

INVESTMENT DAY
ELISAVETGRAD ID
КІРОВОГРАД, 3 ЖОВТНЯ 2013

Conference
house

КЕРНЕ



Нам потрібно завершити земельну реформу, що триває вже понад 20 років. Наша позиція є послідовною: щоб досягти максимально ефективного використання аграрного потенціалу, земля в Україні має стати товаром. Нове земельне законодавство покликане не лише регламентувати ринкові земельні відносини, але й спрямувати їх на економічний і соціальний розвиток села. Вважаю, що забезпеченню збалансованого, раціонального землекористування, підвищенню родючості українських чорноземів сприятиме прийняття Закону «Про ґрунти та їх родючість».

З виступу Президента України
Віктора ЯНУКОВИЧА

«ELISAVETGRAD ID-2013»:

ЗЕМЕЛЬНІ АСПЕКТИ ІНВЕСТИЦІЙ В АГРАРНИЙ СЕКТОР УКРАЇНИ

III Міжнародний інвестиційний форум Кіровоградської області ELISAVETGRAD INVESTMENT DAY, який відбувся 3 жовтня, зібрав фахівців, що знаються на земельних питаннях.

Вітаючи гостей, голова Кіровоградської облдержадміністрації Андрій НІКОЛАЄНКО зазначив, що на форумі завжди плануються проекти, які були б цікаві не тільки для одного регіону. Організатори розглядають цю трибуну як майданчик для дискусій на загальноукраїнські і міжнародні теми. Минулі два форуми були присвячені презентації регіонів України та індустріальним паркам.

Нині в рамках загальної теми «Земельні аспекти інвестицій в аграрний сектор України» учасників запросили на три дискусії: про земельне законодавство і, зокрема, доступ агробізнесу до землі, про фінансування агросектора і доступ

до фінансових ресурсів, а також про ринок сільгоспземель — яким він має бути.

Президент України Віктор ЯНУКОВИЧ у своєму виступі перед учасниками форуму відзначив: Україна вийшла на завершальний етап земельної реформи, суть якого полягає у введенні земель сільськогосподарського призначення в економічний оборот і законодавчому врегулюванні ринку землі. Це має розв'язати низку проблем, головні з яких — усунення зі сфери земельних відносин недобросовісних схем, обмеження концентрації землі у приватній власності та в господарському обороті на основі оренди, зупинення монополізації агрохолдингів, захист здорової конкуренції. Щоб досягти максимально ефективного використання аграрного потенціалу, земля в Україні має стати товаром, наголосив Президент України.

У роботі інвестфоруму «ELISAVETGRAD ID-2013» взяли участь міністр аграрної політики та продовольства України Микола ПРИСЯЖНЮК, голова Державного агентства земельних ресурсів України Сергій ТИМЧЕНКО, президент Торгово-промислової палати України Геннадій ЧИЖИКОВ, голова правління ПАТ «Державний земельний банк» Світлана СКОСІРСЬКА, представники бізнесових, фінансових, юридичних компаній, малого і середнього бізнесу, наукових закладів і громадських організацій, органів державної влади і місцевого самоврядування.

«Землевпорядний вісник» був у числі інформаційних спонсорів форуму. Пропонуємо вашій увазі звіт про дискусії, які точилися навколо суто земельних питань — земельного законодавства і ринку сільгоспземель.

*Виступи учасників форуму
читайте на 8–15 сторінках.*

ЗЕМЕЛЬНІ АСПЕКТИ ІНВЕСТИЦІЙ



Євген БЕРДНІКОВ,

заступник голови Державного агентства земельних ресурсів України:

«ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО ОРІЄНТУЄТЬСЯ НА РЕАЛЬНІ ПОТРЕБИ»

Як відомо, з 1 січня 2013 року принципово змінилася система державної реєстрації земельних ділянок та прав на них. А будь-яка нова система — це нові проблеми, які треба швидко вирішувати, щоб досягти бажаного результату.

Отже, як Держземагентство реагує сьогодні на ті виклики, що пов'язані зі зміною законодавства і труднощами, які виникли у цьому зв'язку? Разом із народними депутатами ми розробили і провели у Верховній Раді низку законів, які вирішили добру частину проблем і розблокували роботу. Згадаю лише про три з них, бо вони знакові.

Насамперед це Закон України від 14 травня 2013 року №233-VII «Про внесення змін до деяких законів України щодо вдосконалення порядку державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності у зв'язку з їх розмежуванням», який був прийнятий рекордною кількістю голосів (за нього проголосували 363 народні депутати) і зняв чимало питань, що виникли у зв'язку зі зміною системи реєстрації прав. Він вніс зміни в законодавство про державну реєстрацію речових прав, розблокував ситуацію з наданням земельних ділянок. Як відомо, з 1 січня треба було спочатку зареєструвати право державної або комунальної власності на земельну ділянку в органах державного реєстру прав, заплатити за це

120 грн, які не були закладені в жодному бюджеті, і тільки потім виконувати розпорядницькі дії щодо ділянки. Присутні тут керівники органів державної влади і місцевого самоврядування знають, яку пильну увагу приділяла прокуратура на початку року рішенням, прийнятим в обхід цих положень. Ситуація виявилася заблокованою. Ми її розблокували. Відтепер, по-перше, для органів державної влади і місцевого самоврядування така реєстрація здійснюється безоплатно; по-друге, можна приймати розпорядницькі рішення, не здійснюючи реєстрацію. Вона буде здійснюватися одночасно з реєстрацією похідного права, наприклад, права оренди.

