

— З 1 січня нинішнього року відбулися деякі зміни в земельному законодавстві, — говорить начальник Головного управління Держземагентства в Сумській області Петро ОЛЕНИЧ. — Суттєво змінилися як повноваження органів влади в питаннях оперування землею, так і сам порядок проведення цих операцій. Маю на увазі, перш за все, землі сільськогосподарського призначення.

З початку 2013 року функції щодо надання державних земель сільськогосподарського призначення в оренду, в постійне користування, у власність, а також продаж цих прав з аукціонів «перекочували» від райдержадміністрацій до територіальних органів Держземагентства. Однак, як відомо, лише практика може бути критерієм істини. Будь-що нове, проходячи «обкатку», майже завжди супроводжується певними «нестиковками» і різним баченням шляхів виконання.

— Якщо ситуацію максимально спростити, вона матиме приблизно такий вигляд, — пояснює Петро ОЛЕНИЧ. — Для того, аби щось продати, віддати в оренду чи в користування, треба його мати. Не є винятком і земельна ділянка. Щоб нею розпорядитися, структура Держземагентства повинна оформити право власності на цю ділянку і зафіксувати його у Держреєстрі. А це вже — чіткий облік державних земель сільськогосподарського призначення, у тому числі, й бухгалтерський. Ділянку Головне управління Держземагентства має взяти на свій баланс, а від того — усі «витікаючі наслідки». З нинішнього року Держземагентство опікується державними землями сільськогосподарського призначення, що знаходяться за межами населених пунктів, райдержадміністрація виділяє ділянки під будівництво об'єктів соціальної інфраструктури, а обласна державна адміністрація уповноважена вирішувати питання виділення землі під



Алгоритм ПІДКАЗУЄ ПРАКТИКА

Сумщина належить до аграрних областей України. Традиційно економіка регіону багато в чому залежить від ефективності використання землі. Мають значення всі фактори: від урожайності кожного гектара до орендної плати за його використання, що поповнює місцеві бюджети. Від віддачі землі залежить і зайнятість населення.

промислові об'єкти. Та яким би цільове призначення землі не було, всі вищеназвані державні структури мають один і той же клопіт: перед тим, як виділити комусь ділянку, вони повинні юридично зареєструвати своє право власності на неї.

Під один гребінець

Щоб зрозуміти масштаби цієї роботи, наведемо кілька цифр. Область має 1 млн 226 тис. га ріллі, з яких у державній власності перебуває близько 232 тис. га. Щороку де-

сята частина цих угідь змінює орендаря чи користувача. Хтось передумав обробляти землю, у когось сплив термін договору оренди, але в результаті не менше 20 тис. га землі щороку треба документально переоформити. І вся ця робота з початку 2013 року лягла на плечі Головного управління Держземагентства в області. Права на всі ці землі необхідно раз і назавжди зареєструвати, аби в подальшому суттєво спростити процедуру їх переоформлення.

— В цілому, алгоритм виділення земельних ділянок користувачам на 80 відсотків залишився таким, яким він був і раніше, але

ось ці 20 відсотків нововведень викликають чимало запитань, — підсумовує Петро Сергійович. — Безперечним плюсом є те, що процедура одержання землі суттєво прискорила. Якщо раніше на те, аби сформувати нову ділянку, йшли роки, зараз вистачає кількох місяців. До речі, в Німеччині проєкт землевідведення на заново сформовану ділянку розробляється рік.

— Ви обмовилися про 20 відсотків нововведень, які «викликають чимало запитань». Чи не можна конкретніше, що саме мається на увазі?

