



Проблеми сільського розвитку та формування ринку землі розглядали за «круглим столом» у Дніпропетровську.

Коментуючи цей захід, голова Дніпропетровської обласної ради Євген УДОД відзначив, що згідно зі Стратегією розвитку Дніпропетровської області до 2020 року саме аграрна галузь є найбільш перспективною. Разом з тим, повністю використовувати цей потенціал не дозволяють нестача коштів, відтік кадрів та інші соціальні проблеми. Якщо свого часу у сільському господарстві області було задіяно 140 тисяч осіб, то нині — 38 тисяч. Тому інтереси регіональних громад мають бути на першому місці, а зароблені кошти — працювати на людей. Імпульс для розвитку територій дає реформа місцевого самоврядування, концепцію якої нещодавно презентували на Дніпропетровщині. Головне її завдання — підвищити дохідність місцевих бюджетів, отримати додаткові ресурси для вирішення соціальних проблем та розвитку територій, враховуючи бажання самої громади.



## ІНТЕРЕСИ ГРОМАДИ

Сергій ПАНЦИР:

— На перше місце у нашому обговоренні я поставив би питання територіально-адміністративного устрою, оскільки воно в першу чергу зачіпає проблему сільського розвитку. Не секрет, що сільські території в Україні деградує. Щороку на 1% зменшується населення (і це ще оптимістична статистика). Згідно з даними досліджень, за 15-м кілометром від районного центру чи міста обласного підпорядкування починається реальний занепад сільської місцевості. Соціальні служби, система адміністративних послуг на цій території є недоступними для сільських мешканців. Хоча стандарт Ради Європи — це повна доступність послуг у 30-кілометровій зоні з можливістю дістатися до них за 20 хвилин.

Напруженими є взаємовідносини між міськими і сільськими радами, і в першу чергу в питанні меж між містами і селами. Місто не може розвивати свою інфраструктуру, бо не може налагодити належні стосунки з сільськими радами. Органів місцевого самоврядування в сільській місцевості майже 13 тисяч, і навряд чи можна говорити про їхню повноцінну самоврядність, про спроможність сільських бюджетів. Кадри в органах місцевого самоврядування, особливо в сільській місцевості, — питання дуже складне. А чи потрібна така кількість органів місцевого самоврядування, якщо більшість їх недієздатна?

Хотів би нагадати про чотири варіанти територіально-адміністративної реформи, серед яких треба вибирати.

Перший — це передача непосильних повноважень органів місцевого самоврядування, що стосуються медичного забезпечення, освіти,

До участі у розмові були запрошені експерти у галузі земельних відносин — співробітники Інституту розвитку аграрних ринків та громадської організації «Громадська платформа впровадження земельної реформи у Дніпропетровській області», а також представники державних органів, які безпосередньо відповідають за розвиток сільського господарства. Зокрема: експерт Інституту розвитку аграрних ринків Сергій ПАНЦИР, заступник голови обласної ради по виконавчому апарату — начальник відділу соціально-економічного розвитку сільського господарства Олександр ЛЮБОВИЧ, заступник начальника Головного управління Держземагентства в області Марія ГРЯНИК, голова ради сільськогосподарських підприємств Дніпропетровської області Віктор КАРПЕНКО, голова Магдалинівської районної ради Григорій МИГУР.

«Круглий стіл» також мав важливе практичне завдання: напрацювати пропозиції та рекомендації, які будуть передані до Кабінету Міністрів України для прийняття відповідних рішень, що сприятимуть соціально-економічному розвитку села, створенню нових робочих місць, притоку молодих спеціалістів.



Сергій ПАНЦИР

## МАЮТЬ БУТИ НА ПЕРШОМУ МІСЦІ, а зароблені кошти — працювати на людей

Репліка із залу:

— У нас ситуація трішки інша: виробництво м'яса на 80% зосереджено на великотоварних підприємствах, яєць — також. А от молока, дійсно, 80% виробляється у населення.

### Скільки землі давати в одні руки?

Сергій ПАНЦИР:

— Разом з тим є потужне лобі великого аграрного бізнесу, яке зосереджене в Європейській асоціації бізнесу, в Торгово-промисловій асоціації, у неформальних угрупованнях. Чому? Через надзвичайно потужний експортний потенціал сільського господарства. Тут Україна посідає лідерські позиції. Власне, гарантованої рентабельності у перспективі на десятиліття, крім сільського господарства, ні в кого нема — ні у машинобудування, ні у хімії.