Ще два свіжі закони: від 2 липня 2013 року 365-VII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у сфері земельних відносин щодо спрощення процедури відведення земельних ділянок» і 366-VII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення процедури відведення земельних ділянок», які з 27 липня набули чинності. Вони принципово змінили і спростили порядок погодження землевпорядної документації. Ті, хто стикався з питаннями землевідведення, хто замовляв або розробляв проекти землевідведення, добре знають, що, починаючи з 2002 року, коли набув чинності діючий сьогодні Земельний кодекс, законодавство, пов'язане з погодженням документації, перманентно ускладнювалося. До погодження залучалися ще якісь органи, які, в свою чергу, залучали свої підприємства, інститути, все це обростало шаром корупції, і погодити документацію було дуже важко. Ми це питання кардинально вирішили, виправивши помилку депутатів, які придумали у 2009 році

земельні комісії на зразок «колективної безвідповідальності». Тепер, щоб відвести ділянку сільгосппризначення, треба здійснити одне-єдине погодження з органом земельних ресурсів; якщо береться ділянка під забудову, то ще одне — з органом архітектури. Якщо на цій ділянці ліс, то необхідне ще погодження з лісниками, а якщо водний об'єкт, то з водниками. І тільки у тому випадку, коли мова йде про екологічно цінні території, то виникає потреба в погодженні з органом екології, а якщо це об'єкт культурної спадщини, то з органом охорони культурної спадщини.

Інший закон із цієї серії вперше ввів принцип мовчазної згоди. Це стосується передусім проблем великих міст, де важко зібрати сесію, де сесія відмовляється розглядати питання по суті. Тепер питання вирішується так: якщо протягом місяця, у встановлений законом термін, на подані документи не отримано ні дозволу, ні відмови, людина має право на розробку землевпорядної документації. Тобто це пряма боротьба з корупцією, це — спосіб, як боротися з колективною безвідповідальністю.

Усі три закони були проголосовані конституційною більшістю голосів. Це свідчить про те, що Держземагентство в своїй роботі орієнтується на реальні потреби і розробляє потрібні законопроекти.

Що на часі? Вирішення питання сівозмін; питання спрощення реєстрації сільськогосподарських земель; активізація проведення земельних торгів, впорядкування землевпорядної документації; здешевлення послуг, пов'язаних з реєстрацією земельних ділянок та прав на них. Такі законопроекти або розроблені і внесені, або розроблені і готуються до внесення, або розробляються.

«ELISAVETGRAD ID-2013»: В АГРАРНИЙ СЕКТОР УКРАЇНИ



Сергій БІЛЕНКО,
член ради Земельної спілки України:

«ПРОБЛЕМА РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ БУДЕ ВИРІШЕНА»

можлива виключно після реєстрації права власності на неї.

Сільське господарство — це, напевно, єдина галузь в Україні, господарювання в якій засноване на тимчасових правах користування землею. І такої кількості договорів оренди, яка курсує в межах цієї системи, нема в жодній іншій галузі. Вони постійно укладаються, розриваються, поновлюються. А у зв'язку із запуском нової системи державні акти, які отримали власники земельних ділянок, на жаль, не є достатніми для укладання договорів оренди, і всі права власності потрібно перереєструвати у Державному реєстрі прав.

Чимало є організаційних труднощів. Протягом кількох місяців реєстрація взагалі не здійснювалася. Досі не налагоджений інформаційний зв'язок між ДЗК і Державним реєстром прав у тому вигляді, в якому він прописаний у законі, і часто інформацію беруть у паперовому вигляді. Інформаційної взаємодії в автоматизованому режимі, — в необхідному обсязі — на жаль, немає.

Земельна спілка України разом з народними депутатами, Держземгентством, Державною реєстраційною службою шукають вихід із ситуації, яка склалася. На даний час у Верховній Раді зареєстровано кілька проектів, якими пропонується вирішити проблему реєстрації похідних прав на нерухоме майно, в т.ч. на зе-

мельні ділянки. Зокрема, пропонується перенести всі відомості з Книги реєстрації державних актів та договорів оренди землі до Державного реєстру прав в автоматизованому режимі протягом одного терміну і визначити, що вони мають бути відомостями Державного реєстру. Якщо цю норму приймуть, то, в принципі, обов'язковість перереєстрації прав власності та й прав оренди зникне.

В іншому законопроекті авторства Кабінету Міністрів пропонується взагалі не реєструвати право власності, а тимчасово реєструвати тільки право оренди. Ми виступаємо проти цього законопроекту, бо реєстр буде порожній, і державний реєстратор не завжди зможе пересвідчитися в тому, що земельна ділянка надана саме власником, а не іншою особою.

