

# "ЧИМАЛО ЗАВДАНЬ, ВИСУНУТИХ ЗЕМЕЛЬНИМ КОДЕКСОМ, МИ ЗАКЛАЛИ У СВОЮ РЕГІОНАЛЬНУ ПРОГРАМУ ЩЕ РАНІШЕ"

## ● РЕЗУЛЬТАТИ РАДУЮТЬ

Землевпорядники Донеччини задоволені підсумками своєї роботи у році, що минає. Президент України відзначив область за вагомий внесок у процес реформування земельних відносин, зокрема, за розробку схем землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць. Протягом багатьох років Донеччина займає лідируючі позиції у сфері землепорядкування та охорони земель. Тут першими в Україні ще у 2002 році виконали у повному обсязі нормативну грошову оцінку земель населених пунктів, у 2013-му завершили повторну, а деякі населені пункти оцінили вже втретє. Про нинішні досягнення і завдання на новий рік ведемо мову з начальником Головного управління Держземагентства у Донецькій області Наталією СІГТОВОЮ.



— Наталю Володимирівно, як підкреслив на засіданні колегії облдержадміністрації очільник області Андрій Шишацький, такими успіхами ви завдячуєте програмному підходу. Будь ласка, докладніше про це.

— Програми розвитку земельних відносин і охорони земель діють в усіх містах і районах області з 2000 року, тобто ще до прийняття нового Земельного кодексу. Отже, чимало завдань, які виникли із введенням в дію цього документа, ми заклали у



свої програми набагато раніше і поетапно їх виконуємо. Тому коли інші області робили першу грошову оцінку земель населених пунктів, ми вже завершували другу (строк дії її, як відомо, 5-7 років).

Варто сказати, що після проведення повторної грошової оцінки міст обласного значення базова вартість одного квадратного метра збільшилася в 2,6-3,4 раза, у селищах і селах — майже в 4,7 раза. Отже, це економічно вигідний захід для місцевих бюджетів. Там, де оцінка виконана повторно, істотно збільшилася ставка земельного податку й орендної плати, виросла ціна продажу земельних ділянок і, як наслідок, збільшилися надходження до місцевих бюджетів.

У Програмі розвитку земельних відносин і охорони земель в Донецькій області включені всі важливі заходи, які відповідають пріоритетним напрямкам державної політики. Крім уже згаданої оцінки землі, це й інвентаризація земель державної та комунальної власності, і встановлення водоохоронних зон та прибережних захисних смуг уздовж водних об'єктів, і заходи з охорони земель, і ведення Державного земельного кадастру. За цей рік ми зареєстрували понад 48 тисяч земельних ділянок і видали понад 40 тисяч витягів з Державного земельного кадастру, що більш як удвічі перевищує показники 2012 року.

У нас є причини піклуватися про охорону земель: саме розташування області сприяє вітровій ерозії, надмірна розораність сільгоспугідь, інтенсивне освоєння родовищ корисних копалин. Техніко-економічні обґрунтування використання земель першими в Україні зробили дві області — Донецька і Одеська. А сьогодні законодавство вимагає при наданні ділянки за межами населеного пункту обов'язково мати такі схеми. Невідповідність місця розташування земельної ділянки схемам є підставою для відмови в передачі такої земельної ділянки.

Уже років три поспіль наші місцеві органи влади чимало коштів виділяють на інвентаризацію земель. Якщо землі сільгоспризначення державної власності в Україні за кошти держбюджету почали інвентаризувати тільки в цьому році, то ми взялися за цю роботу ще торік — за кошти місцевих бюджетів.

### «Ми ніколи не відведемо наступну ділянку для розробки родовища, якщо не виконаний проект рекультивациі відпрацьованої»

**— Що включає в себе програма охорони земель? На що звертає найбільшу увагу?**

— В області понад двісті тисяч гектарів (в тім числі трохи більше 15 тис. га — державної власності) деградованих і малопродуктивних земель, які необхідно законсервувати — чи-то шляхом залуження, чи-то через заліснення (лісів у нас менше, ніж по Україні в цілому). За час дії програми законсервовано 1200 гектарів, більше половини їх засаджено лісами, і понад 700 га малопродуктивних угідь повернуто в активний сільськогосподарський обіг.

