного твіннінгу сподвижники і виконавці проекту з Представництва ЄС в Україні, Голландської урядової служби управління земельними і водними ресурсами, Товариства з управління і реалізації земель ФРН, Міністерства сільського господарства Литви та Держземагентства України уже мали чим відзвітуватися перед громадськістю. За словами Артема КАДОМСЬКОГО, першого заступника голови Держземагентства та керівника проекту від бенефіціара, завдячуючи твіннінгу, вже маємо детальний звіт з рекомендаціями — організаційно-функціональний аналіз галузі, який нині активно використовує уряд. Розроблено план навчання фахівців земельної сфери для підвищення кваліфікації. Проведено аналіз відповідності українського законодавства європейським нормам. Пропозиції європейських експертів уже частково відображено в нормативних документах, підготовлених Держземагентством. А щодо тих законопроектів, які сьогодні обговорюються в уряді, відбувається «постійне спілкування з експертами Євросоюзу».

Діловий оптимізм свого українського колеги потвердив і Нік Босманс:

— Ми пройшли дуже важливий організаційно-методологічний етап налаштування рамок проекту. Розділивши його на три компоненти та визначивши відповідальних від України та ЄС. Перший компонент зосереджується на правовій та інституційній основах, другий — вивчає найкращі європейські практики, зокрема й антикорупційні, аби адаптувати їх до українського законодавства, третій — зосереджує увагу фахівців на нарощуванні потужностей, організації навчання,

практичного ознайомлення з європейськими набутками. Кожен компонент розподілено на певні види діяльності, на певні заходи, які визначають місії експертів ЄС. За перших вельми нелегких півроку багато зроблено. Завершено етап функціонального та інституційного аналізу, оцінювання потреб у навчанні, розробки інформаційної системи щодо земель. Нас вразила ваша база кадастру, вона насправді дуже добра. Наступне завдання — прискорити процес заповнення цієї системи й оновити, актуалізувати її. Ваше законодавство у сфері земельних відносин здебільшого дуже складне. Гадаю, саме час використати досвід країн членів ЄС, аби спростити його, усунути дублювання. В рамках цього проекту буде навчено 90 тренерів, видано методичну літературу. Ми вже узгодили єдину термінологію, щоб уникнути розбіжностей та різних тлумачень на всіх рівнях.

Першими набутками проекту задоволені і його європейські країни-учасниці. Представник Операційного сектору з економічної співпраці, соціального і регіонального розвитку Представництва ЄС в Україні Енцо ДАМІАНІ передав учасникам урочистостей вітання від очільника Представництва Яна Томбінського і його слова підтримки: «*Наш шлях лише починається, він вимагає виконання того, що буде записано в Угоді про асоціацію. А це непросте завдання. Але Євросоюз і його члени готові простягнути вам руку допомоги і поділитися найкращими практиками, як це можна зреалізувати. Ви повинні знати, що ви не одинокі*». А від себе додав:

— Хоча цей проект допоможе нарощуванню міцності та потужності центральних органів влади, але наші рішення також сприятимуть розвиткові місцевого самоврядування. Потрібні ефективніші інструменти управління, для того щоб створити прозорий та стабільний ринок земель. Необхідно забезпечувати таке економічне планування, яке було б на користь селянам та сільським громадам. Завдяки трансакціям на земельному ринку вдасться наростити потужності сільськогосподарського виробництва. Але — лише тоді, коли це підкріпиться прямими іноземними інвестиціями, модернізацією, ноу-хау. І лише за умови збільшення конкуренції на ринку. Наша підтримка має бути не догматичною, без втручань, але дуже інформованою щодо ситуації на місцевому рівні. Це принесе лише користь українській економіці, вашим громадянам та й вашим сусідам.

— Угода про асоціацію відкриває для України величезні перспективи для двостороннього і міжнародного співробітництва, — запевнила заступник Посла Королівства Нідерланди в Україні Геррі ВІЛЛЕМС. — Особливо у сфері сільськогосподарського виробництва — саме тут ваша країна має величезний потенціал, підтверджений дослідженнями найавторитетніших міжнародних організацій. У вас уже надійна репутація «хлібного кошика Європи», отож маєте всі можливості стати надзвичайно потужними гравцями на світовому ринку харчів. Як тільки-но на вашу землю повернеться стабільність, Угода дасть старт новим масштабним інвестиційним проектам. Але Україна повинна створити відповідне середовище, заохочуючи просування інвестицій та викорінюючи корупцію. Голландські бізнесмени та фермери, які вже працюють тут, вірять у створення прозорого та передбачуваного підприємницького середовища, сподіваються на гарантований захист прав власності та приватних інвесторів, а також на корисну перспективу реформи земельного ринку. Наше королівство завжди підтримувало ідею співпраці з Україною. Ми давно співпрацюємо з вами, були разом і в добрі часи, і в лиху годину. Нинішній проект, у якому наша країна є керівником, — прекрасний приклад такої міжнародної співпраці.

На думку Анки ФЕЛЬГАУЗЕН, заступника голови місії Посольства ФРН в Україні, твіннінг допоможе Україні перейти на європейські стандарти. Це обов'язкова умова, щоб наша сільськогосподарська продукція могла вільно експортуватися до Європи. А Гвідас КЕРУШАУСКАС, радник Посольства Литовської Республіки в Україні, наголосив на необхідності серйозного моніторингу реформи земельних відносин: «Ця система повинна бути ретельно відпрацьована, ефективна і добре адмініструватися. А ще вкрай важливо, щоб земельна реформа була зрозумілою на місцях. Це запорука того, що згодом, приєднавшись до ЄС, ви зможете уникнути багатьох болючих проблем, які свого часу пережила Литва».

Отже, твіннінг отримав постійне українське громадянство. Чим це слово у нас відгукнеться, покаже час. Одне-єдине бажання: аби вкотре не вимостили добрими намірами черговий довгий шлях у невідоме, чи ще гірше — у нікуди. Підстав для цього побоювання більш ніж достатньо: від перемінливої рози українських політичних вітрів, від масштабних загроз, що несе збройне протистояння з російським агресором, до руйнівної геополітичної хитавиці, розгойданої не лише колонізаторськими амбіціями сьогочасних кремлівських правителів, але й непослідовністю та совковим страхом керманичів деяких європейських, передусім постсоціалістичних країн. Надто дорогий проект — аж 1,8 мільйона євро і кілька років ретельної роботи, щоб пустити його ключове, стрижневе слово у лункий свисток та й тільки.

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ

УДК 333.2:333.3

НОРМАТИВНО-ТЕХНІЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ В УКРАЇНІ

Леонід НОВАКОВСЬКИЙ,
академік
Національної академії
аграрних наук

З запровадженням в Україні приватної власності на землю (1992 р.) в процесі земельної реформи докорінно змінилися земельні відносини, зросла роль землеустрою в управлінні земельними ресурсами та організації сталого землекористування.

Проведення земельної реформи обумовило виконання значного обсягу робіт із землеустрою, більшість із видів яких були новими. До них, зокрема, відносяться: формування земель резервного фонду та земель запасу; організація територій рад і встановлення меж населених пунктів; розробка проектів роздержавлення та приватизації земель із видачею відповідних правовстановлюючих документів; надання земель новим агроформуванням; розпаювання земель із видачею сертифікатів; розробка технічної документації на видачу державних актів на право приватної власності й право користування землею; розробка схем поділу земель на земельні частки (паї); видача державних актів замість сертифікатів тощо.

Однак допущені при цьому суттєві недоліки та помилки щодо планування і управління земельним фондом призвели до порушення цілісності системи екологічно сформованого сталого сільськогосподарського землекористування. Воно передчасно подрібнено, втрачено сівозміни, припинено роботи по боротьбі з ерозією ґрунтів. Частина особливо цінних земель навколо великих міст, у прибережних зонах морів і річок, навколо курортів з порушеннями чинного законодавства зайнято під котеджне будівництво та рекреаційні об'єкти.

Постійно скорочується площа сільськогосподарських угідь за рахунок перерозподілу земельних ресурсів, зростає рівень деградації ґрунтового покриву. Значною мірою це пояснюється серйозними прорахунками в організації землеустрою, катастрофічним скороченням обсягів землевпорядних робіт щодо забезпечення раціонального використання та охорони земель, критичним зменшенням фінансування коштів державного бюджету на проведення землеустрою.

Поряд із зазначеним завдання землеустрою постійно зростають, а програмних документів щодо обсягів і строків здійснення необхідних заходів досі не розроблено.

Слід чітко визначити структуру земельного фонду на перспективу, розробити науково обґрунтовані заходи щодо зниження рівня сільськогосподарської освоєності й розораності земельного фонду, істотного підвищення питомої ваги лісів та угідь, які б гарантували екологічно безпечне землекористування. Потрібно якнайшвидше повернутися до проведення у державі науково обґрунтованого землеустрою. Значний інтелектуальний потенціал нині зосереджено на виконанні технічно простих робіт з відведення ділянок та оформлення прав на них. Однак ні за час реформи, ні в пореформений період не розроблено ні на один адміністративний район схеми землеустрою, не відпрацьовано склад і порядок розробки землевпорядної документації на територію сільської, селищної, міської ради.

У сучасних умовах одним з найскладніших завдань землеустрою залишається вирішення проблем охорони земель. Має бути кардинально змінено ставлення держави до охорони земельного фонду країни. Землю треба охороняти насамперед від деградації. Припинення робіт по боротьбі з ерозією ґрунтів, засоленням, заболоченням земель, забрудненням їх важкими металами та хімічними речовинами обумовило зростання площі деградованих угідь. Катастрофічно знижується рівень гумусу в ґрунті. Проблема охорони земель все більше переростає в проблему національної безпеки країни.

Однак порівняно з періодом до початку земельної реформи (1991 р.) обсяги робіт по боротьбі з ерозією ґрунтів, рекультивацією земель, консервацією угідь нині скоротилася в десятки разів. Прийняття Верховною Радою у травні 2003 р. Закону України «Про землеустрій» змінило статус землеустрою у системі заходів держави

щодо управління у галузі використання та охорони земельного фонду. У Законі наголошується, що саме землеустрій повинен забезпечувати реалізацію державної земельної політики.

Важливим у законі є новий поділ землеустрою за рівнями його здійснення. Замість міжгосподарського, внутрішньогосподарського, кадастрового та інших видів землеустрою запроваджено поділ землеустрою на загальнодержавному, регіональному, місцевому рівнях з віднесенням до кожного із рівнів конкретних видів документації із землеустрою.

У сучасних умовах принципово важливо не лише розвинути і конкретизувати роль і місце землеустрою щодо удосконалення регулювання земельних відносин, але й визначити напрями, забезпечити розробку наукової і нормативно-технічної бази його функціонування. Забезпечення сталого, екологічно безпечного, невиснажливого й раціонального землекористування потребує розробки та реалізації загальнодержавної й регіональних програм, затвердження відповідних стандартів, нормативів і правил, розробки конкретної землевпорядної документації.

З прийняттям у жовтні 2001 р. нового Земельного кодексу України стан розробки актів земельного законодавства суттєво поліпшився. Зокрема, прийнято Закони України «Про землеустрій» та «Про охорону земель», які є базовими при регулюванні здійснення землевпорядних робіт і землеохоронних заходів. Уведено в дію Закон «Про державний земельний кадастр». Підготовлено зміни до Закону «Про землеустрій» та інших законів, які мають поліпшити склад, зміст і порядок погодження землевпорядної документації.

Однак обсяги робіт щодо розроблення стандартів, норм і правил у сфері землеустрою та у сфері охорони земель за останні роки залишаються недостатніми. Відсутні правила і методичні рекомендації для розроблення більшості із видів документації із землеустрою, що ускладнює діяльність проектних організацій із землеустрою, особливо підприємницьких структур.

Зазначене сповна стосується і місцевих рад. Сільські, селищні та міські ради згідно з чинним законодавством мають широке коло повноважень у галузі регулювання земельних відносин. Зокрема, вони розпоряджаються землями територіальних громад, передають земельні ділянки комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб, надають їх у користування, здійснюють вилучення земельних ділянок та їх викуп для суспільних потреб відповідних територіальних громад. До повноважень цих органів місцевого самоврядування також належить організація землеустрою, підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок, внесення пропозицій щодо встановлення і зміни меж сіл, селищ, міст.

Сільські, селищні, міські ради відповідно до статті 209 Земельного кодексу України є розпорядниками бюджетних коштів, що надходять на їх рахунки у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва та виконують функції замовників по виготовленню за ці кошти відповідної землевпорядної документації на освоєння нових земель, поліпшення угідь, охорону земельного фонду. Одним з важливих завдань сільських, селищних, міських рад на сучасному етапі є забезпечення належного контролю за використанням та охороною земель, додержанням земельного та екологічного законодавства.

У сучасних умовах, коли у сфері нормативно-технічної документації із землеустрою існує багато прогалин і невизначеності, надзвичайної актуальності набуває підготовка і видання нового Довідника із землеустрою. Цей Довідник повинен призначатися для працівників органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, співробітників земельних і екологічних органів, фахівців проектних організацій і підприємницьких структур у сфері землеустрою, викладачів і студентів вищих навчальних закладів.

Довідник із землеустрою в Україні раніше видавався тричі російською мовою (Справочник по землеустройству. Под ред. Н.Р. Образцовой и К.С.Пузанова. — К.: 1973. — 312 с.; Справочник по землеустройству. Под ред. Л.Я. Новаковского. Изд. 2-е, перераб. и дополн. — К.: Урожай, 1983. — 288 с.; Справочник по землеустройству. Под ред. Л.Я. Новаковского. Изд. 3-е, перераб. и дополн. — К.: Урожай, 1989. — 352 с.). Це були єдині довідники з землеустрою на теренах колишнього Радянського Союзу. Вони розраховувалися передусім на працівників місцевих рад і спеціалістів земельної служби.

Довідники із землеустрою базувалися на законодавчих і нормативно-правових актах, що діяли в той час, а також на нормативно-технічних документах, що розроблялися в основному Республіканським проектним інститутом по землевпорядкуванню «Укрземпроект» і затверджувалися Міністерством сільського господарства, а пізніше — Держагропромом України.

Четверте видання Довідника слід суттєво переробити, доповнити новими розділами і параграфами, передбачити розміщення низки нормативів для проектування.

До підготовки Довідника із землеустрою слід залучити провідних вчених, проектувальників і практиків у сфері регулювання земельних відносин, організації та забезпечення землеустрою, проведення земельно-оціночних, вишукувальних і обстежувальних робіт.

Структура і зміст Довідника є такими (проект).

СТРУКТУРА ДОВІДНИКА ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ
(четверте видання, перероблене і доповнене)

ВСТУП

РОЗДІЛ 1.
ПРАВОВІ ЗАСАДИ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

1.1. Земля — основне національне багатство Українського народу
- 1.1.1. Конституція України — головне джерело правового регулювання земельних відносин в державі
- 1.1.2. Особливості Земельного кодексу України, його зміст та роль у розвитку земельного законодавства
- 1.1.3. Земельна реформа, її завдання, етапи проведення та проблеми завершення
- 1.1.4. Сучасні проблеми використання і охорони земель та завдання землеустрою щодо підвищення рівня управління земельними ресурсами країни

1.2. Склад земель України
- 1.2.1. Категорії земель. Порядок віднесення земельних ділянок до певної категорії та зміни цільового призначення земель
- 1.2.2. Землі сільськогосподарського призначення, їх структура та правовий режим
- 1.2.3. Землі житлової та громадської забудови, їх визначення та особливості використання
- 1.2.4. Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, їх склад та порядок використання
- 1.2.5. Землі оздоровчого призначення та їх використання. Обмеження діяльності на землях цієї категорії земель
- 1.2.6. Землі рекреаційного призначення та порядок їх використання
- 1.2.7. Землі історико-культурного призначення, їх склад та особливості правового режиму використання та охорони
- 1.2.8. Землі лісогосподарського призначення та їх використання
- 1.2.9. Землі водного фонду, їх правовий режим та обмеження у використанні
- 1.2.10. Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, їх визначення, структура, особливості правового режиму та порядку використання

1.3. Права на землю. Набуття, реалізація та гарантії прав на землю
- 1.3.1. Форми власності на землю
- 1.3.2. Право власності на землю
- 1.3.3. Право користування землею
- 1.3.4. Набуття, перехід та припинення прав на землю
- 1.3.5. Обмеження та обтяження прав на земельну ділянку
- 1.3.6. Відшкодування збитків, а також втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва
- 1.3.7. Вирішення земельних спорів

1.4. Охорона земель
- 1.4.1. Завдання, зміст і порядок охорони земель
- 1.4.2. Стандартизація і нормування в галузі охорони земель
- 1.4.3. Рекультивація порушених земель
- 1.4.4. Консервація деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених земель

РОЗДІЛ 2.
ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ, УПРАВЛІННЯ ТА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

2.1. Організація землеустрою
- 2.1.1. Підстави здійснення землеустрою, його мета, завдання, основні принципи, суб'єкти та об'єкти землеустрою
- 2.1.2. Повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування у сфері землеустрою
- 2.1.3. Державні стандарти, норми і правила у сфері землеустрою
- 2.1.4. Державний фонд документації із землеустрою

2.2. Забезпечення проведення землеустрою
- 2.2.1. Загальнодержавний, регіональний і місцевий рівні проведення землеустрою
- 2.2.2. Види документації із землеустрою, загальні вимоги до її розроблення та змісту
- 2.2.3. Погодження та затвердження документації із землеустрою
- 2.2.4. Технічне та технологічне забезпечення землеустрою
- 2.2.5. Надання консалтингових послуг з питань землеустрою
- 2.2.6. Авторський нагляд за здійсненням проектної документації із землеустрою

2.3. Управління у сфері землеустрою
- 2.3.1. Система управління якістю робіт із землеустрою
- 2.3.2. Планування виробничого процесу, підвищення кваліфікації персоналу, підготовка і підвищення кваліфікації кадрів
- 2.3.3. Договірна документація у сфері землеустрою
- 2.3.4. Державна експертиза землевпорядної документації
- 2.3.5. Сертифікація кадрів у сфері землеустрою

РОЗДІЛ 3.
ПРОГНОЗНА (ПЕРЕДПРОЕКТНА) ТА ПЛАНУВАЛЬНА ДОКУМЕНТАЦІЯ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

3.1. Програми використання та охорони земель
- 3.1.1. Загальнодержавна програма використання та охорони земель, її склад, зміст і порядок розроблення
- 3.1.2. Регіональна програма використання та охорони земель, її зміст та вимоги щодо обґрунтування обсягів і джерел ресурсного забезпечення
- 3.1.3. Місцева програма використання та охорони земель (міст Києва, Севастополя,басейнів річок, рекультиваційних та протиерозійних заходів)

3.2. Схеми землеустрою. Техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць
- 3.2.1. Схеми землеустрою адміністративних районів
- 3.2.2. Схеми протиерозійних заходів яружно-балкової системи, гідрографічного басейну
- 3.2.3. Схеми рекультивації земель промислового басейну (району) та використання знятого родючого шару ґрунту
- 3.2.4. Техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель що знаходяться у віданні сільської, селищної, міської ради

РОЗДІЛ 4.
ПРОЕКТНА ДОКУМЕНТАЦІЯ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

4.1. Проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць
4.2. Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення
4.3. Проекти землеустрою щодо організації територій земель лісогосподарського призначення та водного фонду
4.4. Проекти землеустрою щодо встановлення обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів
4.5. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки
4.6. Проект землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань
4.7. Проект землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь
4.8. Проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб
4.9. План земельно-господарського устрою населених пунктів
4.10. Проект землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення
4.11. Проект землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій
4.12. Проект землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв)

РОЗДІЛ 5.
РОБОЧА ДОКУМЕНТАЦІЯ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

5.1. Робочий проект землеустрою щодо рекультивації земель
5.2. Робочий проект землеустрою щодо організації багаторічних плодових насаджень і виноградників
5.3. Робочий проект землеустрою щодо створення захисних лісонасаджень
5.4. Робочий проект землеустрою щодо будівництва протиерозійних гідротехнічних споруд
5.5. Робочий проект землеустрою щодо організації території колективних садів
5.6. Робочий проект землеустрою щодо консервації земель

РОЗДІЛ 6.
ТЕХНІЧНА ДОКУМЕНТАЦІЯ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

6.1. Документація із землеустрою щодо визначення державного кордону України
6.2. Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)
6.3. Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту
6.4. Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок
6.5. Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель
6.6. Технічна документація із землеустрою щодо природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного районування (зонування) земель
6.7. Технічна документація із землеустрою щодо бонітування ґрунтів
6.8. Технічна документація із землеустрою щодо економічної оцінки земель
6.9. Технічна документація із землеустрою щодо нормативної грошової оцінки земель
6.10. Технічна документація із землеустрою щодо експертної грошової оцінки земельних ділянок

РОЗДІЛ 7
ВИШУКУВАЛЬНІ ТА ОБСТЕЖУВАЛЬНІ РОБОТИ ПРИ ЗДІЙСНЕННІ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

7.1. Топографо-геодезичні та картографічні роботи
7.2. Інженерно-геологічні роботи
7.3. Розбивочні роботи
7.4. Ґрунтові обстеження
7.5. Геоботанічні обстеження

ДОДАТКИ

НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА В УКРАИНЕ

Новаковский Л.Я.

Предложена структура и содержание четвертого издания Справочника по землеустройству.

Ключевые слова: *землеустройство, землепользование, охрана земель.*

* * *

Новаковский Леонид Яковлевич, первый заместитель директора Киевского института земельных отношений, доктор экономических наук, профессор, академик Национальной академии аграрных наук Украины.

REFERENCE BOOK ON LAND MANAGEMENT: EXPLANATION OF NECESSITY AND PROBLEMS OF CREATION

Novakovskiy L.

We offered the structure and contents of the fourth edition of reference book.

Key words: *land management, land use and land conservation.*

* * *

Novakovskiy Leonid Yakovlevych, First Deputy Director of Kyiv Institute of Land Relations, Dr.sc.oec, Professor, Academician of the National Academy of Agrarian Sciences of Ukraine.

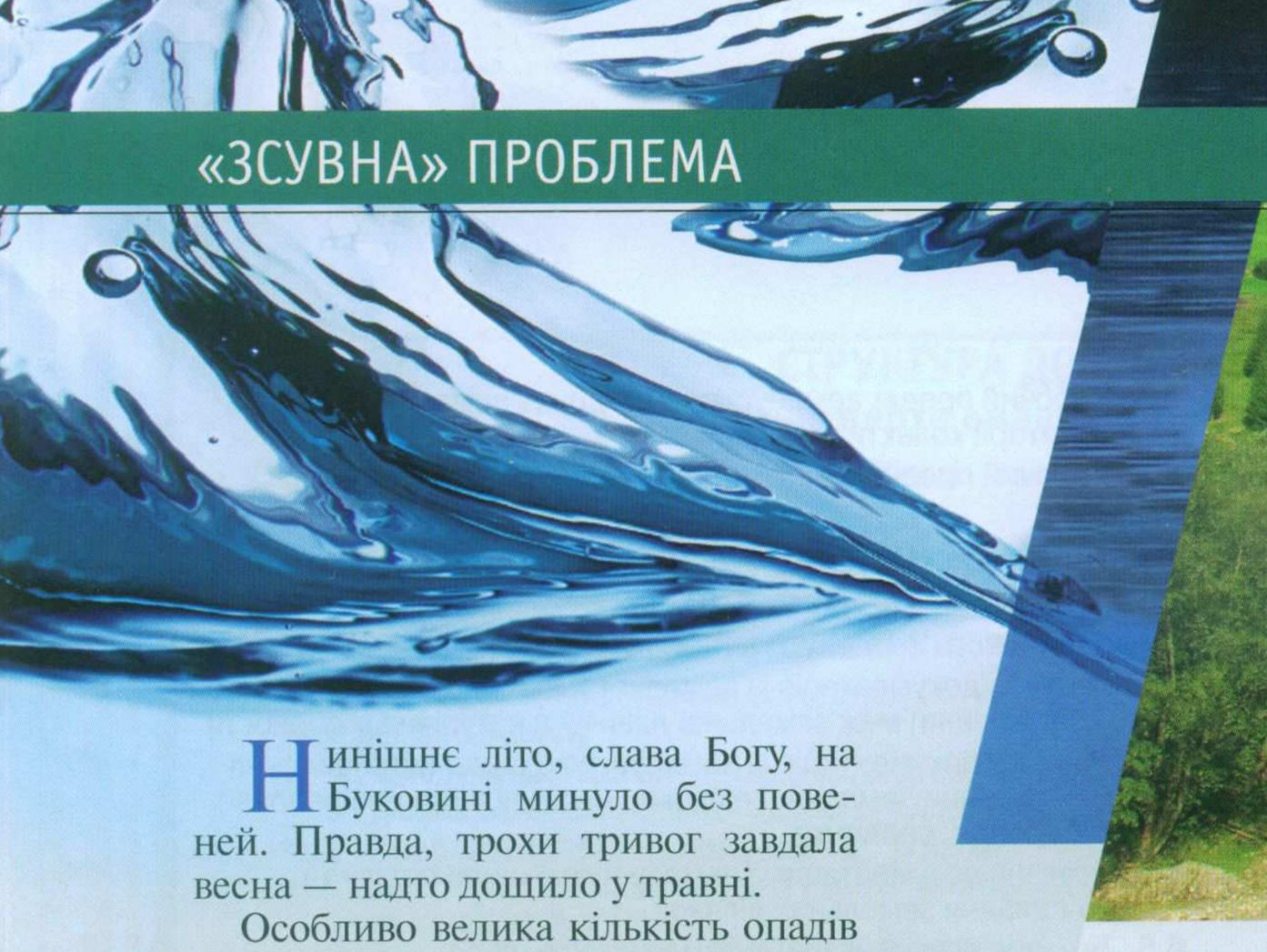
Література

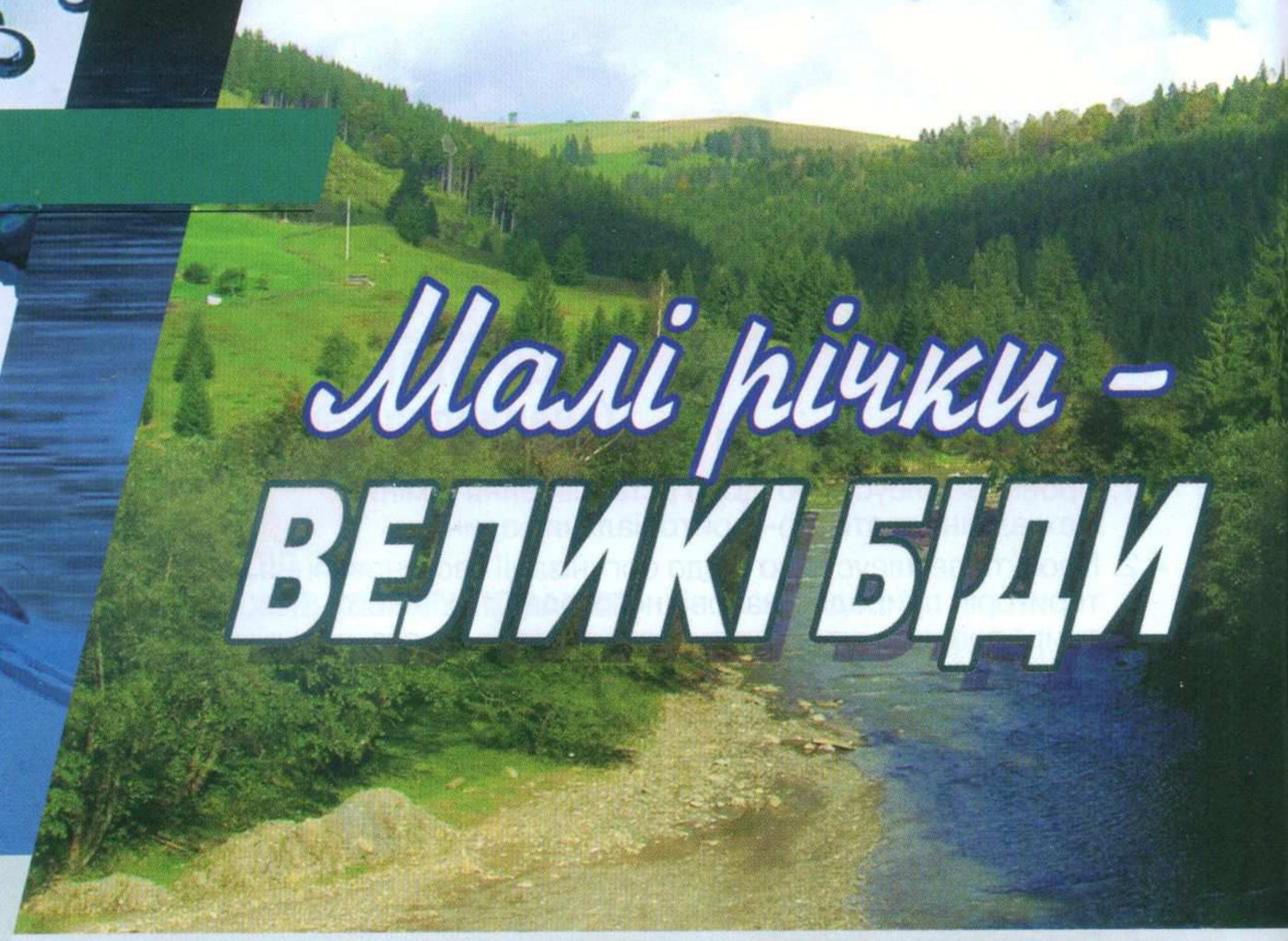
1. Конституція України. — К.: Преса України, 1997. — 80 с.
2. Земельний кодекс України. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, №3-4, ст. 27.
3. Закон України «Про землеустрій». Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, №36, ст. 282.
4. Нормативи землекористування. Збірник нормативно-правових актів та науково-методичних рекомендацій у сфері землекористування та охорони земель у двох книгах. За редакцією Л.Я. Новаковського. К.: ТОВ «Август Трейд», 2008, кн. 1 — 448 с.; кн. 2 — 456 с.
5. Справочник по землеустройству. Под ред. Л.Я. Новаковского. 3-е изд. перераб. и дополн. — К.: Урожай, 1989. — 352 с.

ВІД РЕДАКЦІЇ

Шановні наші читачі!

Разом з автором звертаємося до вас з проханням надіслати на поштову або електронну адреси редакції (04080, м. Київ-80, вул. Фрунзе, 105, zemvisnuk@ukr.net) свої зауваження та пропозиції щодо структури та змісту Довідника, а також повідомити про потребу у Довіднику (кількість примірників) для визначення його накладу при виданні.





Малі річки – ВЕЛИКІ БІДИ

Нинішнє літо, слава Богу, на Буковині минуло без повеней. Правда, трохи тривог завдала весна — надто дощило у травні.

Особливо велика кількість опадів випала на території Сторожинецького району, спричинивши вихід з русла річки Малий Сірет. Зокрема, постраждав хутір Гільче — стихія зруйнувала дерев'яний міст, який сполучав його з Баниловим-Підгірним. На щастя, вода не дісталася села, лише у кількох місцях зруйнувала полотно основної дороги та пошкодила ґрунтову, ізолювавши од світу шість житлових будинків хутора Поляни. Спеціально створена комісія визначила: на відновлення дороги потрібен мільйон гривень, а для зміцнення берега впродовж тієї ділянки — у шість разів більше.

