

ОРЕНДА ЧИ «АНЕКСІЯ?»

Редакція «Землевпорядного вісника» одержала листа, який вважаємо за необхідне процитувати майже повністю. Прийшов він із села Гуринівки Сумської області, але міг прийти і з будь-якого іншого населеного пункту України, оскільки проблеми, що в ньому порушуються, типові для всієї держави.

«На території нашої сільської ради працює ТОВ «Білопільля-Агро», — пише землевпорядник Олена Глушко. — У 2007 році товариство уклало договір оренди з власниками земельних паїв терміном на 20 років. В одному із пунктів договору прописано, що «перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання цього договору». Договір оренди не посвідчений нотаріально, зареєстрований у Білопільському відділі Сумської регіональної філії ДЗК.

До сільської ради звернувся спадкоємець, житель м. Харкова, який переоформив у 2012 році спадкові права на земельний пай та будинок після смерті матері і переїхав на постійне місце проживання на батьківщину. Він запитує, чи має право самостійно обробляти цю земельну ділянку, на яку укладено договір оренди між покійною матір'ю, котрій на дату укладання договору оренди виповнилось 80 років, та ТОВ «Білопільля-Агро».

При оформленні земельного паю, враховуючи те, що державний акт покійна мати отримала в 1999 році, спадкоємець замовив технічну документацію щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). За це він сплатив відповідну суму коштів. Потім звернувся із заявою до Держземагентства у Білопільському районі про присвоєння ділянці кадастрового номера. За цю послугу також були сплачені відповідні кошти.

Через місяць спадкоємець отримав витяг із Поземельної книги, звернувся до нотаріуса і отримав «Свідоцтво про право на спадщину за заповітом». Державний нотаріус зробив відмітку на бланку державного акта про перехід права на земельну ділянку до спадкоємця.

Зі свідоцтвом про право на спадщину за заповітом і державним актом з відміткою нотаріуса спадкоємець знову звернувся до райвідділу Держземагентства про реєстрацію ділянки в Поземельній книзі на нового власника земельної ділянки.

Керівництво ТОВ «Білопільля-Агро» погрожує подати до суду на нового власника, бо в договорі чітко написано, що перехід права власності до іншої особи не є підставою для розірвання договору оренди.

Враховуючи те, що в сільській раді немає посади юриста, велике прохання до редакції журналу «Землевпорядний вісник»: поясніть, які права нового власника земельної ділянки та чи має він право вивести земельну ділянку (пай) в натурі і самостійно її обробляти, або передати в оренду іншому орендарю на більш вигідних умовах».

Дійові особи

Гуринівська сільрада — одна з найменших на Сумщині. До її складу входить 10 населених пунктів, де мешкає загалом 512 людей, з них близько половини у самій Гуринівці. Якщо не зважати на розбиту дорогу, якою довелося добиратися від райцентру, у цілому Гуринівка справляє позитивне враження: село не схоже на типово-депресивне, а сама сільрада та її «прибудинкова територія» взагалі могли б слугувати за взірць господарювання в умовах перманентного фінансового дефіциту.

Сільський голова Іван Глушко — людина однозначно «на своєму місці». За його словами, покинутих хат у Гуринівці практично немає, у цієї нерухомості відразу ж знаходяться нові господарі. Та тема нашої розмови — зовсім іншого плану.

— Коли укладався договір оренди, про який йдеться у моєму листі до редакції, бабусі, котра його підписувала, було вже 80 років, — говорить землевпорядник Олена Глушко. — Спадкоємець земельного паю, котрий звернувся до сільради, вважає, що та угода була укладена не зовсім правильно. Якщо у ній сказано, що спадкоємці повинні виконувати всі пункти, чому їх також не запрошують на підписання?

— Чому новий власник вступив у права власності, заплатив за їх документальне оформлення 1,5 тис. гривень, а орендар, котрого він раніше і в очі не бачив, диктує йому свої умови? — доповнює запитання сільський голова.

Разом із кореспондентом «Землевпорядного вісника» до Гуринівки прибули заступник начальника головного управління Держземагентства в Сумській області Сергій Дедерко і начальник Білопільського райвідділу Держземагентства Юрій Бойко, тож розмова обіцяє бути компетентною і предметною. Здається, найбільше цій обставині раділа землевпорядник Олена Глушко.

— Уже 20 років працюю в сільраді, але вперше бачу, щоб редакція ЗМІ так дієво реагувала на потреби села, — посміхається Олена Григорівна.