Ще один законопроект пропонує надати орендарю право подавати заяву про державну реєстрацію права власності на земельну ділянку у випадку, якщо це право виникло до 2013 року, самостійно, без узгодження з власником. А всі необхідні для цього матеріали будуть запитуватися органами Держреєстру в органів земельних ресурсів.

Який із цих законопроектів буде прийнятий, я не знаю, але можу сказати з упевненістю, що протягом півроку-року ця проблема так чи інакше буде вирішена.

Аграрний сектор України працює здебільшого із землями сільськогосподарського призначення приватної власності, і саме під час оформлення прав на такі землі в нинішньому році виникла досить значна кількість проблем.

Найбільша з них, яку створила нова система реєстрації, запроваджена з 1 січня 2013 року: це те, що, на відміну від нової системи ДЗК, всі відомості, які накопичувалися протягом тривалого часу в органах реєстрації до 2013 року, не були перенесені в нову систему. Якщо кадастр накопичив інформацію про всі земельні ділянки, зареєстровані до 2013 року, то державний реєстр прав на нерухоме майно — це абсолютно нова система, створена з нуля.

Що ми отримали в результаті? Нова редакція закону про державну реєстрацію речових прав запровадила правило, за яким реєстрація будь-якого правокористування на нерухоме майно, в т.ч. і земельні ділянки,



Андрій МАРТИН,

завідувач кафедри землевпорядного проектування

Національного університету біоресурсів і природокористування України:

«ЗАКОНОДАВСТВО ПРО ОРЕНДУ ЗЕМЛІ МАЄ БУТИ КАРДИНАЛЬНО СПРОЩЕНЕ»

Для того, щоб зробити простішим життя агробізнесу в нашій країні, насамперед, держава сама повинна перенести в Державний реєстр відомості про ті права, які були зареєстровані до 1.01.2013 року. І не створювати оці штучні перешкоди, через що страждають громадяни, які офіційно не можуть передати свою землю в оренду, і агробізнес, який змушений доводити, що він є фактичним користувачем земель, на які уже давно укладені договори оренди. Те, що держава один раз зареєструвала, вона не повинна вимагати реєструвати повторно.

Дотепер незалежно взаємодіють реєстраційна служба і Держзем-агентство, а це створює можливості для масового шахрайства на ринку оренди сільськогосподарських земель. Реєстраційна служба веде реєстр прав, але вона нічого не знає про договори оренди, які вже уклалися. Отже, власник земельної ділянки, яка вже здана в оренду до 2013 року, може прийти з державним актом, новим договором оренди з іншим орендарем і зареєструвати нове право власності. Причому воно буде більш надійно оформлене, бо уже внесене в діючий реєстр прав. Таким чином, попередній орендар стане «нікото і звать его никак». А відтак на рівному місці можуть виникати господарські суперечки і масове рейдерство.

Ще хотів би звернути увагу на надмірну зарегульованість оренди землі законодавством. Чимало пунктів статті про умови договору оренди Закону України «Про оренду землі» фактично ніколи не виконуються на практиці. До цього договору має бути додана купа папірців, межові знаки щоразу при передачі земельної ділянки в оренду треба перезакопати... Тобто лівова частка договорів оренди землі у нас насправді «підвішена в повітрі». І будь-який рейдер, щоб атакувати сільгосппідприємство і перехопити



його права на землю, має для цього чимало зачіпок.

Отже, законодавство про оренду землі має бути спрощене, причому кардинально. Треба звернути увагу й на те, що коли приймали закон про оренду землі, то ще не було нового Цивільного кодексу, який врегулював питання, втім числі найменування нерухомого майна.

Третя серйозна проблема — це землі колективної власності. Український агробізнес виріс на теренах колишніх колективних сільгосп-підприємств, яким земля передавалася у колективну власність. Але розпаювали ми лише частину цих земель — сільгоспугіддя. Вся сільськогосподарська інфраструктура України — господарські двори, частина лісів, польові дороги — і дотепер «висять» в оцій колективній власності. Правове регулювання щодо колективної власності в українському законодавстві, по суті, відсутнє. Сьогодні будь-якого сільгоспвиробника можна посадити у в'язницю за самовільне захоплення земельних ділянок, тому що агробізнес в Україні використовує землі колективної власності, дуже часто не врегулювавши відповідні правовідносини.

Наступна проблема — відумерла спадщина. Мораторій насправді має

один дуже неприємний наслідок. Якщо власник земельної ділянки (паю) не має спадкоємців і заповіту не залишив, то після його смерті земельна ділянка, по суті, випадає з господарського обігу. Агробізнес хотів би використовувати цю землю, але він навіть не знає, до кого звернутися. А у нас є регіони, наприклад, Чернігівська область, де частка відумерлої спадщини в окремих сільських районах становить майже чверть усіх земель.

Як врегулювати це питання? Зараз Цивільний кодекс містить досить складні схеми, більшість голів сільських і селищних рад взагалі не хочуть зв'язуватися із судами і займатися врегулюванням питань спадщини. Можливо, слід запровадити радикальніші законодавчі новели, які б дозволили повернути ці землі (а їх буде усе більше і більше) у нормальний господарський обіг і використовувати за призначенням.