У районі знову згадали про державну Програму берегоукріплення малих річок. А їх на території налічується декілька. Проте ні Малий Сірет, ні Сіретель, ні Петрівчанка не підлягають руслорегулюванню. Хоча останні найбільші дві повені — 2008 і 2010 років — заподіяли чимало шкоди мешканцям Банилова-Підгірного, Давидівки, Череша, Буденця, Нижніх Петрівців, Верхніх Петрівців, Красноїльська.

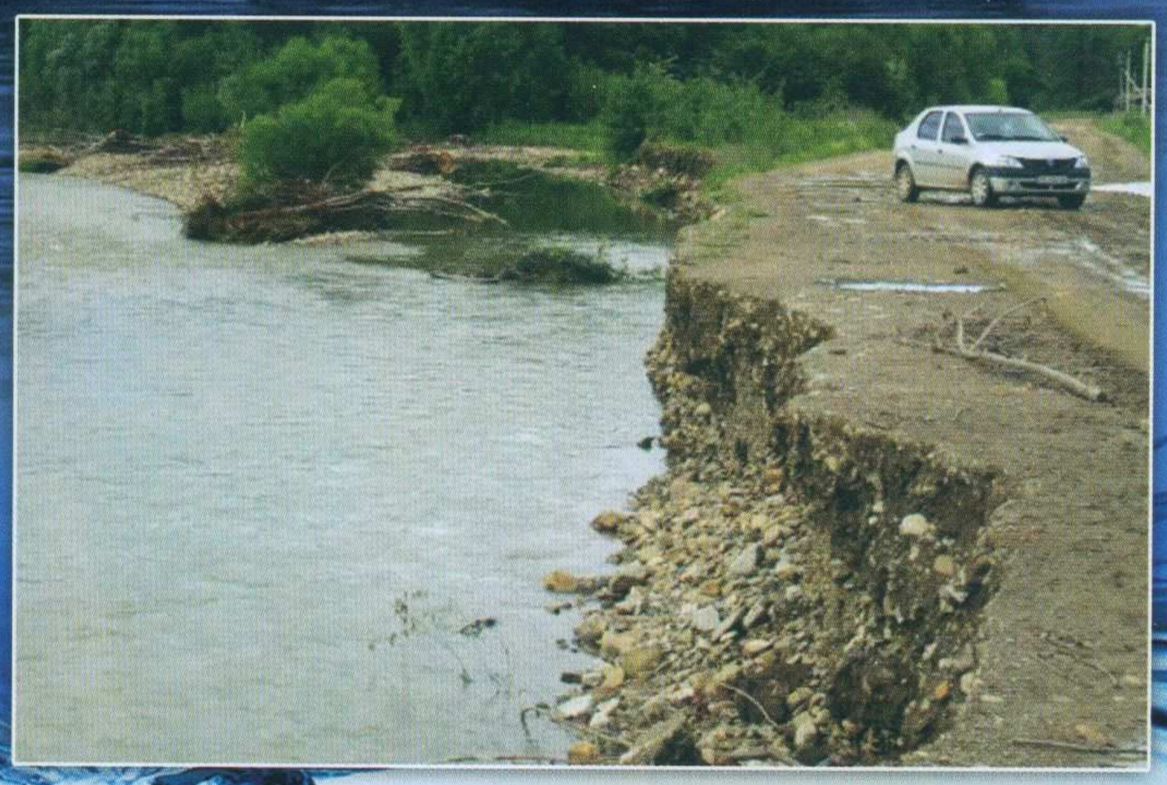
Торік зблиснула надія, що крутий норов річок трохи приборкають, коли до району навідалися фахівці з Кабінету Міністрів України. Хотіли на власні очі побачити реальну картину, тож побували майже в усіх згаданих селах. Переконалися: не лише існує загроза їх підтоплення, а й часткового руйнування. Адже траплялися на очі хати, від яких до води всього 7-10 метрів. Саме такі ділянки були визначені першочерговими у реєстрі об'єктів берегоукріплення. На виконання цих робіт необхідно було 17 мільйонів гривень. Але у держбюджеті такої суми не знайшлося.

Чигає над буковинськими містечками і селами іще одна небезпека — зсуви ґрунту. Їх сумний «рекорд» досі утримують Костинці того ж таки Сторожинецького району — в 1999 році після зливних дощів село «поїхало» разом із понад 20 мільйонами кубічних метрів землі. Впевненості, що подібне не повториться, немає. Зокрема, зсуви охоплюють 70-90% території сіл Великий Кучурів, Тисівці, також серйозно загрожують Комарівцям, Їжівцям, Верхнім Петрівцям, селищу Красноїльськ.

— А люди ж, відомо, прагнуть оселятися ближче до природи, переважно облюбовують собі місця під забудови у мальовничій місцевості неподалік річок, — каже заступник начальника відділу Держземагентства у Сторожинецькому районі Юрій Тинок. — Над тим, наскільки це безпечно, мало хто задумується. Тим часом річки, трапляється, змінюють свої русла... На жаль, межі водоохоронної зони досі відсутні в проектній документації. Хоча законом передбачені, проте в натуру не винесені. Ми, звичайно, намагаємося це контролювати, визначати такі зони на нових об'єктах. Позаяк села розростаються, у дев'яти же змінили межі. Виявилося, що дехто звів житло на зсувонебезпечних ділянках. Іноді самовільно, бо донедавна штрафи за такі порушення були порівняно невеликі — 170 гривень. Таким чином

Загалом, відзначалося у Національній доповіді про стан техногенної та природної безпеки в Україні за 2012 рік, на Буковині зсувні процеси мають розвиток в 170 населених пунктах. Після катастрофічних злив у липні 2008 та в червні 2010 року ті процеси активізувалися. Значна кількість ділянок, наголошують учені, перебуває у стадії підготовки до сповзання. Коли це може статися, у першу чергу, залежить від погодних умов. Однак може «посприяти» і людський фактор. Скажімо, в зоні впливу Дністровського водосховища, після його заповнення, проявили себе техногенні зсуви у древніх відкладах протерозою. Їх об'єми сягають 7 млн кубометрів.

За словами науковців, Буковина являє собою полігон сучасного активного рельєфно-формування з інтенсивним розвитком зсувних процесів. Їх зафіксовано понад 1630, з них 394 активних, 96 небезпечних. Наприклад, на схилах долини Прута площі зсувних ділянок сягають більше 100 га, враженість територій — до 60%, а протяжність зсувних зон правих приток ріки — до 15 км.



Іще шмат банилівпідгірської землі прихопив Малий Сірет.

новосели легалізували забудови. Але чи достатньо безпечні вони для проживання, якщо земельні ділянки ще на стадії їх вибору не обстежили фахівці, на висновках котрих ґрунтується проектування?

За останні чотири десятиліття у Карпатському регіоні трапилося 12 катастрофічних повеней. Буковина відчула їх сповна. Зокрема, у липні 2010 року було підтоплено майже 30 тис. га земель. Тоді, пригадую, із мальовничого горбочка «опустився» майже до розбурханого Черемоша хутір Хорови — зрушили з місця майже 5 мільйонів тонн землі! Були навіть побоювання, що та маса може перекрити річку, створивши своєрідну дамбу. Тоді масштаби лиха могли б бути ще більшими .

Зсув охопив 30-гектарну площу, зруйнував 25 житлових будинків, упали стіни господарських будівель, роз'їхалися в різні боки яблуневі садки. Пішли розмови, що людям не слід було там оселятися, бо начебто під хутором існує підземне озерце. І води у ньому побільшало, бо довкола суцільно вирубують ліси.

Однак віддавна манив гуцулів той пологий схил гори, звідки відкривалася красива панорама Карпат. Отож один звів там хату, за ним — другий, присусідився третій...

У перші ж дні після стихії місцева влада тимчасово влаштувала потерпілі сім'ї на ближчу турбазу. В уряді довго мізкували, як зарадити їхній біді. Позаяк немає поблизу вільної землі для відбудови, як в Чорногузах сусіднього Вижницького району, яке постраждало від зсуву влітку 2008 року (до зими людей переселили у зведені державним коштом новенькі котеджі), то вирішили роздати по 100 тисяч гривень компенсації на кожен зруйнований двір. Мовляв, думайте самі, як краще розпорядитися тими грошима.

Задачка не проста. Щоб почати будівництво заново, передусім потрібна земельна ділянка. І в безпечному місці, щоб, не дай Боже, не довелося ще раз пережити подібне жахіття.

— А в нас — жодної сотки земель запасу, — оглядається у минуле Орися Андрюк, котра невдовзі після тієї драматичної події очолила Підзахаричівську сільську раду. — Купити ж — дуже дорого, в 100 тисяч можна не вкластися. А ще ж потрібні будівельні матеріали... Ставити хату в чагарниках чи на горбах, де сінокоси — ніхто не піде. Словом, лише три сім'ї, відправивши своїх близьких на заробітки за кордон, згодом змогли придбати обійстя в інших селах. Іще двом сім'ям — ліквідатора аварії на ЧАЕС та багатодітній родині — ми віддали для проживання колишній сільський клуб. Це приміщення вони дотепер доводять до ладу. Решта ж на свій страх і ризик змушені повертатися на напівзруйнований хутір. Потроху ремонтують понівечені хати, відновлюють запущені городи і садки. За скромні бюджетні кошти сільська рада найняла екскаватор, щоб прокопав кілька ровів для водовідведення. Можливо, таке повернення виходить за межі здорового глузду, адже місцевість непевна, проте який вихід у людей? Думалося, що настануть у державі кращі часи, але прийшли ще скрутніші.

Між тим, і в згаданих Чорногузах, де, вважалося, «зсувну» проблему знято, тривоги залишилися — частина села досі «сидить» на плавучих ґрунтах. У найбільш небезпечній зоні — 35 будинків, на деяких уже з'явилися тріщини. Тому, кажуть люди, перед кожною зливою вони збирають пожитки, готуючись до евакуації. Але куди?

Мабуть, не було б підстав для таких хвилювань, якби після зсуву 2008 року тодішній Кабмін України не лише подбав про відбудову житла, але й подбав про фінансування комплексу попереджувальних заходів, аби біда не підступилася більше до села. Проте обіцяні кошти на водовідведення й укріплення небезпечних схилів до Чорногузів не дійшли. Тепер, тим паче, годі сподіватися на них.

Тим часом село боронить свою землю давнім народним методом — ділянки, де стихія найімовірніше може проявитися, люди щільно обсаджують акаціями. Головне, щоб швидше і глибше вкоренилися.

Зенон МИХЛИК

Фото автора

Чернівецька область

Віктор РАБЕНКО

Василь ПУЧКО

ПОКИ ГРІМ НЕ ВДАРИТЬ

Свого часу, коли у Стецівці, що у Чигиринському районі, творили земельну карту села, над цією вулицею хтось ніби зумисне недобре пожартував. Самі посудіть: ледь не під нитку асфальтівка, здовж неї живий ланцюг садиб, аж раптом клинцем, що нагло розриває той акуратний стрій, — біла пляма на карті, такий собі «апендикс», наче територія чужої держави. Як сталося, що шмат вулиці вирвали із села, нині вже ніхто і не скаже. Стецівський голова стенає плечима, пояснюючи, що карту робили за його попередників і що цю землю, може б, і варто тепер ввести у межі села, але на це треба чималі гроші, а сільський бюджет і так «травою підшитий, вітром підбитий». А той «апендикс» тим часом такого наколобродив серед загалом дружного, працьовитого і щиросердного стецівського люду — хоч святих із сільського храму винось та хресним ходом обходь село, щоб «возсіяв мирові світ разума». Нещасний клинець, жменя землі — трохи більше двох з половиною гектарів — уже зумів упень розсварити добрий десяток селян.

Чим же та земля така лакома, питаєте? А нічим. Шматок заплавини Тясмина, якій би за всіма писаними і неписаними законами жити-бути звичайнісіньким пасовиськом. Але свого часу місцевий колгосп усіма правдами й неправдами розорав його під благим наміром «окультурити» та обсіяти багаторічними травами. Щоправда, очевидці мало пам'ятають там високі рукотворні сіножаті, а більше згадують про посіви кукурудзи на силос. Таким чином керманичі господарства тоді злукавили, фактично долучили цю берегову смугу до колгоспної ріллі. Так її і зафіксували згодом усі землевпорядні документи.

Після розвалу колгоспу залишений напризволяще клинець метикуватий сільський люд нишком розібрав на городи. Рік у рік

безтурботно орали-сіяли-садили-жали-збирали, аж поки одного сумного дня із чистого неба прямісінько над їхніми головами не влупасив наглий грім. Не природний, з дощем, а наш «звичаєвий», з попелом на тім'я, Той, що примушує охочих жити за звичкою «якось воно буде», покаянно хреститися. Отоді-то і переконалися стецівські господарі: дармове — чортове. Що земля їхня — юридично кажучи самозахоплена і таки має десь свого законного розпорядника. Довідалися, вдарили об поли і запалилися праведним гнівом. *«Вже багато років користувалися цими земельними ділянками для ведення домашнього господарства. На невдобах, які ми власними руками окультурили і довели до придатного для обробітку стану. А минулого року дізналися, що наші ділянки отримали нового хазяїна, Віктора Рабенка. Виявляється, що без нашого відома та без відома сільської ради Черкаська обасна рада* (так написано у листі — **В.Я.**) *передала дані землі в оренду. Просимо Вас надати нам допомогу поставити перед Києвом питання: «До яких пір долю земель сільської ради буде вирішувати область, а не той, хто на ній хазяйнує, не маючи іншого доходу в сім'ю, крім того, що вирощено власними руками? З цією метою просимо відрядити до нас працівника Вашого журналу, щоб безпосередньо передати і біль, і гнів, і драматизм ситуації, що склалася»,* — написали селяни у колективному зверненні до нашої редакції.

Стецівський сільський голова Олександр ПРОФАТИЛО підтвердив: про нового орендаря розораного лугового клинця довідався разом з усіма односельцями. Додавши, що новий орендар «люб'язно показав» йому як голові села лише «першу сторінку договору оренди». Бо нинішнє законодавство позбавило сільську владу права розпоряджатися землею поза межами населеного пункту. Навіть якщо вона в натурі розриває сільську вулицю.

— Раніше ми на сесії цю землю виділили людям під городи, встановили за сотку орендну плату, без нормативно-грошової оцінки, по правді, дуже символічну. Та й ту справно платило лише четверо орендарів. Решта господарювала за принципом: ви мене не чіпайте, а я вас. Коли вступив у силу новий Земельний кодекс, кожен, хто обробляв свій город, мав би укласти на нього договір оренди. І то не в Чигирині, а в самих Черкасах, в обласному управлінні Держкомзему. Заплатити за документацію добрі гроші, й орендну плату вносили акуратно і щороку — згідно з нормативно-грошовою оцінкою землі. Я тоді пропонував людям: зберіться, визначте поміж себе когось одного, оформіть оренду на нього та й користуйтеся тими городами у складчину. Не послухали. Гадали, пронесе. Не пронесло.

Слова стецівського голови підтверджує і сільський землевпорядник Валентина КОЗУБ:

— Не раз і не два за цю ділянку була розмова на сесії. Вже за нового законодавства, коли ці городи відібрали від сільради і вони стали фактично землями самозахвату, голова попереджав: люди добрі, час дармової земельки минув, оформіть цей масив на когось одного, платіть йому свою частку орендної плати і користуйтеся собі на здоров'я. Навіть кілька разів запрошував спеціаліста із обласного управління Держземагентства, нашого земляка. Той їм чітко пояснив, як усе це оформити документально. Послухали — і не почули.

Хоча, як зізналися у сільраді, серед користувачів тепер уже самозахоплених городів — навіть двоє чинних сільських депутатів.

Поки громада думала-гадала, поки збиралися гуртом на раду-пораду, знайшовся у Стецівці чоловік рішучий і, сказати б, не схильний до усяких там умовностей та сантиментів. Віктор Рабенко, місцевий фермер, ще торік подав відповідну заяву в облземуправління — виявив бажання взяти в оренду частину притясминських луків, куди ввійшов і цей «юридично вільний» городній масив. Підстав відмовити заявникові землевпорядники звісно ж не знайшли і після звичної процедури оформлення документів та сплати усіх мит і зборів він отримав на руки договір, який закріпив за ним право орен-

дувати цю землю впродовж 10 років, та витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

— Було це нинішньої весни, — розповідає Віктор РАБЕНКО. — Я попередив усіх, хто обробляє тут городи, що уже отримав на руки документи на право оренди цього масиву. І попросив: кожен, хто оброблятиме свій город, тепер має чесно взяти на себе частину орендної плати. Я не перекладав на людей свої затрати на виготовлення дозвільних документів: показав загальну суму визначеної орендної платні, справедливо розділив її на всі ділянки і запропонував: не бажаєте платити мені — платіть у банк, кожен за себе. А мені принесіть лише платіжні документи, щоб я міг відзвітуватися у разі перевірки. Я вже переказав на рахунок сільради цьогорічну орендну плату за весь масив, але й досі не отримав від господарів городів жодної копійки. Коли дозрівав урожай — більшість просто відмовчувалися, а тепер, попоравши городи, заявляють, що вони мені нічого не винні, бо я їх, мовляв, не питався, коли на цю землю «лапу наклав».

— А й справді, чому він не зібрав людей, заварюючи всю цю кашу із орендою? — не приховує роздратування один із противників Рабенка і тих, хто підписав листа до редакції, фермер Василь ПУЧКО. — Чому зробив це тишком-нишком, підступно, не по-людськи. Наче в піку усьому селу: бачте, мовляв, який я проворний, всіх умив... Раз так повівся — нічого платити Рабенкові не буду, той город ще мій дід обсаджував. Та й більшість людей не платитиме.

— Але ж це його законно орендована земля.

— То хай її тепер обробляє. Хай насіває там людський гнів на свою голову...

Віктора Рабенка застали в кабіні трактора. У запарі: збирав сіно — на вечір обіцяли зливу. Зустрів без особливої радості, вислухав без утіхи. Вельми неохоче погодився провести до отого клинця селянського роздору («Роботи повно...»). Згодом зізнався: я не перший «гість» з міхом досади на його шию — були вже тут і комісії райдержадміністрації, і прокурорські, і сільськогосподарська інспекція... Районна влада й охоронці закону не знайшли жодного криміналу, а інспектори таки оштрафували — за нецільове використання землі.

— Оце і є той нещасний шмат, — кивнув Рабенко, коли нарешті дійшли і стали біля придорожньої латанини городів. — Там далі луки. Були хащі диких маслин, я повикорчовував. А це, — показує шмат землі із бадиллям у пояс, — дев'яносто соток кинутих городів. Бур'ян якраз насіння вистояв, тепер по всіх ділянках насіє. Дочекаюся, поки люди зберуть городину, і якщо не домовимося, запущу трактора з плугом. А там знову проситиму їх брати городи, але чинити по-справедливості. Хоча вже сьогодні двоє господарів підходило: погодилися платити свою частку оренди.

Уявив собі, який головний біль ще очікує Рабенка, якщо частина нині обурених і непоступливих господарів городніх ділянок усе ж пристане до його пропозиції сплачувати свою частку оренди. Як тоді новоспечений орендодавець кривулятиме своїм трактором поміж цими «суборендними латками», обробляючи кинуту ображеними земляками ріллю...

З усього видко, ця сумна стецівська придибенція скінчиться не скоро. Нажив собі Рабенко не лише клопотів із землею, а, схоже, стійку і немирну опозицію серед односельців.

Легше за все винуватити у цьому протистоянні, як колись писали, «сім'ю і школу», звалювати на сільську анархію, людські вади, моральний занепад добросусідства, бездуховність, на нерозуміння та ігнорування законів. Оте закляте питання, яке стецівські господарі сформулювали у листі до редакції — «До яких пір долю земель сільської ради буде вирішувати область, а не той, хто на ній хазяйнує», — насправді, не таке вже й риторичне та безпідставне. Хай цю норму вписано у нинішні скрижалі закону, але на те і маємо демократичну владу, постійно діючу Верховну Раду, щоб помилкова норма не ставала суспільним гальмом, деструктивною догмою, нічим не виправданим подразником, який збурить громаду на рівному місці. Інакше кажучи, щоб удосконалювати законодавство. Щоб творити закони, які оберігали б людей від одчайдушних кроків, а не вичікували, а тим паче провокували їх на масове обурення.

Чи правильно це, що за десятки кілометрів, ген у міських кабінетах, чесне і непідкупне чиновництво на свій розсуд розпоряджається долею стецівського вуличного клинця, який свого часу хтось недорікуватий забув уверстати у земельну карту села? Чи є в тому висока державна доцільність, ба й елементарна логіка, що десь на відстані чужий добрий дядько «сватає» селу, в якому, можливо, ніколи й не був, місцевій громаді, яку і сном-духом не знає, «законного» орендаря землі, яка — увага! — є в адміністративних межах сільради, і гроші від оренди якої та ж таки сільрада отримує? Як поєднати цю милостиво спущену згори опіку із щирими закликами владців дати найбільше повноважень місцевим громадам та органам самоуправління?

Стецівський сільський голова безпомічно розводить руками, Віктор Рабенко тішить себе сподіванням колись-таки порозумітися із конозистими земляками, а ображена стецівська громада, яку разом із сільською владою таки «поставили перед фактом», має свою правду. І продовжує виливати обурення у різні владні інстанції.

«Гомін, гомін по діброві, туман поле покриває...» І ніхто у Стецівці не береться передбачити, якими громами-блискавками ще вгатить од того осоружного земельного клинця людського роздору.

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ

Черкаська область

УДК 332.38

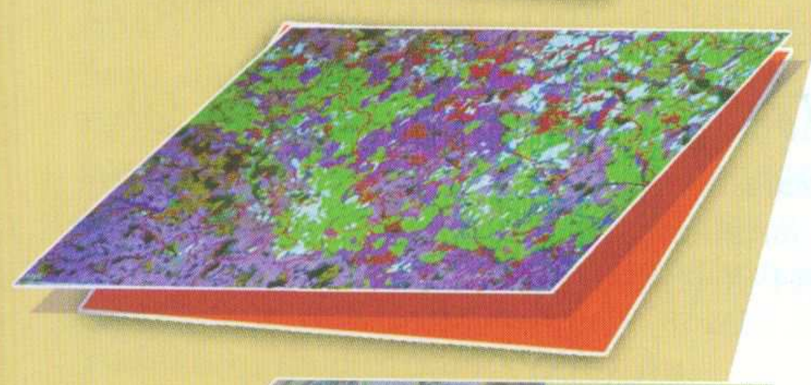
Лев ПЕРОВИЧ,
доктор технічних наук,
професор,
завідувач кафедри
кадастру територій
Національного університету
«Львівська політехніка»

Затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. №1051 «Порядок ведення Державного земельного кадастру» регламентує зміст, структуру й процедуру ведення кадастру в країні. Аналіз змісту цього Порядку викликає низку критичних зауважень, які відображені в цій публікації. Зокрема, це питання представлення й використання топографо-геодезичних матеріалів, кадастрового зонування земель й ідентифікації кадастрових об'єктів. За результатами досліджень сформульовані пропозиції і рекомендації з покращення Порядку.

Ключові слова: *кадастр, порядок, зонування, класифікація.*

ДО ПОРЯДКУ ВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

Постановка проблеми

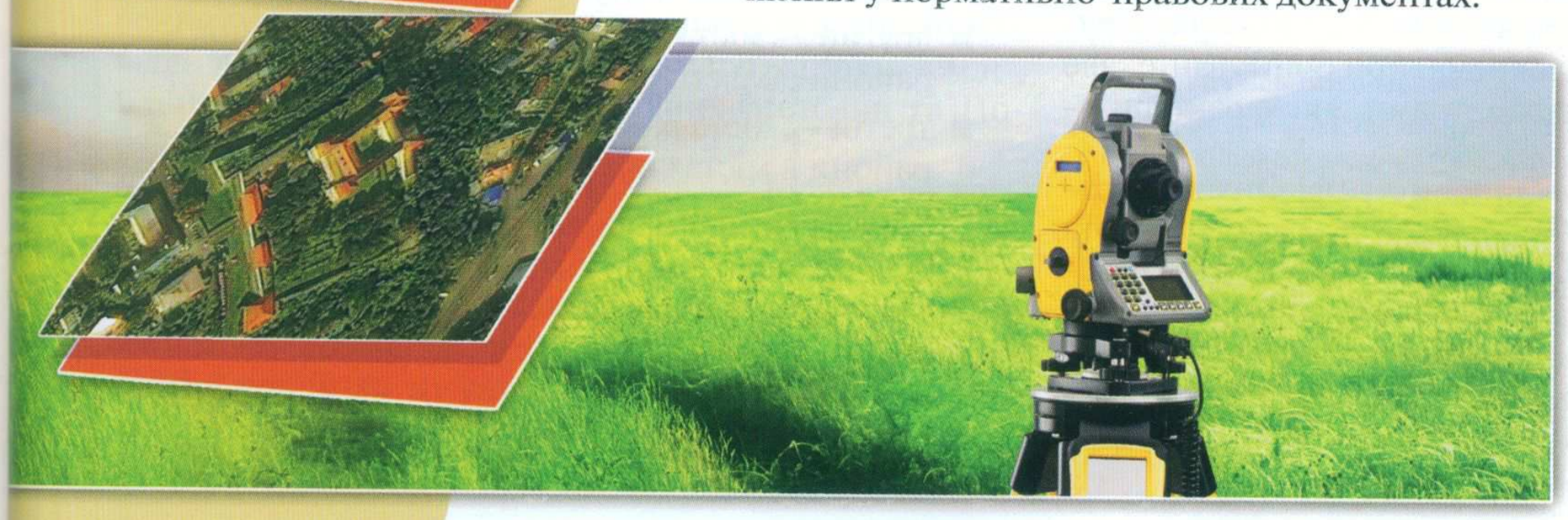


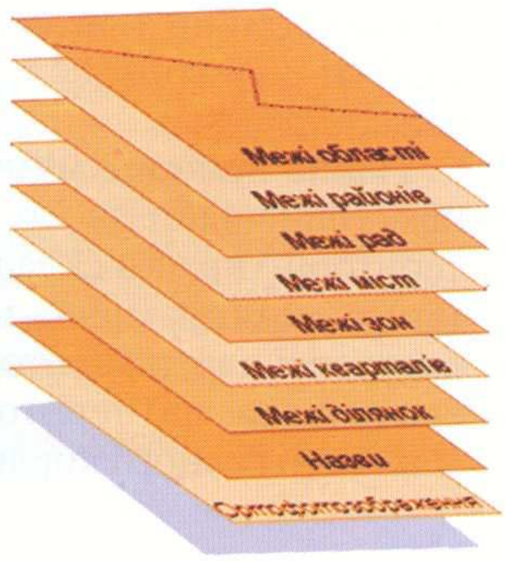
Прийняття Верховною Радою України Закону «Про Державний земельний кадастр» вимагало розробки нормативно-правових документів, які б дозволяли реалізувати на практиці основні його положення і статті. Одним із таких основоположних правових документів, який регламентує процедуру ведення Державного земельного кадастру, зміст і структуру даних, що становлять інформаційну базу кадастру, є «Порядок ведення Державного земельного кадастру», затверджений постановою Кабміну України від 17 жовтня 2012 р. №1051 [3].

З аналізу Порядку Державного земельного кадастру (надалі Порядок), випливає низка зауважень, пропозицій та рекомендацій, які, на думку автора, могли б покращити його якість. Власне, на аналіз окремих положень цього нормативно-правового документа і конструктивний підхід до усунення певних недоречностей спрямована ця публікація.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Основні положення ведення Державного земельного кадастру, зокрема, щодо ідентифікації земельних ділянок, зонування територій, достатньо розроблені та висвітлені в наукових публікаціях М. Лихогруда, В. Кривова, О. Дорош, Г. Лоїка [1] та інших. Окремі положення та розробки цих науковців та практиків знайшли своє відображення у нормативно-правових документах.





Виклад основного матеріалу дослідження

Зупинимося на положеннях Порядку, що стосуються топографо-геодезичних даних, кадастрового зонування земель та ідентифікації об'єктів Державного земельного кадастру.

Порядок передбачає, що відомостями Державного земельного кадастру є:

- геодезична та картографічна основа;
- кадастрове зонування земель у межах території України;
- об'єкти Державного земельного кадастру.

Геодезичною основою Державного земельного кадастру є координати пунктів геодезичної мережі в єдиній системі координат, а картографічною — карти та плани, які складають відповідно до державних стандартів, норм та правил. Ці положення є позитивними, оскільки дозволять привести всю топографо-геодезичну і землевпорядну документацію до єдиної системи відліку. З іншого боку, пункт 2 статті 23, п.5 та п.13 ст. 24 вказують, що до Державного земельного кадастру вносять координати поворотних точок меж та міри ліній по периметру (довжини ліній між сусідніми поворотними точками). Зауважимо, що, по-перше, за координатами точок поворотних меж із рішення обернених геодезичних задач можна визначити як довжини ліній між цими пунктами, так і напрямки, що виключає необхідність введення додатково параметру довжин ліній, а, з іншого боку, міри ліній по периметру не є тим геометричним критерієм, який дозволяв би хоч якимось чином контролювати точність геодезичних вимірів, визначати конфігурацію земельної ділянки, її площу. Можливо, було б доцільно замінити цей параметр на абрис, в якому показані довжини ліній між поворотними точками меж та кутів повороту, ситуація.

Абзац 5 п. 7 ст. 22 вказує, що інформація про якісні характеристики угідь (в цілому і за окремими контурами) має містити: відмітки висот у Балтійській системі, горизонталі рельєфу, об'єкти рельєфу (яри, кручі, скелі, урвища, зсуви тощо), висоту перерізу рельєфу, кути крутизни схилів. Наведені вище характеристики дотично відображають якісні характеристики угідь і зовсім незрозуміло, наприклад, як впливає на якість угідь система висот або висота перерізу рельєфу? Відомо, що приведені вище характеристики використовують при оцінці земель і, зокрема, при бонітуванні, але самі по собі вони не є параметрами, які характеризують якість угідь.

Певне непорозуміння є в картографічних матеріалах. Відповідно до ст. 42 Порядку «кадастрова карта території України складається з кадастрових карт (планів) адміністративно-територіальних одиниць та кадастрової карти території України за її межами». Стає зрозумілим, що територія України знаходиться в межах її державного кордону. За межами території України можуть знаходитися землі українських державних дипломатичних установ, відомств, окремих юридичних та фізичних осіб України, які є власністю української держави чи її осіб. У такому випадку кадастрові карти цих територій слід було б називати «кадастрові карти територій в межах інших країн», а не України, які належать Україні.

Ще більш заплутаною видається наведена система обліку кадастрових об'єктів і, зокрема, кадастрове зонування. Подив викликає твердження (ст. 26, абзац 3), що «кадастровий номер земельної ділянки не відображає її приналежність до будь-якої адміністративної одиниці в межах державного кордону». На підтвердження цього в ст. 30 приведено структуру кадастрового номера земельної ділянки:

$$НКЗ{:}НКК{:}НЗД, \qquad (1)$$

де НКЗ — номер кадастрової зони;
НКК — номер кадастрового кварталу;
НЗД — номер земельної ділянки.

Наведена вище класифікація суперечить існуючій практиці ідентифікації земельних ділянок та встановленню їх кадастрових номерів. Відповідно до постанови Кабміну України від 18.08.2010 р. № 749 «Про затвердження Тимчасового порядку присвоєння кадастрового номера земельній ділянці» кадастровий номер складається з таких структурних елементів:

$$КОАТУУ{:}НКЗ{:}НКК{:}НЗД, \qquad (2)$$

де КОАТУУ — десятизначний код згідно з класифікатором об'єктів адміністративно-територіального устрою України ДК-014-96 (ДК-014-97), останніми двома цифрами є нулі.

