

# НЕ ЦЕРБЕРОМ, А ПОМІЧНИКОМ



ТАКОЮ  
ПРИРЕЧЕНА СТАТИ  
ДЛЯ АГРАРІЇВ  
СИСТЕМА  
АДМІНПОСЛУГ

**З**окрема, як зауважив на другому зібранні генеральний директор Українського клубу аграрного бізнесу Володимир ЛАПА, після критики, яка пролунала минулого разу на адресу Укрдержреєстру, цей орган нарешті спромігся оприлюднити чіткий перелік документів, необхідних для реєстрації прав оренди земельних ділянок. Бо, за словами експерта, раніше таке роз'яснення хоч і визначало обов'язковий пакет реєстраційних документів, проте практично не забороняло реєстраторам на свій розсуд вимагати від підприємців додаткові папери. Тепер це — офіційно під заборону, отож викликало серед аграріїв однозначне схвалення. Бізнес повинен бути забезпечений і від надуманих чиновницьких зволікань, за якими часто-густо криється банальний шкурний інтерес. Ще донедавна, повідомив аналітик, існувала залядде не тверда «корупційна такса»: вчинення однієї реєстраційної дії з договором прав оренди землі сільськогосподарського призначення, залежно від регіону та обсягів орендованого лану, «коштувало» орендарю додатково до офіційного платежу від 150 до 800 тисяч гривень. Велетенські черги до заповітних столів держреєстраторів лише додавали переконливих аргументів любителям коруп-

Вдруге цього року Національний прес-клуб з аграрних та земельних питань, створений при Українському освітньому центрі реформ, збирає за круглим столом профільних державних службовців, громадських експертів, представників аграрного бізнесу, пресу, щоб предметно обговорити напрями вдосконалення системи державної реєстрації прав оренди на земельні ділянки. Вочевидь, є чого у тривожний дзвін бити та на пораду сходиться: чинна урядова постановою про затвердження порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, покликана суттєво спростити порядок реєстрації, на ділі все ще не може розширити всі вузькі місця, породжені неповороткою бюрократично-адміністративною машинерією. Хоча нове керівництво Міністерства юстиції України та підпорядкованої йому Державної реєстраційної служби, здається, щиро прагне якомога швидше, а головне — необоротно покласти край нашому горезвісному «конторському диктату» і чиновницькому свавіллю. Навіть за короткий термін між попереднім і нинішнім «круглими столами» експерти відзначають позитивні зрушення в роботі державних реєстраторів.

цінної поживи: не зареєстровані договори оренди фактично позбавляли орендаря права обробляти ниву, викидали його за межі правового поля, автоматично долаючи всю репресивну навалу фіскальних органів.

Нині ліквідація черг, схоже, стала для нових керівників Державної реєстраційної служби чи то «ідеєю фікс», чи справою професійної честі. Хоча, на переконання очільника відомства Ігоря АЛЕКСЄЄВА, це труд не одного місяця. Найоптимістичніша дата — початок 2016 року. Хоча до того часу необхідно провести чимало організаційних і технічних дій, а

найголовніше — ухвалити комплексний законодавчий акт, «який буде фактично революцією у сфері надання адмінпослуг». Тільки тоді кардинально спроститься, вдосконалиться система.

Цього року, за інформацією Ігоря Алексеєва, Держреєстр має намір оформити реєстрацію 1 мільйона договорів оренди земельних ділянок. Навіть за рахунок нинішніх можливостей, до свого комплексного реформування. «Лише за чотири місяці цього року, — пояснює свій оптимізм керівник служби, — внесено 238 тисяч записів про державну реєстрацію прав оренди земельних ді-

лянок — у 10 разів більше, ніж за аналогічний період минулого року. І тенденція свідчить, що починаючи з березня ми вийшли на суттєве збільшення реєстрації договорів: якщо в січні зареєстрували їх 41 тисячу, то в березні і квітні уже по 72 тисячі, а в травні очікуємо ще більше. Отож можемо щомісяця реєструвати 80 тисяч договорів». Утім Ігор Алексєєв — за невідкладні якісні зміни процедури реєстрації, передовсім запроваджуючи електронну реєстрацію документів. Сподівається, що найближчим часом Верховна Рада ухвалить законопроект, який дасть зелене світло цій процедурі. Тоді це суттєво спростить реєстрацію.

— Заявник, звісно, вже візьме на себе сканування документів, заповнення відповідних форм. А реєстратору залишиться лише перевірити чи немає обмежень на вчинення реєстраційних дій та провести реєстрацію. Нині на сканування документів працівники нашої служби тратять мінімум 10-12 хвилин, плюс стільки ж — на заповнення заяви. Новація значно збільшить продуктивність праці реєстраторів. Та й суттєво покращимо свій імідж серед міжнародних інвестиційних, фінансових організацій, для яких електронна модель документообігу — давно звична і єдино-правильна.