Ми ніколи не відведемо наступну ділянку для розробки родовища, якщо не виконаний проект рекультивациі відпрацьованої ділянки. Це суворо контролюється. Площа порушених земель,

Ще одна велика справа — встановлення прибережної захисної смуги уздовж Азовського моря. Наприкінці минулого року ми приступили до розробки цього проекту, а до кінця наступного року плануємо завершити усі роботи. У Маріуполі прибережна смуга вже встановлена. У Першотравневому районі за межами населених пунктів, а також в межах села Урзуф і селища Бабах-Тарама, роботи практично завершуються. Наступного року залишилося встановити «прибережку» в усіх населених пунктах Першотравневого та Новоазовського районів. На все це кошти виділяються із фонду охорони навколишнього природного середовища.

Але морське узбережжя — це лише початок. У планах дії до 2020 року, які фінансуватимуться все з того ж фонду, — розробка проектів для встановлення прибережних захисних смуг уздовж усіх великих річок — Сіверський Донець, Вовча, Самара, Мокрі Яли, Сухі Яли.

які підлягають відновленню, перевищує 25 тис. га, з них відпрацьованих — 5,5 тисячі. Кожна використана ділянка має свій проект рекультивациі — або це відновлені сільськогосподарські угіддя, або новостворений водний об'єкт, або знову ж таки зелені насадження.

Досі на території регіону є чимало покинутих колгоспних садів. Вони вже давно списані, не плодоносять, а родюча земля простоює. Ми їх корчуємо, а потім плануємо виставляти ці ділянки на аукціон.

**— До речі, про аукціони. Чи маєте вже досвід їх проведення?**

— Готуємося! Є проектна документація на чотири ділянки сільгоспризначення — інвестиційно привабливі, в хороших районах. Сподіваємося, претен-



денти на них будуть. Скільки ще можемо виставити на аукціон? Це залежить від фінансування. Адже треба зробити проект відведення землі, оцінку ділянки, дати оголошення... В середньому проект нам коштував 22 тисячі гривень плюс 600 гривень за оцінку земельної ділянки. Найближчим часом заплановано перші аукціони в Донецьку і Харцизьку.

— **До чого це, так би мовити, не дійшли руки?**

— До розробки проектів, а потім і встановлення на місцевості меж особливо цінних земель — історико-культурного, оздоровчого та рекреаційного призначення. Територія області всяяна скіфськими курганами, а межі їх в натурі ніхто не виносив. Тому той, хто користується такою ділянкою, може навіть не знати, що горбик у полі — це курган, і розорати його так, що й сліду не лишиться. На жаль, область дуже постраждала під час війни — багато історико-культурних об'єктів було втрачено назавжди, тому нам треба надзвичайно дорожити тим, що збереглося. У програму ця робота закладена, але коштів на неї, на жаль, поки що немає.

Чому ми винесли в пріоритети встановлення меж захисних прибережних смуг? Їх необхідно було мати ще перед розпаюванням. Тоді б ми бачили, де пляжі, де парки, де сквери. Тут просто так собі дерева розсипалися чи це парк? Усе треба визначити на місці і надати статус, внести у кадастр, що є «робочим місцем» землевпорядника. Адже погоджуючи проект надання тої чи іншої земельної ділянки, він має бачити, що на ній можна робити, а чого не можна. Встановлення меж земель рекреаційного призначення насамперед пов'язано з мораторієм на зміну цільового призначення землі. Кажуть: от за кордоном отримати земельну ділянку можна швидко і без проблем. Чому так? Тому що у них вся ця інформація є, а ми її поки що тільки формуємо.