Ще одна проблема, з якою зіткнулися в цьому році, — це використання земель державної власності. Третина земель сільгосппризначення все ще лишається у власності держави, і їх розпорядником у цьому році стало Держзем-агентство України. Агробізнес готовий брати цю землю в оренду через аукціони. Але чи проводяться вони? Реалії такі: повноваження Держзем-агентству дали, а грошей у бюджеті на підготовку земельних ділянок до продажу на торгах ніхто не заклав.

Хотілося б мати і більш прозору державну політику у сфері визначення орендної плати за землі державної та комунальної власності. Зараз, як відомо, Податковим кодексом передбачена вилка. За оренду земель державної власності платимо від трикратного розміру земельного податку до 12% нормативно-грошової оцінки. Це досить великий діапазон. Тому коли вирішується питання орендної ставки з розпорядником земель, то часто застосовується принцип: «друзям» — трикратний розмір земельного податку, «ворогам» — 12% від нормативно-грошової оцінки.

Бізнесу легше працюватиметься, коли будуть визначені чіткі параметри, які можна закладати в бізнес-плани і які не будуть містити в собі шалених корупційних ризиків.

Тридцять три відсотки населення України проживає в сільській місцевості. Структура сільгоспземель таким чином розбудована, що на сьогодні, з одного боку, вона дає можливість розвиватися великотоварним виробникам, а з іншого, — у нас близько 3,5 млн га перебуває в статусі так званих городів, присадибних ділянок. (Для порівняння: Південна Корея має всього сільськогосподарської землі 1 млн га). Ми розуміємо, який це потенціал, і саме тут наше завдання — знайти оптимальну модель для розвитку аграрного сектора, яка б і давала можливість використовувати високотехнологічні процеси, бути присутнім на зовнішніх ринках і обов'язково враховувала соціальний аспект. Сьогодні у світі є багато моделей, за якими розвивається аграрний сектор. Це і бразильська, і європейська, і модель США, але я вас запевняю, що жодна модель без

Микола ПРИСЯЖНЮК,
міністр
аграрної політики та продовольства України:

«МИ ЩЕ НЕ ГОТОВІ ЗАВТРА БЕЗ ОБМЕЖЕНЬ ЗАПРОВАДИТИ КУПІВЛЮ-ПРОДАЖ ЗЕМЛІ»



Ще одна проблема: близько двох мільйонів гектарів належать людям, які померли, і правонаступників нема. Куди сплачуються кошти за користування цими ділянками? Адже земля обробляється!

Сьогодні ми не можемо вимагати від орендаря виконання тих умов, які він повинен виконувати стосовно збереження родючості ґрунтів. Бо оренда не довгострокова. Укладаючи угоди на два-три роки, він, зрозуміло, не буде піклуватися про родючість ґрунтів. Але ми поступово будемо цього вимагати і повернемо ту родючість, яка відповідала б нашим чорноземам. Хай це буде через 10 років, але ми зробимо це обов'язково. А для цього необхідна довгострокова оренда. Ми пропонуємо мінімальний термін оренди 15 років, максимальний — 49,5. Таким чином, на першому етапі матимемо землевласника, який, проживаючи в селі, отримуватиме певні доходи від оренди, й інвестора, який матиме гарантовану довгострокову оренду. За таких умов можемо вимагати збереження родючості ґрунтів.

Давайте подивимося ще на таку проблему. Врожайність кукурудзи в середньому по країні — 60 центнерів. Але у великотоварних підприємств — в середньому 140 центнерів. Про що це говорить? Що фермер-односівник, дрібнотоварний виробник не спроможний мати таку кількість обігових коштів, щоб обробляти землю високотехнологічно, вносити необхідну кількість добрив і використовувати техніку, яка відповідає сьогоднішнім стандартам.

Уся Європа, весь світ тримається на тому, що власник один, а орендар і той, хто обробляє, — інший. І це нормально. Ми сьогодні не готові до такого стрімкого ринку землі, який передбачав би завтра без обмежень її купівлю-продаж. Але ми готові до завершення земельної реформи у тому вигляді, який би дав можливість інвестувати, не обезземелити селянина і працювати на землі спокійно і впевнено.

Ми чітко розуміємо, що завершення земельної реформи не повинно обезземелити українського селянина. Нам вдалося підняти оцінку землі, тобто індикатив вартості землі. Зрозуміло, що вона ще не відповідає європейським цінам. Я думаю, що наше основне завдання — не допустити тієї помилки, яка була допущена під час приватизації промисловості: приватизували промисловість, усі отримали ваучери і залишилися без нічого. Такої помилки нам ніхто не простить.

Найближчим часом ми будемо виносити законопроект про обіг земель сільськогосподарського призначення, розроблений спільно Держземагентством і міністерством, на розгляд уряду, і, звичайно, він піде до Верховної Ради. Підходи будуть виважені, стримані і поетапні. Цей документ є на сайті, в активній фазі обговорення.