У Держреєстрі також сподіваються найближчим часом зробити відкритішими реєстри прав на нерухоме майно. Такий законопроект вже ініціювали 17 народних депутатів — з усіх депутатських фракцій і груп. «Якщо парламент його ухвалить, ті ж такі контрольні чи правоохоронні органи зможуть самостійно авторизуватися на нашому порталі і користатися нашою інформацією, не вдаючись до звичних та обтяжливих запитів», — пояснив Ігор Алексєєв. Це напевно розв'яже руки держреєстраторам, адже торік вони отримали лише від правоохоронних органів 1 мільйон запитів та звернень. А загалом — аж 3 мільйони! Можна без труда підрахувати: огром дорогого часу відбирає досі у працівників ця

«епістолярна тяганина», яку цілком може замінити звичайнісінький онлайн-доступ до офіційної бази даних.

Що ж до нарощення потужності Держреєстрслужби, такі наміри теж на часі: незабаром штатних держреєстраторів стане в країні більше на чотири сотні: от-от розпочнеться конкурс для заповнення вакансій. А до того ж у найбільш завантажені регіони відправлятимуть спеціальні мобільні бригади Держреєстру. «Маємо вже позитивний досвід Київської області, — зауважив Ігор Алексєєв. — Обов'язково поширимо його щонайперше в аграрних областях — Полтавській, Черкаській, Миколаївській. Уже до кінця червня відряджатимемо держреєстраторів для роботи безпосередньо у сільські і селищні ради».

Як запевнив міністр юстиції України Павло ПЕТРЕНКО, такі мобільні групи працюватимуть за інтенсивними графіками, про що заздалегідь сповіщатимуть громадян. Погоджувати графіки поїздок «мобільних реєстраторів», координувати їхню діяльність, на думку міністра, міг би спеціально створений при Держреєстрі експертний орган, куди мали б делегувати своїх представників громадські організації. До того ж експерти, вважає міністр, цілком прислужилися б і для напрацювання проектів законодавчих та нормативних актів, і для «сприяння результативній комунікації реєстраційної служби зі споживачами послуг».

А ще Павло Петренко поінформував учасників «круглого столу» про близькі наміри передати функції реєстрації ширшому колу суб'єктів.

— Переконаний, що децентралізацією, яка серед пріоритетів діяльності нашого уряду, зможемо вирішити багато питань. Ми за те, щоб передати частину цих функцій нотаріусам, відповідним спеціалізованим організаціям, банківським установам, органам місцевого самоврядування. Звісно, додаткові повноваження передбачають і додаткову відповідаль-

ність. Але тоді громада може спитати в очільника територіальної громади, який взяв на себе відповідальність за реєстрацію прав на землю чи нерухомість, про якість і результативність його роботи. Найближчим часом Кабмін відповідною постановою передасть частину реєстраційних послуг Центрам адмінпослуг — практично весь обсяг можливостей щодо реєстрації прав на нерухоме майно та інших речових прав. Це буде пілотний проект, який згодом узаконимо волею Верховної Ради. Потенційний користувач цих послуг матиме на вибір кілька варіантів реєстрації прав: чи то через електронний сервіс, чи як послугу ліцензованого суб'єкта. Або ж через Центр надання адмінпослуг, який виконуватиме функцію «прозорого офісу»: там документи у громадян прийматимуть не держслужбовці-реєстратори, а особи, не наділені владними повноваженнями, а відтак не «вмотивовані» виставляти корупційні вимоги. Впродовж визначеного законом терміну ці документи оброблятимуться в офісі держслужбовцями, а у визначений день, скориставшись системою електронної черги, замовник прийде в Центр уже за готовими пакетами реєстраційних документів.

Заради подолання нинішніх дошкулих черг з бажаючих зареєструвати права орендувати земельні ділянки міністр навіть готовий ліквідувати територіальну прив'язаність органів держреєстрації. «Це дуже і дуже позитивний досвід, який ми застосували, зокрема, для сільгосптоваровиробників Криму: у складних умовах тимчасової окупації вони могли оперативно зареєструвати договори оренди в найближчих регіонах України. Якщо бізнес хоче сам визначатися де краще проводити реєстрацію прав оренди земельних ділянок, не варто йому боронити. Але обов'язково слід захистити права і підприємців, і селян, власників земельних ділянок».

— Аграрна галузь — рушій української економіки, який повинен бути під надзвичайною опі-

кою і режимом найбільшого сприяння української влади, — резюмував свій виступ міністр юстиції. І пообіцяв: — Для цього сектору, який нині є фактично локомотивом економічного розвитку, який дає найбільше валютних надходжень через експортні контракти, ми робитимемо все, щоб створити максимально комфортні умови ведення бізнесу та адміністрування системи оподаткування. Мініюст є і буде союзником та партнером аграріїв.