Так само необхідні і схеми планування адміністративних одиниць. Треба наперед знати, де прокладатимуть дорогу, де буде логістичний центр, де завод, де кладовище, і резервувати землю під ці та інші об'єкти — залишати

її у державній власності і надавати тільки в оренду. Така схема розвитку області є, але це швидше стратегічний документ, у ньому нема конкретного плану розвитку території окремих адміністративно-територіальних одиниць.

## «Кошти від втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва доцільно витратити і на потреби інших населених пунктів, а не тільки тих, де їх заробляють»

— **Треба так розуміти, що основна причина того, чому ці роботи не виконуються, — відсутність коштів?**

— Так, справа в грошах, але мова не лише про їх відсутність, а насамперед про раціональне використання. Відшкодування втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, на жаль, на ці цілі витратити не можна. А у нас в області, станом на 1 жовтня, залишок таких коштів добігав 54 мільйонів гривень. Більша їх частина зосереджена в Добропільському, Ясинуватському, Артемівському, Костянтинівському, Волноваському районах, а також у містах Краматорську і Донецьку. Тобто, ці гроші не працюють. Накопичуються вони у тих районах, де розробляються родовища корисних копалин і де отримують відшкодування за втрачену ріллю. Згідно з законом, лівова частка компенсацій (60%) залишається місцевим бюджетам, тобто міським, сільським, селищним радам (25% йде обласним, 15% — районним радам), і витрачається на чітко визначені цілі, в тому числі й на виконання низки проектних робіт, регіональних програм і схем з охорони земель, а також на інвентаризацію земель державної і комунальної власності, проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

Ми пропонуємо розширити цей список і дозволити ще одну статтю витрат: на встановлення меж особливо цінних земель —

історико-культурного, рекреаційного, оздоровчого призначення, що, безумовно, посприяло би їх збереженню.

Крім того, підготували і направили в Держземагентство і в Адміністрацію Президента пропозиції про внесення змін до Бюджетного кодексу України про перерозподіл надходжень від втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва. А саме: 100% направляти у бюджету міст Києва і Севастополя, 50% — у бюджет Автономної Республіки Крим і обласні бюджети, 50% — у бюджети міст республіканського значення Автономної Республіки Крим і обласного значення, 50% — у районні бюджети, а надходження в бюджети міст районного значення, селищ і сіл — виключити. Ми вважаємо, що ці кошти доцільно витратити й на потреби інших населених пунктів, а не тільки тих, де їх заробляють. Тим більше, що ці ради уже не можуть освоїти накопичені суми. На жаль, питання на законодавчому рівні поки що не вирішене.

Шукаємо законний вихід із ситуації. Як варіант: консолідація коштів на рівні районних і місцевих бюджетів шляхом передачі у вигляді міжбюджетних трансфертів із сільських, селищних і міських бюджетів. Поки що маємо таку практику тільки в чотирьох районах — Шахтарському, Ясинуватському, Артемівському і Костянтинівському.



## Виправити помилки в Державному земельному кадастрі обіцяють за державний кош

— **З**агальновідомо, що на кадастровій карті люди виявляють чимало накладок: земельні ділянки, на які вони мають державні акти, наповзають на сусідні, або дорога опинилася на їхньому городі. До вас із цим часто звертаються?

— Звертаються, і ми, виходячи із конкретної ситуації, допомагаємо вирішити проблему.

Річ у тому, що Центр Державного земельного кадастру, який починав створювати єдину державну геоінформаційну систему відомостей про землі, користувався застарілими картами, де погрішність в 1 мм відповідає 10 метрам на місцевості. Крім того, вони не завжди відображали реальну ситуацію: на карті ще було поле, насправді ж там давно вже житловий мікрорайон, деякі помилки виникли при перенесенні даних з державного реєстру земель, зокрема, внаслідок перерахунку місцевих систем координат в єдину державну.

Коли ми цього року отримали свіжі ортофотоплани (залети дворічної давності), то побачили усі ці помилки.