А тем для дискусій чимало. Наприклад: земля у нас була розпайована в натурі. До кожного земельного паю площею 3 га прокладена на карті дорога. Хто обробляє цю дорогу? Немає таких. Хто кому сплачує за ту землю, яка не обробляється? Скільки у нас під дорогами? Більше мільйона гектарів. Хто нас розумни ми назве, якщо мільйон гектарів родючої землі ми віддали під дороги?



аналізу і без адаптації до наших особливостей не спрацює.

Основа всьому — українська сільськогосподарська земля, навколо якої дуже багато полеміки. Земельний кодекс передбачає завершити земельну реформу прийняттям закону про ринок земель. Мене словополучення «ринок земель» не зовсім влаштує. Продати землю, як українці говорять, — це все одно, що продати Батьківщину. Для українця земля — це не товар. Бо цей «товар» обтяжений своїми особливостями — використання, експлуатації, національними особливостями та ін. А от «обіг сільськогосподарських земель» — це більш-менш коректно, справедливо і правильно.

Світлана СКОСИРСЬКА,
голова правління ПАТ «Державний земельний банк»:

«НАША МЕТА — СТАТИ ПАРТНЕРАМИ ДРІБНОМУ І СЕРЕДНЬОМУ БІЗНЕСУ»

Необхідність створення Державного земельного банку була зафіксована ще перехідними положеннями Земельного кодексу України в 2002 році. На сьогодні Державний земельний банк створено. У 2012 році Верховна Рада України прийняла законодавчі акти, які регулюють його діяльність. 6 вересня цього року ми отримали банківську ліцензію. Вчора банк був під'єднаний до системи електронних платежів і сьогодні вийшов перший баланс. Це — початок. Початок розвитку, який, сподіваюся, виправдає всі надії, які покладаються на Державний земельний банк.

Відповідно до Земельного кодексу України Кабінет Міністрів може формувати статутний капітал банку як грошовими коштами, так і земельними ділянками державної власності. Насамперед орними землями. На сьогодні таких земель у державі налічується 2,5 млн га. Кабмін вніс у статутний капітал 120 млн грн, а для внесення земельних ділянок потрібно внести зміни в Земельний кодекс України. Відповідний законопроект



був підготовлений і зареєстрований у Верховній Раді. На сьогодні Державне земельне агентство України вже практично підготувало передачу в Земельний банк 2,5 млн га землі.

Слід зазначити, що ідея функціонування Державного земельного банку позитивно сприймається як в українському суспільстві, так і в політичних колах. Банк готовий кредитувати досить дешевими ре-

сурсами малий і середній бізнес, фермерство. Кредитні ставки мають бути на 7-10, а, можливо, й на 12 відсотків нижчі за ринкові.

Ми плануємо працювати не тільки з малим і середнім бізнесом, а й активізувати банки і, беручи на себе частину ризиків, активізувати їхні фінанси. Після зняття мораторію на продаж земель сільгосппризначення банк стане одним із першочергових покупців земельних паїв. Це дасть можливість консолідувати у державній власності до 30 відсотків земель держави, як рекомендовано ООН. Наразі в державній власності перебуває 25 відсотків земель.

Хочу ще раз підкреслити: наша мета — стати партнерами дрібному і середньому бізнесу. Ми знаємо, що великі корпорації мають можливість залучити дешеві ресурси на західних ринках. Саме таким початальником дешевих ресурсів для дрібного й середнього бізнесу має стати Державний земельний банк.

Сьогодні визначені три основні цілі Державного земельного банку. Це — ефективне управління державними землями сільськогосподарського призначення; фінансова підтримка малого та середнього сільгоспвиробника; підтримка державних програм розвитку АПК на основі поворотного фінансування. Я вважаю, що при виконанні цих трьох цілей буде багато легше, ніж на сьогодні, підняти економіку України і, зокрема, сільське господарство.

Максим БЕРЕЗКІН,
голова наглядової ради, Промислова група «Креатив»:

«ГОЛОВНЕ — ПОБУДУВАТИ ПАРТНЕРСЬКІ ВІДНОСИНИ»

Яким має бути ринок землі? Насамперед, прозорим. Не важливо, що буде — власність чи оренда. Важливо, щоб і власник землі, і компанія, яка обробляє землю, були зацікавлені у чесній співпраці.

Для ефективного розвитку аграрного виробництва головне — побудувати партнерські відносини між усіма учасниками: власником землі, компаніями, які вирощують сільгосппродукцію, і переробником. Я представляю компанію, яка

має відношення до переробки соняшника, інших масляних культур.

Часом у гонитві за «швидким карбованцем» деякі сільгоспвиробники намагаються швидко і максимально дорого продати свій урожай. Можливо, не завжди чесним шляхом. Я закликаю всіх задуматися: а що в перспективі дає такий миттєвий результат? Нічого хорошого. За рік-два можна розгубити надійних і стабільних парт-



нерів. Отже, обирайте тих, хто буде свою роботу на перспективу, а не живе з миттєвої вигоди.