І керівник Держреєстру, і міністр юстиції наголосили: для того, щоб суттєво спростити надання адмінпослуг орендарям землі, налагоджено ефективну взаємодію і співпрацю з Державним агентством земельних ресурсів України. Це підтвердив учасникам «круглого столу» і голова Держземагентства Сергій РУДИК. Зокрема, усі три урядові структури єдині в намірах активно залучити до процесу державної реєстрації близько 2 тисяч державних земельних реєстраторів. Для цього вже підготовлено відповідний законопроект. «Ми готові взяти на себе права державних реєстраторів в частині реєстрації землі», — запевнив Сергій Рудик. А тим часом очолюване ним Агентство теж задихається від валу відомчої переписки.

— Минулого року наші фахівці надали в електронному вигляді дані на 122 з лишком тисячі заявок, що надійшли з Держреєстрслужби, — зауважив очільник Держземагентства. Тому лише електронний документообіг — замість сумнозвісної «паперотворчості» — істотно розвантажить роботу наших служб, поліпшить якість адміністративних послуг.

Втім, експерти-правники, учасники «круглого столу» застерігали ініціаторів нинішнього реформування системи адмінпослуг, аби ті, керовані добрими намірами усунути одну проблему, не породили натомість інших, не менш прикрих. Скажімо, на думку Кирила ЛЕВТЕРОВА, партнера юридичної фірми «ОМП», не можна змі-

шувати функції державних реєстраторів майнових прав та кадастрових реєстраторів, у яких свої надзвичайно відповідальні завдання. А Павло КУЛИНИЧ, головний юридичний радник проекту «Агро-Інвест» висловив стурбованість тим, що переважна більшість зареєстрованих Держреєстром прав оренди земельних ділянок реєструється у спеціальному розділі Державного реєстру прав, який створено «як тимчасове вирішення проблем, зокрема у стосунках бізнесу з податковими органами».

— У цьому криється чимало небезпек, — переконує юрист. — Зокрема, реальна загроза рейдерського захоплення орендованих ділянок недобросовісними конкурентами, які можуть і собі зареєструвати ще один договір у цьому ж таки тимчасовому спеціальному розділі. Якщо вже й допустили такий порядок, треба встановити якийсь період реєстрації чи перебування зареєстрованого права оренди у цьому розділі, ясно зазначивши, чи може орендар поновлювати в такий же спосіб своє право оренди. Бо якщо не запровадити чіткого механізму переведення права на оренду земельної ділянки зі спеціального, тимчасового розділу в основний, матимемо не менш гостру проблему, ніж ті, які нині мають сільгосптоваровиробники, стикаючись із податківцями.

Павло Кулинич підтримав пропозицію деяких учасників дискусії спростити договір оренди, вилучивши з нього більшість додатків. Хоча попередив: скасувати ці документальні доважки можна лише тоді, коли орендовану ділянку зареєстровано в Державному земельному кадастрі.

— Якщо такої реєстрації немає, то без цих документів орендарі можуть мати серйозні проблеми. Бо чим у разі чого доведуть, на яку саме земельну ділянку уклали договір? В цих додатках кадастровий план, план-схема земельної ділянки — хоч щось, що засвідчує об'єкт оренди.

Втім, серед пропозицій учасників «круглого столу» була одна, яка прозвучала осібно та певною мірою контроверсійно. Один з учасників дискусії запропонував... взагалі ліквідувати державну реєстрацію договорів оренди земельних ділянок. А у відповідь на контраргументи колег про те, що це призведе ледь не до міжусобиць між орендарями, пояснив: навіть такі проблеми, які носитимуть локальний характер, не переважають величезних матеріальних та моральних втрат, що їх нині несуть сільгосптоваровиробники від «тяжкого реєстраційного пресу».

Організатори дискусії з Українського освітнього центру реформ пообіцяли скликати з цього приводу окремих «круглий стіл».

**П**оки у владі думають, як спростити підприємцям-аграріям систему адмінпослуг, у регіонах, ближче до землі, відбуваються свої, самокеровані «революційні зміни», часом такі, що впору криком кричати. Нещодавно на Аграрному форумі почув одразу від кількох керівників агропідприємств одну і ту ж історію. На Хмельниччині в багатьох селах з'явилися новітні «бізнесмени». Такі собі «ділки на рівному місці». Невідь як оформили права оренди на землю, що віками була сільськими громадськими пасовиськами. Не вклавши у травостій навіть ламаної копійки, притомом огородилися і тепер не пускають на паствіник ані дядьківських корів, ні коней, ні навіть кіз. Вимагають плату. Як в'яжуться такі, з дозволу сказати, виплоди адмінпослуг із державною турботою про розвиток села та захист селян, із задекларованою владною опікою «локомотиву української економіки» з правами громади, зрештою — із Законом? Сподіваємося, в найближчих числах нашого журналу розповісти про це окремо і в деталях.

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