Таким чином, існуючий порядок ідентифікації земельних ділянок, виражений відповідним кодом, відображає місцеположення земельної ділянки в системі адміністративно-територіального устрою України. При цьому код КОАТУУ складається з чотирьох рівнів:

- перший рівень визначає області і міста зі спеціальним статусом;
- другий — міста обласного підпорядкування; райони області; райони в містах;
- третій — міста районного підпорядкування; райони в містах обласного підпорядкування;
- четвертий — села, селища.

Звідси, ст. 30 Порядку є некоректною.

У Порядку, який розглядається, введено поняття облікового номера об'єкта Державного земельного кадастру (крім земельної ділянки), який має структуру:

КГО:ВОК:ПНО, (3)

де КГО — тризначне число, яке є кодом групи об'єктів Державного земельного кадастру;
ВОК — шестизначне число, яке є позначенням виду об'єкта Державного земельного кадастру;
ПНО — восьмизначне число, яке є порядковим номером об'єкта Державного земельного кадастру.

Власне, приведена структура (3) не дозволяє встановити місцеположення кадастрових об'єктів, як це має місце при ідентифікації земельних ділянок, що суперечить п. 2 ст. 197 Земельного кодексу України, де чітко визначено, що кадастрове зонування включає кадастрові номери території адміністративно-територіальних одиниць. Зауважимо, що в цьому випадку слід керуватися ст. 197 «Кадастрове зонування», а не ст. 180 «Зонування територій» Земельного кодексу України [2, 4, 5].

Запропонований Порядок до груп об'єктів Державного земельного кадастру (додаток 2), з одного боку, відносить межі адміністративно-територіальних утворень, а не адміністративно-територіальні утворення в їхніх межах, і, з іншого боку, санітарні, охоронні, водоохоронні зони, земельні угіддя тощо, але не їх межі. Таким чином, виникає запитання: групи об'єктів — це межі чи окремі територіальні об'єкти в межах? У додатку 2 «Перелік територіальних зон (груп об'єктів Державного земельного кадастру)» та додатку 6 «Перелік обмежень щодо використання земельних ділянок» (хоча ст. 28 вказує, що, в цілому, ця структура обліку не відноситься до земельних ділянок) приведені одні і ті ж зони, але з різними кодами. Так, наприклад, в додатку 2 охоронна зона, зона санітарної охорони, водоохоронна зона представлені відповідно кодами 009, 008, 011, а у додатку 6 відповідно — 01, 02, 05.01. Таке різнобічне кодування одних і тих же об'єктів вносить плутанину в загальну систему ідентифікації кадастрових об'єктів.

Деякі статті та положення Порядку трактують землевпорядні та землеоцінювальні процедури, які чітко регламентуються окремими законами України та підзаконними актами. Зокрема, п.14 ст.23 Порядку вказує, що значення нормативної грошової оцінки розраховується за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру на підставі відомостей про земельну ділянку. Зауважимо, що значення нормативної грошової оцінки землі отримують відповідно до Закону України "Про оцінку землі", Стандарту про оцінки, відповідних Методик та Порядків оцінки земель.

Крім того, абзац другий п.8 ст.22 Порядку вказує, що в межах адміністративно-територіального утворення значення нормативної грошової оцінки вказують вартість кв. метра, а поза його межами — одиниці площі земель. Не зрозуміло, що прийнято за одиницю площі земель за межами населених пунктів: гектар, квадратний метр тощо?

Висновки

Наведені вище некоректності у формулюванні основоположних постулатів кадастру, визначенні окремих понять, процедурі виконання окремої земельно-кадастрової та землеоцінювальної документації не вичерпують низки інших неточностей та недоречностей. Це свідчить про наспіх сформований важливий правовий документ, який не погоджений з висококваліфікованими науковцями та практиками сфери земельно-майнових відносин та кадастру. Вбачається, що при створенні таких нормативно-правових документів ведучу і спрямовуючу роль повинні відігравати ДП «Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», наукові підрозділи кафедр і факультетів із підготовки фахівців за спеціальностями «землеустрій і кадастр» та «оцінка землі і нерухомого майна» провідних університетів країни.

Література

1. О.С. Дорош, Н.В. Ісаченко, А.Г. Мартин, С.О. Осипчук, Г.К. Лоїк. Теоретичні засади зонування земель в Україні. Наукова монографія, К.: МВЦ «Медінфарм», 2011. — 183 с.
2. Земельний кодекс України, К. — 2000.
3. Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою Кабміну України від 17.10.2012р. № 1051.
4. «Про затвердження Тимчасового положення». Тимчасовий порядок формування територіальних зон. Наказ Держкомзему України від 28.08.2008 р., № 334.
5. ДСТУ-НББ.1.1.1-12:2011 Національний стандарт України.

TO THE QUESTION OF CONDUCTING OF THE STATE LAND CADASTRE

Perovych Lev

Ratified by the Resolution of the Ministry of Ukraine from the October 17th, 2012 №1051 «The Order of conducting of the State Land Cadastre» regulates the content, structure and procedure of the cadastre conducting in the country. The analysis of the content of this Order causes a number of reclamations, which are reflected in this publication. For instance, there are the questions of presenting and using of the geodesic and topographic materials, cadastral land zoning and identification of the cadastral objects. For the results of the researches the proposals and recommendations for the improvement of the Order are formulated.

Keywords: *cadastre, order, zoning, classification*.

К ПОРЯДКУ ВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

Перович Лев Николаевич

Утвержденный постановлением Кабмина Украины от 17 октября 2012 г. №1051 «Порядок ведения Государственного земельного кадастра» регламентирует содержание, структуру и процедуру ведения кадастра в стране. Анализ содержания данного Порядка вызывает ряд критических замечаний, которые отображены в данной публикации. В частности, эти вопросы представления и использования топографо-геодезических материалов, кадастрового зонирования земель и идентификаций кадастровых объектов. По итогам исследований сформулированы предложения и рекомендации по улучшению Порядка.

Ключевые слова: *кадастр, порядок, зонирование, классификация*.

УДК 332.2:332.3

КАПІТАЛІЗАЦІЯ землекористування в Україні: ключові питання та напрямки досліджень

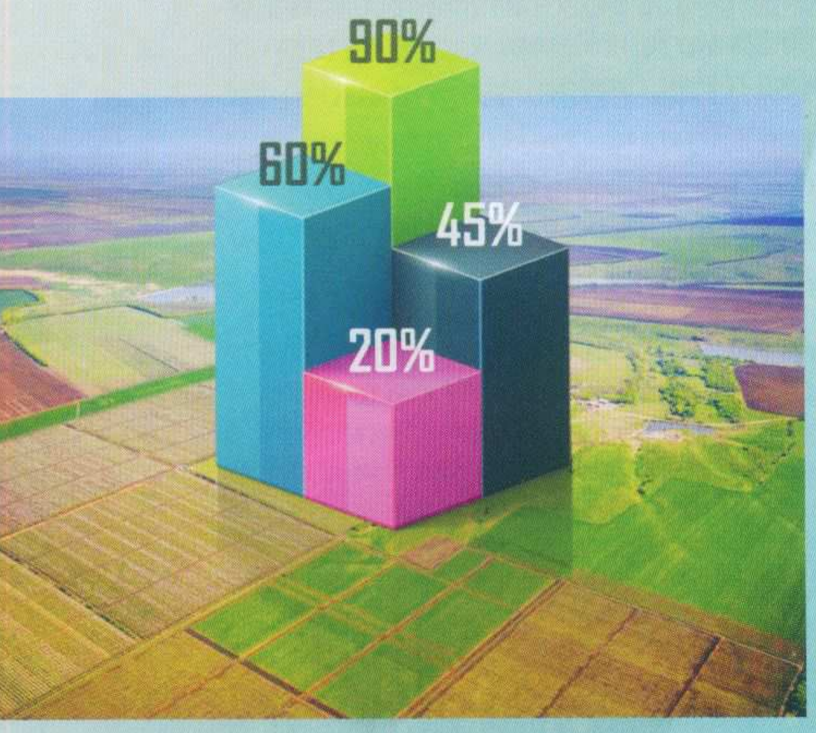
Досліджено поняття та сутність капіталізації землекористування в Україні і основні механізми її здійснення. Запропоновано модель механізмів управління капіталізацією землекористування в контексті сталого розвитку.

Ключові слова: *капіталізація землекористування, механізми управління капіталізацією, державні інвестиції, сталий розвиток.*

Роман ТРЕТЯК,
кандидат економічних наук,
Всеукраїнська громадська організація «Ліга оцінювачів земель»,

Наталія ТРЕТЯК,
кандидат економічних наук,
Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України»

Оксана САКАЛЬ,
кандидат економічних наук,
Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України»



ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Земельні ресурси України є чи не найбільш продуктивними в Європі, що у поєднанні зі сприятливими кліматичними умовами зумовлює потенційно високий рівень виробництва сільського і лісового господарства. Однак нині їх використання має виснажливий характер та здійснюється в умовах дефіцитного балансу основних елементів живлення *(щорічне зниження рівня гумусу в ґрунтах України становить 0,3-0,6 тонни з 1 га)*, без належних меліоративних заходів, попередження і мінімізації ризику деградації ґрунтів тощо. Зазначена ситуація викликана як недосконалим техніко-технологічним оснащенням виробництва, так і недосконалістю інституціонального забезпечення сталого землеволодіння і землекористування й охорони довкілля. Негативні тенденції землекористування у сільському й лісовому господарстві супроводжується відсутністю планування використання та охорони земель, тобто землеустрою території країни. Досліджуючи сутність, структуру та зміст землекористування та суспільні відносини щодо земельних ресурсів в Україні, відзначаємо, що українська земельна політика перебуває на етапі становлення та вважаємо, що конфліктна ситуація між суспільними і приватними інтересами з приводу використання земельних ресурсів в Україні має місце, зокрема, і через недокапіталізацію земель.

Аналіз останніх досліджень і публікацій показав, що питання капіталізації економіки, території, землі, земельних та інших природних ресурсів та теоретичним обґрунтуванням окремих аспектів механізмів управління капіталізацією вивчалося та досліджувалися такими вітчизняними науковцями як: І.К. Бистряков, В.Ф. Горячук, Й. М. Дорош, Ш.І. Ібатуллін, Д.В. Клиновий, В.В. Пилипів, А.М. Третяк, М.А. Хвесик та інші. Однак на сьогодні питання капіталізації землекористування залишається малодослідженим та потребує додаткових наукових досліджень та обґрунтувань.

Мета статті — дослідити поняття та сутність капіталізації землекористування в Україні і основні механізми її здійснення в контексті забезпечення сталого розвитку.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Для України питання капіталізації є одним із визначальних та необхідних, оскільки на сьогодні йому не приділяється належної уваги, зокрема, більшість природних ресурсів, в тому числі і земельних, не залучені в економічний обіг країни. Суспільні відносини щодо землі як компонента довкілля, основного засобу виробництва у сільському та лісовому господарстві, територіально-просторового базису розміщення продуктивних сил потребують гнучкого механізму забезпечення і стиму-

лювання збалансованого (сталого) використання потенціалу земельних ресурсів для досягнення паритету екологічних, економічних та соціальних аспектів сталого розвитку. Саме капіталізація землекористування в Україні може стати перспективним інструментом вирішення еколого-економічних проблем землекористування і охорони земельних ресурсів і тим самим вивести країну до рівня європейських країни.

Так, на думку Л. Давидченко, «найважливішою причиною кризових екологічних явищ, техногенного та природоємкого розвитку економіки є недооцінка реальної економічної цінності природи, вартості природних ресурсів і послуг» [4, с. 20].

Крім того, для земельних ресурсів в цілому притаманні особливості, які суттєво відрізняють їх від інших засобів виробництва, а саме: є продуктом самої природи; територіально обмежені і не можуть бути збільшені або заново створені; не можуть бути замінені іншими засобами виробництва; характеризуються постійністю свого місця розташування, взаємозв'язком з природними умовами. Тому, на відміну від інших засобів виробництва, їх неможливо перенести з одного місця на інше, а процес виробництва має здійснюватися із врахуванням територіально-природних умов, в яких вони розташовані; на відміну від інших засобів виробництва, за умови їхнього правильного раціонального використання, не погіршують своїх властивостей, а навпаки здатні поліпшуватися та підвищувати показники продуктивності у довгостроковій перспективі, що є важливим для сталого розвитку.

Досліджуючи сутність капіталізації землекористування, потрібно сказати, що земельний капітал, за А. Третяком, це сукупність благ (земельних), якими розпоряджається людина на відповідних правах (або які вона може використовувати) і які являють собою синтез природної енергії в різних формах та людських здібностей (праця, інтелект людини), а також земельні поліпшення та інше предметне багатство (дорожня, інженерна, меліоративна інфраструктура тощо), що нерозривно пов'язано із землекористуванням чи ділянкою землі та раніше створене людиною у вигляді матеріальних і нематеріальних засобів, ресурсів, інформації [1, с. 40].

Разом з тим, капіталізація — це одне з не багатьох економічних явищ, до яких проявляється надзвичайно високий інтерес на практиці та який до останнього часу недостатньо досліджено. Так, згідно з економічним енциклопедичним словником «капіталізація» — це використання частини додаткової вартості на розширення капіталістичного виробництва, а також процес вкладання частини доходів у цінні папери й отримання на них прибутку в формі відсотка [6, с. 304]. За відкритою енциклопедією «Вікипедія» «капіталізація» (capitalization) — це оцінка вартості підприємства, земельної ділянки, цінних паперів й іншого майна, за допомогою розрахунку наведеної суми очікуваних доходів, узятої за весь період його передбачуваного використання. Отже, *капіталізація земельної ділянки чи землекористування* — це фактично перетворення їх в товар, комерційне використання землі для одержання із цього прибутку.

Капіталізація *(capitalization)* перекладається з англійської як процес перетворення у капітал [3, с. 78]. Крім того, в літературі відмічається, що різні території України перебувають на різних етапах розвитку та інтенсивності їх капіталізації [7, с. 21], що є закономірним явищем, оскільки капіталізація землекористування як основної складової нерухомості у країнах з розвиненою ринковою економікою є вища, ніж у країнах з перехідною економікою.

Отже, **капіталізацію землекористування** (земельних ділянок) потрібно розглядати з двох аспектів: *по-перше,* це процес оцінювання вартості землекористування (земельних ділянок та прав на них), що продукується внаслідок використання або невикористання землі, з метою перетворення земельного ресурсу на актив, привабливий для інвестицій; *по-друге*, збільшення (нарощення) такої вартості у землекористуванні з врахуванням відповідних механізмів та інструментів управління. При цьому перетворення на капітал та збільшення (нарощування) вартості земельного капіталу має здійснюватися залежно від територіальної ознаки (національного, регіонального та місцевого рівнів) і категорій земель (галузі діяльності, цільове призначення), а також у процесі капіталізації має враховуватися територіальна інфраструктура.

Базисними чинниками, що зумовлюють перетворення у капітал та нарощування вартості земельних та інших природних ресурсів, які розміщені в межах конкретного землекористування, є неоднорідність простору та диференціація властивостей земель як фактора виробництва. Капіталізація земельних ресурсів проявляється шляхом управління системою володіння і користування землею при передачі або перерозподілі наявних прав та пов'язаних з ними обов'язків на добровільній або примусовій основі через угоди, пов'язані з правами володіння й користування, та інші методи регулювання, реформи, перерозподіл, вилучення, а також реституцію.

Ситуація, яка склалася в Україні, спричинена низкою проблем інституціонального, фінансово-економічного характеру щодо регулювання відтворення земельних ресурсів, зокрема, таких як [8]:

- відсутність стратегії землекористування і охорони земель, порушення законів землеробства, екологічної рівноваги, нехтування концепцією сталого землекористування;

- відсутність дієвих національної, галузевих і регіональних програм щодо землекористування;
- незавершеність земельного законодавства, системи гарантування прав на землю та інфраструктури обігу земель, насамперед сільськогосподарського призначення, в тому числі іпотеки землі;
- зволікання розроблення та прийняття нормативно-правових актів, передбачених Земельним кодексом України, та об'єктивної потреби подальшого реформування земельних відносин;
- відсутність дієвих економічних важелів забезпечення раціонального землекористування і механізмів їх застосування;
- відсутність стабільного та ефективного механізму фінансування заходів з охорони земель і відтворення родючості ґрунтів;
- відсутність реальних заходів консервації деградованих земель, розширення природно-заповідних територій, встановлення обмежень і обтяжень у використанні земель.

Акцентуємо увагу, що ці та інші чинники призводять до неефективного управління, що в свою чергу гальмує економічне зростання і стале використання земельних та інших природних ресурсів, їх недокапіталізацію. Відповідно ефективне управління цими ресурсами та реформи державного управління сприятимуть не тільки соціальному та економічному розвитку, а й позитивному вирішенню таких питань, як охорона навколишнього природного середовища.

Щоб отримати позитивні результати, державі необхідно створити відповідні правові, політичні та інституціональні умови, а також стимули для приватних інвесторів (насамперед фермерів), що є найважливішою інвестицією, яку може здійснити держава. Також при прийнятті управлінського рішення щодо варіантів подальшого використання земель необхідно провести оцінку прибутковості використання — аналіз найкращого та найбільш ефективного використання земель, що значною мірою залежить від ринкової ситуації та економічних, екологічних, соціально-політичних чинників. Отже, капіталізація землекористування потребує особливого механізму управління.

Досліджуючи низку праць [9, 10, 11, 12], в частині механізмів управління, пропонуємо модель механізмів управління капіталізацією землекористування (рис. 1), де складові земельного капіталу реалізуються через відповідні механізми у єдиному природно-екологічному, інтелектуально-соціальному та економічному просторовому середовищі, що в свою чергу збалансує взаємодію природи і господарства, тим самим забезпечать сталий розвиток країни.

Як бачимо з моделі механізмів управління капіталізацією землекористування, роль держави у забезпеченні сприятливого інвестиційного клімату в країні є безперечною та важливою, оскільки політична нестабільність, неналежне управління та непрозорість процедур є головними обмежувальними факторами для капіталовкладень в економіку країни як для приватних інвесторів, так і для залучення іноземних інвестицій.

Рис. 1.

МОДЕЛЬ МЕХАНІЗМІВ УПРАВЛІННЯ КАПІТАЛІЗАЦІЄЮ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Саме тому перетворення на капітал та нарощування вартості землі як капіталу через формування ринків потребує державної підтримки. Держава шляхом інституціонального забезпечення цього процесу стимулює функціонування справедливих і прозорих ринків продажу та оренди як засобу передачі прав користування або володіння землею.

Враховуючи, що соціальні, культурні та екологічні цінності не завжди підтримуються і враховуються у прийнятті управлінських рішень нерегульованими ринками в достатній мірі, то за допомогою відповідного інституціонального забезпечення у сфері прав володіння і користування земельними ресурсами держава покликана захищати широке коло насамперед суспільних інтересів. Це, у свою чергу, сприятиме забезпеченню прозорості та ефективності ринкових операцій щодо земель, поширення інформації про ринкові угоди і їх ринкову вартість, надання доступу до ринку на недискримінаційній основі та запобігання неконкурентної практики, усунення перешкод до участі вразливих верств суспільства у ринкових операціях.

Отже, капіталізація землекористування потребує відповідної та надійної системи реєстрації земельних ділянок і прав на них.

Основоположним елементом інституціонального забезпечення капіталізації землекористування є науково-освітнє та інформаційне забезпечення капіталізації — управління інформацією щодо земельних ресурсів та землекористування. Воно включає систему збору, обробки та подання інформації, необхідної для прийняття управлінських рішень щодо використання земельних ресурсів на всіх адміністративно-територіальних

рівнях. Необхідність інформаційного забезпечення обумовлюється наявністю зростаючих обсягів оперативної інформації, необхідністю перевірки інформації як для ухвалення самого рішення, так і для розроблення альтернатив, різнорідністю, а в деяких випадках суперечливістю інформації. Основу процесів, що відбуваються у системі управління земельними ресурсами, становить безперервний інформаційний обмін, де основними засобами забезпечення цього обміну є державний земельний кадастр і моніторинг земель (дані, які використовуються для обґрунтування прийняття рішень, а також інформація, що формується в процесі управління і доводиться до суб'єкта для виконання і використання).

Метою капіталізації землекористування є формування та забезпечення його сталості через земельну політику, інфраструктуру інформації про землю та функції управління. Це стосується правил, процесів власників та структур, які приймають рішення щодо землі, й передбачає, зокрема, партнерство органів державної влади на відповідному рівні та місцевих власників, захист їх прав володіння і користування, а також зовнішніх інвесторів, стале використання земельних та інших природних ресурсів, забезпечення підтримки місцевих громад, сприяння розвитку сільських та інших вразливих районів, створення сприятливих умов розвитку і зміцнення місцевих виробництв, соціального та економічного зростання.

ВИСНОВКИ

Встановлено, що капіталізація землекористування (земельних ділянок) має розглядатися у двох аспектах:

1) **як процес оцінювання вартості землекористування (земельних ділянок та прав на них), що продукується внаслідок використання або невикористання землі, з метою перетворення земельного ресурсу на актив, привабливий для інвестицій;**
2) **збільшення (нарощення) такої вартості на відповідному землекористуванні з врахуванням відповідних механізмів та інструментів управління.**

Перетворення на капітал та збільшення вартості земельного капіталу має здійснюватися залежно від територіальної ознаки та категорій земель через відповідні механізми управління капіталізацією землекористування в єдиному природно-екологічному, інтелектуально-соціальному та економічному просторовому середовищі, тим самим забезпечуючи сталий розвиток країни.

CAPITALIZATION LAND USE IN UKRAINE: KEY ISSUES AND RESEARCH TRENDS

Tretiak R., Tretiak N., Sakal O.

The concept and essence of capitalization of land in Ukraine and the basic mechanisms of its implementation are explored. The model of governance mechanisms of capitalization of land use in the context of sustainable development are proposed.

Keywords: *capitalization of land use, governance mechanisms of capitalization, state investments, sustainable development.*

* * *

Tretiak Roman, PhD, Ukrainian public organization «League of appraisers of land», tretyak_r@ukr.net

Tretiak Natalia, PhD, State Institution «Institute of Environmental Economics and Sustainable Development National Academy of Sciences of Ukraine», tretiaknatalia@ukr.net

Sakal Oksana, PhD, State Institution «Institute of Environmental Economics and Sustainable Development National Academy of Sciences of Ukraine», sakaloksana@mail.ru

КАПИТАЛИЗАЦИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В УКРАИНЕ: КЛЮЧЕВЫЕ ВОПРОСЫ И НАПРАВЛЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЙ

Третяк Р., Третяк Н., Сакаль О.

Исследовано понятие и сущность капитализации землепользования в Украине и основные механизмы ее осуществления. Предложена модель механизмов управления капитализацией землепользования в контексте устойчивого развития.

Ключевые слова: *капитализация землепользования, механизмы управления капитализацией, государственные инвестиции, устойчивое развитие.*

* * *

Третяк Роман Антонович, кандидат экономических наук, Всеукраинская общественная организация «Лига оценщиков земель», tretyak_r@ukr.net

Третяк Наталья Антоновна, кандидат экономических наук, Государственное учреждение «Институт экономики природопользования и устойчивого развития Национальной академии наук Украины», tretiaknatalia@ukr.net

Сакаль Оксана Владимировна, кандидат экономических наук, Государственное учреждение «Институт экономики природопользования и устойчивого развития Национальной академии наук Украины», sakaloksana@mail.ru

Література

1. Третяк А. М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування: [монографія]. — Л.: СПОЛОМ, 2011. — 520 с.
2. Особенности воспроизводства регионального капитала: сущность, подходы к оценке, методы управления: [монография] / Институт экономики КарНЦ РАН, Под общей ред. Ю. В. Савельева. — Петрозаводск: Изд-во Карельского научного центра РАН, 2008. — 136 с.
3. Давидченко Л. Методические приемы оценки природного капитала. «Ekonomia i Srodowisko», 2014. — № 1(48). — с. 17-32.
4. Сучасні напрями економічного забезпечення раціонального природокористування в Україні / [за наук. ред. акад. НААН України, д.е.н., проф. М.А. Хвесика, д.г.-м.н., проф. С.О. Лизуна]. — К.: ДУ ІЕПСР НАН України, 2013. — 64 с.
5. Третяк Н.А. Шляхи вирішення відтворення земельно-ресурсного потенціалу в Україні у зв'язку із становленням «зеленої» економіки / Н.А. Третяк. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: www.miapv.com.ua
6. Капіталізація природних ресурсів: [монографія] / За заг. ред. д.е.н., проф. акад. НААН України М.А. Хвесика. — К.: ДУ ІЕПСР НАН України, 2014. — 268 с.
7. Механізми управління земельними відносинами в контексті забезпечення сталого розвитку / Ш.І. Ібатуллін, О.В. Степенко, О.В. Сакаль [та ін.]. — К.: Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України», 2012. — 52 с.
8. Третяк Н.А. Розвиток системи управління земельними ресурсами як економічної функції власності на землю: [монографія]. — Х.: ОЛДІ-ПЛЮС, 2013. — 254 с.
9. Формування моделі управління природними ресурсами в ринкових умовах господарювання: [монографія] / [за заг. ред. д.е.н., проф. акад. НААН України М.А. Хвесика]. — К.: ДУ ІЕПСР НАН України, 2013. — 304 с.

Актуальні питання

Такою була тема семінару-наради, який підготувало і провело Головне управління Держземагентства в Одеській області наприкінці серпня.

Лейтмотивом цього заходу був заклик до чиновників всіх рівнів брати відповідальність на себе і вирішувати питання на місці, а не відсилати людей до суду.

Виправлення помилок у базі даних Державного земельного кадастру, спрощення процесу виготовлення проектів землеустрою для реєстрації земельних ділянок, внесення змін до договорів оренди, укладених до 2013 року на землі сільгосппризначення, передача землі в оренду, в тому числі на конкурентних засадах, та інші питання, які розглядалися під час семінару, на сьогодні є актуальними не лише для Одещини, а й усієї України.

Високий професійний рівень фахівців та підготовлених ними матеріалів дають можливість вирішити багато проблем на місцевому рівні і забезпечити в межах закону громадянам можливість реалізації їх прав на землю.

Тож редакція рекомендує уважно ознайомитися з матеріалами семінару та перейняти досвід землевпорядників Одещини.

СЛОВО ДО УЧАСНИКІВ ЗІБРАННЯ

Андрій ВОЛКОДАВ,
начальник Головного управління
Держземагентства
в Одеській області:

– Ми вперше зустрічаємося з вами у такому складі. Формат нашого заходу вибрано теж не зовсім звичний. Сьогодні тут зібралася, по суті, вся землевпорядна еліта Одещини:

- усі земельні чиновники, які приймають рішення, видають довідки, погоджують землевпорядну документацію, проводять землевпорядну експертизу і готують накази по розпорядженню державними сільськогосподарськими землями;
- державні кадастрові реєстратори, які реєструють земельні ділянки і видають виписки з Державного земельного кадастру;
- провідні вчені у сфері землевпорядкування і земельного права;
- сертифіковані землевпорядники і керівники великих землевпорядних організацій;
- представники обласних і районних державних адміністрацій, що курирують земельну сферу, сільські голови і землевпорядники місцевих рад.

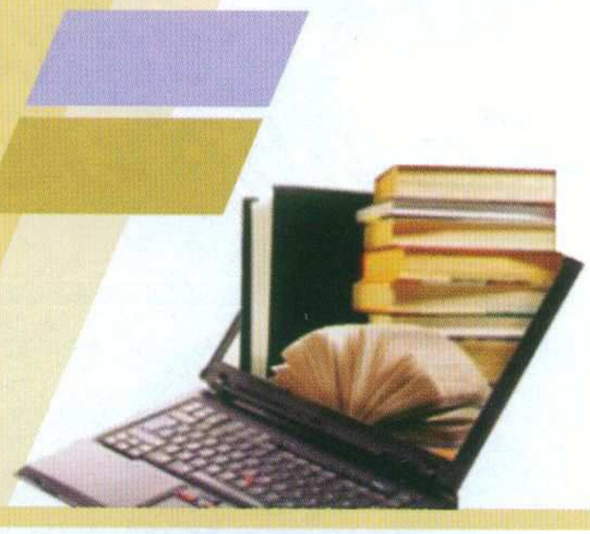
Разом ми становимо єдину землевпорядну сферу і тільки разом спроможні вирішувати ті завдання, які перед нею стоять. Скажу кілька слів про ці завдання.

По-перше, почну із соціального завдання, яке полягає в тому, щоб кожен громадянин міг безперешкодно реалізувати своє право на землю: зареєструвати земельну ділянку, отримати виписку із кадастру, оформити необхідну землевпорядну документацію.

По-друге, економічне завдання, яке пов'язане з тим, щоб кожне підприємство, кожен підприємець мали можливість максимально легко, без затримок і корупції, без зайвого витрачання часу і коштів оформити

РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ:

відповіді та рішення



землю під власними об'єктами і розвивати економіку області в тому, щоб кожен квадратний метр земель, який фактично використовується, працював на бюджет. Це завдання було актуальним в усіх країнах і в усі часи (нагадаю, що і земельний кадастр історично виник передусім як фіскальний інструмент). Сьогодні в наших непростих реаліях фіскальна роль земельних ресурсів особливо велика, оскільки надходження від плати за землю становлять левову частку доходів місцевих бюджетів.

І, по-третє, екологічне завдання: розвиваючи земельні відносини, ми не повинні забувати про охорону земель, їх родючість, захист водних об'єктів від негативного впливу антропогенних факторів. Останніми роками Головне управління спільно з Інститутом землевпорядкування і Кадастровим центром приділяють цьому питанню особливу увагу: розроблені проекти сівозмін для всіх великих державних сільгосппідприємств, а також проекти встановлення прибережних захисних смуг і водоохоронних зон великих водних об'єктів області: Чорного моря, морських лиманів, озер, рік Дунай, Дністер, Південний Буг.

Природно, в процесі реалізації цих завдань ми стикаємося з певними проблемами. Розв'язання частини з них знаходиться в площині законодавчого врегулювання, і тут можливості нашого впливу досить обмежені. На щастя, останніми роками законодавець радував нас позитивними змінами:

- суттєво спрощено порядок погодження землевпорядної документації;
- повністю оновлено кадастрове законодавство;
- введена персональна сертифікація землевпорядників;
- спрощено порядок встановлення меж населених пунктів;
- знято проблему розмежування земель державної і комунальної власності;
- врегульовано порядок проведення земельних торгів;
- а тиждень тому, на радість громадянам і всій землеоціночній громаді, було відмінено відому 231 постанову, яка майже рік монополізувала ринок оцінки земель.

Будемо сподіватися, що після проведення парламентських виборів і формування Верховної Ради, нової стійкої більшості, інші болючі питання земельних відносин будуть успішно вирішені. Тим більше, що відповідні законопроектні напрацювання на сьогодні вже є.

Та нам з вами треба чесно визнати, що при всій недосконалості законодавства основна частина бід і проблем виникає все-таки не в нормативній, а в правозастосувальній сфері, в тому, як ми з вами розуміємо чинні правові норми, як їх виконуємо, які правозастосувальні традиції склалися в тих чи інших владних кабінетах. Адже громадянин стикається з державою і законом в особі конкретного чиновника: начальника райземвідділу чи державного кадастрового реєстратора, які навіть у складних ситуаціях можуть або знайти спосіб вирішення проблеми, або формальний привід для відмови. Так само, звертаючись до землевпорядної організації, громадянин чи підприємство можуть за власні гроші отримати грамотне, яке не викликає сумнівів, рішення чи мішок проблем на багато років наперед, включаючи візити правоохоронців, конфлікти з сусідами, дорогі (і не завжди результативні) походи по судових інстанціях.