І якщо їх не усунути, люди не зможуть отримати кадастрові номери на свої земельні ділянки.

Інша проблема: держакти, видані до 2004 року (перші, рожеві), в кадастрову систему не потрапили. Їх там нема, а ділянки у приватній власності...

— **Отже, люди сидять собі з цими актами (адже вони дійсні), кадастровий номер не поспішають робити, бо він потрібен при продажу чи отриманні спадщини. І от коли цей момент настане, то вони можуть несподівано для себе виявити, що у їхньої земельної ділянки давно вже інший власник...**

— На жаль, можлива така ситуація, причому зовсім без злого наміру. Тому я би радила без ажіотажу зареєструвати земельну ділянку та отримати кадастровий номер, щоб почуватися впевнено.

— **За чий кошт виправлятимуть усі ті помилки?**

— Згідно з дорученням Президента України, уряд має передбачити на наступний рік у держбюджеті витрати, щоб профінансувати виготовлення землепорядної документації і проведення державної реєстрації земельних ділянок і

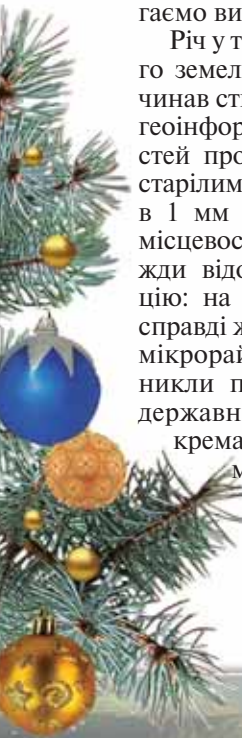
прав на них для соціально незахищених категорій громадян — власників ділянок, які отримали державні акти до 2004 року, а також щоб виправити виявлені в Державному земельному кадастрі технічні помилки.

— **А другі держакти? Вони вже внесені в систему?**

— Так. Але, сама система ще розвивається та удосконалюється. Укрдержреєстр почав формувати базу з цього року. Того, що було до них (тобто, що робило БТІ, центр Державного земельного кадастру та територіальні органи Держзем-агентства) — система не містить. Тому, якщо ви хочете внести зміни у договір оренди, наприклад, вам спочатку треба буде зареєструвати право власності, внести відомості про основний договір (який уже був зареєстрований в установленому порядку), а потім уже вносити зміни — ось така потрібна операція...

Але щоб наша кадастрова система була повноцінною і ефективною, туди треба внести й інформацію про землі лісогосподарських підприємств, і про землі, які належать Міністерству оборони. При відведенні земельних ділянок дуже важливо знати, де їхні межі. Поки що, на жаль, інвентаризація лісогосподарських земель практично не проводиться (проінвентаризовано менше 4% від загальної площі), землі Міністерства оборони — трохи більше 20%. Отже, зв'яжися поки що можемо тільки з ортофотопланами. Але що то за ліс — на знімку не видно. Коли перевіряємо, часом виявляється, що то й не ліс зовсім, а самосів на пасовищі, якого тут не повинно бути...

Щодо земель Міністерства оборони, то насамперед треба визначитися, що їм потрібно, а що ні, і оформити на ту землю, яка потрібна, відповідну документацію. Адже заробляти на оренді військовики не можуть, бо, згідно із законом, не мають права здати в оренду землю, яка перебуває у них у постійному користуванні.



## Проект встановлення меж міста Маріуполя парламент розглядав шість років

— Як і раніше, актуальною залишається проблема встановлення меж міст обласного значення. Вони були визначені ще в 60-70 роки минулого століття і за цей час істотно змінилися і не відповідають дійсності. Це стримує розвиток населених пунктів, реалізацію генеральних планів, формування справедливої системи оподаткування і впливає на якість управління земельними ресурсами. На сьогодні встановлено межі трьох міст обласного значення — Артемівська, Авдіївки і Маріуполя. Розробляються проекти для Донецька, Вугледара, Красного Лиману, Тореза, Костянтинівки, Краматорська, Макіївки. Але це лише чверть міст обласного значення, в решті 18 містах до роботи ще не приступали. Загалом цього року планувалося встановити межі 97 населених пунктів, наразі можна нарахувати не більше десятка таких, де це вдалося зробити.