— Основне питання — отримання свідоцтва на право власності. Як я вже говорив, перед тим, як комусь передати ділянку, розпорядник землею в межах своїх повноважень щодо її цільового призначення повинен оформити ту ділянку собі у власність і одержати відповідне свідоцтво. У цьому є логіка, якщо мова йде про передачу ділянки в оренду, про її виставлення на аукціон і так далі. Але ж згідно з чинним законодавством, кожен громадянин України має право на безоплатне одержання у власність землі під дачне, гаражне чи індивідуальне житлове будівництво, до 2 га — під особисте селянське господарство. Уважно вивчивши всі нині діючі нормативні акти, ми дійшли висновку, що у випадках безоплатної передачі землі громадянам у власність органи державної виконавчої влади, у тому числі й органи Держземагентства, є лише транзитерами права власності на землю від держави до людини. Значить, їм не потрібно отримувати відповідне свідоцтво, аби потім, іноді через якихось кілька днів, передавати це право іншому, так би мовити, «вічному» власнику. До речі, такої ж думки притримуються і фахівці Державної реєстраційної служби Сумщини. Ця тема є на сьогодні однією з найбільш обговорюваних у середовищі фахівців, що займаються питаннями адміністрування землі.

«Нелегальні» спадкоємці

Інша проблема, яка найбільше «дістає» сьогодні землевпорядників Сумщини, лежить не в юридичній площині, а, можна сказати, у психологічно-цивілізаційній. На відміну від інших цивілізованих держав, де чи не кожен громадянин має не лише свого стоматолога, перукаря та психолога, а й «свого» нотаріуса, багато хто із жителів області послугами останнього спеціаліста ще не користувався жодного разу. Стосується це і юридичного оформлення права власності на землю. Згідно з даними Головного управління Держземагентства в області, на сьогодні в регіоні не переоформлені права власності на земельні ділянки сумарною площею близько 170 тис. га. Це величезне нерухоме майно випало з активу і нікому не приносить користі — ні своїм власникам, ні місцевим бюджетам, ні в цілому державі.

— Якщо з нерозподіленими (невитребуваними) земельними паями сьогодні зрозуміло що робити — це регламентується спеціальним законом, із непереоформленими все значно складніше, — окреслює проблему Петро ОЛЕНИЧ. — Це, як правило, успадкована земля. Люди прийняли спадщину, хтось почав її оформляти, але зупинився на етапі реєстрації, а хтось не зробив навіть цього. А без відповідних документів земля використовуватися не може. Ось вона й простоює, і замість того, щоб брати участь у сівознах, поповнювати «продовольчий кошик» жителів області, заростає бур'яном. І такої землі на Сумщині — близько 14% від усієї ріллі! Уявіть собі ситуацію: є поле, яке обробляє сільгоспвиробник, і є посеред того поля один чи два шматки по кілька гектарів, причому, у різних місцях. Можна лише уявити, яких це завдає незручностей і під час весняно-польових робіт, і під час збирання урожаю. Насіння бур'янів розлітається з тієї «цілини» врзнобіч, а переорати ділянку не можна, бо юридично

це можна трактувати як самозахоплення, за яке передбачена кримінальна відповідальність. І розв'язувати цю проблему також треба на законодавчому рівні.

Зворотній зв'язок

— Не так давно ми взяли на себе ще одну функцію, яка на перший погляд може здатися «непрофільною», — говорить П. ОЛЕНИЧ. — Я б назвав її просвітницькою...

Власникам паїв розказують, як багато вони втрачають від «простою» землі. Кожен пай міг би приносити своєму господарю 2-3 тис. грн річного доходу у вигляді орендної плати, а натомість «недооформлена» земля завдає шкоди сусіднім ділянкам. Популяризуються й інші теми. Провели кілька «круглих столів», відеоселекторів, виїзних семінарів, у яких, окрім землевпорядників, взяли участь представники Укрдержреєстру, керівники територіальних громад, сільгоспвиробники. Розповіли про зміни в законодавстві, показали типові зразки документів, що необхідні для юридичного оформлення правовідносин у земельній сфері. У Головному управлінні Держземагентства в області запровадили окрему «гарячу лінію» — спеціально для сільських жителів, землевласників та землекористувачів, і тепер будь-хто телефоном може одержати консультацію фахівця з питань юридичного оформлення земельних відносин та прискорити вирішення свого питання. При цьому продовжує діяти «гаряча лінія», яку можна умовно назвати «постійною» — для скарг та оперативних звернень громадян. Зміцнення зв'язків із громадськістю вже дало результат. У регіоні різко скоротилася кількість звернень людей до органів влади із «земельної» проблематики.

Володимир ЧЕРНОВ
Сумська область