Абсолютно впевнений, що значну частину проблем ми з вами в рамках чинного законодавства можемо вирішити, а ще краще — не допустити.

На сьогоднішньому семінарі-нараді ми винесли частину найбільш гострих питань, з якими стикаються землекористувачі в процесі оформлення прав на землю, а також землевпорядні організації при виконанні відповідних робіт.

Винесли не просто для того, щоб окреслити, обговорити і розійтися. Наші спеціалісти ретельно пропрацювали можливі варіанти відповідей, де виникла необхідність — звернулися за роз'ясненнями до суміжних або вищих інстанцій і, як результат, представлять на ваш розгляд відповідні правові і управлінські позиції, впровадження яких здатне суттєво поліпшити правозастосувальну практику, що склалася, скорегувати в інтересах людей деякі місцеві традиції, спростити землевпорядні процедури, полегшити оформлення землевпорядної документації і виправлення раніше допущених помилок.

І. ВИПРАВЛЕННЯ ПОМИЛОК У ДЕРЖАВНОМУ ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРІ: *законодавчі основи та практичні механізми*

● ПРО ПРОБЛЕМУ

Євген БЕРДНІКОВ,
перший заступник начальника Головного управління Держземагентства в Одеській області

– Ми знаємо, що кадастр в усі часи — це зібрання відомостей про землі і земельні ділянки.

Ми розуміємо, що незалежно від того, коли ці відомості зібрані — до земельної реформи чи під час її проведення, незважаючи на зміни в законодавстві, ці дані є дуже значимою інформацією.

До 2003 року відомості збиралися на паперових носіях і були розрізнені. Отже, звести їх на одній електронній карті технічно ніхто не міг. З 2003 року ми почали збирати інформацію в електронному вигляді (обмінні файли), щоб започаткувати автоматизацію. Нормальна картографічна основа для ведення кадастру в нас, в Одеській області, з'явилася з 2009 року, коли стало можливим використовувати ортофотоплани і здійснювати перевірку внесення земельних ділянок за ними.

З одного боку, це кращі матеріали, які були на той час. З іншого боку — я розумію їх недоліки. Мова йде про те, що зйомки були зроблені в нашій області у липні 2006 та 2007 років і що природні умови вплинули на їх якість. Крім того, це був перший досвід в Україні таких зальотів, відповідно і якість їх була не надто високою. У 2013-му — з прийняттям Закону «Про Державний земельний кадастр» — ми отримали публічну кадастрову карту, на яку, мов з мішка, було витрушено весь обсяг тих даних, які ми накопичили в електронному вигляді. І відразу всі побачили те, що ми напрацювали разом з вами, шановні землевпорядники, за весь період, не беручи до уваги ті старі документи, які на сьогодні не активовані і не представлені в електронному вигляді. Побачили проблему. А звідси виникло питання про виправлення помилок. Нині все менше і менше нових земельних відводів, оскільки земля не безкінечна, а, отже, все більше маємо проблем, пов'язаних зі старими відводами, старою документацією, старою кадастровою інформацією, зафіксованою у старих документах.

Ці помилки виявляються зараз, їх можна побачити на публічній кадастровій карті. Хоч якість ортофотопланів на цій карті в тому масштабі, в якому вони представлені, невисока, та дещо можливо побачити. Особливо чітко бачимо проблеми, коли є старі державні акти або старі договори оренди без кадастрового номера. Громадянин реєструє земельну ділянку і помічає, що метрика його ділянки не співпадає з тим, що намальовано в державному акті, хоча ділянка на місцевості ніколи не змінювалася, паркани стоять понад тридцять років.

Що ж у цьому випадку робити?

Законодавство передбачило можливість позасудового вирішення такої проблеми, крім випадків, коли існує конфлікт на місцевості, тобто коли йде спір за межу. У всіх інших випадках є загальносвітова практика. У багатьох країнах законодавство побудовано так, що спори вирішуються певними чиновниками, аналогічними нашим кадастровим реєстраторам. Саме для цього, шановні кадастрові реєстратори, вас взяли на роботу і саме у цьому полягає ваше завдання. До речі, у Саудівській Аравії після реалізації проекту Світового

банку за відсутності позасудової процедури вся країна впродовж року погрузла у судових процесах. В Європі такого немає, оскільки є чиновники, які мають вирішувати ці проблеми.

Певна практика вирішення цих проблем без чітких законодавчих основ склалася в Україні з 2004 року — з часу виявлення перших накладок земельних ділянок одна на одну. Тоді головною особою були хлопчик або дівчинка з комп'ютерною мишкою, такі собі чарівники, які працювали в Центрі державного земельного кадастру і які за певну плату могли маніпулювати з ділянками, причому в більшості випадків навіть без відома їх власників, тим більше суміжних землекористувачів. Чого більше від цього було — шкоди чи користі — важко оцінити.

З 2013 року ми отримали нарешті законодавчо встановлену процедуру, яка запрацювала на всій території України і, як не дивно, особливо в Одеській області, де спочатку чомусь була сформована практика, спрямована на ігнорування законодавства, зокрема, Перехідних та прикінцевих положень Закону «Про Державний земельний кадастр», відповідних норм статті 37 цього Закону, статті 79-1 Земельного кодексу України. Наше з вами завдання, спираючись на чинне законодавство, зупинити практику відмов, перестати ганяти людей по судах і там, де це можливо, вирішити питання без них. Суди — це крайня міра, яка має застосовуватися тоді, коли відбулися якісь зміни щодо ділянки на місцевості, або маємо самозахоплення. У всіх інших випадках, коли державний кадастровий реєстратор розуміє, що мова йде саме про помилку у вимірах чи документації за незмінності ділянки, проблема має вирішуватися спрощено, без суду.

Ми повинні з вами перелаштуватися і працювати по-новому.

Сьогодні ми представимо вам покрокову схему дій державних кадастрових реєстраторів для практичного вирішення тих питань, які півтора роки не вирішувалися.

ДОПОВІДАЄ

Олександр ФЕДІЙЧУК,
начальник відділу наповнення та ведення державного земельного кадастру Головного управління Держземагентства в Одеській області

Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою КМУ №1051, визначено, що помилками у Державному земельному кадастрі є:

- технічна помилка (описка, друкарська, граматична, арифметична чи інша помилка), допущена органом, що здійснює ведення Державного земельного кадастру;
- технічна помилка (описка, друкарська, граматична, арифметична чи інша помилка), допущена не з вини органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру (в тому числі технічна помилка у документах, на підставі яких внесені відомості до Державного земельного кадастру);
- помилка, допущена у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок помилки у документації із землеустрою та оцінки земель (в тому числі виявлена після перенесення інформації про земельні ділянки з державного реєстру земель та відомостей про інші об'єкти Державного земельного кадастру, що містяться в документації із землеустрою та оцінки земель, затверджені та передані до 1 січня 2013 р. до Державного фонду документації із землеустрою);
- помилка, допущена у відомостях Державного земельного кадастру, внесених до нього з інших кадастрів та інформаційних систем у порядку інформаційної взаємодії.

Розглянемо кожен із зазначених видів помилок зокрема.

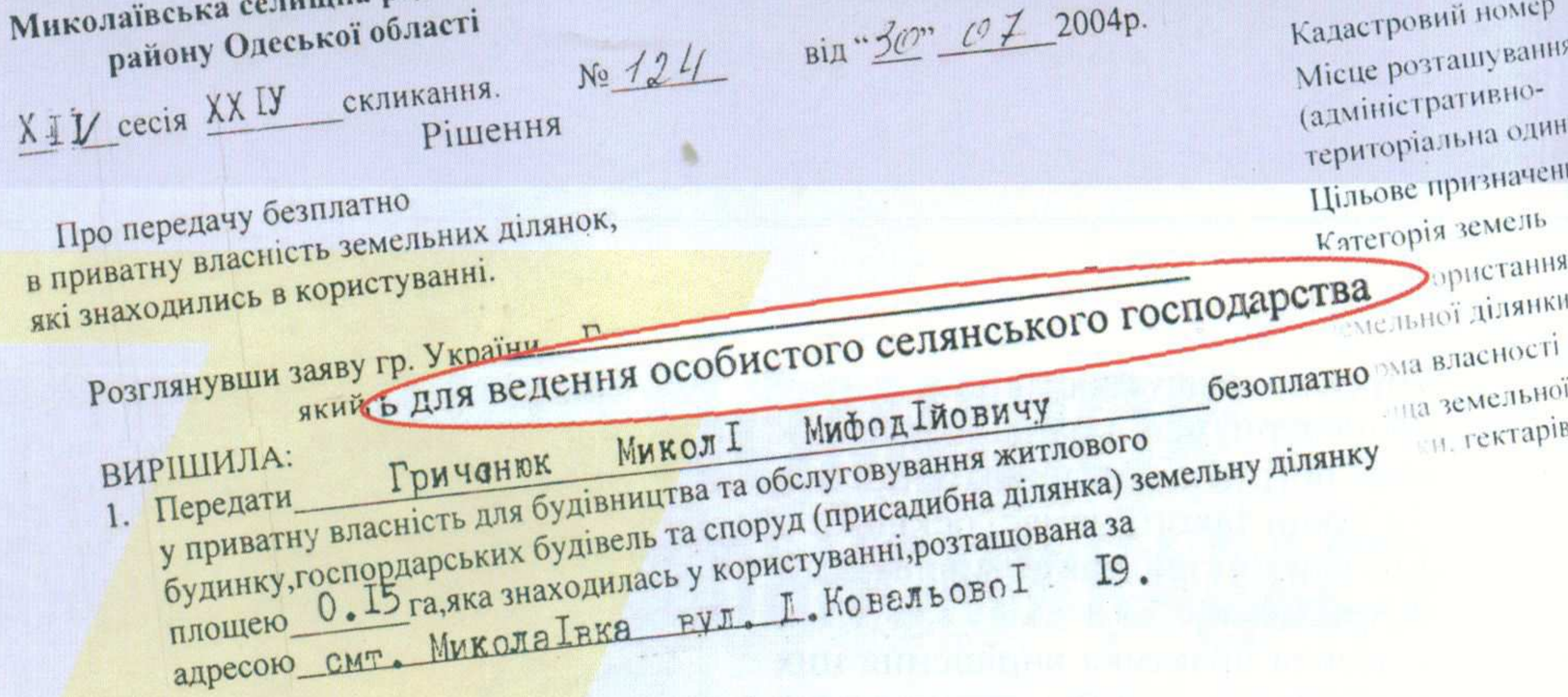
Помилка, допущена у відомостях Державного земельного кадастру, внесених до нього з інших кадастрів та інформаційних систем у порядку інформаційної взаємодії.

На сьогодні інформаційний обмін здійснюється лише між Державним земельним кадастром і Державним реєстром прав, причому виключно в автоматичному режимі на центральному рівні, і лише в частині надання інформації про зареєстровані земельні ділянки органу державної реєстрації прав та про зареєстровані речові права на земельні ділянки органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру.

При цьому кожний орган у своїй роботі припускається помилок та виправляє їх. Однак, на сьогодні система обміну інформацією після виправлення помилок між Укрдержреєстром та Держземагентством законодавчо не врегульована, а, отже, не налагоджена. Держземагентство України розробило Порядок обміну такою інформацією та надало його на погодження до Укрдержреєстру. Прийняття відповідного законодавчого акта або внесення змін до вже існуючих дасть можливість обмінюватися актуалізованими відомостями і виправляти такий вид помилок.

Описка, друкарська, граматична, арифметична чи інша помилка, допущена не з вини органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру (в тому числі технічна помилка у документах, на підставі яких внесені відомості до Державного земельного кадастру).

Такі технічні помилки в повному обсязі виправляються Державними кадастровими реєстраторами у Порядку, який визначено постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 (далі — Порядок).



Миколаївська селищна
району Одеської області

XIV сесія XXIV скликання. № 124 від "30" 07 2004р.

Рішення

Про передачу безплатно
в приватну власність земельних ділянок,
які знаходились в користуванні.

Розглянувши заяву гр. України
який просить для ведення особистого селянського господарства

ВИРІШИЛА:
1. Передати Гриценюк Миколі Мифодійовичу безоплатно у приватну власність для будівництва та обслуговування житлового будинку,господарських будівель та споруд (присадибна ділянка) земельну ділянку площею 0.15 га,яка знаходилась у користуванні,розташована за адресою смт. Миколаївка вул. І.Ковальової 19.

Кадастровий номер
Місце розташування
(адміністративно-
територіальна один
Цільове призначен
Категорія земель
користання
земельної ділянки
форма власності
ща земельної
ки. гектарів

Виправлення помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок наявності технічних помилок у документах, на підставі яких внесені такі відомості, здійснюється Державним кадастровим реєстратором після виправлення помилок у зазначених документах за заявою заінтересованої особи. До заяви обов'язково додаються документи з виправленими технічними помилками, які є підставою для їх виправлення у Державному земельному кадастрі.

Таким шляхом виправляються всі помилки, які допущені не з вини органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру в частині адреси земельної ділянки, цільового призначення, виду використання тощо.

Технічна помилка (описка, друкарська, граматична, арифметична чи інша помилка), допущена органом, що здійснює ведення Державного земельного кадастру.

При цьому під такими органами треба розуміти не лише державного кадастрового реєстратора, але й ті органи які від імені держави здійснювали реєстрацію земельних ділянок та речового права на них.

У більшості випадків послідовність виправлення таких помилок вичерпно роз'яснено у Порядку.

Так, у разі виявлення фізичною або юридичною особою у витязі, довідці з Державного земельного кадастру, викопіюванні з картографічних матеріалів Державного земельного кадастру технічної помилки (описки, друкарської, граматичної, арифметичної чи іншої помилки) заінтересована особа письмово повідомляє про це за встановленою формою територіальному органу Держземагентства у районі (місті) за місцезнаходженням земельної ділянки.

У повідомленні викладається суть виявлених помилок.

До повідомлення додаються документи, що містять зазначені у повідомленні технічні помилки, та документи, які підтверджують що це помилки і містять правильну редакцію відповідних відомостей.

Так виправляються всі помилки, які допущені органом, що здійснює ведення Державного земельного кадастру в частині адреси земельної ділянки, цільового призначення, виду використання тощо.

Однак, хотілося б окремо зосередити увагу на виправленні такої технічної помилки, як друкарська помилка у правовстановлюючому документі в частині ПІБ власника (користувача) земельної ділянки або у його назві. Такі помилки виявляються Державними кадастровими реєстраторами при надходженні від фізичної чи юридичної особи заяви про Державну реєстрацію земельної ділянки із відповідним набором документів.

Слід зазначити, у зв'язку з набранням чинності з 01.01.2013 року Закону України «Про Державний земельний кадастр» та Порядку ведення Державного земельного кадастру, змінено порядок реєстрації земельних ділянок та оформлення правовстановлюючих документів на них.

Відповідно до статті 126 Земельного кодексу України право власності, користування земельною ділянкою оформлюється згідно із Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», тобто здійснити видачу нового державного акта взамін виданого з помилкою неможливо.

Отже, така технічна помилка фактично буде виправлятися органом реєстрації речових прав шляхом видачі фізичній або юридичній особі нового правовстановлюючого документа. Ми ж, зі свого боку, маємо надати Витяг з Державного земельного кадастру з правильними даними та залишити подальшу долю виправлення помилки на розсуд реєстраційної служби.

Окремо хочу зосередити увагу державних кадастрових реєстраторів на тому, що для встановлення факту належності правовстановлюючого документа власнику земельної ділянки кадастровий реєстратор, за наявною в архіві землевпорядною документацією (матеріалами первинного відведення земельних ділянок, Книг реєстрації, рішень, розпоряджень) перевіряє відповідні відомості про власника земельної ділянки, в тому числі обов'язково ідентифікує особу за паспортними даними та ідентифікаційним номером.

У разі встановлення, за наявними в архіві відділу матеріалами, фактів технічної друкарської помилки у правовстановлюючому документі в частині ПІБ власника (землекористувача) земельної ділянки або у його назві, державним кадастровим реєстратором проводиться державна реєстрація земельної ділянки без витребування будь-яких додаткових документів, на підтвердження чого надається Витяг із точними відомостями.

У разі відсутності будь-яких матеріалів в архіві відділу, за якими можливо було б ідентифікувати відповідну особу та встановити факт технічної помилки, це обов'язково зазначається у рішенні про відмову у державній реєстрації земельної ділянки, яке надається заявнику та є підставою для його звернення до суду.

Отже, зазначене вище питання має вирішуватися в судовому порядку лише у виняткових випадках — за відсутності будь-яких матеріалів в архіві відділу, за якими можливо було б ідентифікувати відповідну особу та встановити факт технічної помилки або за власним бажанням відповідної фізичної або юридичної особи.

Одеська область. [illegible]
Д.Ковальової, 19

А.01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва

Землі сільськогосподарського призначення

Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва

ВИТЯГ

з Державного земельного кадастру про земельну ділянку

Номер витягу НВ-5101250272014
Дата формування 14.07.2014
Надано на заяву (запит)

Помилка, допущена у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок помилки у документації із землеустрою та оцінки земель (в тому числі виявлена після перенесення інформації про земельні ділянки з державного реєстру земель та відомостей про інші об'єкти Державного земельного кадастру, що містяться в документації із землеустрою та оцінки земель, затвердженої та переданої до 1 січня 2013 р. до Державного фонду документації із землеустрою).

При розгляді цього питання необхідно розділяти виправлення таких помилок:

— *щодо земельних ділянок, на які відкрито Поземельну книгу та присвоєно кадастровий номер та право власності (користування) на які виникло після 2004 року;*

— *щодо земельних ділянок, на які Поземельна книга не відкривалася і кадастровий номер не присвоювався, та право власності (користування) на які виникло до 2004 року.*

В обох випадках такими помилками вважаються виявлені невідповідності у визначенні площ та/або меж земельних ділянок, а саме:

- розташування в межах земельної ділянки частини іншої земельної ділянки;
- невідповідність меж земельної ділянки, вказаних у Державному реєстрі земель, її дійсним межам;
- невідповідність площі земельної ділянки, вказаної у Державному реєстрі земель, її дійсній площі у зв'язку зі зміною методів підрахунку (округлення).

Враховуюче те, що виправлення всіх видів технічних помилок вже розглянуто, то при розгляді практичних механізмів вирішення зазначеного питання необхідно керуватися частинами четвертою та п'ятою статті 37 Закону України «Про Державний земельний кадастр», якими визначено, що виправлення інших (крім технічних) помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок помилки у документації із землеустрою, оцінки земель, здійснюється після внесення змін до такої документації. Виправлення помилок у відомостях про земельну ділянку може здійснюватися також на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) або матеріалів інвентаризації земель чи рішення суду.

Та у разі встановлення (відновлення) меж земельних ділянок за їх фактичним використанням у зв'язку з неможливістю виявлення дійсних меж формування нових земельних ділянок не здійснюється, а зміни до відомостей про межі земельних ділянок вносяться до Державного земельного кадастру (частина 8 статті 79-1 Земельного кодексу України). Отже:

Випадок перший — *на земельну ділянку відкрито Поземельну книгу та присвоєно кадастровий номер.*

За цих умов фізична або юридична особа для виправлення вищезазначених невідповідностей звертається до ліцензованої організації за виготовленням відповідної документації із землеустрою для встановлення факту таких невідповідностей або встановлення (відновлення) меж земельних ділянок за їх фактичним використанням.

Згідно з пунктом 152 Порядку, у разі виявлення фізичною або юридичною особою у документації із землеустрою та оцінки земель помилки, допущеної у відомостях Державного земельного кадастру (в тому числі після перенесення інформації про земельні ділянки з державного реєстру земель та відомостей про інші об'єкти Державного земельного кадастру, що містяться в документації із землеустрою та оцінки земель, затвердженої та переданої до 1 січня 2013 р. до Державного фонду документації із землеустрою), заінтересована особа звертається до державного кадастрового реєстратора із заявою про внесення виправлених відомостей до кадастру за встановленою формою.

До заяви додаються:

- документи (або їх посвідчені копії), що містять зазначені у повідомленні помилки, допущені у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок помилки у документації із землеустрою та оцінки земель (у разі наявності таких документів);
- погоджена документація із землеустрою та оцінки земель з виправленими відомостями, яка є підставою для виправлення відповідних помилок у Державному земельному кадастрі.

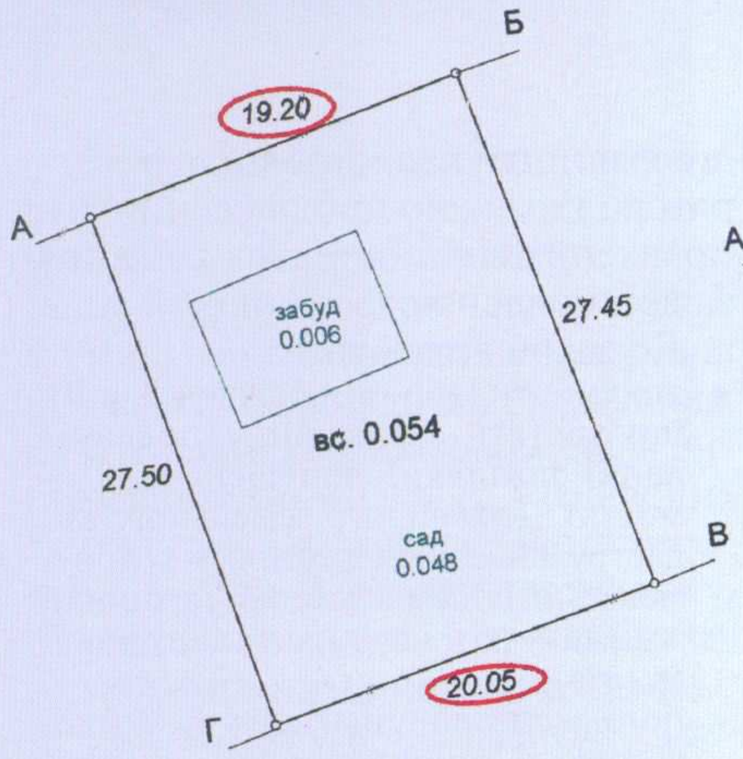
Кадастровий реєстратор протягом терміну, визначеного законодавством, розглядає заяву і подані документи. Якщо при перевірці були виявлені помилки і подані документи не відповідають вимогам законодавства або за результатами перевірки не було виявлено помилок, про які зазначається в пояснювальній записці, що включена до розробленої документації із землеустрою, кадастровий реєстратор надає рішення про відмову у внесенні відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру за встановленою формою. У рішенні зазначається вичерпний перелік зауважень до поданих матеріалів.

За відсутності зауважень до поданих матеріалів кадастровий реєстратор вносить виправленні відомості до Державного земельного кадастру (шляхом формування нового кадастрового плану земельної ділянки та внесення відповідних відомостей до Поземельної книги).

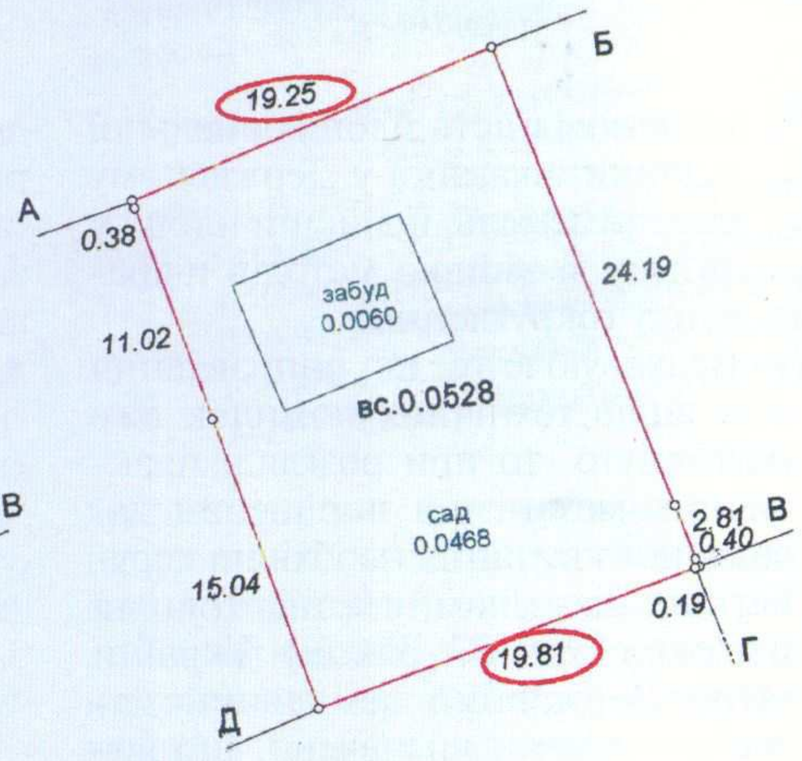
Потім кадастровий реєстратор формує протокол виправлення помилки за встановленою формою.

Далі кадастровий реєстратор формує повідомлення заінтересованих осіб про виправлення помилки у відомостях Державного земельного кадастру відповідно до встановленої форми та видає Витяг з Державного земельного кадастру на підтвердження внесення виправлених відомостей.

План земельної ділянки відповідно до державного акту



План земельної ділянки за фактичним використанням



Випадок другий — *на земельну ділянку, право власності (користування) на яку виникло до 2004 року, Поземельна книга не відкривалася та кадастровий номер не присвоєно.*

Усі ми, напевно, знаємо абзаци перший та другий пункту 2 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр», в яких ідеться про те, що земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера. У разі якщо відомості про зазначені земельні ділянки не внесені до Державного реєстру земель, їх державна реєстрація здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Однак, при виготовлені технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) розробник, а надалі і власник земельної ділянки, виявляють невідповідність меж земельної ділянки, вказаних у правовстановлюючому документі, її дійсним межам та/або невідповідність площі земельної ділянки, вказаної у правовстановлюючому документі, її реальній площі у зв'язку зі зміною методів підрахунку (округлення).

Беручи до уваги той факт, що право на такі земельні ділянки виникло до 2004 року, слід згадати, що згідно з пунктом 2 Положення про порядок ведення державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12 січня 1993 р. № 15 (що діяла до 31.12.2012 р.), державний земельний кадастр включає дані реєстрації права власності, права користування землею та договорів на оренду землі, обліку кількості та якості земель, бонітування ґрунтів, зонування територій населених пунктів, економічної та грошової оцінки земель.

Тож земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року (а також з 01.01.2004 по 31.12.2012) та відомості про які внесені до Державного земельного кадастру, згідно з вимогами законодавства, що діяло станом на дату виникнення права власності (користування), вважаються сформованими.

А, отже, і виправлення помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок помилки у документації із землеустрою та оцінки земель, щодо земельних ділянок, право власності (користування) на які виникло до 2004 року та щодо яких Поземельна книга не відкривалася та кадастровий номер не присвоювався, проходить за тими ж принципами, що і по інших земельних ділянках, однак з деякими особливостями як для розробників відповідної документації із землеустрою, так і для державних кадастрових реєстраторів. На цих особливостях зупинимося детальніше.

Статтею 11 Закону України «Про Державний земельний кадастр» визначено, що;

1. *Відомості про об'єкти Державного земельного кадастру під час внесення їх до Державного земельного кадастру мають відповідати існуючим характеристикам об'єктів у натурі (на місцевості), визначеним з точністю відповідно до державних стандартів, норм та правил, технічних регламентів.*
2. *Зміна вимог державних стандартів, норм та правил, технічних регламентів щодо показників точності або способів її визначення, зміна геодезичної або картографічної основи Державного земельного кадастру (у тому числі систем координат), що використовувалися для його ведення, не є підставою для визнання відомостей Державного земельного кадастру такими, що підлягають уточненню, якщо на момент їх внесення вони відповідали державним стандартам, нормам та правилам, технічним регламентам.*

Так, фактично саме під час виготовлення документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) встановлюються існуючі характеристики об'єктів у натурі (на місцевості) та виникає потреба виправлення помилки щодо метричних характеристик земельних ділянок. Як правило, цей вид помилки виявляється розробником документації під час проведення геодезичних робіт при розробці відповідної документації із землеустрою.

Такими помилками стають:

- невідповідність лінійних промірів меж земельної ділянки, зазначених у державному акті, результатам польових вимірів земельної ділянки в натурі (на місцевості) без зміни площі;
- невідповідність лінійних промірів меж земельної ділянки, зазначених у державному акті, результатам польових вимірів земельної ділянки в натурі (на місцевості), яке тягне за собою також зміну площі земельної ділянки.

Враховуючи поширення цих проблем, що є перешкодою при перенесенні відомостей до Державного земельного кадастру, численні скарги громадян, які вже мають правовстановлюючі документи на земельні ділянки, але яким не присвоєно кадастрових номерів, а також питань внесення достовірних відомостей про земельні ділянки до Державного земельного кадастру, для зняття соціальної напруги та виправлення ситуації, що склалася, Головне управління Держземагентства в Одеській області ініціювало запит з вищезазначених питань до Держземагентства України.

Офіційний запит Головного управління та відповідь Держземагентства України можна переглянути на офіційному сайті Головного управління у розділі «Статистичні та аналітичні матеріали».

Звертаємо увагу ліцензійних організацій

Листом від 11.08.2014 р. Держземагентство України надало роз'яснення щодо виправлення зазначених помилок, що, на думку Головного управління, сповна дає відповіді на порушені питання та дозволяє зняти всі непорозуміння.

Хочу наголосити, що у своєму роз'ясненні Держземагентство України особливо приділяє увагу такій нормі законодавства:

— відомості про об'єкти Державного земельного кадастру під час внесення їх до Державного земельного кадастру мають відповідати існуючим характеристикам об'єктів у натурі (на місцевості), визначеним з точністю відповідно до державних стандартів, норм та правил, технічних регламентів. (ч.1 ст. 11 Закону «Про Державний земельний кадастр).

Отже, внесення до Державного земельного кадастру заздалегідь неточних відомостей про межі земельної ділянки, що не відповідають її дійсним межам в натурі (на місцевості), прямо суперечить згаданій нормі закону!

Тож розглянемо, яким чином відповідно до діючого законодавства та враховуючи роз'яснення Держземагентства України можливе виправлення таких помилок під час встановлення (відновлення) меж земельної ділянки (в натурі) на місцевості.

Допустимо, що при розробці землевпорядної документації виявлено помилку в метричних характеристиках та/або площі земельної ділянки, яку необхідно виправити.

Для цього ліцензійна організація під час виготовлення технічної документації про встановлення (відновлення) меж земельної ділянки проводить виправлення помилок щодо метричних характеристик земельної ділянки та надає їх обґрунтування.

У такому випадку в пояснювальній записці, крім виконання вимог, які зазначені у п. 2.8 Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, має бути описано суть помилки, яка виникла, та обґрунтована підстава щодо її виправлення. А саме зазначено:

- яким чином було встановлено фактичне використання земельної ділянки,
- які польові вимірювання проводилися, а також в результаті чого було виявлено неточності в координатах поворотних точок, що спричинили лінійну зміну промірів та площі;
- на підставі опрацювання яких документів або матеріалів було зроблено висновок про існування помилки.

Також для уникнення межових спорів або «самозахоплення» території суміжних земельних ділянок обов'язково додається погодження суміжних землевласників або землекористувачів. Тому у складі зазначеної документації на збірному кадастровому плані мають бути нанесені межі суміжних земельних ділянок з поворотними точками, назвою землевласників (землекористувачів), кадастрові номери земельних ділянок (у разі наявності) та обов'язкове погодження із суміжними землевласниками (землекористувачами), виявленими при складанні технічної документації.