Великотоварне сільськогосподарське виробництво орієнтоване на експорт. Чи відповідає це інтересам держави? Так, це зміцнення ринку, контроль за зовнішніми ринками, колосальні надходження до державного бюджету. Але, з іншого боку, це скорочення ринку праці. Великі товаровиробники для того й укрупнюються, щоб сконсолідувати ресурс і зменшити соціальні видатки.

Разом з тим маємо дві актуальні проблеми: забезпечення зайнятості у сільській місцевості, збереження сільських територій та їхній розвиток, що можливо при дрібному господарюванні, і створення продовольчої безпеки.

Достатньо важливе питання: використання землі як інвестиційного ресурсу. Якщо на Харківщині, наприклад, є всі можливості залучити максимальний інвестиційний ресурс на рівні однієї області, то на Західній Україні, де земля непродуктивна, отже, дуже дешева, для цього треба об'єднувати п'ять областей. І ще: як використовувати землі сільгосппризначення в інший спосіб, крім аграрного виробництва? Ми досі легковажно ставимося до зеленого туризму.





Марія ГРЯНИК

Традиційно все наше законодавство орієнтоване на дрібного власника. Але це передбачає колосальну державну підтримку. Чи готовий платник податків весь час фінансувати її? Із 36 млрд грн, які витрачаються на посівну, 16 млрд йде на паливно-мастильні матеріали, ремонт техніки та ін. Як їх компенсувати?

Досвід Бразилії свідчить, що після переорієнтації політики на розвиток фермерських господарств одразу почало зростати сільське населення.

Нинішнє керівництво Мінагрополітики схиляється до версії, що в руках одного орендаря не може бути більше 100 тис. га землі. Зараз 131 підприємство має в обробітку більше 100 тис. гектарів.

Варте уваги й питання консолідації земель. Чи спрацюють при цьому добровільні інструменти? Але з тим через смужжям, яке ми маємо і яке здорожує оренду, створює додаткові адміністративні витрати для сільгоспвиробників, час закінчувати.

І ключове питання: зайнятість сільського населення. Як розвивати найману працю — механізм у нас напрацьований, соцзахист забезпечений. Але роботодавцю не вигідно. Наймана праця скорочується, бо належну зарплату при невисокому рівні рентабельності і величезних витратах забезпечити неможливо.

Торік ми провели дослідження у Херсонській і Вінницькій областях — молодь на роботу в сільському господарстві аж ніяк не вмотивована. Кажуть: «Краще жити на 700 гривень допомоги по безробіттю, ніж важко працювати за 1300 гривень у сільському господарстві».

Ще хотів би звернути увагу на одне гостре питання, яке доведеться вирішувати. Це питання біженців із Криму. Очікування не найкращі. У нас є запас вільних земель — 5 млн га (бо переважно мова йде про українців і татар, які у степовій зоні займалися сільським господарством). Зрозуміло: тому, хто звик працювати в степовій зоні, важко буде вести господарство в Західній Україні, де родючість ґрунтів невисока і все-все — інше, тому, очевидно, вирішення цієї проблеми ляже на східні області.

### Проблема фінансування земельної сфери дуже гостра: протягом року його практично немає

**Марія ГРЯНИК:**

— Дозвольте поінформувати вас про стан справ у земельній сфері на Дніпропетровщині. За період проведення земельної реформи, станом на 25.12.2013 року, розпайовано і передано у приватну власність майже 1,7 млн га або 64% від загальної пло-

щі сільгоспугідь. Оскільки наша область займає велику площу сільгоспугідь, то розпайовувалася тільки рілля. Розмір земельної частки-паю — 6,1 га. Індивідуально громадянами використовується 396,5 тис. га, в оренду передано майже 1,3 млн га паїв.

Площа державних земель сягає 1,3 млн га (в тім числі сільськогосподарських угідь — 631 тис. га, з яких 284 тис. га рілля). 14,4% цієї площі передано в оренду підприємствам та фізичним особам.

Вільними залишаються понад 571 тис. га (17,9%) різного цільового призначення, з яких 288 тисяч (9%) придатні для сільськогосподарського використання.