Невдовзі у сільраді відбувся невеличкий «круглий стіл»: фахова дискусія на задану мету. Рідкісне везіння для журналіста: залишилось лише записати ту компетентну розмову — і, вважай, інформаційно-консультативний матеріал для всієї України готовий...



Іван Бойко, Олена Глушко, Іван Глушко,
Сергій Дедерко

У спадок — обов'язки без прав

Юрій Бойко, начальник

Білопільського районного відділу
Держземагентства:

— На спадкоємця розповсюджуються всі умови раніше укладеного договору оренди. Зміни до нього вносяться або за обоюсторонньою згодою сторін, або в судовому порядку.

Іван Глушко,

сільський голова:

— Навіщо ж тоді ця паперова тяганина, якщо діє договір оренди, підписаний орендарем із попереднім власником? Навіщо тоді витрачати гроші на переоформлення права власності, якщо не можеш тією успадкованою власністю розпорядитися?

Юрій Бойко:

— Обов'язки по старому договору переходять до нового власника, але це не означає, що той договір залишається чинним. Його треба переукласти.

Іван Глушко:

— Якщо договір стає нечинним, бо померла людина, що його колись підписувала, чому тоді новий власник не має права підписати новий договір із новим орендарем? Тут якась неув'язка...

Олена Глушко, землевпорядник:

— Згідно з Цивільним кодексом, якщо хтось з підписантів угоди по-

мирає, цей договір стає недійсним, і власник успадкованого майна може розпоряджатися ним по-своєму. Але згідно із законодавством про оренду землі спадкоємець чомусь змушений виконувати умови договору, підписаного попереднім власником.

Кореспондент:

— Дуже цікава обставина. Попередній власник земельного паю підписує договір його оренди добровільно, а новий, виходить, робить це з примусу: він зобов'язаний виконувати всі пункти раніше кимось підписаного договору.

Юрій Бойко:

— Давайте я процитую сказане в законі. Це Земельний кодекс України, стаття 148-1. Подобається нам чи ні, але виконувати треба. Ось ці рядки: «До особи, яка набула право власності на земельну ділянку, що перебуває в користуванні іншої особи, з моменту переходу права власності на земельну ділянку переходять права та обов'язки попереднього власника земельної ділянки за чинними договорами оренди...» Написано чітко, і ми тут нічого не можемо вдіяти, окрім як провести бесіду з орендарем чи спадкоємцем.

Сергій Дедерко, заступник
начальника головного
управління Держземагентства
у Сумській області:

— Чому людина, котра підписує договір оренди на свою землю — тим паче, на тривалий термін, не думає про те, що її діти чи онуки можуть мислити інакше? Чому не вносить до договору пункту про те, що після її смерті спадкоємці можуть розпорядитися землею на власний розсуд? Але це зараз ситуація така, а ще не так давно вона була зовсім іншою. Із 1 млн 200 тис. га ріллі більше 400 тис. га, тобто, понад третина землі, на Сумщині «гуляла». Її ніхто не засівав. І ця проблема була загальнодержавною. У Путивльському районі й посьогодні не успадковані 42% паїв. Це — найбільше на Сумщині. Справжнє решето! Можете уявити ситуацію, у якій опиняється землекористувач. Практично щовесни у половині сіл області йому погрожують, що віддадуть землю іншому орендарю. А ми ж будемо правову державу. А це означає, що мають бути захищені інтереси всіх.

Іван Глушко:

— А я думаю, у першу чергу закон має захищати інтереси населення.

Сергій Дедерко:

— Як захищатимуться інтереси населення, коли пай здаватиметься в оренду на 1-3 роки, і в орендаря існуватиме «стимул» засіяти землю кукурудзою чи соняшником, вичавити з неї весь ресурс родючості і повернути власнику? Зараз дехто збирає з гектара більше 120 ц кукурудзи на зерно. А у людей з колодязів зникає вода! Виявляється, при такій урожайності кукурудза забирає із ґрунту річну норму опадів. У зв'язку з цим у деяких державах встановлено обмеження на урожайність кукурудзи.

Юрій Бойко:

— Я вже давно добиваюся, аби у договори оренди паїв обов'язково включали пункт про те, що орендарі зобов'язані раз на рік робити аналізи проб ґрунту. Бо хто зараз знає, що вони сіють, скільки й чого при цьому вносять?

Олена Глушко:

— Коли до нас приїжджали майбутні орендарі, вони обіцяли селу золоті гори. А закінчилося все розбитими дорогами. Заявлених робочих місць не створено. Багато хто хоче повернутися додому і господарювати на своїй землі, а такої можливості, виходить, немає. Тож ми й написали листа у «Землевпорядний вісник», аби наші проблеми розглянули на загальнодержавному рівні.