З метою підтвердження достовірності дійсності підписів землевласників (землекористувачів) можливе посвідчення цього процесу органами місцевого самоврядування.

Для проведення аналізу наявності або відсутності помилки до розробленої документації із землеустрою обов'язково додається план з відображенням контуру земельної ділянки згідно з правовстановлюючим документом та контуром за фактичним використанням. На цей план наноситься експлікація земель із зазначенням площі земельної ділянки згідно з правовстановлюючим документом та виконаними топографо-геодезичними роботами. Також слід надати викопіювання на якісній планово-топографічній основі, на якій будуть нанесені межі земельної ділянки згідно з правовстановлюючим документом та за фактичним використанням.

Як зазначалося в роз'ясненні Держземагентства України, якщо виправленню підлягають помилки у документації із землеустрою, допущені у відомостях Державного земельного кадастру про земельну ділянку, не зареєстровану у Державному реєстрі земель (зокрема, *якщо право власності (користування) на неї виникло до 2004 року), виправлення таких помилок має здійснюватися разом із державною реєстрацією відповідної земельної ділянки на підставі тієї документації із землеустрою, на підставі якої має здійснюється її державна реєстрація (зокрема, на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) або матеріалів інвентаризації земель.*

Так, після розробки документації із землеустрою щодо встанов-

лення (відновлення) меж земельної ділянки, яка містить матеріали виправлення помилок, фізична або юридична особа звертається до державного кадастрового реєстратора та одночасно подає дві заяви згідно зі встановленими формами — про внесення виправлених відомостей до Державного земельного кадастру та про державну реєстрацію земельної ділянки.

Якщо в державного кадастрового реєстратора відсутні зауваження до електронного документа, документації із землеустрою, яка містить в тому числі вичерпні докази існування помилки та необхідності її виправлення, то за допомогою програмного забезпечення ведення Державного земельного кадастру він проводить державну реєстрацію такої земельної ділянки на підставі виправлених відомостей.

Після цього формує заяву про внесення виправлених відомостей до Державного земельного кадастру згідно з додатком 37 за допомогою функціоналу програмного забезпечення «Внесення виправлених відомостей до Державного земельного кадастру про межі земельної ділянки». При створенні запиту кадастровий реєстратор заповнює відповідні поля, обирає вид помилки, яку необхідно виправити «Помилки у координатах поворотних точок меж земельної ділянки» та коротко зазначає її суть. Послідовність роботи за допомогою зазначеного функціоналу наведено в інструкції, яка міститься в розділі «Довідка» програмного забезпечення.

У результаті позитивного розгляду заяви про виправлення помилки заявнику надається протокол виправлення помилки, встановленої форми у додатку 30 до Порядку, в якому зазначаються усі факти встановлення та виправлення помилки, а також Витяг з Державного земельного кадастру із виправленими та точними відомостями про земельну ділянку, з якими він прямує до реєстраційної служби.

Розглянемо поетапно «Інструкцію з використання функціональної можливості щодо внесення виправлених відомостей до Державного земельного кадастру про межі земельної ділянки».

1 НА ПЕРШОМУ ЕТАПІ

Державний кадастровий реєстратор натискає кнопку «***Додати запит***». У вікні, що відкрилося, вибирає з переліку варіант «***Внесення виправлених відомостей про межі ЗД до ДЗК***», після чого натискає кнопку «***Вибрати***» та завантажує електронний документ XML-файл з виправленими відомостями. Натискає «***Створити запит***».

У разі успішної обробки XML-файлу відкриється робоче вікно — першого етапу «***Створення запиту***» (малюнок 1).

На цьому етапі кадастровий реєстратор вносить певні дані про заявника та земельну ділянку. Частина інформаційних полів буде заповнена автоматично інформацією, що міститься в XML-файлі. Кадастровий реєстратор уважно перевіряє цю інформацію та редагує її за необхідності.

Після цього слід обов'язково обрати вид помилки, яку необхідно виправити, а саме — «***Помилки у координатах поворотних точок меж земельної ділянки***».

Заповнивши та перевіривши усі необхідні поля, кадастровий реєстратор натискає кнопку «***Перейти далі***» — щоб зберегти інформацію та перейти до наступного етапу.

Також кадастровий реєстратор може натиснути кнопку «***Зберегти***» — щоб зберегти введену інформацію та залишитися на цій сторінці.

Натиснувши кнопку «***Зберегти і вийти***», кадастровий реєстратор збереже інформацію та перейде до загального списку заяв в програмному забезпеченні.

Якщо натиснути кнопку «***До списку заяв***», то Програма перейде до загального списку заяв без збереження інформації.

2 НА ДРУГОМУ ЕТАПІ

Кадастровий реєстратор вносить інформацію про реквізити платіжної квитанції, що підтверджує факт оплати послуг, а саме номер та дату.

Після внесення цієї інформації необхідно натиснути кнопки «***Зберегти***» та «***Перейти далі***».

У разі безкоштовного надання відповідної послуги необхідно поставити галочку в полі «***Безкоштовно***» та вказати посилання на норму законодавчого документа.

3 НА ТРЕТЬОМУ ЕТАПІ

Кадастровий реєстратор на Заяві згідно з додатком 37 до Порядку відмічає «галочками» документи, які заявник додає до нього та натискає кнопки «***Зберегти***» та «***Перейти далі***».

4 НА ЧЕТВЕРТОМУ ЕТАПІ

Необхідно згенерувати Реєстраційний номер Повідомлення, натиснувши на кнопку «***Згенерувати реєстраційний номер Заяви/Повідомлення***». Після чого роздрукувати згенеровану заяву, натиснувши напис «***Переглянути згенеровану заяву/повідомлення***» та «***Друкувати***». Роздрукована Заява підписується заявником.

Після друку та підписання Повідомлення заявником та кадастровим реєстратором, натискає кнопку «***Перейти далі***».

5 НА П'ЯТОМУ ЕТАПІ

Кадастровий реєстратор проводить перевірку відповідності поданих документів вимогам законодавства України, в тому числі перевірку поданого XML-файлу на відповідність даним, які є у Державному земельному кадастрі (геодезичній та картографічній основам, даним кадастрових карт (планів), встановленим вимогам до змісту, структури і технічних характеристик такого документа, даним документації із землеустрою).

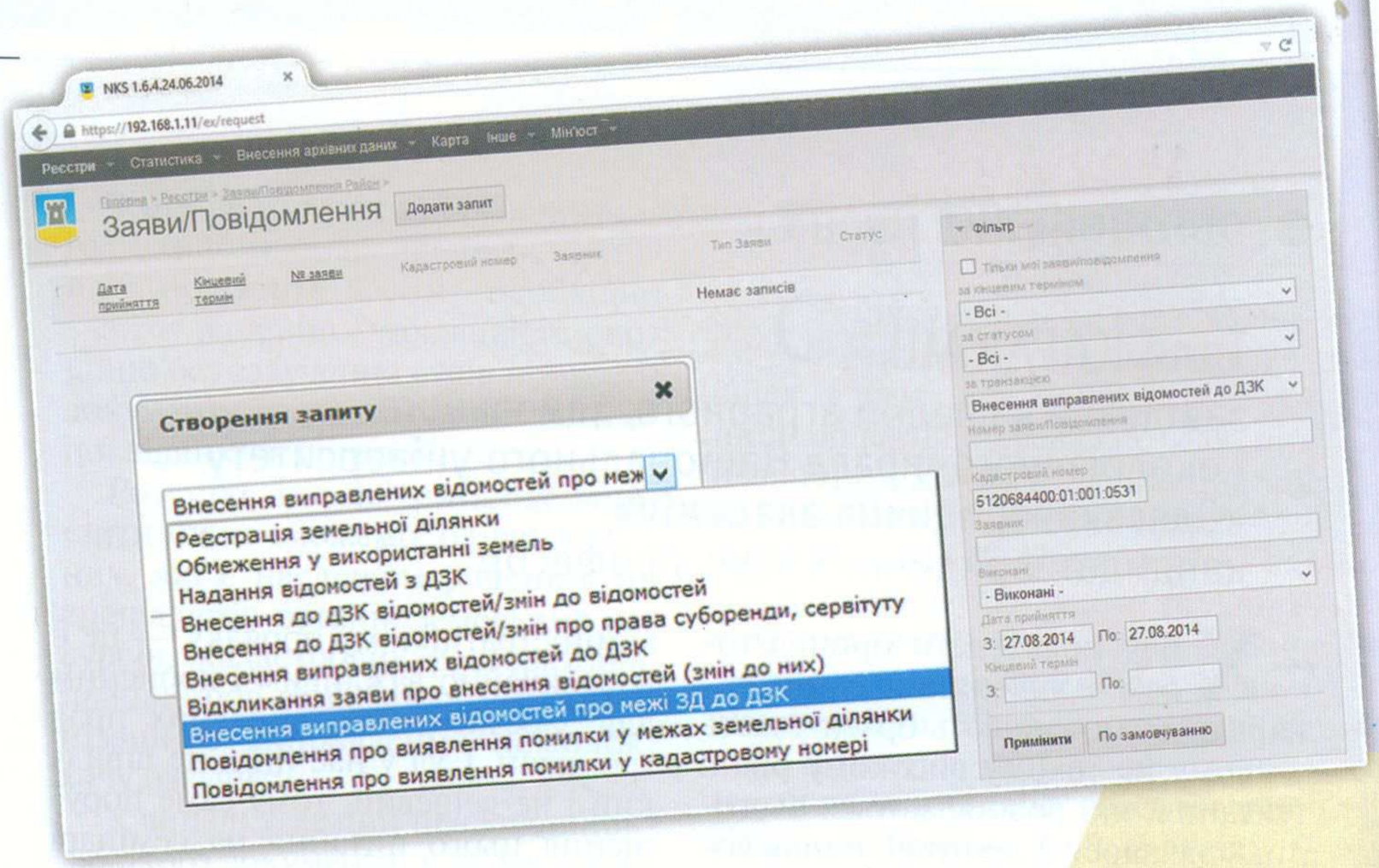
У закладці «***Перевірка електронного документа***» кадастровий реєстратор має можливість ознайомитися з результатами автоматичної перевірки Програмою поданого із Заявою та необхідними документами XML-файлу.

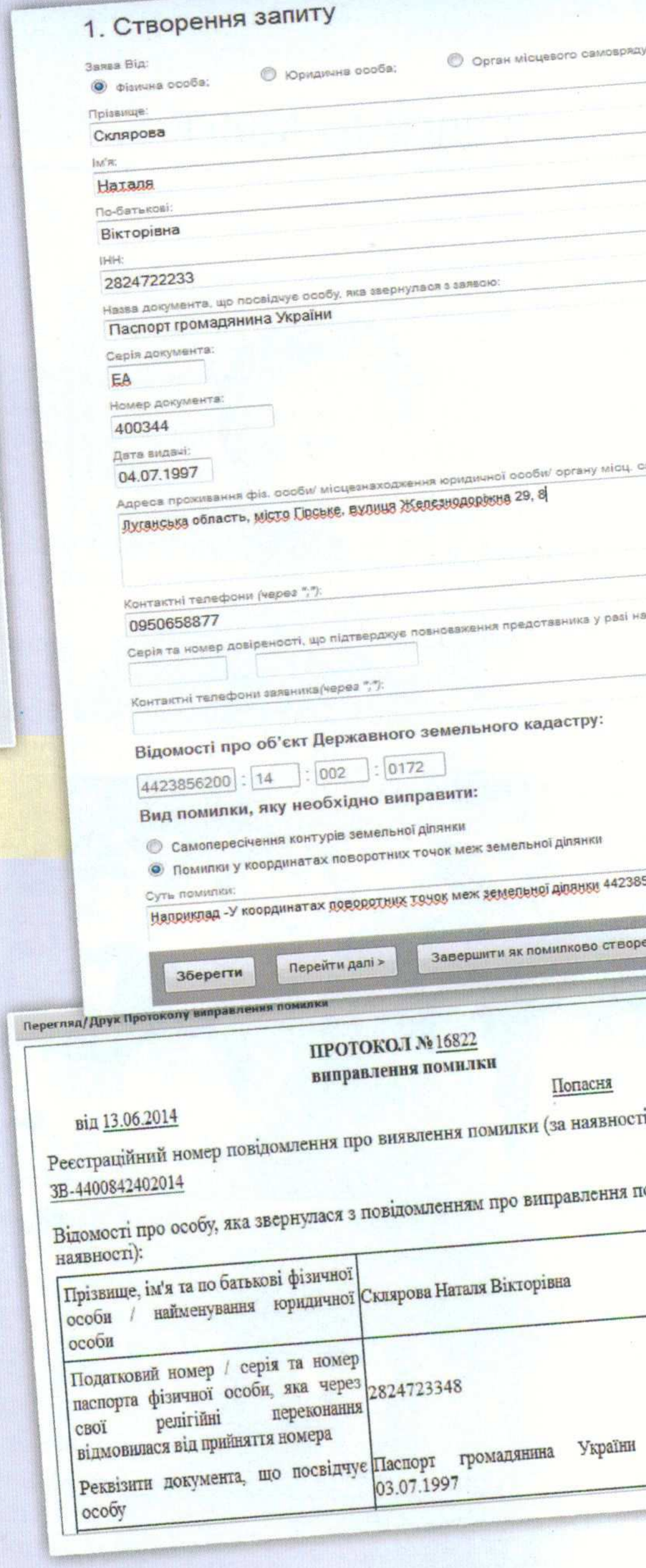
У разі наявності помилок за результатами перевірки XML-файлу у програмному забезпеченні буде відображено повідомлення щодо виявлення невідповідності.

Натиснувши напис «***Переглянути на карті***» кадастровий реєстратор має можливість переглянути на карті контур меж земельної ділянки з використанням відомостей XML-файлу з виправленими відомостями про координати поворотних точок меж земельної ділянки, після чого натискає кнопку «***Перейти далі***».

6 НА ШОСТОМУ ЕТАПІ

У меню, що з'явиться, відповідно до прийнятого рішення кадастровий реєстратор натискає «***Затвердити***» або «***Відмовити***»:





У разі натискання кнопки «***Відмовити***» на шостому етапі необхідно буде сформувати Рішення про відмову у внесенні відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру за формою згідно з додатком 14 до Порядку. Підставою відмови може слугувати невідповідність документів вимогам законодавства, відсутнє погодження суміжних землевласників (землекористувачів) на збірному кадастровому плані, відсутність підстави для виправлення помилки, яка має бути зазначена у пояснювальній записці, та інші причини, які будуть виявлені.

Якщо виявлено помилку у XML-файлі, кадастровий реєстратор також формує «***Протокол проведення перевірки електронного документа***» (додаток 16 до Порядку), натиснувши відповідну кнопку.

У разі натиснення кнопки «***Затвердити***» Програма перейде на сьомий етап.

7 НА СЬОМОМУ ЕТАПІ

Натиснувши кнопку «***Внести зміни***», кадастровий реєстратор внесе в Поземельну книгу відомості про координати поворотних точок меж земельної ділянки, які містилися в XML-файлі.

Після чого потрібно сформувати кадастровий план земельної ділянки з внесеними виправленнями, натиснувши кнопку «***Сформувати кадастровий план***». Кадастровий реєстратор має перевірити зображення контуру меж земельної ділянки (угідь, обмежень тощо) та відредагувати, за необхідності, розташування назв точок та лінійних промірів.

Після збереження сформованого кадастрового плану земельної ділянки, необхідно натиснути на кнопку «***Відкрити Поземельну книгу***» — для відкриття нових аркушів Поземельної книги з виправленими відомостями. Натиснувши кнопку «***Переглянути згенеровану Поземельну книгу***» кадастровий реєстратор побачить усі розділи Поземельної книги з внесеними виправленими відомостями.

Після цього кадастровий реєстратор підписує аркуші Поземельної книги в електронній (цифровій) формі власним електронним цифровим підписом. Для цього необхідно в робочому вікні, де відображається відповідна Поземельна книга, натиснути кнопку «***Підписати***» та «***Друкувати***».

Потім кадастровому реєстратору необхідно сформувати Протокол виправлення помилки згідно із формою, встановленою у додатку 30 до Порядку. Для цього необхідно натиснути кнопку «***ПРОТОКОЛ виправлення помилки***» (малюнок 2).

Потім кадастровому реєстратору необхідно натиснути кнопку «***Зберегти інформацію***», після чого з'явиться кнопка «***Протокол перегляд/друк***». Натиснувши цю кнопку, кадастровий реєстратор зможе побачити та роздрукувати сформований Протокол, де буде зазначено вид помилки та її суть.

Після заповнення та друку Протоколу кадастровий реєстратор зможе сформувати Повідомлення заінтересованих осіб про виправлення помилки у відомостях Державного земельного кадастру відповідно до додатку 31 до Порядку.

8 НА ВОСЬМОМУ ЕТАПІ

Кадастровий реєстратор, натиснувши на кнопку «***Сформувати витяг***», формує та друкує у двох примірниках Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку з виправленими відомостями (малюнок 3).

Після підписання Витягу та засвідчення підпису власною печаткою, кадастровий реєстратор натискає кнопку «***Завершити опрацювання***».

ВИСНОВОК

Ситуація навколо земельних ділянок, права на які посвідчені державним актом або договорами оренди без зазначення кадастрового номера, метрична характеристика яких в натурі (на місцевості) відрізняється від фактичного використання земельної ділянки, не є тупиковою! Використання наданого роз'яснення Держземагентства України дасть можливість наповнювати Державний земельний кадастр достовірними відомостями про такі земельні ділянки та надання заінтересованим особам відповідних правовстановлюючих документів.

ОБГОВОРЕННЯ

Ілля КАРАКАШ,
завідувач кафедри аграрного, земельного і екологічного права Національного університету «Одеська юридична академія», кандидат юридичних наук, професор

– Хочу подякувати організаторам і учасникам семінару-наради за можливість брати участь у ньому на такому високому рівні. Питання, які розглядаються сьогодні, здавалося б технічні, однак вони мають важливе юридичне значення. Я наведу лише один факт: сьогодні в судах цивільні справи, що так чи інакше пов'язані із земельними відносинами, становлять понад 30%. Звичайно, нарікань на роботу наших судів доволі багато. І, мабуть, вони справедливі. Однак є й об'єктивні причини нарікань на роботу судів. Вони не можуть якісно розглянути таку кількість справ, які надходять до них з прийняттям кожного закону. Тому те, що законодавець надав можливість виправлення технічних помилок, помилок вимірювального характеру, помилок, пов'язаних з оформленням земельної документації, скажімо, в адміністративному порядку, — це є надзвичайно важливим і корисним для забезпечення земельних прав громадян. Суд у нас нині не швидкий і не дешевий, тому саме порушення цього питання на семінарі має важливе принципове значення для реалізації прав громадян.

Також я хотів би скористатися можливістю і покритикувати статтю 79-1 Земельного кодексу України. Зверніть увагу на її назву: «Формування земельних ділянок, як об'єкта цивільних прав». А чому не земельних, адміністративних? Найкраще формулювання назви цієї статті, на мій погляд, було б «земельна ділянка, як об'єкт права», оскільки земля виконує надзвичайно важливі функції. Зведення земельної ділянки, земельних відносин тільки до цивільного права, на мій погляд, суперечить суті, принципам та змісту земельного законодавства.

Алла КАЛЬНІЧЕНКО,
заступник редактора журналу «Землевпорядний вісник»

– Дякуємо за запрошення взяти участь у нараді-семінарі. Питання, які сьогодні маємо розглянути, зрозуміти та реалізувати на практиці є надзвичайно актуальними, особливо враховуючи ту надзвичайно складну ситуацію, в якій, на жаль, опинилася наша країна.

До сьогодні питанням виправлення помилок у правовстановлюючих документах на землю та базі даних Державного земельного кадастру були присвячені різні виступи, публікації, які носили переважно теоретичний характер, аніж практичний. Вперше це питання розглядається у суто практичному аспекті на дуже високому професійному рівні з тими, хто безпосередньо долучений до виправлення помилки або неточності у документах на земельні ділянки або інформаційних даних Державного земельного кадастру. Найважливіше, що в рамках наради-семінару є можливість діалогу, тобто можна задати запитання та отримати на нього відповідь, уточнити певні моменти в діях по виправленню помилок, а основне — всім разом змінити своє ставлення до цього процесу.

Громадяни — власники земельних ділянок не зобов'язані бути фахівцями в геодезії, землеустрої, земельному кадастрі. Тому проблеми, які виникають при реєстрації земельних ділянок, що набуваються або раніше були набуті у власність або користування, у більшості випадків не повинні перекладатися на них. Громадянам важко зрозуміти, наприклад, чому виникають «накладки» земельних ділянок одна на одну, якщо встановлені межі між ними давно і вони не змінювалися. Або чому в державному акті на право власності, виданому в 1998 році, зазначена одна площа земельної ділянки, а в технічній документації з відновлення меж цієї ж ділянки — вже інша.

Тому, враховуючи норми чинного законодавства, які були прийняті останнім часом, необхідно знайти рішення і можливість спокійно без залучення судів привести документи громадян щодо земельної ділянки в порядок.

Розумію, що всі питання вирішити ми не зможемо, однак деякі з них, які є наслідком рішень і дій спеціалістів органів земельних ресурсів, кадастрових реєстраторів, працівників землевпорядних організацій з виправлення помилок, хочу озвучити.

У випадку заміни правовстановлюючого документа, в якому виявлені помилки (у прізвищі, площі та цільовому призначенні земельної ділянки, назві населеного пункту тощо), замість державного акта на право власності видається свідоцтво про право власності на цю ділянку. Однак, дата видачі нового виправленого правовстановлюючого документа буде значно пізнішою, аніж дата видачі державного акта, в якому виявлені помилки, а також в ньому не передбачено внесення запису, що він виданий взамін. Враховуючи, що за чинним законодавством право на землю виникає з дня реєстрації цього права в Державному реєстрі прав та видачі відповідного документа, виникає низка запитань:

- Коли саме виникло право власності у громадянина?
- Якщо право власності виникло з видачею свідоцтва про право власності, то чи законне попереднє користування земельною ділянкою громадянином ?
- Як визначити податок при відчуженні земельної ділянки?

Та багато інших запитань, які можна вирішити лише на законодавчому рівні.

І ще хочу запевнити, що ті напрацювання, той досвід, який має Головне управління земельних ресурсів в Одеській області і які виносяться сьогодні на обговорення, будуть надруковані в нашому журналі, з якими ознайомляться понад шість тисяч наших передплатників, усвідомлять і будуть застосовувати в роботі в інших куточках нашої держави.

Євген БЕРДНІКОВ:

— Спілкуючись із кадастровими реєстраторами, стикаєшся з тим, що приймати ті чи інші рішення переважно для них незвично. У чому ж полягає ця незвичність та особливість? Ми звикли до того, що є особи, які мають право оцінювати та виносити оціночні рішення. Ми звикли до того, що це виключно суди і більше ніхто. У всьому світі це не так. Кожен в міру своєї компетенції та відповідно до своїх обов'язків відповідно до ч. 2 статті 19 Конституції України здійснює це на своєму робочому місці в межах своїх повноважень. Тому ні про які механічні відсилання громадян до суду мови бути не може. Державний кадастровий реєстратор, як процесуально самостійна фігура, яка під власну відповідальність приймає власне самостійне рішення, оцінюючи всю повноту ситуації. І там, де можна отримати додаткову інформацію, необхідно це робити.

Ваше завдання впевнитися, що йдеться про одну і ту ж земельну ділянку. Тому забезпечте необхідний інформаційний матеріал, захистіть свою роботу. Якщо вважаєте, що мова йде про помилку, а не про узаконення самозахоплення, додайте необхідний матеріал, зробіть порівняльний аналіз на графіку, покладіть контур на ортофотоплан і покажіть, що ділянка була і є тут, що мова йде про одну земельну ділянку і виправте помилку.

Запитання із залу:

— Виникають непоодинокі непорозуміння із Державною реєстраційною службою щодо тих документів, які готуються і видаються територіальними органами земельних ресурсів і які не приймаються. У більшості випадків такі дії працівників реєстраційної служби не відповідають законодавству, однак громадяни та юридичні особи висувають претензії до нас. Доцільно було б якось узгодити наші дії та провести спільну нараду Держземагентства та Укрдержреєстру в Одеській області.

Євген БЕРДНІКОВ:

— На міжособистісному рівні порозуміння між обласним керівництвом Державної реєстраційної служби та Головного управління Держземагентства є. На центральному рівні взаєморозуміння теж є. На місцях виникають певні проблеми, тому пропоную визначитися із питаннями, які можуть бути винесені на спільну нараду.

Запитання із залу:

— У яких випадках і ким має затверджуватися технічна документація з встановлення (відновлення) земельної ділянки в натурі (на місцевості), якщо вона розробляється на замовлення власника або користувача земельної ділянки з метою внесення даних про неї до Державного земельного кадастру?

Євген БЕРДНІКОВ:

— Технічну документацію встановлення (відновлення) земельної ділянки в натурі (на місцевості) потрібно затверджувати тільки у тих випадках, коли законодавство це прямо передбачає. Зокрема, статтею 123 Земельного кодексу України передбачено, що коли земельна ділянка надається у власність або користування, технічна документація має бути подана на затвердження особі, уповноваженій на розпорядження нею. Якщо ділянка вже була надана у користування або у власність, технічна документація не затверджується.

ІІ. ДОКУМЕНТАЦІЯ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК:

види, випадки розроблення, склад, порядок погодження та затвердження, типові помилки при складанні

● ПРО ПРОБЛЕМУ

Михайло КУЗНЕЦОВ,
заступник начальника Головного управління Держземагентства в Одеській області

— Сьогодні змінюється стереотип мислення всієї землевпорядної служби Одеської області. Нині законодавство визначило, що багато питань мають вирішуватися у позасудовому порядку. Хочу акцентувати на цьому увагу. Ви знаєте, що є законодавча влада, є виконавча влада і є судова влада. І тільки коли ні законодавча, ні виконавча влада не може або не хоче вирішити питання, тільки тоді починає діяти орган судової влади.

Слід поставити собі запитання: а чи відповідаю я тому рівню технічних та правових знань для того, аби взяти на себе відповідальність за прийняття тих чи інших рішень? Це має кожен вирішити для себе. Якщо відповідає, тоді необхідно припинити практику відправлення людей до суду, щоб прикрити свої дії судовим рішенням.

Якщо ж рівень вашої кваліфікації достатній для того, щоб проаналізувати документи і впевнитися в тому, що викладене в них та надана вам технічна документація свідчать про те, що земельна ділянка є саме тією ділянкою, яка подана вам на реєстрацію, — приймайте рішення, реєструйте її в земельному кадастрі, видавайте витяги. Що будуть робити реєстраційні служби Міністерства юстиції з витягом, в якому ви стовідсотково впевнені, що він правильний, вас не має цікавити. Це їх питання, це їх зона відповідальності, це їх правові знання для того, щоб прийняти на своєму рівні відповідне рішення. У більшості випадків вони діють точнісінько так само — посилають громадян до суду для того, аби підтвердити той факт, що вже безспірно виник. Пора перетворюватися із чинуш, які бояться відповідальності приймати рішення, у висококваліфікованих чиновників.

Сьогодні ми намагаємося допомогти вам стати висококваліфікованими спеціалістами-чиновниками. Тому що чиновник, у високому розумінні цього слова, завжди шукає, знаходить і приймає правильне рішення. Нинішній чиновник боїться його шукати, йому простіше знайти причину для відмови і перекласти вирішення проблеми на чужі плечі, на чужу голову. Люди не повинні потерпати від того, що ми чогось не знаємо, бігати по інстанціях для вирішення вже фактично вирішеного питання. Тому маємо спільно переосмислити та перелаштуватися працювати по-новому. І тут важливою є роль і органів виконавчої влади, і органів місцевого самоврядування, а також сертифікованих спеціалістів-землевпорядників, і, звичайно, чиновників, які працюють у земельній сфері. Це наше колективне завдання. Ми сьогодні маємо змінити практику, яка склалася в Одеській області. Ми маємо змінитися самі і змінити підходи у вирішенні питань, які розглядаємо на нараді.

Однією із поширених проблем, наприклад, є те, що при опрацюванні поданих документів кадаст-

ровий реєстратор виявляє накладки суміжних земельних ділянок. Однак необхідно відповісти на запитання: «Хто, коли і на якому етапі вніс неправильні відомості в базу даних?» Адже земля по землі не бігає і не може з одного місця перенестися в інше! Отже, хтось допустив помилку, яку необхідно виправляти. Для розуміння і відчуття того, що ми робимо правильно, законодавець, прийнявши відповідні норми, сьогодні дозволив нам перейти від судової практики вирішення цих питань в адміністративну, шляхом прийняття звичайного робочого рішення.

Які ж види землевпорядної документації розробляються найбільше? Ми чомусь вирішили, що найнеобхіднішим видом землевпорядної документації є проект відведення. А чому? Крім нього, який ускладнено необхідністю отримання відповідних рішень та погоджень, хоч їх кількість і зменшилася, законодавчо визначені й інші. Так, законодавці процедуру відведення земельної ділянки змінили — спростили, а наше мислення залишилося на тому ж рівні — «не пущать!». Давайте викорінювати це та дотримуватися позиції, що можна і треба брати на себе відповідальність і вирішувати питання самостійно.

Згадаємо, які ж землевпорядні документи, крім проекту відведення, законодавство дозволяє нам робити. Це технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та інші. А хто на сьогодні такий проект підготував? Якщо хтось і почав розробляти, то не може довести його до логічного завершення, аби отримати кадастровий номер і зареєструвати земельну ділянку.

Крім того, є ще такий вид землевпорядної документації, як проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь. А хто розробив таку документацію? Одиниці.

Наступне — матеріали інвентаризації земель. Чому ми не використовуємо цей вид документації? Адже він формує ті земельні ділянки, які підлягають державній реєстрації. У підсумку теж саме — немає практики.

Ще один вид — технічна документація щодо поділу та об'єднання земельних ділянок. Чомусь вважають, що коли необхідно розділити одну земельну ділянку, то необхідно робити два, три, п'ять проектів відведення. Чому? Адже чинним законодавством прямо передбачено розробку тільки технічної документації щодо поділу земельних ділянок.

Я вже не торкаюся змісту цих видів документації. Я прошу вас змінити своє ставлення до тієї документації, яку ви розробляєте, та захищати її, якщо до неї надаються якісь зауваження працівниками управління експертизи. Давайте дивитися на якість документації. Я розумію, що в цій складній економічній ситуації кожен із сертифікованих спеціалістів, ліцензованих суб'єктів господарювання береться за будь-яку роботу. Це правильно. Однак, якщо вже взялися за це, то необхідно документацію зробити якісно і вміти її захистити. Не віддавайте вашу працю замовнику, щоб він ходив з нею по кабінетах, аби виправляти ваші помилки. Захищайте її самостійно або разом із замовником.

До речі, хочу підкреслити, що при перевірці ліцензійних умов ми будемо обов'язково аналізувати ті договори, які укладаються на виконання землевпорядних робіт. Перегляньте їх. Передбачте свою відповідальність за якість робіт.

Зміниться і зміниться своє ставлення до роботи, адже наша зустріч має на меті допомогти всім розібратися із новими нормами законодавства, яке на сьогодні дозволяє нам працювати в нормальних цивілізованих умовах. Тому за нашої допомоги чи без нашої допомоги проаналізуйте законодавство, вивчіть його. Ми всі будемо навчатися, ми теж далеко не все до кінця розуміємо, однак спільними зусиллям, враховуючи чинні норми законодавства, давайте сумлінно, якісно і відповідально виконувати свою роботу.