Маємо 4149 фермерських господарств, які обробляють більше 450 тис. га. Власники земельних паїв уклали 224 тис. договорів оренди і за минулий рік отримали 760 млн грн орендної плати. Середній її розмір — 601 гривня за гектар. Згідно з нормативно-грошовою оцінкою сільгоспземель, проведеною у 1995 році, середня вартість 1 га — 21,7 тис. гривень.

Цього року було продано десять земельних ділянок державної та комунальної власності несільськогосподарського призначення площею 0,94 га на суму 430,84 тис. грн. Фактично до державного та місцевого бюджетів надійшло понад мільйон гривень. Для продажу на земельних торгах підготовлено ще три земельні ділянки. З початку року на земельних торгах у формі аукціону було продано три земельні ділянки в межах населених пунктів: право оренди на одну ділянку у Дніпропетровську і дві — у власність у Дніпропетровську.

Одне з важливих наших завдань — інвентаризація земель. Станом на 01.03.2014 року інвентаризовано 72% від загальної площі в межах населених пунктів, за межами — 50% земель несільськогосподарського призначення. Основні роботи виконані за власні кошти землевласників та користувачів і за кошти, які надійшли від компенсації втрат сільськогосподарського виробництва. Бюджетні кошти не виділялися, крім тих, що надавалися для інвентаризації земель сільгосппризначення.

На території Дніпропетровщини знаходяться 1501 населений пункт, у тому числі 13 міст обласного значення, 7 міст районного значення, 46 селищ міського типу та 1435 сільських населених пунктів на загальній площі 362,8 тис. га. Первинна нормативно-грошова оцінка виконана стовідсотково. За планом нинішнього року необхідно виконати повторну оцінку земель у містах Дніпропетровську і Кривому Розі, а також у смт Васильківка.

Нагальна проблема в області — встановлення меж населених пунктів. Наразі ці роботи проводяться тільки за кошти місцевих бюджетів і на сьогодні, згідно з проектами, межі встановлені у 626 населених пунктах. Із тринадцяти міст обласного підпорядкування встановлення меж виконали у Дніпропетровську, Кривому Розі, Жовтих Водах, розробляється проект у Дніпропетровську. Але, у зв'язку з відсутністю фінансування, роботи призупинені. Так само — по Тернівці і Павлограді.

Кошти, що надходять до різних рівнів бюджетів (сільських, селищних, районних і обласної рад) від компенсації втрат сільськогосподарського виробництва,

на сьогодні сягають 36 млн грн. Вони розосереджені по всіх сільрадах, а найбільше їх там, де є гірничо-збагачувальні комбінати, площі під видобутком корисних копалин.

Але Земельний кодекс передбачає використання цих коштів за цільовим призначенням — для проведення інвентаризації земель і нормативно-грошової оцінки. На встановлення меж їх використати не можна. Разом з тим, проблема фінансування нашої сфери дуже гостра: протягом року його практично немає. Ми виходили з пропозицією про внесення змін до ст.209 ЗК України з тим, щоб можна було використовувати наявні кошти від компенсації втрат на встановлення меж населених пунктів.

Стримує ці роботи і відсутність або застарілість генеральних планів. Це проблема не тільки нашої області, а й усієї України. На розробку генплану потрібні достатньо великі кошти. А без нього встановлювати межі законодавець не дозволяє.

### 90 відсотків ліцензіатів перевірі не підлягають

**Репліка із залу:**

— Ви були коли-небудь у нашому районному земельному відділі у Криничках? Ви знаєте, що половина відділу у якомусь пристосованому приміщенні, а інша — метрів за п'ятсот на іншому боці? Там жакливі умови для роботи. Працює практично один реєстратор, другий постійно на лікарняному. Щоб зареєструвати одну земельну ділянку реєстратору треба мінімум 45 хвилин. А ви уявіть кількість тих ділянок, які не внесені в базу навіть по зелених актах. Отож, спочатку треба навести лад у цій справі, внести всі земельні ділянки до Єдиного реєстру, а потім уже говорити про ринок землі.

**Запитання із залу:**

— Ви згадували про аукціони. Їх механізми передбачені двома законопроектами: про аукціони і про продаж земельних ділянок через веб-ресурс Держземагентства. На вашу думку, що ефективніше?