Павло КУЛИНИЧ,
головний юридичний радник проекту USAID «АгроІнвест»:

«ТРЕБА КОНСОЛІДУВАТИ ЗЕМЛІ СІЛЬГОСППРИЗНАЧЕННЯ ДО ОПТИМАЛЬНИХ РОЗМІРІВ»

Назва нашого форуму змушує звернути увагу на об'єкт інвестицій. У що мають вкладати кошти інвестори, які працюють у сфері аграрного бізнесу? Безперечно, в землю. Однак тут виникає друге питання: а чи є наша земля привабливою для інвестицій?

Так, завдячуючи загостренню світової продовольчої проблеми, інвестори звернули увагу на наші чорноземи і вкладають певні кошти в розвиток сільськогосподарського виробництва. Але чи всі резерви залучення інвестицій в аграрний сектор економіки використані в плані розвитку нашого земельного законодавства?

Відповіді на це запитання знайдуться далеко не всі. За 20 років проведення земельної реформи селяни приватизували близько 30 млн га сільськогосподарських земель, в результаті чого наш земельний фонд став надзвичайно подрібненим. Замість 12 тисяч землеволодінь, які мали на початку паювання землі, ми отримали більше 7 мільйонів дрібних ділянок середнім розміром 4 га, які самі по собі не є привабливими з точки зору залучення інвестицій.

Ми передали право власності на ці землі тим, хто на землі не працює. Передали тому, що не можемо або не хочемо вирішити проблему, яка давно назріла, — що робити з селом в умовах ринкової економіки? В умовах, коли сільськогосподарське виробництво може працювати лише невелику кількість працівників (а у нас третина населення живе в селі), держава вирішила тимчасово (цей час затягнувся) влаштувати жителів села в статусі рант'є. Тобто надати всім право власності на оці дрібні ділянки, «заморозити» їх у цьому статусі, ввести мораторій на продаж землі сільськогосподарського призначення з тим, щоб вони, віддаючи землю в оренду, мали кошти на



прожиття. Але така ситуація довго тривати не може.

Зараз ми обрали не найкращий шлях розвитку агробізнесу, що базується на тотальній оренді землі. Однак ще у 18 столітті англійський

Геннадій ЧИЖИКОВ,
президент Торгово-промислової палати України:

«Є ПОТРЕБА У СТВОРЕННІ ІНФОРМАЦІЙНО-КОНСУЛЬТАТИВНИХ ЦЕНТРІВ»

Ми активно підключилися до обговорення законопроекту «Про обіг земель сільськогосподарського призначення». Це доленосний документ, і ми впевнені, що після широкого обговорення, він буде прийнятий.

Але є певні питання, на які треба звернути увагу. Перше: щодо встановлення прав громадян на придбання земельних ділянок. Зокрема, запровадження норми проживання не менше трьох років в радіусі 20 км від місця отримання ділянки істотно обмежує права громадян України. Друге: норма про примусове позбавлення фермера права на ділянку у випадку несплати земельного по-

агроном Артур Юнг сказав: дайте людині у тверде володіння скелю, і вона перетворить її на квітучий сад; дайте їй в оренду на дев'ять років квітучий сад, і вона перетворить його на пустелю. Орендар — це товаровиробник на чужій землі, а тому повної віддачі від нього не може бути. Хоч як добивалися б ми вдосконалення сівозмін, стовідсоткового результату не досягнемо. А от коли товаровиробник буде господарем на землі, він дбатиме не тільки про прибуток, а й про засіб виробництва, який забезпечує цей прибуток.

Мораторій, який зараз діє, врешті решт буде скасований. І ми повинні бути готовими до цього. На мій погляд, зараз найневідкладніше завдання в сфері земельного законодавства — це прийняття закону про консолідацію земель сільськогосподарського призначення. Фактично ми повинні повернути земельну реформу у зворотній напрям. Але на більш високому рівні. Якщо на першому етапі земельної реформи подрібнили землю і приватизували її, то на етапі консолідації маємо укрупнити землі сільськогосподарського призначення і довести земельні ділянки (як об'єкти господарювання) до оптимальних розмірів, які забезпечують ефективне виробництво.

Це також суперечить і Конституції України, і Податковому кодексу, яким уже передбачена юридична відповідальність за несплату податків. Ці недоліки треба усунути.

ТПП розуміє свою відповідальність у справі проведення аграрної реформи. Ми бачимо, що є потреба у створенні інформаційно-консультативних центрів, які би проводили семінари, практикуми, а також допомагали орієнтуватися фермерам, як правильно і на які ринки продукції виходити. Саме через недостатність інформації, лише 20 відсотків селян, за нашими опитуваннями, підтримують зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення.



Микола ФУРСЕНКО,
голова Всеукраїнської асоціації сільських та селищних рад:

«СЕЛЯНИ ХОЧУТЬ ГАРАНТІЙ, ЩО ЗЕМЛЮ У НИХ НЕ ЗАБЕРУТЬ»

зробити повну інвентаризацію землі. Сільська рада і сільська громада господарюють тільки в межах села. До всього, що за межами населеного пункту, ми не маємо стосунку. Однак на тих площах не тільки землі сільськогосподарського виробництва, а й ті землі, що використовувалися Міністерством оборони, іншими міністерствами, і які сьогодні не використовуються, і практично невідомо, що з ними там відбувається. Іноді знаєш, що є вже державні акти на ті землі, які незрозуміло яким чином і кому надавалися у приватну власність.