ДОПОВІДАЄ

Марина САВЧЕНКО,
начальник управління державної землевпорядної експертизи Головного управління

Відповідно до статті 79-1 Земельного кодексу України формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав.

Формування земельних ділянок здійснюється:

- у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;
- шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;
- шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів.

Підсумком процесу формування земельної ділянки є її державна реєстрація у Державному земельному кадастрі.

Підготовка документації із землеустрою, яка необхідна для формування земельних ділянок, здійснюється відповідно до Земельного кодексу України, Законів України «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», Інструкції про встановлення (відновлення)

меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженої наказом Держкомзему від 18.05.2010 р. № 376, та інших нормативно-правових актів.

До документації із землеустрою, безпосередньо спрямованої на формування земельних ділянок, належать:

1) проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок;
2) технічна документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
3) проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань;
4) проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;
5) матеріали інвентаризації земель;
6) технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.

Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок

Найбільш об'ємними за кількістю текстових та графічних матеріалів є проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Проекти землеустрою розробляються у разі зміни цільового призначення земельних ділянок та формування нових земельних ділянок.

Статтею 50 Закону України «Про землеустрій» затверджено склад проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, статтею 186-1 Земельного кодексу України порядок їх погодження.

Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок не розробляються у випадках:

- визначених ч. 8 ст. 79-1 Земельного кодексу України — у разі встановлення (відновлення) меж земельних ділянок за їх фактичним використанням, у зв'язку з неможливістю виявлення дійсних меж, формування нових земельних ділянок не здійснюється, а зміни до відомостей про межі земельних ділянок вносяться до Державного земельного кадастру на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- передбачених п. 2 Прикінцевих та Перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр», згідно з яким земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера. У разі якщо відомості про зазначені земельні ділянки не внесені до Державного реєстру земель, їх державна реєстрація здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). При цьому, дозвіл на розроблення такої документації із землеустрою надається відповідно до статті 123 Земельного кодексу України згідно з повноваженнями органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування. Внесення інших змін до відомостей про ці земельні ділянки здійснюється після їх державної реєстрації;
- у разі якщо кадастрові номери земельних ділянок були визначені (в тому числі на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку), але не присвоєні до 1 січня 2013 року, такі кадастрові номери вважаються присвоєними, а земельні ділянки — зареєстрованими у Державному земельному кадастрі з моменту письмового звернення замовника документації із землеустрою, на підставі якої було визначено кадастровий номер земельної ділянки, без подання електронного документа та стягнення плати за державну реєстрацію земельної ділянки, у разі якщо така документація із землеустрою була затверджена до 1 січня 2013 року в порядку, встановленому законом;
- у разі наявності зареєстрованого договору оренди землі, за яким користувач регулярно сплачує орендну плату, а документація із землеустрою з невизначених причин відсутня, також розробляється технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Технічна документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)

Така документація розробляється відповідно до Закону України «Про землеустрій» та Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженої наказом Держкомзему від 18 травня 2010 року № 376.

Завданням такої роботи є встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), що передбачає уточнення низки фізичних характеристик (ознак) земельної ділянки, зокрема, ліній проходження меж та її площі, а також присвоєння ділянці кадастрового номера.

Склад технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) визначений вищезгаданою Інструкцією .

Відповідно до пункту 2.8. Інструкції така технічна документація включає:

- пояснювальну записку, яка містить опис місця розташування земельної ділянки, відомості про власника (користувача) земельної ділянки, відомості про виконавця (виконавців), реквізити відповідних ліцензій, необхідних для виконання робіт, відомості про власників (користувачів) суміжних земельних ділянок, стислий опис виконаних робіт;

- технічне завдання на встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- копію документа, що посвідчує фізичну особу, або копію свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи;
- копію документа, що посвідчує право на земельну ділянку (у разі його наявності);
- матеріали польових топографо-геодезичних робіт;
- план меж земельної ділянки, складений за результатами кадастрової зйомки, на якому відображаються зовнішні межі земельної ділянки із зазначенням власників (користувачів) суміжних земельних ділянок, усі поворотні точки меж земельної ділянки, лінійні проміри між точками по межах земельної ділянки, межі вкраплених земельних ділянок із зазначенням їх власників (користувачів). На бажання замовника замість плану меж земельної ділянки може складатися кадастровий план земельної ділянки;
- перелік обмежень у використанні земельної ділянки і наявні земельні сервітути;
- у разі необхідності документ, що підтверджує повноваження особи діяти від імені власника (користувача) земельної ділянки при встановленні меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання, який включається до документації із землеустрою після виконання робіт із встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками.

На підставі цієї технічної документації здійснюється внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель та відомості про межі земельної ділянки у разі встановлення (відновлення) меж земельної ділянки за її фактичним використанням.

Також, пунктом 4 Прикінцевих та Перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» передбачено, у разі якщо на земельній ділянці, право власності (користування) на яку не зареєстровано, розташований житловий будинок, право власності на який зареєстровано, кадастровий номер на таку земельну ділянку присвоюється за заявою власників такого будинку на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Статтею 55-1 Закону України «Про землеустрій» передбачена розробка ще одного виду технічної документації із землеустрою — технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди та сервітуту.

Однак вона розробляється з метою встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди та сервітуту, і не має своїм результатом формування земельних ділянок.

Технічна документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок

Формування нових земельних ділянок відбувається також і в разі **поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок**.

Для цього розробляється технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок, яка передбачена статтею 56 Закону України «Про землеустрій». На підставі цього виду документації проводиться державна реєстрація земельних ділянок та скасування такої державної реєстрації.

Проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань

Такі проекти розробляються відповідно до статті 51 Закону України «Про землеустрій».

Завданням таких проектів землеустрою є обґрунтування розмірів і меж земельних ділянок з урахуванням вимог щодо раціонального використання та охорони земель.

Проекти землеустрою щодо створення нових землеволодінь та землекористувань розробляються на основі схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць і територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення з урахуванням матеріалів попереднього погодження місця розташування об'єкта землеустрою.

На сьогодні відсутній нормативно-правовий акт, яким визначено склад зазначеної документації із землеустрою. Однак, беручи до уваги, що проекти землеустрою щодо впорядкування існуючих землеволодінь та землекористувань передбачають заходи щодо впорядкування структури земельних угідь, усунення черезсмужжя, далекоземелля, ламаності меж, ерозійних процесів та інших екологічних наслідків нераціонального використання земель та враховуючи вимоги статті 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр» Головне управління Держземагентства в Одеській області пропонує розробляти цей вид документації із землеустрою з метою внесення відомостей до Державного земельного кадастру про угіддя земельної ділянки.

Як приклад, в оренді юридичної особи перебуває земельна ділянка з цільовим призначення для будівництва автозаправної станції, яка належить, юридичній особі на підставі договору оренди землі (кадастровий номер не присвоєний).

При виготовлені технічної документації із землеустрою для отримання витягу з Державного земельного кадастру з'ясовується, що угіддя земельної ділянки не відповідають фактичному положенню.

Тобто, з будівництвом автозаправної станції угіддя в межах земельної ділянки зазнали зміни, з метою їх виправлення необхідно розробляти проект землеустрою щодо впорядкування існуючих землеволодінь та землекористувань, при цьому погоджений та затвер-

джений проект подається державному кадастровому реєстратору разом із технічною документацію із землеустрою для реєстрації земельної ділянки з фактичним складом угідь.

При цьому в графічній частині таких проектів розробляються плани, на яких відображені угіддя на час передачі земельної ділянки та сучасний стан використання земельної ділянки з розташуванням автозаправної станції.

Проект землеустрою щодо впорядкування існуючих землеволодінь та землекористувань погоджується в порядку, визначеному статтею 186-1 Земельного кодексу України, і відповідно до статті 9 Закону України «Про державну експертизу землевпорядної документації» підлягає обов'язковій державній експертизі. Ця документація розробляється для земель всіх категорій, окрім земель сільськогосподарського призначення.

Проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь

Для земель сільськогосподарського призначення статтею 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр» передбачена розробка іншого виду документації — **проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь**.

Ці проекти розробляються з метою організації сільгоспвиробництва і впорядкування сільгоспугідь у межах землеволодінь та землекористувань для ефективного ведення сільгоспвиробництва, забезпечення раціонального використання та охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища і покращення природних ландшафтів.

Постановою Кабінету Міністрів України від 2 листопада 2011 року № 1134 затверджено Порядок розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь, також визначений їх склад та процедура погодження. Такі проекти землеустрою також підлягають обов'язковій державній експертизі землевпорядної документації.

Документація щодо інвентаризації земель

Пунктом 7 Прикінцевих та Перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» передбачений ще один вид документації із землеустрою — **документація щодо інвентаризації земель**.

До державної реєстрації права державної чи комунальної власності формування земельних ділянок за рахунок земель державної та комунальної власності, визначення їх угідь, а також віднесення таких земельних ділянок до певних категорій може здійснюватися на підставі матеріалів інвентаризації земель, у межах населених пунктів, проведеної за рішенням сільських, селищних, міських рад, за їх межами — районними державними адміністраціями.

Матеріали інвентаризації земель у такому разі підлягають погодженню в порядку погодження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та затверджуються органами, які прийняли рішення про проведення інвентаризації.

Формування земельних ділянок у такому порядку може здійснюватися лише один раз.

Крім того, згідно зі статтею 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр» також підлягають внесенню до Державного земельного кадастру відомості: про нормативну грошову оцінку земель; про межі адміністративно-територіальних одиниць; про розподіл земель між власниками та користувачами; про бонітування ґрунтів; про Державний кордон України.

Головним управління Держземагентства в Одеській області здійснюється перевірка якості виконаних землевпорядних робіт та їх відповідність чинному законодавству України у трьох форматах — у формі погодження документації із землеустрою, проведення державної експертизи землевпорядної документації та затвердження документації із землеустрою щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності.

За результатами проведеного аналізу 75 відсотків документації із землеустрою, яка надходить до Головного управління повертається на доопрацювання через низьку якість її виготовлення.

Невід'ємною частиною кадастрового плану земельної ділянки є таблиці із зазначенням координат усіх поворотних точок меж земельної ділянки, переліку земельних угідь, їх площ, відомостей про цільове призначення земельної ділянки та розробника документації із землеустрою на земельну ділянку. Отже, як бачимо, законодавець відкрив широкі можливості, які дозволяють землекористувачам за допомогою сертифікованих землевпорядників розробляти в переважній кількості випадків прості види документації, а також ефективно вирішувати питання уточнення кадастрових відомостей про земельну ділянку (зокрема, про її угіддя). На жаль, протягом останніх 1,5 років цей потенціал був значною мірою не задіяний. Сьогодні ми хочемо повністю розблокувати передбачені законодавством можливості та зняти усі штучні обмеження.

Тож, шановні сертифіковані землевпорядники, розробляйте ті види документації із землеустрою, які передбачені законом, не створюйте додаткових обмежень для землекористувачів, але чітко дотримуйтесь при цьому існуючих стандартів та норм, уникайте помилок, про які ми тут говорили, та будьте впевнені, що ніяких безпідставних відмов при розгляді грамотно зробленої документації із землеустрою з боку територіальних органів Держземагентства не буде.

Євген БЕРДНІКОВ:

— Хочу звернути увагу на дві прості речі. Ми з вами знаємо, що кожен землеустрій завершується внесенням відомостей в кадастр. Ми також знаємо, що стосовно земельної ділянки наші можливості по внесенню відомостей до земельного кадастру обмежуються вимогами статті 21 Закону «Про Державний земельний кадастр». Ми згадали про два практично не задіяні види землевпорядної документації — мова йде про проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь. Перший фактично залишається невідомим, він не використовувався, другий використовувався з-під палиці для великих сільськогосподарських підприємств за умови надання їм в оренду землі. Насправді це два ефективні засоби. Я не буду оцінювати добре це чи погано, мені особисто не в усьому до вподоби вимоги згаданої статті Закону, але це факт і нам треба його дотримуватися. Це спосіб внесення правильних відомостей про угіддя земельних ділянок. Інших способів у нас немає.

Про що йдеться? Зараз відбувається масова реєстрація земельних ділянок та внесення в кадастр раніше оформлених відомостей про них. Робиться це з різних причин. Ми цей процес активізували роботами з нормативно-грошової оцінки. Коли переглядаються договори оренди, відповідно, для перегляду необхідно зареєструвати земельні ділянки. І тут виникає питання про невідповідність угідь. Зробили технічку — там зовсім інший склад угідь. Як бути? На основі технічки внести відомості про угіддя. Якщо відомості в кадастр вже внесені, то щоб внести інші відомості про угіддя в договори оренди, на жаль, правових підстав немає. Я в душі з цим не згідний. Та на сьогодні інших технічних способів розв'язати проблему нема. Тому робимо проект землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань на несільськогосподарські землі і робимо проект землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, на сільськогосподарські землі.

Щодо першого проекту. Робимо його по аналогії з проектом відводу — беремо дозвіл, погоджуємо... Різниця — графічна частина, яка містить аналіз тих змін, які відбулися. Аналітика змін у графіці і пояснювальній записці. Зміни вносяться так само, як тут розповідав Олександр Федійчук. По цих проектах має бути погодження, а також проведена експертиза. Цей вид документації не був задіяний, однак на сьогодні на підставі такої документації можливо внести ті зміни в кадастр, які відбулися із земельною ділянкою.

Щодо реєстраційної процедури, то все досить просто. Пише громадянин заяву про реєстрацію земельної ділянки, додає технічку, в якій містяться відомості відповідно до Закону «Про Державний земельний кадастр», у тому числі і про угіддя, кадастровий реєстратор перевіряє чи відповідає вона реальному стану на місцевості, щоб мати правову можливість обґрунтувати її реєстрацію, а до технічки додається один із цих проектів, який погоджено. Технічку ж виготовляємо у повній відповідності з реальним станом земельної ділянки. Реєструємо ділянку відповідно до Закону «Про Державний земельний кадастр». Усе.

Ще одне питання, на яке хотів би звернути вашу увагу. Що розробляти — технічку чи проект відведення, виходячи з норми Перехідних та прикінцевих положень Закону «Про Державний земельний кадастр», яка тут була процитована? Якщо на неоформленій земельній ділянці розташовано житловий будинок, право на який оформлено, земельна ділянка має реєструватися за технічною документацією. Нікого не цікавить, згідний я з цим чи ні. Є пряма вимога Закону, яку треба виконувати. Мова йде про забудову, яка склалася, про будинок, який історично існує на історичній вулиці. І цієї норми закону ми повинні дотримуватися.

Запитання:

— Хочу задати узагальнене питання від землевпорядників міста.

Якщо будемо робити технічну документацію зі встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), чи можливо буде зареєструвати право комунальної власності територіальної громади на таку ділянку з метою подальшої її передачі у власність або користування?

Євген БЕРДНІКОВ:

— Ще у травні 2013 року Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно» доповнено статтею 4-1, згідно з якою попередня реєстрація права комунальної власності територіальної громади на земельну ділянку не потрібна. Така реєстрація відбувається після прийняття рішення про передачу земельної ділянки у власність або користування особі разом з реєстрацією похідного права.

Запитання:

— Землевпорядники в документації із землеустрою готують два акти — акт приймання-передачі межових знаків на зберігання і акт погодження меж ділянки. Акт погодження меж складом землевпорядної документації не передбачений, а, отже, чи потрібен він взагалі? Чи можливо об'єднати ці документи?

Євген БЕРДНІКОВ:

— Хочу нагадати, що в основі цивілізованої моделі землеустрою лежить принцип добросусідства. Важливо зрозуміти: проблеми існують у натурі чи ні. Якщо ми це будемо ігнорувати, то ми будемо жити в судах й правди не знайдемо. Ці два документи є необхідними для земельної ділянки.

Запитання:

— Якщо ми йдемо шляхом спрощення, то як бути в такому випадку.

Коли оформляється земельна ділянка, землевпорядники подають відповідні проекти землеустрою. Спочатку отримуються витяги з форми 6-Зем, які готуються окремо. Потім звертаються за висновком до проекту землеустрою. У цьому висновку, звертаю увагу, зазначається: «вважається за можливе погодити матеріали землеустрою...». Я не розумію, чи висуваються якісь умови для такого погодження чи ні? Не знаю, не можу однозначно оцінити — в області в цілому цей документ погоджений чи ні?

Далі необхідно отримати перелік обмежень і обтяжень щодо земельної ділянки, потім ще й витяг, а при передачі землі в оренду ще й витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку. За кожним документом необхідно звертатися окремо і чекати певний час, щоб їх отримати. Ці п'ять позицій, які йдуть одна за одною, зводять нанівець ту спрощену процедуру. Я хочу звернути на це увагу і, користуючись нагодою, запитати: чи можна об'єднати видачу цих документів, наприклад, форму 6-Зем з витягом, перелік обмежень і обтяжень з висновком?

Євген БЕРДНІКОВ:

— Звертаю увагу керівників державних управлінь і відділів земельних ресурсів на те, що у вас є дві можливості — погодити проект землеустрою або не погодити його, надавши аргументи чому не погодили. Ви погоджуєте не матеріали проекту, а проект у тому вигляді, в якому він зроблений. Так вимагає законодавство. У нас немає інших формулювань.

Щодо об'єднання документів. Ці питання обговорювалися на різних рівнях — і в Держземагентстві, і навіть у Верховній Раді України. Була навіть спроба об'єднати ці процедури в одну. Однак, зійшлися на тому, що нині таке неможливо, а ось об'єднати у два етапи — цілком можливо: перший — видача погодження, обмежень і обтяжень та форми 6-Зем одним пакетом. Другий етап — видача витягу з Державного земельного кадастру та за необхідності витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку. Нагадаю, що витягом з Державного земельного кадастру посвідчується державна реєстрація земельної ділянки, а, отже, є підстава для видачі витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку доти, поки оцінка не буде зазначатися у самому витязі з кадастру.

Запитання:

— Це запитання стосується Класифікації видів цільового призначення земельних ділянок. Вона містить секцію, тобто категорію земель, та підрозділи. Я розумію, що це види використання (ч. 5 ст. 20 Земельного кодексу). У зв'язку з цим питання щодо розробки проектів землеустрою за умови зміни використання ділянки. Наприклад, на землях однієї категорії є житловий будинок, а власник, скажімо, хоче побудувати готель. У цьому випадку це зміна цільового призначення земельної ділянки чи тільки виду її використання?

Алла КАЛЬНІЧЕНКО:

— У наведеному прикладі, звичайно, мова йде про зміну цільового призначення. Нагадаю, що згадана Класифікація є підзаконним актом і затверджена наказом Держкомзему України. Статтею ж 1 Закону України «Про землеустрій» дається визначення цільового призначення земельної ділянки. Зокрема, цільове призначення земельної ділянки — використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку. Тобто, якщо проектом землеустрою визначено, що земельна ділянка передбачена для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель та споруд, то зміна її використання під будівництво готелю є ніщо інше, як зміна цільового призначення, а, отже, звідси випливає і необхідність дотримання всієї процедури, передбаченої чинним законодавством.

ІІІ. ОФОРМЛЕННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАНЬ: *від поновлення договорів до земельних торгів* (законодавчі основи, практика та проблемні питання)

● ПРО ПРОБЛЕМУ

Євген БЕРДНІКОВ,
заступник
начальника
Головного управління

– Як оформити землю в оренду — не під забудову, а для інших цілей?

Ми знаємо, що практика зовсім інша. Практика не самої процедури оформлення, а тих відносин, які склалися на практиці. Маю на увазі тотальну практику масового засилля тимчасових договорів, тимчасових угод, які не обґрунтовуються нормами закону, однак які мають місце практично в кожному районі, за які чіпляються чиновники, причому одні проти них, інші хочуть зберегти.

До 2008 року чітких правових підстав для їх укладання взагалі не було. Всі посилання носили виключно «договірний» характер — від необхідності розробки землевпорядної документації до можливості домовитися «на пряму». Для реєстрації такого договору в кадастрі не було жодних законних підстав.

З 2008 року ця практика продовжилася, посилилася. Закон вимагав, щоб вільні земельні ділянки продавалися на конкурентних засадах, а порядку проведення земельних торгів закон довго не встановлював.

У 2009 році отримали ще один привід, пов'язаний із ускладненням порядку погодження землевпорядної документації — з'явилися комісії. З 2013 року взагалі біда — стали кричати, що не можливо нічого зробити, оскільки змінилися повноваження і розпорядження державними сільськогосподарськими землями перейшло до органів земельних ресурсів. Визнаючи справедливість усіх трьох аргументів, ми можемо констатувати, що нині у нас є весь інструментарій для того, щоб цю ситуацію поставити з голови на ноги. Більше того, у нас є пряме доручення губернатора про те, щоб ця практика відійшла в минуле. Ця практика не вигідна абсолютно нікому: бюджет коштів не отримує, тому що реальна плата за такими договорами нижче ринкової, землекористувачі перебувають у підвішеному стані — їх можуть викинути з цієї ділянки і ніяких прав у них немає, ніяких інвестицій в охорону земель, довгострокових вкладень у землю такий користувач робити не буде. Звичайно, на цьому тлі маємо постійні візити правоохоронців, які з цього годуються, а також корупцію серед місцевих чиновників, які підписують такі договори. З усім цим має бути покінчено. І справа не тільки в тому, що це якийсь лозунг, якесь доручення. Губернатор виділяє на це кошти, а ми запланували всі необхідні організаційні заходи для цього.

У наступному виступі ви почуєте відповіді на запитання, почуєте як ми плануємо це робити, як плануємо вирішувати питання з тими договорами, які вже укладені, і що робитимемо з вільними земельними ділянками.

Ми хочемо цю проблему вирішити до кінця року, щоб протягом наступного року виставити на торги всі інші земельні ділянки, які фактично використовуються за тимчасовими договорами, щоб до 2015 року забути про цю проблему. У нас для цього є адміністративна підтримка, у нас є фінансовий ресурс і законодавчі можливості.

ДОПОВІДАЄ

Олена ТОДОЩАК,
начальник
юридичного управління
Головного управління

Якщо згадати якою була процедура оформлення сільськогосподарського землекористування, то можна з впевненістю сказати, що до 2008 року вона не була надто складною та передача земельних ділянок сільськогосподарського призначення в оренду відбувалася на підставі рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування шляхом укладення договору оренди земельної ділянки. Із внесенням змін до Земельного кодексу України та Закону України «Про оренду землі» процедура набуття прав на землі державної та комунальної власності стала можливою лише за результатами земельних торгів, за виключенням деяких випадків.

Багато нарікань з боку громадян та суб'єктів господарювання щодо стримування процедури набуття прав власності та користування на землю відчули ми після внесення змін до статті 122 Земельного кодексу України та переходу з 1 січня 2013 року повноважень щодо розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності до Центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальних органів.

Перегляд (поновлення, внесення змін) договорів оренди земель сільськогосподарського призначення державної власності за межами населених пунктів, укладених до 01.01.2013 року та зареєстрованих відповідно до вимог чинного законодавства, є одним з пріоритетних напрямків роботи Головного управління.

На сьогодні виходом із ситуації, яка склалася, ми бачимо недопущення припинення дії договорів оренди, терміни яких закінчуються, та продовження дії існуючих договорів оренди землі до їх закінчення шляхом укладання додаткових угод. У такому випадку угода є невід'ємною частиною основного договору оренди землі і дія цього договору продовжується на термін, який визначили сторони у додатковій угоді.

Щодо тих сільгоспземель державної власності, користування якими не оформлено у встановленому законодавством порядку, то вони мають бути проінвентаризовані, а права користування ними виставлені на продаж на земельних торгах.

З самого початку проведення зазначених робіт ми наштовхнулися на низку проблем, які стримують процедуру перегляду договорів оренди земель сільськогосподарського призначення державної власності та внесення змін шляхом укладення додаткових угод до них.

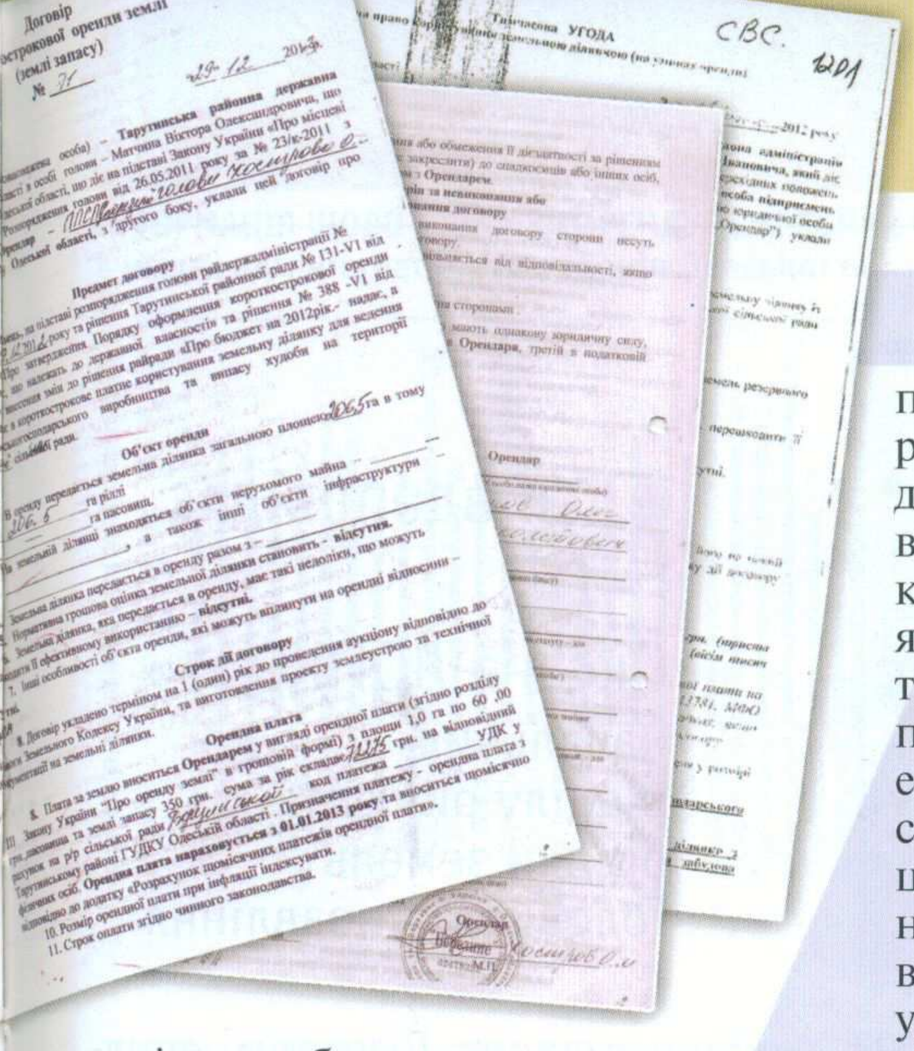
Одне з проблемних питань, на яке хочеться звернути увагу, це договори оренди землі, які було укладено без розроблення та затвердження у встановленому законодавством порядку документації із землеустрою. Це є безперечним порушенням законодавства з боку органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, які укладали такі договори при вирішенні цієї ситуації. На нашу думку, слід звертати увагу на той факт, що користувачі використовують земельні ділянки відповідно до укладених договорів без порушень та дотримуються умов використання земельних ділянок, зазначених у договорах оренди землі, а також, що дуже важливо, своєчасно сплачують орендну плату.

На сьогодні, як вже зазначалося, відповідно до вимог Земельного кодексу України передача в оренду державних сільськогосподарських земель, за виключенням певних випадків, здійснюється за результатами земельних торгів. Враховуючи складну економічну ситуацію, яка склалася в нашій країни, скасування таких договорів призведе до втрат місцевих бюджетів, до яких надходила орендна плата, а також до простоювання значних площ земель або до використання їх без правовстановлюючих документів.

З урахуванням того, що відповідно до Перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера, виходом із цієї ситуації ми бачимо необхідність розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Також існує певна кількість договорів оренди землі, відповідно до яких право користування на земельні ділянки виникло до 2004 року та відомості про які не внесено до державного реєстру земель. У цьому випадку, перш ніж укласти додаткову угоду до договору оренди землі, також необхідно зареєструвати земельну ділянку, яка відповідно до абзацу 2 пункту 2 Перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» та пункту 115 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України №1051 від 17.10.2012 року, здійснюється на підставі технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за заявою власника або користувача земельної ділянки державної власності.

Отже, законодавець надає можливість землекористувачу земельної


Договір
строкової оренди земл
(землі запасу)
№ 31
29 12 2013
Тарутинська районна державна
Матчина Віктора Олександровича, що
Одеської області, з другого боку, уклали цей договір про
Предмет договору
Об'єкт оренди
га в тому
Строк дії договору
Орендна плата
Типова УГОДА
СВС.
1201

ділянки, без отримання дозволу органу виконавчої влади, що здійснює розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності, самостійно звернутися до будь-якої ліцензованої землевпорядної організації та замовити виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), після чого звернутися до відповідного територіального органу Держземагентства за місцем розташування земельної ділянки у визначеному законодавством порядку із заявою про державну реєстрацію земельної ділянки.

Мають місце непоодинокі випадки виявлення розбіжностей угідь в натурі (на місцевості) та угідь, зазначених в діючих договорах оренди землі. Що маю на увазі? У процесі використання земельної ділянки користувачі самостійно змінюють угіддя, зокрема, розорюють земельні ділянки, надані під пасовища, закладають багаторічні насадження на ріллі, розкорчовують сади. Що робити у таких випадках та як здійснити зміну угідь у Державному земельному кадастрі?

Відповідь на це запитання нам дає Закон України «Про Державний земельний кадастр», у статті 21 якого зазначено, що у такому випадку внесення відповідних змін про угідя до Державного земельного кадастру можливе на підставі розробленого у встановленому порядку проекту землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозмін. У разі якщо право користування на земельну ділянку виникло до 2004 року та відомості про неї не внесено до державного реєстру земель та на стадії розробки документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) було виявлена розбіжність в угіддях, користувачем додатково розробляється проект землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозмін, та в технічну документацію щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) вносяться відомості про угіддя з урахуванням розробленого проекту сівозмін.

У таких випадках при здійсненні державної реєстрації земельної ділянки разом із заявою та документами, визначеними Порядком ведення Державного земельного кадастру, для обґрунтування зміни угідь у технічній документації щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) державному кадастровому реєстратору подається проект землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозмін.

Згідно зі змінами до статті 288 Податкового кодексу України укладання договорів оренди земель державної та комунальної власності з 1 квітня 2014 року можливе лише за наявності нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Нині відсутність проведеної нормативної грошової оцінки земель під господарськими будівлями та дворами позбавляє Головне управління можливості переглянути розмір орендної плати за договорами оренди землі під господарськими дворами.

Виготовлення технічної документації з нормативної грошової оцінки землі та її затвердження потребує часу, та навіть її затвердження ще не дає можливості використовувати її до набрання чинності відповідно до пункту 271.2 статті 271 Податкового кодексу України.

Регіональною програмою розвитку земельних відносин та охорони земель на 2013-2015 роки, що затверджена рішенням Одеської обласної ради від 14.02.2013 року, передбачено виконання робіт з нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (за межами населених пунктів), у рамках яких буде виконано оцінку земель сільськогосподарського призначення під господарськими будівлями та дворами.