**Марія ГРЯНИК:**

— Вважаю, всі вільні ділянки — і несільськогосподарського, і сільськогосподарського призначення, де немає об'єктів нерухомості, — відповідно до Земельного кодексу, треба продавати тільки на земельних торгах. Аукціон потребує ви-

готовлення земельпорядної документації за державні кошти. Це теж проблема. Тому процедуру по наданню земельних ділянок треба переглянути і зробити простішою.

**Віктор КАРПЕНКО:**

— Біля Держземагентства, тобто під боком держави, з'явилося чимало приватних фірм, які займаються землею. На моє тверде переконання, оформлення землі можна доручати тільки державній структурі. Ваша думка?

**Марія ГРЯНИК:**

— У нашій області, як і в кожній іншій, є три державні підприємства — Інститут землеустрою, ДЗК, Спецзем, а також понад 120 суб'єктів підприємницької діяльності, які свого часу отримали ліцензії на виконання земельпорядних і землеоціночних робіт. Тобто, фірма, яка має у своєму складі землепорядника, вправі виконувати землепорядні роботи, зазначені у законі про землеустрій. Із 2011 року для виконання таких робіт треба мати ще й відповідний сертифікат.

**Запитання із залу:**

— Ви проводите моніторинг роботи «ліцензіатів»? І чи є у вас важелі впливу на несумлінних виконавців?

**Марія ГРЯНИК:**

— Ліцензію і сертифікати видає Держземагентство. Відповідно контроль за виконанням ліцензійних умов, а також за якістю земельпорядних робіт покладений на нього. Але Держземагентство може передавати права і призначати комісію в кожному регіоні для проведення перевірок. За законом, перевірки підлягають ті організації, які сплачують ПДВ, а ті, які ведуть свою діяльність на єдиному податку, — не підлягають. Їх можна перевірити тільки в тому випадку, якщо надійдуть скарги на їхню роботу до Держземагентства.

**Запитання із залу:**

— А скільки із тих 120 суб'єктів працює на єдиному податку?

**Марія ГРЯНИК:**

— 90-95 відсотків. Ці дані ми беремо на сайті податкової інспекції. Протягом 2013 року в області було позбавлено сертифікатів шість чи сім інженерів-землепорядників. Документація, яка виконується такими організаціями, подається на експертизу.

**Репліка із залу:**

— Три роки тому ми зробили технічну документацію в Інституті землеустрою. Її



Віктор КАРПЕНКО



Олександр ЛЮБОВИЧ



Григорій МИГУН

вже тричі переробляли. І досі не затвердили. А те, що робимо у приватній фірмі, приймають одразу... Як це пояснити? В інституті працюють непрофесіонали? Чи це такий стимул звертатися у приватні фірми?..

**Олександр ЛЮБОВИЧ:**

— Я думаю, що ситуація зміниться на краще. В область планується приїзд міністра Мінагрополітики, і ми будемо порушувати ці питання. У нас дуже багато претензій. Зокрема, щодо оформлення земельних ділянок, умови якого міняються чи не щороку. Ми розуміємо, що ця система вибудовувалася заради корупційних схем.

### Треба всіх землевласників поставити в рівні умови

**Григорій МИГУР:**

— Хочу висловити кілька своїх думок з приводу порушених тут питань. Перше: територіально-адміністративна реформа назріла, але вона ні в якому разі не повинна проходити так отульно, як проводилося реформування АПК. Сьогодні на наших рівнинах, де жирні чорноземи, розпаювали все. Немає землі, щоб розширити кладовище!

Нам кажуть, що територіальну реформу треба робити з метою укрупнення територіальних громад до економічної самодостатності. В районі 21 сільська і одна селищна ради. Майже всі вони дотаційні. Якщо їх об'єднати, то що, вони раптом стануть самодостатніми? Звідки візьмуться у них кошти? Хоч я на це запитання маю відповідь. Податки треба платити за місцем отримання прибутку!

А зараз як? Офіси зазвичай у місті будують, бо там і каналізація, і дороги, і освітлення. Бізнес реєструють за місцем розташування офісу, а гроші у нас заробляють.