Сьогодні більшість сільських голів підтримують пропозицію, щоб агрофірми платили фіксований сільськогосподарський податок із розрахунку один відсоток від вартості землі. Таким чином можна в разі збільшити надходження до місцево-

го бюджету і дати можливість сільським громадам розвиватися й будувати інфраструктуру на селі.

Для того, щоб були робочі місця, треба розвивати кооперативний рух. Адже не секрет, що сьогодні колишні колгоспні двори пустують або їх хтось комусь продав, і громада зиску від цього не має. А якщо розмістити там якесь підприємство, або ферму або заготівельний кооператив, то можна мати гарний дохід.

Є приклади, що по 6-7 років земельні паї, власники яких померли, а спадкоємців нема або вони не вступили в права, використовують агрофірми і невідомо куди й кому за це платять. Тому в ряді населених пунктів на пропозицію Ради Європи створюються громадські організації для захисту інтересів власників паїв. І перші зрушення на краще вже є.

Євген ОСИПОВ,
генеральний директор Агробізнесу, «Кернел»:

«ЩОБ ЗЕМЛЯ НАБУЛА РЕАЛЬНОЇ ВАРТОСТІ, МАЄ ДОРОГО КОШТУВАТИ ЇЇ ОРЕНДА»

Що ми, представники бізнесу, думаємо про ринок землі? Насамперед, що він має «працювати» на збільшення аграрної продукції в Україні, а також забезпечити селянам власність на ту землю, яку вони сьогодні мають, і сприяти розвитку сільських територій.

Для цього потрібні інвестиції в інфраструктуру сіл, у виробництво на місцях. У нашій компанії інвестиції на гектар землі із врахуванням оборотного капіталу сягають понад тисячу доларів. Це досить великі кошти.

Одночасно з тим треба зберегти ситуацію, за якої селяни залишаються власниками землі, і щоб земля ця коштувала максимально дорого. Для цього потрібно, щоб ефективно працююче виробництво поступово призводило до зростання вартості оренди землі. За останні п'ять років ми, зокрема, цього досягли. На це спра-



цювали два фактори: конкуренція між товаровиробниками — вони стали платити більше, щоб отримати договори оренди. І політика держави — вона збільшила нормативну

Тривалий час держава звертала увагу на розвиток великотварного сільськогосподарського виробництва. Мети досягти — продовольчу безпеку маємо, але на цьому фоні, на жаль, недостатнім чином використали можливості, щоб врятувати українське село. Воно занепадає. За кількістю жителів, за економічним розвитком ми далеко відстаємо від європейських стандартів. Навіть наші сусіди сьогодні значно далі пішли, ніж ми. Бюджети майже всі дотаційні, а села, де здебільшого проживають пенсіонери, втратили спроможність самовідтворення, і особливо це стосується південно-східних регіонів України.

Стратегія «Рідне село», яка торік була затверджена Мінагрополітики, покликана зупинити занепад сільських територій, а для їх відродження пропонують розвивати підприємництво, кооперативний рух, допомагати фермерству.

Через малопоінформованість сільські жителі насторожено сприймають запровадження ринку землі. Близько 50 відсотків сьогодні категорично проти. Але абсолютна більшість сільських громад і сільських голів з розумінням ставляться до того, що ринок землі має бути, але цивілізований, і гарантувати українському селу, що землю у селян не заберуть.

На наш погляд, треба вирішити низку питань, щоб селянин повірив у справедливість. На жаль, виходить так, що п'ять великотварних фірм — агрохолдингів взяли землю в оренду, робочі місця не створили, молодь їде із села шукати кращої долі. Тому на завершальному етапі реформування земельних відносин ми маємо

СУСПІЛЬСТВО НЕ ПОТРЕБУЄ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕВОЛЮЦІЙ

Підсумовуючи роботу форуму, заступник голови Держземагентства України Євген БЕРДНІКОВ, який безпосередньо бере участь у підготовці земельного законодавства, зауважив, що дискусія на надто гостру тему стала практичною і прагматичною.

— Сьогодні в країні нема таких сил ні з боку землевласників, ні з боку фермерів, і навіть з боку агрохолдингів, які б вимагали: «Дайте нам завтра вільний ринок!», — зазначив він. — Суспільство не потребує земельних революцій. Сьогодні є певний баланс — економічний, політичний, правовий. І є конкретні проблеми, які треба вирішувати для того, щоб цей баланс задовольняв всі верстви населення і виробників. Ось із цих позицій ми можемо врешті-решт виходити, будуючи законодавство про землі сільськогосподарського призначення. І сьогодні на решті можливо створити такий законопроект, який би не розділяв суспільство, а навпаки — консолідував його.

Євген Бердніков детально зупинився на тих «блоках», з яких вибудовувався законопроект «Про обіг земель сільськогосподарського призначення».