При проведені аналізу договорів оренди земель сільськогосподарського призначення державної власності за межами населених пунктів, укладених райдержадміністраціями до 01.01.2013 року, ми зіштовхнулися із проблемою, яка й досі не вирішена на законодавчому рівні — землі колективної власності. Значна кількість договорів оренди землі, переданих до Головного управління, укладена на землі колективної власності або на земельні ділянки державної власності, до складу яких увійшли землі колективної власності. Такі договори будуть повернуті Головним управлінням відповідним районним державним адміністраціям, які їх укладали. У разі якщо договори укладені на нерозподілені (невитребувані) власниками земельних часток (паїв) земельні ділянки, районні державні адміністрації відповідно до Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» мають можливість вносити зміни до зазначених договорів та продовжувати їх дію.

Підсумовуючи вищевикладене, хочеться підкреслити, що Головне управління разом з Відділами (Управліннями) Держземагентства у районах та містах Одеської області веде роботи по приведенню у відповідність до вимог законодавства договорів оренди земель сільськогосподарського призначення державної власності за межами населених пунктів, укладених до 01.01.2013 року та зареєстрованих відповідно до вимог чинного законодавства, шляхом проведення інформаційних роз'яснень та надсилання повідомлень орендарям щодо необхідності приведення цих договорів у відповідність до вимог Податкового кодексу України. Ці роботи ми плануємо завершити до кінця поточного року, що дасть можливість значно збільшити надходження до місцевих бюджетів.

● СПІВДОПОВІДАЄ

Оксана ЛОЙКО,
начальник
відділу ринку та
оцінки земель
Головного управління

Упорядкування сільськогосподарських землекористувань, тобто укладання, переукладання, продовження або внесення змін до діючих договорів оренди, це процес взаємовигідний. Для орендарів земельних ділянок він дає можливість на законних підставах набути право на оренду земельних ділянок, продовжити дію чинних договорів, зареєструвавши своє право на земельні ділянки і отримавши впевненість у завтрашньому дні. Для орендодавців земельних ділянок він дає можливість у межах чинного законодавства передати в оренду земельні ділянки, привести у відповідність до чинного законодавства ставки оренди за діючими договорами, збільшивши у нелегкий кризовий період надходження до бюджету, та забезпечити стабільні надходження від плати за землю на майбутнє, які можна буде направити на соціальні потреби територіальних громад.

Законом України «Про запобігання фінансової катастрофи та створення передумов для економічного зростання в Україні», який набув чинності з 1 квітня 2014 року, встановлено ставки орендної плати для усіх категорій земель на рівні 3% від нормативної грошової оцінки. До цього ставки орендної плати могли різнитися в десятки разів. Нижній рівень ставок оренди для земель сільськогосподарського призначення був встановлений на рівні земельного податку, який для ріллі становив 0,1%, а для багаторічних насаджень 0,03% від нормативної грошової оцінки. Сьогодні ж нижній рівень встановлено на рівні 3% від нормативної грошової оцінки.

Зважаючи на це, розміри орендної плати по раніше укладених договорах оренди земель сільськогосподарського призначення різняться на порядки. Лише останні роки при передачі сільськогосподарських угідь в оренду райдержадміністрації намагалися встановлювати ставки орендної плати на рівні оренди земельних паїв, по яких спостерігалася тенденція до зростання від 1,5% до 3% від нормативної грошової оцінки.

Такі ставки оренди земельних часток (паїв) були рекомендовані указами Президента, зокрема, з 2002 року — до 1,5%, а з 2008 року — 3% від нормативної грошової оцінки.

Тому по значній частині укладених раніше договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення розмір орендної плати визначений на рівні 1%, 1,5%, 3% від нормативної грошової оцінки.

Ми проаналізували ставки оренди земельних часток (паїв) в області, які встановлені цього року, і на графіку ми бачимо, що по більшості районів ставки оренди визначаються або наближаються до 3% від нормативної грошової оцінки. Лише по Кілійському, Краснокнязькому, Любашівському районах ставки оренди земельних часток (паїв) нижчі, найвищі ставки оренди земельних часток (паїв) у нас цього року в Комінтерновському районі — в середньому 4% від нормативно-грошової оцінки.

З минулого року в області набуто практику встановлення ставок оренди земель сільгосппризначення на рівні 4% від нормативно-грошової оцінки. Такий розмір орендної плати нам було рекомендовано листом Мінагрополітики України, який цілком прийнятний для оренди сільськогсоподарських угідь державної власності. Визначався такий розмір з урахуванням обсягів прибутків сільгосппідприємств за 2012 рік за даними Держстату.

Як засвідчила практика, збільшити надходження від плати за землю можливо двома шляхами. Один із них — збільшення надходжень від плати за землю, за умови приведення розмірів орендної плати у діючих договорах оренди до вимог чинного законодавства.

Запроваджена Головним управлінням Держземагентства у Одеській області практика щодо встановлення розміру орендної плати на рівні 4% від нормативної грошової оцінки дасть можливість в середньому збільшити надходження від оренди земель сільськогосподарського призначення у 2,5 рази. У грошовому виразі це становить 15 млн грн по області.

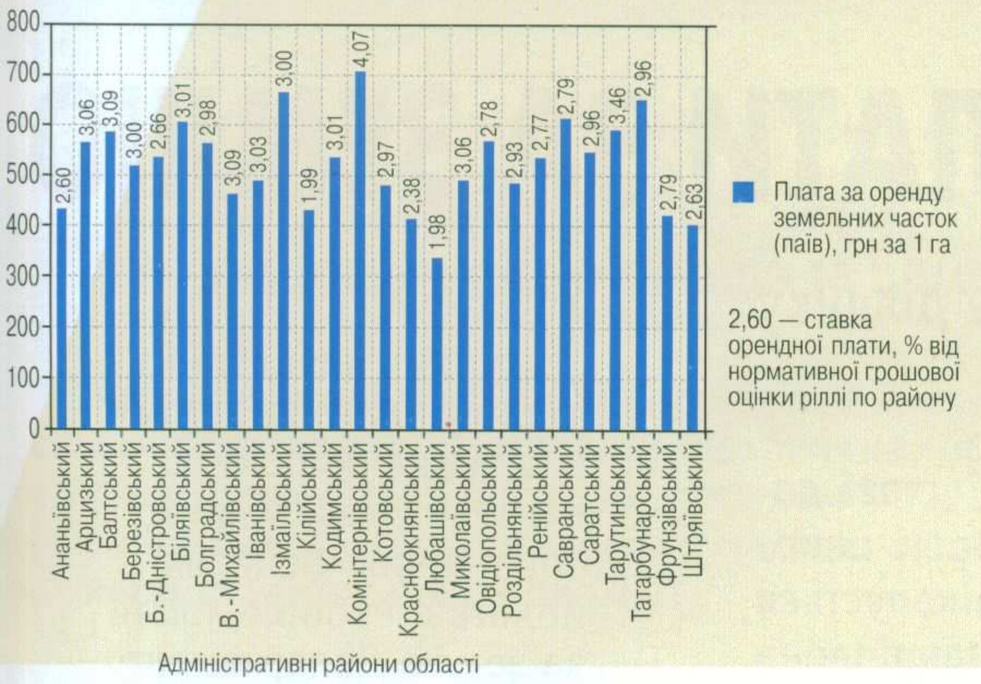
Дані що до можливого збільшення надходжень від плати за землю с/г призначення державної власності можна побачити на представленій діаграмі, де синім кольором вказано задекларовану орендну плату на 2014 рік, тобто та орендна плата яка буде сплачена орендарями у 2014 році, зеленим кольором показано орендну плату на рівні 3% від нормативно грошової оцінки, а червоним кольором показано орендну плату яка встановлена на рівні 4% від нормативно грошової оцінки, тобто та практика яка запроваджена у області.

Ми бачимо тенденцію до зростання орендної плати щонайменше в 2-2,5 рази, а по деяких районах, можливо, і більше. Головним управлінням вже розпочато процес внесення змін до діючих договорів оренди державних земель сільськогосподарського призначення, а успіх його залежить передусім від свідомості орендарів щодо необхідності підписання додаткових угод. Тобто вони повинні погодитися із запропонованим рівнем орендної плати і підписати додаткові угоди.

Другий шлях до наповнення місцевих бюджетів — це проведення земельних аукціонів з продажу прав оренди таких ділянок. Це єдиний на сьогодні законний шлях набуття

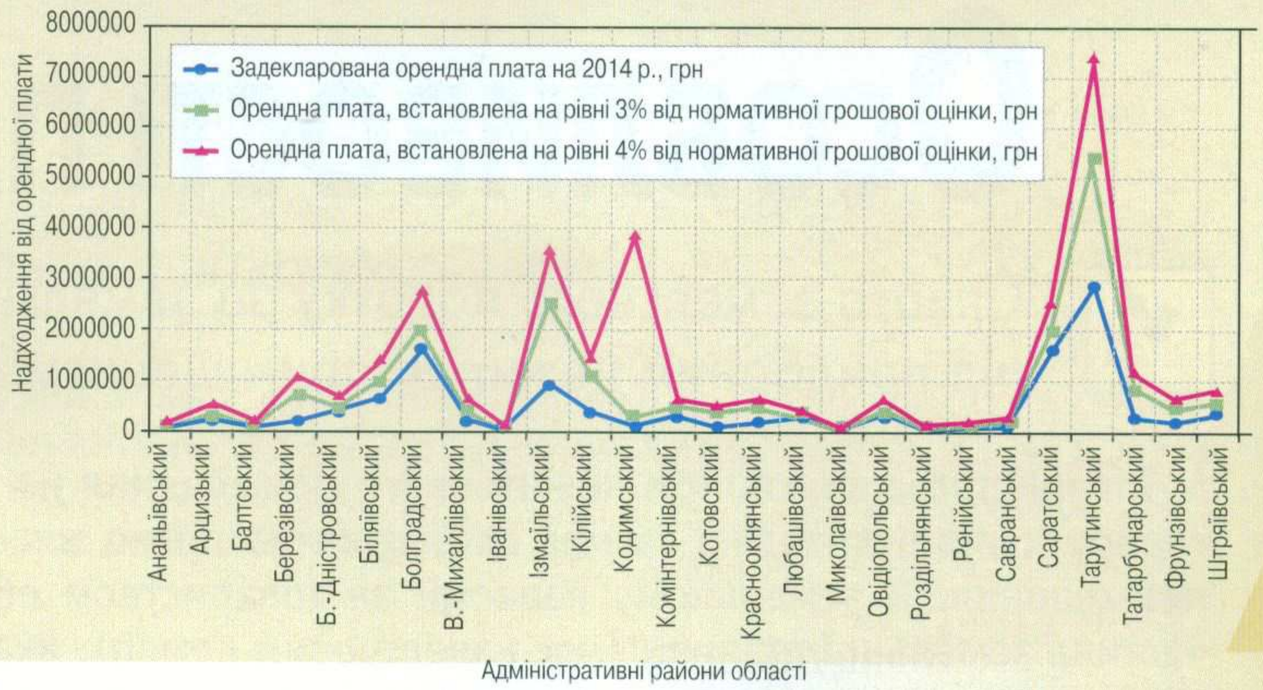
аграма 1

ФОРМАЦІЯ ЩОДО ПЛАТИ ЗА ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ)
межах адміністративних районів Одеської області



Діаграма 2

ЗБІЛЬШЕННЯ НАДХОДЖЕНЬ ВІД ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ у разі внесення змін до діючих договорів оренди земельних ділянок сільгосппризначення державної власності



рава оренди земель, що може по-бавити від тіньового використання льськогосподарських земель без формлення прав на них та неадек-атної плати за їх використання.

Усі незаконні, тимчасові чи інші годи, які раніше укладалися рай-ержадміністраціями, мають відій-ти в небуття. Досі зазначений про-ес не набув широкого розвитку ерез відсутність відповідного бю-жетного фінансування. Лише ми-улого року завдяки виділеним із ержавного бюджету коштам було абезпечено проведення в області емельного аукціону з продажу прав а оренду 7 сільськогосподарських емельних ділянок державної влас-ності, загальною площею 669 га, озташованих на території Арцизь-ого, Тарутинського, Овідіополь-ького та Ізмаїльського районів деської області.

За результатами аукціону орендна плата становила понад 4% від ормативної грошової оцінки, що грошовому виразі — 378 тис. гри-ень.

У 2014 році в рамках регіональної рограми розвитку земельних від-осин та охорони земель на 2013-015 роки передбачено кошти на роведення аукціонів з продажу рав на оренду земельних ділянок льськогосподарського призна-ення державної власності у розмірі млн гривень.

За результатами проведеної в 013 році інвентаризації земель изначено перелік державних зе-ель сільськогосподарського при-начення державної власності, про-аж права оренди на які можна иставити на земельні торги окре-ими лотами. До цього переліку включено 141 земельну ділянку загальною площею 6500 га, які використовуються без належного оформлення на них прав та на сьогодні користуються попитом серед сільськогосподарських товаровиробників.

Від реалізації прав на ці земельні ділянки очікується суттєво поповнити місцеві бюджети та отримувати щорічну орендну плату в розмірі понад 4 млн грн. Усі інші проінвентаризовані в 2013 році земельні ділянки, у разі повиту на них, будуть виставлені на земельні торги наступного року.

Крім того, Головне управління розглядає усі пропозиції із районів щодо земель, які використовуються без оформлення прав на них і по яких необхідно провести інвентаризацію з метою їх державної реєстрації та формування об'єктів продажу на аукціоні. Нині Головне управління вже активізує роботу і очікує від територіальних громад конструктивних пропозицій щодо необхідності інвентаризації сільськогосподарських земель та щодо включення вже сформованих земельних ділянок до переліку ділянок, права на які будуть підлягати продажу на земельних торгах у 2015 році.

Враховуючи, що згідно з пунктом 4 статті 69 Бюджетного кодексу України плата за землю зараховується до бюджетів місцевого самоврядування територіальної громади, то органи місцевого самоврядування мають бути найбільш заінтересовані у поповненні своїх бюджетів для вирішення соціальних потреб, особливо у цей важкий кризовий період.

Євген БЕРДНІКОВ:

— На всі земельні ділянки сільськогосподарського призначання державної власності, що користуються попитом, право оренди продамо. Самі проінвентаризуємо їх — самі виставимо на торги. Обласний бюджет до нас повернутий обличчям, нам дають кошти. На сьогодні маємо 6,5 тис. гектарів, користування якими оформлено тимчасовими договорами. Право оренди на них продамо цього року. Ми розуміємо, що, мабуть, це не все, але це левова частка. Що не зробимо цього року, перейде у перелік на наступний.

І ще один дуже важливий посил. Він звучав в усіх доповідачів. Я прошу всіх дуже уважно прочитати п.2 Перехідних та прикінцевих положень Закону України «Про Державний земельний кадастр». Там написано все, навколо чого сьогодні йшла мова. Якщо зареєстровано право на земельну ділянку за тим законодавством, яке діяло на час реєстрації цього права, незалежно від того коли це відбулося, ділянка вважається сформованою. Якщо вона сформована, відводити її вдруге не треба. Є технічка, є набір спеціальної землевпорядної документації, якою можна відкорегувати інформацію, у тому числі і по угіддях.

У підсумку я хотів би, щоб у вас склалося цілісна уява про сьогоднішній захід: де формувати земельну ділянку треба, а де не треба. Якщо формувати не треба, то як вносити інформацію про неї до Державного земельного кадастру. Якщо треба щось відкорегувати — як це робити. Якщо треба десь виправити помилку, то як це робити. Якщо потрібно оформити землекористування — як це робити. У нас сьогодні день не стільки запитань, як відповідей.

Особливості плати за землю

Сплата земельного податку за земельну ділянку під придбаним нежилим приміщенням

Товариство є власником нежитлового приміщення на підставі договору купівлі-продажу та має свідоцтво на право власності цього приміщення. В земельному кадастрі за товариством обліковується частина земельної ділянки (має кадастровий номер), яка закріплена пропорційно викупленому приміщенню. Чи повинно товариство самостійно сплачувати до бюджету податок на землю та на підставі яких документів?

Як встановлено п. 286.1 ст. 286 Податкового кодексу, підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру, який ведеться відповідним органом земельних ресурсів.

Відповідно до п. 271.1 ст. 271 Податкового кодексу базою оподаткування земельним податком є нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації. Нормативна грошова оцінка є однією із складових земельного кадастру.

Об'єктами оподаткування земельним податком є земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні, земельні частки (паї), які перебувають у власності.

Згідно з п. 287.6 ст. 286 Податкового кодексу при переході права власності на будівлю, споруду (їх частину) податок за земельні ділянки, на яких розташовані такі будівлі, споруди (їх частини) з урахуванням прибудинкової території сплачується на загальних підставах з дати державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

Катерина ГРИВНАК,
заступник начальника відділу плати за землю з юридичних осіб та місцевих податків і зборів Управління місцевих податків і зборів, плати за землю Департаменту оподаткування об'єктів і операцій Державної фіскальної служби України

Тому товариству необхідно отримати у відповідному органі земельних ресурсів дані про розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки та подавати звітність і сплачувати земельний податок за ставками та у строки, визначені Податковим кодексом.

Розмір орендної плати за земельну ділянку під водним об'єктом для риборозведення

Фермерське товариство хоче отримати в оренду ставок для риборозведення. Як правильно визначити розмір орендної плати за таку земельну ділянку, якщо вона знаходиться в межах села і нормативна грошова оцінка земель населеного пункту проведена?

Земельна ділянка під водним об'єктом для риборозведення належить до земель водного фонду (ст. 58 Земельного кодексу). За рішенням органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування громадянам та юридичним особам із земель водного фонду можуть передаватися на умовах оренди водойми для рибогосподарських потреб.

Набуття права на землю здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування. Порядок набуття права на землю громадянами та юридичними особами визначений ст. 116 Земельного кодексу.

Справляння плати за землю здійснюється відповідно до розділу XIII Податкового кодексу, яким визначено ставки земельного податку залежно від місцезнаходження земель (у межах населених пунктів чи за їх межами), їх категорій та від впровадження нормативної грошової оцінки.

Згідно з п. 276.4 ст. 276 Податкового кодексу податок за земельні ділянки в межах населених пунктів за водойми, які надані для виробництва рибної продукції, справляється у розмірі 25 відсотків податку, обчисленого за загальними ставками, встановленими для земель населених пунктів.

Щодо визначення розміру орендної плати за земельну ділянку, то слід зазначити таке.

З 01.04.2014 р. у зв'язку з прийняттям Закону № 1166 внесено зміни до пп. 288.5.1 п. 288.5 ст. 288 Податкового кодексу та передбачено, що розмір орендної плати встановлюється в договорі, але річна сума платежу не може бути меншою 3 відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Тому якщо у населеному пункті нормативна грошова оцінка встановлена, то розмір орендної плати буде розраховуватися за ставкою 3 відсотки від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Заповнення графи 8 «Річна сума земельного податку» при поданні щомісячних звітних податкових декларацій із земельного податку

Платник земельного податку самостійно обрав право подання звітних податкових декларацій щомісячно, оскільки у нього протягом року змінюються орендарі нерухомого майна. Чи заповнюється графа 8 «Річна сума земельного податку» при поданні щомісячної звітності із земельного податку?

Платники плати за землю (крім фізичних осіб) самостійно обчислюють суму податку щороку станом на 1 січня і не пізніше 20 лютого поточного року подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки податкову декларацію на поточний рік за встановленою формою з розбивкою річної суми рівними частками за місяцями. Подання такої декларації звільняє від обов'язку подання щомісячних декларацій (п. 286.2 ст. 286 Податкового кодексу).

Разом з тим, платник плати за землю має право подавати щомісяця звітну податкову декларацію, що звільняє його від обов'язку подання податкової декларації не пізніше 20 лютого поточного року, протягом 20 календарних днів місяця, що настає за звітним (п. 286.3 ст. 286 Податкового кодексу).

Форма Податкової декларації з плати за землю (земельний податок та/або орендна плата за земельні ділянки державної або комунальної власності), що затверджена наказом ДПА України від 24.12.2010 р. № 1015, використовується платниками до 01.01.2015 р. Починаючи з 01.01.2015 р., запроваджується форма декларації, затверджена наказом Міндоходів України від 30.12.2013 р. № 865.

Оскільки податкове зобов'язання з плати за землю за звітний місяць визначається виходячи з річної суми зобов'язання, то при поданні щомісячних звітних податкових декларацій із земельного податку платник у зазначених деклараціях заповнює графу 8 «Річна сума земельного податку».

Надання земельної ділянки в суборенду

Юридична особа є орендарем земельної ділянки згідно з укладеним з сільською радою в установленому порядку договором оренди. Разом з тим така юридична особа уклала з іншою особою договір суборенди на цю земельну ділянку. Хто в даному випадку буде подавати податкову звітність та сплачувати плату за земельну ділянку до бюджету?

Плата за землю, як встановлено пп. 14.1.147 п. 14.1 ст. 14 Податкового кодексу, є загальнодержавним податком, який справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності.

Орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності — обов'язковий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою (пп. 14.1.136 п. 14.1 ст. 14 Податкового кодексу).

Відповідно до п. 228.1 ст. 288 Податкового кодексу підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки. Платником орендної плати є орендар земельної ділянки, а об'єктом оподаткування — земельна ділянка, надана в оренду (пункти 288.2, 288.3 ст. 288 Податкового кодексу).

Як визначено ст. 8 Закону України «Про оренду землі», орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем в суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця. Якщо протягом одного місяця орендодавець не надішле письмового повідомлення щодо своєї згоди чи заперечення, орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду.

При цьому умови договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватися умовами договору оренди земельної ділянки і не суперечити йому.

Згідно з п. 288.6 ст. 288 Податкового кодексу плата за суборенду земельних ділянок не може перевищувати орендної плати.

Враховуючи, що законодавством передбачено сплату плати за землю у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, а платником орендної плати є орендар земельної ділянки, то юридична особа, яка орендує в органі місцевого самоврядування земельну ділянку та уклала з іншим суб'єктом господарювання договір суборенди на цю земельну ділянку, сплачує орендну плату за таку земельну ділянку та подає податкову декларацію відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки.

Податок за площі під нежитловими приміщеннями сплачується їх власниками

Організація є власником нежитлових приміщень у багатоквартирному житловому будинку. Оскільки вона не веде господарської діяльності і у неї відсутні кошти на рахунках, то чи може земельний податок сплачуватись її засновником або особою, якій приміщення передано у безоплатне користування?

Згідно з п. 15.1 ст. 15 Податкового кодексу платниками податків визнаються фізичні особи (резиденти і нерезиденти України), юридичні особи (резиденти і нерезиденти України) та їх відокремлені підрозділи, які мають, одержують (передають) об'єкти оподаткування або провадять діяльність (операції), що є об'єктом оподаткування згідно з цим Кодексом або податковими законами, і на яких покладено обов'язок зі сплати податків та зборів згідно з цим Кодексом.

Відповідно до п. 287.8 ст. 287 Податкового кодексу власники нежитлових приміщень у багатоквартирному житловому будинку сплачують до бюджету податок за площі під такими приміщеннями з урахуванням пропорційної частки прибудинкової території з дати державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

Згідно з п. 87.7 ст. 87 Податкового кодексу забороняється будь-яка уступка грошового зобов'язання або податкового боргу платника податків третім особам. Положення цього пункту не поширюються на випадки, коли гарантами повного та своєчасного погашення грошових зобов'язань платника податків є інші особи, якщо таке право передбачено цим Кодексом.

Тому платником земельного податку до бюджету є організація — власник нежитлового приміщення.

Надання в оренду платником єдиного податку власних нежитлових приміщень

Товариство є власником нежитлових приміщень першого поверху в адміністративній будівлі. Право власності на них зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. При цьому товариство є платником єдиного податку, отримує дохід саме від надання в оренду власних нежитлових приміщень та його єдиний вид діяльності — «надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна». Чи буде товариство сплачувати до бюджету земельний податок?

Відповідно до ст. 120 Земельного кодексу України (далі — Земельний кодекс) у разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду кількома особами, право на земельну ділянку визначається пропорційно до часток осіб у праві власності житлового будинку, будівлі або споруди. Підстави та порядок набуття права на землю визначені розділом IV цього Кодексу.

Пунктом 287.6 ст. 287 Податкового кодексу встановлено, що при переході права власності на будівлю, споруду (їх частину) податок за земельні ділянки, на яких розташовані такі будівлі, споруди (їх частини), з урахуванням прибудинкової території сплачується на загальних підставах з дати державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

Відповідно до пп. 297.1.4 п. 297.1 ст. 297 Податкового кодексу платники єдиного податку звільняються від обов'язку нарахування, сплати та подання податкової звітності із земельного податку, крім земельного податку за земельні ділянки, що не використовуються

Розмір земельного податку за земельну ділянку в межах населеного пункту, в якому нормативну грошову оцінку не змінено

Громадянка — член садівницького товариства приватизувала свою земельну ділянку, що підтверджується державним актом на право власності. Земельні ділянки садівницького товариства знаходяться в межах населеного пункту, нормативну грошову оцінку земель якого встановлено. Чи зміниться розмір земельного податку у 2014-му порівняно з минулим роком, якщо у населеному пункті нормативна грошова оцінка протягом 2013 року не змінилася?

Громадяни України, як встановлено ст. 35 Земельного кодексу України, із земель державної і комунальної власності мають право набувати безоплатно у власність або на умовах оренди земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва.

Юридичні особи можуть мати земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва на умовах оренди.

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

ними для провадження господарської діяльності.

Господарська діяльність — діяльність особи, що пов'язана з виробництвом (виготовленням) та/або реалізацією товарів, виконанням робіт, наданням послуг, спрямована на отримання доходу і проводиться такою особою самостійно та/або через свої відокремлені підрозділи, а також через будь-яку іншу особу, що діє на користь першої особи, зокрема за договором комісії, дорученням та агентськими договорами (пп. 14.1.36 п. 14.1 ст. 14 Податкового кодексу).

Статтями 793-797 Цивільного кодексу України (далі — Цивільний кодекс) визначено порядок оформлення найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини).

Так, ст. 796 Цивільного кодексу встановлено, що одночасно з правом найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) наймачеві надається право користування земельною ділянкою, на якій вони знаходяться, а також яка прилягає до будівлі або споруди, у розмірі, необхідному для досягнення мети найму. У договорі найму сторони можуть визначити розмір земельної ділянки, яка передається наймачеві.

Якщо розмір земельної ділянки у договорі не визначений, наймачеві надається право користування усією земельною ділянкою, якою володів наймодавець, тобто використовування наймачем земельної ділянки, яка знаходиться під будівлею та прилягає до будівлі, є обов'язковою умовою надання в оренду будівлі або її частини.

Крім того, відповідно до ст. 797 Цивільного кодексу плата, яка справляється з наймача будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), складається з плати за користування нею і плати за користування земельною ділянкою.

Враховуючи норми чинного законодавства, товариство у разі надання в оренду будівель, споруд або їх частин за договором оренди іншому суб'єкту господарювання (тобто господарська діяльність орендодавця здійснюється за рахунок здачі в оренду майна), податок за земельні ділянки під такими будівлями, спорудами, їх частинами сплачує у порядку та за ставками, визначеними Податковим кодексом.

Використання земельних ділянок садівницьких товариств здійснюється відповідно до закону та статутів цих товариств.

Якщо фізична особа має у власності земельну ділянку для ведення садівництва і право на цю ділянку посвідчується державним актом на право власності, то вона самостійно сплачує земельний податок до бюджету, якщо не звільнена від сплати земельного податку відповідно до ст. 281 Податкового кодексу.

Щодо юридичних осіб, то пунктом 286.7 ст. 286 Податкового кодексу передбачено, що юридична особа зменшує податкові зобов'язання із земельного податку на суму пільг, які надаються фізичним особам відповідно до п. 281.1 ст. 281 цього Кодексу за земельні ділянки, що знаходяться у їх власності або постійному користуванні і входять до складу земельних ділянок такої юридичної особи.

Базою оподаткування для земельного податку є нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації, що визначається відповідно до ст. 289 Податкового кодексу. Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель за 2013 рік становив 1.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, незалежно від їх цільового призначення згідно із Законом України від 11.12.2003 р. № 1378-IV «Про оцінку земель» проводиться не рідше, ніж один раз на 5-7 років.

У даному випадку, якщо в 2013 році у населеному пункті нормативна грошова оцінка земель не переглядалася, і враховуючи, що коефіцієнт індексації оцінки за 2013 рік становив 1, то розмір земельного податку у 2014 році порівняно з 2013 роком не змінився.

Строки давності для нарахування податкових зобов'язань

За який період контролюючі органи мають право нарахувати податкові зобов'язання, якщо підприємство не подавало податкові декларації з плати за землю понад 1095 днів?

Строки давності та особливості їх застосування визначено ст. 102 Податкового кодексу.

Контролюючий орган, крім випадків, визначених п. 102.2 ст. 102 Податкового кодексу, має право самостійно визначити суму грошових зобов'язань платника податків у випадках, визначених цим Кодексом, не пізніше закінчення 1095 дня, що настає за останнім днем граничного строку подання податкової декларації та/або граничного строку сплати грошових зобов'язань, нарахованих контролюючим органом, а якщо така податкова декларація була надана пізніше, — за днем її фактичного подання.

У разі подання платником податку уточнюючого розрахунку до податкової декларації контролюючий орган має право визначити суму податкових зобов'язань за такою податковою декларацією протягом 1095 днів з дня подання уточнюючого розрахунку.

Пунктом 102.2 ст. 102 Податкового кодексу встановлено, що грошове зобов'язання може бути нараховане або провадження у справі про стягнення такого податку може буги розпочате без дотримання строку давності, якщо, зокрема, податкову декларацію за період, протягом якого виникло податкове зобов'язання, не було подано.

Таким чином, плата за землю юридичній особі, яка не надавала податкові декларації понад 1095 днів, нараховується контролюючим органом з періоду, в якому виникло податкове зобов'язання.

Щодо вирішення земельних спорів

Відповідно до частини першої статті 103 Земельного кодексу України власники та землекористувачі земельних ділянок повинні обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, при яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо).

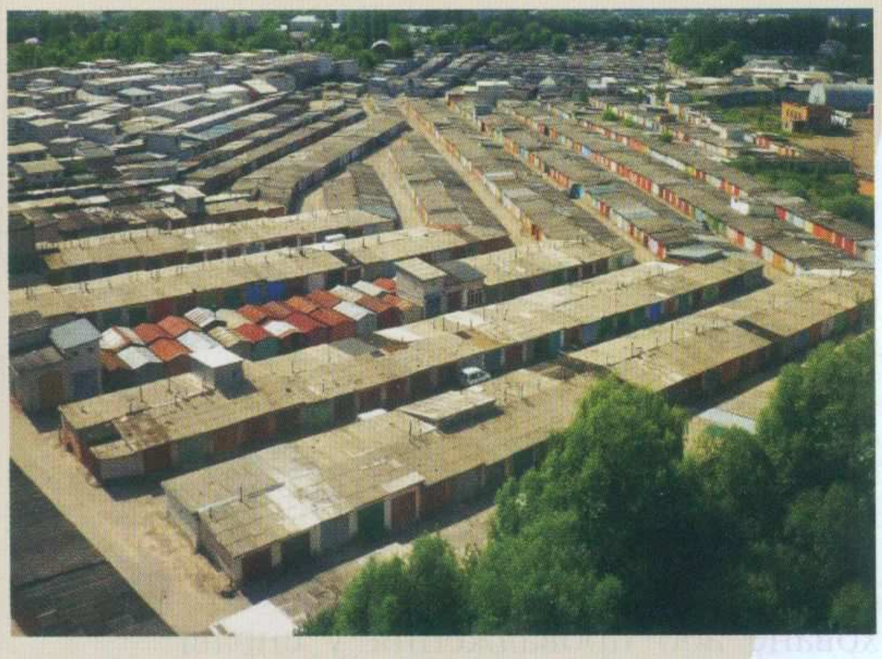
Разом з тим, зазначаємо, що згідно з частиною третьою статті 158 Земельного кодексу України органи місцевого самоврядування вирішують земельні спори у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, та додержання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах.