У нашому районі видобувають газ, нафту й конденсат, — діє понад сто свердловин! Від цього за рік район отримує — ви не повірите — до 30 тисяч гривень земельного податку. І все! А де зареєстровані ті, хто на цих свердловинах заробляє? Шебелинка, Харків, Полтава, Київ... У нас годуються, наші дороги руйнують! Величина орендної плати від видобутку корисних копалин по району за рік перевищує 50 мільйонів, а нам — 30 тисяч... Та залиште хоча би 20-30 відсотків на ремонт доріг, вами зруйнованих, на розвиток територій.

Щодо земельної реформи висловлю думку не тільки свою, а й моїх колег. Підходити до вирішення питання однобоко — розширення або зменшення агроформувань — категорично не можна. Треба окремо в кожному випадку вирішувати. Ми вже зруйнували зрошувальну мережу через те, що поділили землю. В районі 17,5 тисячі окремих землевласників. Уявіть: була зрошувальна мережа, але тепер один посіяв ячмінь, другий — соняшник, третій картоплю посадив... Потрібне їм зрошування? Ні! Кажуть, треба його комусь передати. Передали. Але добре, що хоч трохи собі залишили. Тепер ті залишки відновили, і, дякуючи цьому, маємо весь асортимент овочів. Сьогодні перший водоносний горизонт, навіть там, де колись було підтоплення, пішов на глибину 6-7 метрів!

І от, якщо приймуть рішення про обмеження площ земельних ділянок в одних руках, знову піде переділ. Це зрошення знову комусь відійде... А чи буде воно використовуватися? Тому пропозиція така: обов'язково враховувати специфіку господарювання на території кожного району. У нас 28 базових агроформувань, 293 фермерські господарства і понад п'ять тисяч одноосібників. Треба враховувати внесок і можливості кожного.

Тепер про реєстрацію договорів. Скажу так: ця система приносить стільки негативу! У нас середня величина прибуткового податку з орендної плати становить десь 700 гривень. Бюджети, втім числі й місцевий, втрачають солідні суми прибутку через те, що зареєструвати договір неможливо: два-три роки триває реєстрація... А люди використовують будь-яку прогалину в законі. Дуже небагато таких, що добровільно зголошуються: візьміть з мене податок...

І ще така пропозиція: треба встановити одну-єдину величину прибуткового податку з одного гектара ріллі незалежно від форми обробітку з урахуванням кадастрової оцінки. Чому? На сьогодні закон передбачає: якщо я уклав договір на оренду ділянки, то отримаю орендну плату і з мене вирахують 15% прибуткового податку на користь держави. Якщо ж не уклав договір, то сплачую тільки земельний податок, який порівняно з тією величиною — копійки.

**Віктор КАРПЕНКО:**

— Реформи на селі мають полегшувати життя селян, а не навпаки ускладнювати його. От, приміром, подав я заяву, щоб отримати дозвіл на оренду землі, — і влада повинна зробити все, щоб надати мені цю послугу. Я маю лише забрати в установлений строк готовий документ, а не бігати по інстанціях, збираючи папірці...

Не можу погодитися з Григорієм Федоровичем Мигуром, що треба всіх підвести під однаковий податковий рівень. Бо якщо ти розвиваєш тваринництво — має бути одна плата, якщо створюєш кооперацію — інша, організував переробку — ще інша, а якщо займаєшся рослинництвом, то й пільг не потрібно — виживеш...

Так, зараз одноосібники платять 74 гривні і здають свій пай орендарям без договорів. На це держава закриває очі. А в таких ситуаціях вона має працювати на випередження.

**Сергій ПАНЦИР:**

— Уже не вперше на таких заходах ми чуємо: не треба земельної реформи, треба вирішити питання з договорами, покращити надання адміністративних послуг, пов'язаних з орендою. Ми будемо про це говорити в Києві.

Є велика кількість повноважень щодо підтримки депресивних територій у Мінрегіонбуду. Але зараз ситуація така: міністерство планує одне, земельні ресурси — інше. Потім кінці з кінцями не сходяться... І так з року в рік. Тому треба розумно підійти з точки зору організації на місцях, і саме пропозиції з місць мають лягти в основу державної політики в аграрному секторі.

Розмову за «круглим столом» записали  
**Тетяна КОЛЯДИНСЬКА, Володимир ЗВІРКО**  
Дніпропетровськ