Перший блок стосується питань гарантованої довгострокової оренди. У цьому документі вперше (інші законопроекти копіюють дану норму) запропоновано мінімальну норму оренди сільськогосподарських земель. При цьому він працює не тільки на економіку, а й на екологію, на збереження родючості ґрунтів, на дотримання системи сівозмін, що неможливо за умов короткострокової оренди. В законопроекті закладені норми, коли право оренди може вільно відчужуватися і може бути предметом іпотеки в банку, що відкриває можливості довгострокового кредитування.

Другий блок розв'язує старі проблеми нерозподіленої колективної власності.

— Ми маємо різну практику, і, на щастя, на Кіровоградщині ситуація краща, ніж у цілому по країні, — зауважив спікер. — У 90-х роках тут було прийнято правильне і мудре рішення — передати державі землі запасу, які не розпайовані в натурі. У тих регіонах, де це не зробили, проблема залишку нерозподілених земель стоїть дуже й дуже гостро. Сьогодні це землі без статусу, і ми намагаємося вирішити питання в законодавчому порядку.

Законопроект передбачає механізми, які, наприклад, роблять можливим отримання в оренду земельних ділянок

на безконкурентних засадах. Зокрема, мова йде про надання не виділених в натурі польових шляхів та лісосмуг власникам паїв із земель колективної власності.

Питання відумерлої спадщини пропонується вирішити, виходячи з того, що, з розмежуванням земель на державні і комунальні, землі за межами населеного пункту визнані державними, отже, і відумерла спадщина також повинна визнаватися власністю держави. Сьогодні вона використовується без будь-яких правових засад, за неї ніхто не сплачує.

— Нашу ідею щодо поповнення місцевих бюджетів у період, коли відумерла спадщина не оформлена, підхопили й творці інших законопроектів. Як відомо, про право на спадщину можна заявити через 6 місяців після смерті людини. А право визнати земельну спадщину відумерлою з'являється тільки через рік, і сільські ради сьогодні цим не користуються. Проте користуються аферисти, які добувають «липові» заповіти. Ми пропонуємо прозорий механізм.

Що влаштує товаровиробників? Принципове вирішення питання про реєстрацію прав вкупі з рішеннями стосовно оренди забезпечить їм стале землекористування.

Що влаштує селян? Підвищення нормативно-грошової оцінки землі спонукає товаровиробників підвищувати рівень орендної плати.

Чи є українською мрією такий ринок, коли будуть на полях чудові урожаї, але не буде українців? Щоб зберегти тих, хто залишився на селі, потрібно забезпечити їх робочими місцями.

— Багато агрохолдингів, особливо ті, що вирощують культури, орієнтовані на експорт, працюють вахтовим методом. І ми запропонували надати державі право визначати кількість обов'язкових повних робочих місць на одиницю площі, виходячи зі структури населення, щоб таким чином забезпечити зайнятність. Умова одна: хочете орендувати землю — забезпечте людей роботою.

**Матеріали форуму підготували
Тетяна КОЛЯДИНСЬКА,
Володимир ЗВІРКО**

грошову оцінку землі і підняла мінімальний процент оплати за цю землю.

Сьогодні для того, щоб земля набула реальної вартості, вона має коштувати досить дорого з точки зору її оренди. Наша компанія платить 150 доларів на рік за гектар. П'ять років тому цей показник був меншим утричі — на рівні 40-50 доларів.

Щоб рухатися вперед, треба чітко розуміти цілі на ринку землі, мати чітке законодавство і чітко його дотримуватися. А на сьогодні така ситуація: ми підписуємо договір оренди землі, а потім рік не можемо його зареєструвати згідно з діючими процедурами. У цей час різні контролюючі органи нас перевіряють і кажуть, що ми працюємо на незареєстрованій землі (хоча є ж угода!), а власник паю вимагає платити за оренду. І ми платимо, фактично порушуючи при цьому законодавство. Це нонсенс, але це існує.

Дуже важливий момент: розвиток інфраструктури — доріг, залізниць, портів. Без цього ми ніколи не зможемо бути конкурентними. І тут потрібна державна підтримка відповідних ініціатив і проектів.

І ще — про довгострокові договори оренди землі. Неможливо інвестувати великі кошти, не маючи гарантій на оренду землі протягом тривалого часу (законопроекти пропонують від 12 до 15 років, — і той, і другий термін прийнятні). Сьогодні наша компанія живе бізнес-планом на 10 років. Тобто на цей час ми плануємо, яким вектором рухатися, які напрямки бізнесу розвивати, які інвестиції вкладатимемо. Без розуміння обсягів нашого земельного банку на певний час ми не можемо складати довгострокові проекти. А довгострокові проекти — це якорі і є інфраструктура, створення переробних комплексів.

Сьогодні вводити ринок землі, усі розуміють, не можна. Але рухатися в цьому напрямку треба. Одночасно треба підняти продуктивність праці і збільшити кількість виробленої продукції, підвищувати поступово орендну плату і вже в цих умовах вводити ринок землі. Тоді це буде ефективно.