Частиною другою статті 158 Земельного кодексу України передбачено, що виключно судом вирішуються земельні спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей.

Додатково повідомляємо, що відповідно до вимог статей 15, 16 Цивільного кодексу України кожна особа має право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання та має право звернутися до суду за захистом свого особистого немайнового або майнового права та інтересу.

Відділ розгляду звернень та прийому громадян Держземагентства України

Щодо передачі у користування (власність) земельної ділянки гаражно-будівельному або автогаражному кооперативу



Гаражно-будівельний або автогаражний кооператив — це юридична особа, створена громадянами — членами цього кооперативу. Земельна ділянка виділялася для будівництва та обслуговування кооперативу як юридичній особі. Кооператив діє на підставі чинного законодавства та власного статуту, прийнятого членами цього кооперативу. У гаражно-будівельному кооперативі є майно, яке належить самому кооперативу як юридичній особі, та майно, яке належить членам цього кооперативу.

Статтею 41 Земельного кодексу України встановлено, що житлово-будівельним (житловим) та гаражно-будівельним кооперативам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для житлового і гаражного будівництва передаються безоплатно у власність або надаються в оренду в розмірі, який встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації.

Також житлово-будівельні (житлові) та гаражно-будівельні кооперативи можуть набувати земельні ділянки у власність за цивільно-правовими угодами.

Отже, якщо існуючий гаражно-будівельний кооператив зареєстровано відповідно до вимог чинного законодавства, він має законне право на отримання земельної ділянки у власність шляхом безоплатної її передачі відповідно до вищезазначеної статті Земельного кодексу — саме під будівництво та експлуатацію гаражів у межах існуючої земельної ділянки.

Статтею 182 Цивільного кодексу України закріплена обов'язкова державна реєстрація права власності на нерухомість, обмежень цих прав, їх виникнення, переходу і припинення.

Більше того, згідно зі статтею 331 Цивільного кодексу України права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з моменту такої реєстрації.

Юридичний відділ Головного управління Держземагентства у Житомирській області

НА ЗАПИТАННЯ ВІДПОВІДАЮТЬ

Алла КАЛЬНІЧЕНКО,
юрист редакції,

Олена ЮРЕЦЬ, юрист

ДОДАТКОВУ УГОДУ ДО ДОГОВОРУ ОРЕНДИ, УКЛАДЕНОГО ДО 2013 РОКУ, ПІДПИСУЄ ОРГАН, ДО ЯКОГО ПЕРЕЙШЛИ ПОВНОВАЖЕННЯ ПО РОЗПОРЯДЖЕННЮ ЗЕМЛЯМИ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ

Приватне підприємство «Козацький курінь» із травня 2011 року орендує земельну ділянку площею 79,0970 га сільськогосподарського призначення державної власності за видом угідь — сіножаті, орендодавцем якої є Сокальська районна державна адміністрація Львівської області.

Підприємство спеціалізується на сільськогосподарському напрямку діяльності — свинарство, поголів'я корів, а тому сіножаті необхідні для ведення товарного виробництва.

На сьогодні виникла потреба в отриманні грошового кредиту для забезпечення більш ефективного розвитку тваринництва.

Для таких операцій банки вимагають документального підтвердження наявності поголів'я тварин і земельних площ. У цій ситуації необхідна наявність договору оренди землі на тривалий термін — до 50 років.

У нашому випадку дія договору оренди закінчується 16.05.2016 року, але такий термін договору не влаштовує банківські установи. Тому підприємство потребує дострокового вирішення питання про продовження дії договору або поновлення договору оренди.

При зверненні до структурних підрозділів Держземагентства України неможливо чітко отримати відповіді на питання поновлення договору оренди землі.

Відповіді звучать так.

Якщо застосовувати термін поновлення договору оренди землі, це означає юридичною мовою укладання договору оренди землі на новий строк, оскільки дія договору вже закінчилась і мова йде про поновлення вже не чинного договору оренди землі. У такому разі питання оренди землі шляхом поновлення договору вирішується на конкурентних засадах. Якщо це так, то вкажіть законодавчу базу?

Якщо застосувати термін продовження дії такого договору, то з правової точки зору необхідно укласти угоду про внесення змін до чинного договору оренди земельної ділянки в частині продовження дії такого договору. Чи можна це застосувати у нашому випадку?

Наступний аспект.

До 2013 року договори оренди землі сільськогосподарського призначення державної власності укладають із державними адміністраціями, тепер із територіальними органами Держземагентства. Чи є територіальні органи Держземагентства «правонаступниками» держадміністрацій у частині укладання, поновлення, продовження дії договорів оренди землі? Адже в питаннях поновлення чи продовження дії договору оренди землі нові власники (і розпорядники) земель державного значення спираються на те, що не в праві додатково змінювати юридичні дії в договорах попередніх розпорядників землі, тобто відмовляються від укладання додаткових угод поновлення чи продовження дії договорів оренди землі.

Петро ПИЛИПЧУК,
директор ПП «Козацький курінь»

Статтею 170 Цивільного кодексу України встановлено, що держава набуває і здійснює цивільні права та обов'язки через органи державної влади у межах їхньої компетенції, встановленої законом. Від імені та в інтересах держави України право власності здійснюють відповідно органи державної влади (ч. 2 ст. 326 цього ж Кодексу).

До 2013 року земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності надавалися в оренду за рішенням районних державних адміністрацій (ст. 123 ЗКУ в редакції до 2013 року). З 2013 року повноваження щодо розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського призначення державної власності перейшли до Держземагентства України.

Враховуючи вищезазначене, з 1 січня 2013 року від імені та в інтересах держави України право власності земельними ділянками сільськогосподарського призначення державної власності здійснює центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальні органи, а, отже, районні державні адміністрації з 2013 року не наділенні такими повноваженнями.

З прийняттям закону, яким повноваження щодо розпорядження державними сільськогосподарськими землями перейшли від райдержадміністрацій до Держземагентства та його територіальних органів, з 2013 року саме Держземагентство та його територіальні органи мають право приймати рішення та підписувати угоди про внесення змін або про розірвання договорів оренди державних

земельних ділянок сільгосппризначення, які були укладені до 2013 року. Слід зауважити, що прийняття рішень про внесення змін до чинного договору оренди земельної ділянки щодо продовження його дії, зміни розміру орендної плати, припинення дії такого договору шляхом дострокового його розірвання тощо є не що інше, як розпорядження земельною ділянкою.

До речі, аналогічна ситуація вже існувала при набранні чинності Земельним кодексом України з 1.01.2002 року із укладенням додаткових угод до договорів оренди земельних ділянок, оформлених до 1.01.2002 року, та розірванням таких договорів. Так, згідно з п. 3 Розділу X Перехідних положень ЗКУ передбачено, що у випадках, коли земельні ділянки надані в оренду до введення в дію цього Кодексу органами, повноваження яких з надання земельних ділянок з прийняттям цього Кодексу змінені, продовження строку оренди зазначених земельних ділянок здійснюється органами, що мають право надання цих земель за цим Кодексом.

Щодо поновлення чи пролонгації (подовження) дії договору зазначимо, що внести зміни можливо у чинний договір, а поновити можливо той договір, який вже припинив свою дію. Отже, у вашому випадку мова має йти про внесення змін до чинного договору оренди в частині продовження його дії. При цьому внести зміни можна у будь-яку частину чинного договору шляхом укладання додаткової до нього угоди.

Порядок укладання додаткової угоди аналогічний порядку укладання самого договору. Після підписання додаткової угоди необхідно буде звернутися до державної реєстраційної служби із заявою про внесення змін до зареєстрованого раніше вашого права оренди в Державному реєстрі прав.

ЗМІНА ПЛОЩІ ПРИВАТИЗОВАНОЇ ЗЕМЛІ МОЖЕ ВІДБУВАТИСЯ ЗА РІШЕННЯМ ВЛАСНИКА АБО ЗА РІШЕННЯМ СУДУ

Після невеликої перерви наша сільська рада стала користуватися Вашою працею — журналом «Землевпорядний вісник», в якому знаходимо відповіді на численні запитання, які виникають при землевпорядкуванні в селі повсякденно. Дуже просимо Вашої допомоги у вирішенні такої проблеми: на території сільської ради є став площею понад 30 га. Частина земельних ділянок, які знаходяться у власності чи користуванні громадян, знаходяться у прибережній захисній смузі цього ставу.

При приватизації цих земельних ділянок до 2002 року 50-метрова відстань від урізу води не враховувалась і передавалась у власність. У державних актах на той час кадастрові номери земельних ділянок не зазначалися. А тепер ці громадяни — власники земельних ділянок бажають їх отримати. Без заяви до сільської ради вони звертаються до організацій на виконання землевпорядних робіт для виготовлення технічних документацій щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок.

У свою чергу, при виготовленні документації організації зменшують площу для передачі у власність на 50-метрову відстань від урізу води. Постає запитання: чи має право сесія сільської ради затверджувати технічну документацію по передачі у власність громадянам земельних ділянок, площа яких менша від тих площ, що зазначені у державних актах старого зразка (до 2002 року)?

Олег ГУСАР,
сільський голова

Петрушівська сільська рада
Ічнянського району
Чернігівської області

Насамперед слід згадати, що відповідно до пункту 2 Перехідних та прикінцевих положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера. Якщо відомості про такі ділянки не внесені до Державного реєстру земель, їх державна реєстрація здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за заявою власників або користувачів земельної ділянки державної чи комунальної власності.

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

Щодо прибережних захисних смуг, то статтею 88 Водного кодексу України встановлено, що вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм у межах водоохоронних зон з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності виділяються земельні ділянки під прибережні захисні смуги.

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

- для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менше 3 гектарів — 25 метрів;
- для середніх річок, водосховищ на них та ставків площею більше 3 гектарів — 50 метрів;
- для великих річок, водосховищ на них та озер — 100 метрів.

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

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

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

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

Прибережні захисні смуги встановлюються за окремими проектами землеустрою.

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

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

Постановою Кабінету Міністрів України від 8 травня 1996 року № 486 затверджено Порядок визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них, яким визначено, що цей Порядок встановлює єдиний правовий механізм визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режим ведення господарської діяльності в них. У межах водоохоронних зон виділяються землі прибережних захисних смуг та смуги відведення з особливим режимом їх використання відповідно до статей 88-91 Водного кодексу України. Розміри і межі водоохоронних зон визначаються на основі нормативно-технічної документації.

Пунктом 10 цієї постанови, яка є нині чинною, встановлено, що на землях міст і селищ міського типу розмір водоохоронної зони, як і прибережної захисної смуги, встановлюється відповідно до існуючих на час встановлення водоохоронної зони конкретних умов забудови.

Отже:

- Маємо за законом 50-метрову захисну смугу навколо ставка площею більше 30 га.
- Ця прибережна захисна смуга мала встановлюватися за окремими проектами землеустрою та з урахуванням наявної для міст і селищ міського типу містобудівної документації. Фактично на час прийняття рішення ради про передачу громадянам у приватну власність земельних ділянок прибережна захисна смуга не була встановлена, а тому площа земельної ділянки вираховувалася без її врахування.
- Межі земельних ділянок, на які розповсюджуються права будь-яких фізичних чи юридичних осіб або органів місцевого самоврядування, у тому числі зони спеціальних обмежень щодо використання земель, повинні бути визначені відповідно до існуючих вимог.
- За відсутності відповідних проектів землеустрою та встановлених на їх основі меж прибережних захисних смуг при розробці технічної документації зі встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), право власності на яку виникло до 2004 року, землевпорядна організація самостійно змінювати межі земельної ділянки не має права.

І наостанок, сесія сільської ради не має права затверджувати технічну документацію, оскільки:

по-перше, земля вже приватизована на підставі прийнятого раніше рішення, тобто земельна ділянка із площею, зазначеною у державному акті вже перебуває у приватній власності;

по-друге, враховуючи, що відповідно до статті 41 Конституції України ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності і право приватної власності є непорушним, припинення права власності на частину земельної ділянки може бути або добровільним (відмова від права власності) або ж за рішенням суду;

по-третє, площа земельної ділянки зафіксована в державному акті, виданому до 2004 року, а за чинним законодавством така земельна ділянка вважається вже сформованою і ні землевпорядна організація, ні сільська рада не мають права змінювати сформовану земельну ділянку, право власності на яку вже виникло;

по-четверте, якщо вести мову про технічну помилку, допущену при обчисленні площі земельної ділянки, яка зазначена у державному акті на право власності, її фактичній площі (не в цьому випадку), то така помилка виправляється відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051.

Офіційні документи

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА
від 10 вересня 2014 р. № 418

Про ліквідацію публічного акціонерного товариства «Державний земельний банк»

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

1. Ліквідувати публічне акціонерне товариство «Державний земельний банк» (далі — Банк).

2. Утворити комісію з ліквідації Банку.

Затвердити головою зазначеної комісії заступника Міністра аграрної політики та продовольства Дикуна Андрія Євгеновича.

Голові комісії:

затвердити персональний склад комісії;

забезпечити здійснення заходів з ліквідації Банку.

3. Визнати такими, що втратили чинність, постанови Кабінету Міністрів України згідно з переліком, що додається.

Прем'єр-міністр України **А. ЯЦЕНЮК**

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету
Міністрів України
від 10 вересня 2014 р. № 418

ПЕРЕЛІК
постанов Кабінету Міністрів України, що втратили чинність

1. Постанова Кабінету Міністрів України від 2 липня 2012 р. № 609 «Про створення Державного земельного банку» (Офіційний вісник України, 2012 р., № 50, ст. 1987).
2. Постанова Кабінету Міністрів України від 25 липня 2012 р. № 934 «Про затвердження Статуту публічного акціонерного товариства «Державний земельний банк» (Офіційний вісник України, 2012 р., № 77, ст. 3124).
3. Постанова Кабінету Міністрів України від 26 листопада 2012 р. № 1100 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 2 липня 2012 р. № 609» (Офіційний вісник України, 2012 р., № 91, ст. 3693).
4. Постанова Кабінету Міністрів України від 4 березня 2013 р. № 131 «Про внесення змін до пункту 3 постанови Кабінету Міністрів України від 2 липня 2012 р. № 609» (Офіційний вісник України, 2013 р., № 19, ст. 641).
5. Постанова Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2013 р. № 530 «Про внесення зміни до постанови Кабінету Міністрів України від 2 липня 2012 р. № 609 та визнання такими, що втратили чинність, деяких розпоряджень Кабінету Міністрів України» (Офіційний вісник України, 2013 р., № 63, ст. 2275).

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА
від 10 вересня 2014 р. № 442

Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади

З метою оптимізації системи центральних органів виконавчої влади та відповідно до пунктів 9 і 91 статті 116 Конституції України Кабінет Міністрів України п о с т а н о в л я є :

1. Утворити:

Державну службу України з питань безпечності харчових продуктів та захисту споживачів, реорганізувавши шляхом перетворення Державну ветеринарну та фітосанітарну службу і приєднавши до Служби, що утворюється, Державну інспекцію з питань захисту

прав споживачів і Державну санітарно-епідеміологічну службу та поклавши на Службу, що утворюється, функції з реалізації державної політики, які виконували органи, що припиняються (крім функцій з реалізації державної політики у сфері племінної справи у тваринництві, у сфері гігієни праці та функцій із здійснення дозиметричного контролю робочих місць і доз опромінення працівників), а також функції із здійснення державного контролю (нагляду) за дотриманням вимог щодо формування, встановлення та застосування державних регульованих цін; здійснення державного нагляду (контролю) у сфері туризму та курортів;

Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру, реорганізувавши Державне агентство земельних ресурсів України шляхом перетворення;

Державну службу України з безпеки на транспорті, реорганізувавши шляхом злиття Державну інспекцію з безпеки на морському та річковому транспорті, Державну інспекцію з безпеки на наземному транспорті та підпорядкувавши Службі, що утворюється, Державну спеціальну службу транспорту;

Державну службу України з лікарських засобів та контролю за наркотиками, реорганізувавши шляхом злиття Державну службу з лікарських засобів та Державну службу з контролю за наркотиками і поклавши на Службу, що утворюється, функції з реалізації державної політики, які виконували органи, що припиняються (крім функцій із забезпечення формування державної політики з питань обігу наркотичних засобів, психотропних речовин, їх аналогів і прекурсорів, протидії їх незаконному обігу, а також координації діяльності органів виконавчої влади із зазначених питань);

Державну службу України з питань праці, реорганізувавши шляхом злиття Державну інспекцію з питань праці та Державну службу гірничого нагляду та промислової безпеки і поклавши на Службу, що утворюється, функції з реалізації державної політики, які виконували органи, що припиняються (крім функцій з реалізації державної політики у сфері охорони надр), а також функції з реалізації державної політики у сфері гігієни праці та функції із здійснення дозиметричного контролю робочих місць і доз опромінення працівників;

Державну інспекцію енергетичного нагляду України, поклавши на Інспекцію функції з реалізації державної політики з нагляду (контролю) у сфері електроенергетики та теплопостачання;

Державне агентство України з питань відновлення Донбасу.

2. Ліквідувати:

Державну службу з питань захисту персональних даних;

Державну службу з питань протидії ВІЛ-інфекції/СНІДу та інших соціально небезпечних захворювань, поклавши її функції на Міністерство охорони здоров'я;

Державне агентство з туризму та курортів, поклавши його функції на Міністерство економічного розвитку і торгівлі (крім здійснення державного нагляду (контролю) у сфері туризму та курортів);

Державну пробірну службу, поклавши функції з реалізації державної політики у сфері державного пробірного контролю на Міністерство фінансів, а функції із захисту прав споживачів виробів з дорогоцінних металів і дорогоцінного каміння — на Державну службу з питань безпечності харчових продуктів та захисту споживачів;

Державну інспекцію з контролю за цінами, поклавши функції з моніторингу динаміки цін (тарифів) на споживчому ринку на Державну службу статистики;

Державне агентство з інвестицій та управління національними проектами, поклавши його функції на Міністерство економічного розвитку і торгівлі;

Державну інспекцію сільського господарства, поклавши функції із здійснення реєстрації та обліку машин на Міністерство внутрішніх справ, функції із здійснення державного нагляду (контролю) в частині експлуатації та технічного стану машин — на Державну службу з безпеки на транспорті, функції із здійснення сертифікації насіння і садивного матеріалу — на Державну службу з питань безпечності харчових продуктів та захисту споживачів, функції із здійснення державного нагляду (контролю) в частині дотримання земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій та форм власності, родючості ґрунтів — на Державну екологічну інспекцію;

Державне агентство екологічних інвестицій, поклавши його функції на Міністерство екології та природних ресурсів.

3. Покласти на:

Міністерство аграрної політики та продовольства функції з реалізації державної політики у сфері племінної справи у тваринництві та функції із забезпечення формування державної політики щодо використання і охорони земель сільськогосподарського призначення;

Міністерство охорони здоров'я функції із забезпечення формування державної політики з питань обігу наркотичних засобів, психотропних речовин, їх аналогів і прекурсорів, протидії їх незаконному обігу, координації діяльності органів виконавчої влади із зазначених питань;

Державну реєстраційну службу функції із здійснення державної реєстрації речових прав на земельні ділянки та їх обтяжень.

4. Затвердити схему спрямування і координації діяльності центральних органів виконавчої влади Кабінетом Міністрів України через відповідних членів Кабінету Міністрів України, що додається.

5. Установити, що центральні органи виконавчої влади, що утворюються шляхом реорганізації інших центральних органів виконавчої влади, є правонаступниками органів, які реорганізуються.

Права та обов'язки центральних органів виконавчої влади, що ліквідуються, передаються відповідним центральним органам виконавчої влади, на які цією постановою покладено функції з реалізації державної політики у відповідній сфері.

6. Центральні органи виконавчої влади, що припиняються згідно з цією постановою, продовжують здійснювати повноваження та функції у визначених сферах до завершення здійснення заходів з утворення центральних органів виконавчої влади, яким передаються повноваження та функції центральних органів виконавчої влади, що припиняються.

7. Міністерству аграрної політики та продовольства разом з Міністерством юстиції протягом двох тижнів подати Кабінету Міністрів України законопроект щодо надання доступу до відомостей Державного земельного кадастру Державній реєстраційній службі, місцевим органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування в межах їх компетенції.

8. Міністерству фінансів під час підготовки пропозицій щодо внесення змін до Закону України «Про Державний бюджет України на 2014 рік» передбачити видатки, необхідні для забезпечення виконання цієї постанови.

9. Міністерствам та іншим центральним органам виконавчої влади:

у тижневий строк подати Кабінетові Міністрів України проекти актів Кабінету Міністрів України щодо утворення комісій з припинення відповідних центральних органів виконавчої влади;

у двомісячний строк подати Кабінетові Міністрів України проекти положень про відповідні центральні органи виконавчої влади, розроблені згідно з цією постановою;

у двомісячний строк подати Кабінетові Міністрів України пропозиції щодо внесення до актів законодавства змін, що випливають з цієї постанови, та привести власні нормативно-правові акти у відповідність із цією постановою.

Прем'єр-міністр України **А. ЯЦЕНЮК**

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету
Міністрів України
від 10 вересня 2014 р. № 442

СХЕМА
спрямування і координації діяльності центральних органів виконавчої влади Кабінетом Міністрів України через відповідних членів Кабінету Міністрів України

I. Міністерства

Міністерство аграрної політики та продовольства України*

Міністерство внутрішніх справ України

Міністерство екології та природних ресурсів України*

Міністерство економічного розвитку і торгівлі України*

Міністерство енергетики та вугільної промисловості України*

Міністерство закордонних справ України*

Міністерство інфраструктури України*

Міністерство культури України

Міністерство молоді та спорту України*

Міністерство оборони України*

Міністерство освіти і науки України*

Міністерство охорони здоров'я України*

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України*

Міністерство соціальної політики України*

Міністерство фінансів України*

Міністерство юстиції України*

II. Центральні органи виконавчої влади

Державна авіаційна служба України

Державна архівна служба України

Державна виконавча служба України*

Державна казначейська служба України*

Державна міграційна служба України*

Державна пенітенціарна служба України*

Державна регуляторна служба України*

Державна реєстраційна служба України*

Державна служба геології та надр України

Державна служба експортного контролю України

Державна служба інтелектуальної власності України

Державна служба статистики України

Державна служба України з лікарських засобів та контролю за наркотиками

Державна служба України з безпеки на транспорті

Державна служба України з питань безпечності харчових продуктів та захисту споживачів

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру*

Державна служба України з питань праці

Державна служба України з надзвичайних ситуацій

Державна служба фінансового моніторингу України

Державна фіскальна служба України

Державна служба України з питань Автономної Республіки Крим, міста Севастополя та тимчасово переміщених осіб*

Державна служба України у справах ветеранів війни та учасників антитерористичної операції*

Державне агентство автомобільних доріг України*

Державне агентство водних ресурсів України*

Державне агентство з енергоефективності та енергозбереження України*

Державне агентство з питань електронного урядування України*

Державне агентство лісових ресурсів України

Державне агентство України з питань відновлення Донбасу*

Державне агентство резерву України*

Державне агентство рибного господарства України

Державне агентство України з управління зоною відчуження*

Державне агентство України з питань кіно

Державне космічне агентство України*

Державна архітектурно-будівельна інспекція України

Державна екологічна інспекція України

Державна інспекція навчальних закладів України

Державна інспекція енергетичного нагляду України

Державна інспекція ядерного регулювання України

Державна фінансова інспекція України

Адміністрація Державної прикордонної служби України*

Пенсійний фонд України*

Національне агентство України з питань державної служби*

Український інститут національної пам'яті*

Антимонопольний комітет України

Державний комітет телебачення і радіомовлення України

Фонд державного майна України

Адміністрація Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України

III. Центральні органи виконавчої влади, діяльність яких спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України безпосередньо та через відповідних членів Кабінету Міністрів України:

1) Кабінетом Міністрів України:

Антимонопольний комітет України

Державний комітет телебачення і радіомовлення України

Фонд державного майна України

Адміністрація Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України

Державна регуляторна служба України

Державна фіскальна служба України

Державна служба України з питань Автономної Республіки Крим, міста Севастополя та тимчасово переміщених осіб

Державна служба України з питань безпечності харчових продуктів та захисту споживачів

Державне космічне агентство України

Національне агентство з питань державної служби України

Державна інспекція ядерного регулювання України

2) через Віце-прем'єр-міністра України — Міністра регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства:

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру

Державне агентство з питань електронного урядування України

Державне агентство України з питань відновлення Донбасу

Державне агентство з енергоефективності та енергозбереження України

Державна архітектурно-будівельна інспекція України

3) через Міністра аграрної політики та продовольства:

Державне агентство рибного господарства України

Державне агентство лісових ресурсів України

4) через Міністра внутрішніх справ:

Адміністрація Державної прикордонної служби України

Державна міграційна служба України

Державна служба України з надзвичайних ситуацій

5) через Міністра екології та природних ресурсів:

Державна служба геології та надр України

Державне агентство України з управління зоною відчуження

Державне агентство водних ресурсів України

Державна екологічна інспекція України

6) через Міністра економічного розвитку і торгівлі:

Державна служба експортного контролю України

Державна служба інтелектуальної власності України

Державна служба статистики України

Державне агентство резерву України

7) через Міністра енергетики та вугільної промисловості:

Державна інспекція енергетичного нагляду України

8) через Міністра інфраструктури:

Державна авіаційна служба України

Державне агентство автомобільних доріг України

Державна служба України з безпеки на транспорті

9) через Міністра культури:

Державне агентство України з питань кіно

Український інститут національної пам'яті

10) через Міністра освіти і науки:

Державна інспекція навчальних закладів України

11) через Міністра охорони здоров'я:

Державна служба України з лікарських засобів та контролю за наркотиками

12) через Міністра соціальної політики:

Державна служба України з питань праці

Державна служба України у справах ветеранів війни та учасників антитерористичної операції

Пенсійний фонд України

13) через Міністра фінансів:

Державна казначейська служба України

Державна служба фінансового моніторингу України

Державна фінансова інспекція України

14) через Міністра юстиції:

Державна архівна служба України

Державна виконавча служба України

Державна пенітенціарна служба України

Державна реєстраційна служба України

---

* Орган, що не здійснює державний нагляд (контроль) у сфері господарської діяльності.

ЖУРНАЛ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» видається з 1997 року

Свідоцтво про державну реєстрацію серії КВ № 19802-9602 ПР видане 04.03.2013 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-експертною радою при Державному агентстві 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», 2014

ЗАСНОВНИК
Державне агентство земельних ресурсів України

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. 4092440444. Наклад 5850 прим.
Підписано до друку 23.09.2014 р.
Віддруковано в ДП ВПЦ «Такі Справи». Адреса: м. Київ, вул. Виборзька, 84. Тел.: 095-696-68-81.

НЕ ЗГАСНЕ ЗОРЯ

На 62 році життя перестало битися серце великого життєлюба, гарного друга, вмілого організатора і керівника —

ОЛЕКСАНДРА ВОЛОДИМИРОВИЧА МАТВІЙЧУКА

Він народився 1 квітня 1952 року в селі Білка Коростенського району Житомирської області. В 1966 році розпочав свою трудову діяльність трактористом у колгоспі ім. 50-річчя Жовтня. З 1975 по 1986 рік, після закінчення Верхівнянського сільськогосподарського технікуму, працював керівником відділення колгоспу «Прогрес». У 1987 році був обраний головою правління колгоспу ім. Чапаєва Коростенського району. За 13 років його керівництва це господарство з відсталого перетворилося у стабільне і процвітаюче.

У 1988 році, без відриву від виробництва, Олександр Володимирович закінчив Житомирський сільськогосподарський інститут за спеціальністю «Агрономія».

До призначення на посаду начальника Житомирського обласного управління земельних ресурсів деякий час працював заступником начальника головного управління сільського господарства і продовольства облдержадміністрації. У 2000 році Олександр Володимирович Матвійчук очолив обласне управління земельних ресурсів. І саме на цій посаді проявилися його організаторські здібності і талант керівника. В цей час відбулося справжнє становлення обласної землевпорядної служби: в управління прийшли працювати висококваліфіковані фахівці, помітно поліпшилася матеріальна база і технічне забезпечення, різко виріс її рейтинг, як важливого державного органу.

Олександр Володимирович не жалів себе, своїх сил і свого здоров'я заради зміцнення, підняття престижу державних земельних ресурсів. Добре відомою та вагомою була його участь у громадських проектах, суспільному житті Житомирщини. Він був засновником і фундатором козацького руху, особисто фінансував встановлення пам'ятників і обелісків видатним історичним постатям України: гетьману Виговському, Івану Франку, відбудовував козацьку церкву у Житомирі. Він був і відомим меценатом: за його сприянням вийшли десятки книг, монографій і досліджень Поліського краю. Олександр Матвійчук завжди був людиною відкритою, щедрою, доступною, нікому не відмовив у допомозі у важкі хвилини і при скруті.

Держава і громадськість високо оцінила трудовий і суспільний вклад Олександра Володимировича Матвійчука у розвиток краю. Він відзначений високими нагородами — орденами «Святого Володимира», «Різдва Христового» II ступеня, «Нестора літописця», знаком ордена «Святого князя Володимира», знаком Держкомзему України «Почесний землевпорядник України», Почесний громадянин міста Коростеня та району.

У пам'яті земляків ніколи не згасне зоря його таланту, його високої людяності, доброти і порядності.

Наш передплатний індекс 48783

Землевпорядний вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

ПЕРЕДПЛАТУ-2015 РОЗПОЧАТО!

Не забудьте взяти із собою у наступний рік "Землевпорядний вісник" і "Ваш консультант"!

ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО ПО РОЗПОВСЮДЖЕННЮ ПЕРІОДИЧНИХ ВИДАНЬ «ПРЕСА» 12 ВЕРЕСНЯ РОЗПОЧАЛО ПЕРЕДПЛАТУ НА ПЕРІОДИЧНІ ВИДАННЯ НА 2015 РІК.

Передплатний індекс журналу «Землевпорядний вісник»

48783

Передплатний індекс журналу «Ваш консультант»

86006

Тож здійснити передплату на журнали «Землевпорядний вісник» та «Ваш консультант» можна вже сьогодні в мережі регіональних дирекцій УДППЗ «Укрпошта»:

- операційних залах поштамтів і вузлів зв'язку; пунктах приймання передплати, відділеннях зв'язку — за готівку;
- в пунктах приймання передплати, відділеннях зв'язку — за безготівковим розрахунком,
- також на сайті www.ukrposhta.ua.

Крім того, передплату на потрібне видання можна оформити на оновленому сайті ДП «Преса» www.presa.ua за допомогою сервісу «Передплата On-line»; оплату можна здійснити в банку, за допомогою системи Webmoney або платіжною карткою Visa чи MasterCard.

ПЕРЕДПЛАТНА ВАРТІСТЬ ЖУРНАЛІВ НА 2015 РІК НЕ ЗМІНИЛАСЯ!

Не відкладайте на завтра, якщо це можна зробити вже сьогодні. Адже ми впевнені, що ці видання для вас не тільки корисні, а й просто необхідні.

ПЕРЕДПЛАТИТИ ВИДАННЯ МОЖНА Й ЧЕРЕЗ РЕДАКЦІЮ ЗА ЕЛЕКТРОННИМИ АДРЕСАМИ:

- zemvisnuk@ukr.net
- vash-konsultant@ukr.net