Сергій Дедерко:

— Я три місяці виконував обов'язки начальника головного уп-

равління Держземагентства в Запорізькій області. Виявилось, що там 40% ріллі використовується під посіви соняшника! Тоді як можна не більше 7%. Але якщо повернутися до нашої головної теми... Хто може мені сказати, скільки людей у Гуринівці мають проблему, змальовану в листі? Таких максимум кілька чоловік. Небагато таких громадян і в цілому по державі. А скільки юридично неуспадкованих паїв обробляють сільгоспприємства? Дуже багато! Ось на боці цієї переважної більшості і виступив законодавець. Люди одержують орендну плату за свої де-юре

неуспадковані паї, тоді як по-іншому у них би цих коштів не було.

Олена Глушко:

— Багато хто не може переоформити пай на себе тільки через те, що це дуже дорого коштує.

Сергій Дедерко:

— Щодо нашої конкретної проблеми, то варіантів її розв'язання видно лише два. Або спадкоємцю треба знайти спільну мову з орендарем, або вирішувати питання в судовому порядку. Третього варіанту на сьогодні не існує. Хоча, звичайно, його міг би запропонувати законодавець...

Соціальна відповідальність: у законі «не прописано»

Іван Глушко:

— Два крупних підприємства — «Білопільля-Агро» і «Дружба-6» — використовують на території нашої сільради по 1300 га «з гаком» землі. Решту ріллі обробляють дрібні фермери та одноосібники. Я не проти крупних товаровиробників, але в законі треба конкретно прописати, що вони мають нести відповідальність за соціальний розвиток територій, на яких господарюють.

Кореспондент:

— Але ж на Сумщині широко розповсюджена практика соціальних угод, які господарюючі суб'єкти укладають з місцевими радами. Минулого року таких угод підписали на 35 млн грн, цього року обласна влада сподівається на 40 млн грн. Сумчани вийшли з ініціативою на Київ, аби норма про соціальну відповідальність бізнесу на селі була закріплена законодавчо.

Іван Глушко:

— Наші господарники такі угоди підписувати не хочуть. Директор «Білопільля-Агро», зокрема, посилається на Київ: там знаходиться його безпосереднє начальство. А що нам Київ? Підпис на договорах оренди не з Києва приїжджали ставити. До бюджету

нашої сільради гроші не йдуть. А 15% податку з доходів власників земельних паїв — це близько 30 тис. грн на рік, які ми втрачаємо.

Юрій Бойко:

— Підприємство може використовувати землю на територіях 10-ти рад, а податки сплачувати до бюджету лише однієї ради — за місцем своєї реєстрації.

Сергій Дедерко:

— А коли вони в село заходили, сходку організували, чому ви всі ті питання перед ними не ставили? Наприклад, щоб юридичну особу у вас зареєстрували. Щоб ферми зберегли. І так далі.

Олена Глушко:

— Ми консультувались у податковій службі і там нам пояснили: орендарі земельних паїв мають домовлятися про умови оренди із власниками паїв і відображати ті домовленості в договорах. До нас вони можуть взагалі не звертатися.

Сергій Дедерко:

— На сільські ради очікують неприємні зміни, до яких треба поступово готуватися. Конотопський район Сумської області вже повністю завершив переоформлення відумерлої спадщини. До кінця року

це питання закрийють Буринський і Середино-Будський райони. Функцію розпоряджатися землями сільськогосподарського призначення, у тому числі й вищезгаданими, держава повністю перебирає на себе. Куди йтиме плата за використання державної землі? Зрозуміло, що до державного бюджету. Тож землі комунальної власності стають дуже вагомим джерелом наповнення місцевих бюджетів, і сільські ради повинні дбати за ефективне використання кожного гектара. По всій Сумській області, згідно з нашими підрахунками, до комунальної власності можна забрати близько 6% землі, яка не має спадкоємців і тому не може бути успадкованою і приватизованою. Це — вагомий резерв наповнення бюджетів сільських рад.

Олена Глушко:

— Ми пройшли кризу необхідні процедури і ще у 2010-му році перевели до комунальної власності 10 таких земельних паїв. Але потім раптом з'явилося 2 спадкоємці, почали тягати сільського голову по судах і відсудили 2 паї з 10-ти. А щоб оформити державні акти на ті паї, сільрада мала заплатити за кожен 1,5 тис. грн. Тож і в цьому питанні без врегулювання на державному рівні нам не обійтися.

Записав Володимир ЧЕРНОВ
(для «Землевпорядного вісника»),
Сумська область