— Як це пояснити?

— Процедура встановлення меж для сіл і селищ торік законодавець спростив. А от щодо міст обласного значення, то ситуація залишається складною — через недостатнє правове регулювання,

особливості адміністративно-територіального устрою, необхідність розробляти генеральні плани, через непросту процедуру узгодження і затвердження проектів землеустрою і, зрештою, через відсутність необхідного фінансування. До слова, проект встановлення меж міста Маріуполя перебував на розгляді у парламенті з 2005 року і лише у грудні 2011-го був затверджений.

Донецькі міста особливі. От, наприклад, два мікрорайони Маріуполя тривалий час знаходилися у Новоазовському районі, тобто на його землях. А саме місто має у своєму складі три селища міського типу із селищними радами, одній із них підпорядковуються ще селище і село. Місто Харцизьк має у своєму підпорядкуванні ще два окремі міста зі своїми міськрадами, дві селищні ради, а загалом на його території вісім селищ міського типу, три селища і три села. У Донецьку подібна картина. Селища виникали біля шахт, а потім об'єднувалися в міста. Тому вони у нас дуже великі, некомпактні, із землями сільгосппризначення, такі собі міста-райони. Процес узгодження меж дуже складний.

## «Наша служба не може з кабінету міряти землю. А тролейбуси в поле не ходять...»

— Наталю Володимирівно, нещодавно ви увійшли до складу комітету з розвитку АПК та природокористування при Донецькій торгово-промисловій палаті. Які у нього завдання?

— Вести діалог між підприємцями і владою, підтримувати нові економічні структури в АПК, надавати практичну допомогу галузевим об'єднанням. І що для мене особливо важливо — давати пропозиції до законодавчих актів. Я сподіваюся, що з допомогою

Торгово-промислової палати ми зможемо відстояти важливі законопроекти, корисні для вітчизняного товаровиробника.

— Що ви собі бажаєте у Новому році?

— Щоб в усіх відділах був автотранспорт! Наша служба не може з кабінету міряти землю. А тролейбуси в поле не ходять... Службовий транспорт для землевпорядника — не розкіш, а нагальна необхідність. Це, якщо хочете, і його імідж. Свого часу землеміра

### ФАКТИ

- Загальна площа Донецької області — 2651,7 тис. га.
- Сільськогосподарські угіддя займають 2041,5 тис. га (77,0% від загальної площі), з них 1652,6 тис. га (62,3%) ріллі.
- Станом на 1.07.2013 року:
  - у державній власності перебуває 1081,2 тис. га (40,8 %) землі;
  - у власності фізичних і юридичних осіб — 1557,3 тис. га (58,7 %);
  - у колективній власності — 13 тис. га (0,5 %);
  - у комунальній власності — 0,2 тис. га.
- Розпайовано 1459,77 тис. га земель у 427 господарствах (55,05 % від земельного фонду області).
- Укладено 176 872 договорів оренди земельної частки (паю) та земельних ділянок (75,3% від загальної кількості отриманих сертифікатів (станом на 1.11.2013 р.).
- В оренду власниками земельних паїв передано 973,91 тис. га, або 66,7% від площі розпайованих земель.
- Середній розмір орендної плати сягає 461,19 грн за 1 гектар, або 3,0 % від грошової оцінки сільськогосподарських угідь.

надзвичайно поважали, до революції в наше Костянтинівське училище приймали тільки дітей дворян. Професію передавали із покоління в покоління. Хотілося б, щоб і праця нинішніх землевпорядників, які багато роблять для реалізації земельної реформи, теж була престижною.

Інтерв'ю провели  
Тетяна КОЛЯДИНСЬКА,  
Володимир ЗВІРКО

Донецьк