

Оренда сільськогосподарської землі:

**ДОГОВОРИ,
РЕЄСТРАЦІЯ,
ПЛАТА**

Актуальні на сьогодні питання укладання договорів оренди земельних ділянок, їх держаної реєстрації, плати за землю, які не зникають зі сторінок нашого журналу, наприкінці червня стали темою розмови на нараді-семінарі у Луцьку, організованому обласною державною адміністрацією та Головним управлінням Держземагентства у Волинській області.

У заході взяли участь начальники управлінь (відділів) Держземагентства в районах області, начальники управлінь агропромислового розвитку райдержадміністрацій, керівники сільськогосподарських підприємств, представники обласних органів — Департаменту агропромислового розвитку держадміністрації, Управління Міндоходів, Реєстраційної служби Головного управління юстиції, Державної інспекції сільського господарства, а також редакція журналу «Землепорядний вісник». Таким чином ми продовжили започатковану два роки тому практику проведення виїзних інформаційно-роз'яснювальних семінарів.

Відкрив семінар заступник голови обласної державної адміністрації Микола Собуцький, який у своєму вступному слові закликав учасників наради до партнерських відносин, взаєморозуміння і співпраці, наголосивши, що за результатами заходу обласна адміністрація ініціюватиме внесення змін до законодавства України.

Нижче подаємо виступи більшості учасників зібрання, оскільки вважаємо, що тема наради-семінару важлива не лише для волинян, а й всієї України.





СТАН УКЛАДАННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ земельних ділянок (паїв) у Волинській області



Із виступу **Василя ВАСИЛЕНКА**,
начальника Головного управління Держземагентства
у Волинській області

— Станом на 25 червня 2014 року в області на умовах оренди сільськогосподарськими підприємствами, фермерськими господарствами та іншими товаровиробниками сільськогосподарської продукції використовується 190,8 тис. га земельних часток (паїв). Усього укладено 89465 договорів оренди, що на 9748 договорів більше, ніж у 2013 році.

Орендна плата за 1 га в середньому по області становить 591,1 грн на рік. На кінець 2013 року цей показник становив 567,9 грн за 1 га. Найбільша орендна плата за 1 га у Луцькому (792 грн) та у Іваничівському (768,3 грн) районах. Найнижча — у Шацькому (288,3 грн) і Маневицькому (241,7 грн) районах.

Проведено державну реєстрацію 64788 договорів оренди земельних часток (паїв), з початку року зареєстровано 4169 договорів. 25031 договір оренди зареєстровані в сільських селищних, міських радах або підписані, але не зареєстровані. Зокрема, знаходяться на реєстрації в територіальних органах Укрдержреєстру 2431 договір оренди, найбільше у Луцькому районі — 1046 (СГ ТзОВ «Україна-Баїв» — 366, ПСП «Стир-Агро» — 196, СГПП «Дружба» — 150, ТзОВ «Городище» — 87, ФГ «Волиньхолдінг» — 79, СГТОВ «Романів» — 64).

Зареєстровані в Державному земельному кадастрі, але не подані на реєстрацію прав оренди 4390 договорів оренди. З них у: Ківерцівському — 1550, Рожищенському — 894, Горохівському — 788, Турійському

— 614, Ковельському — 525. Основними причинами є досить значна плата за послуги реєстрації прав оренди в органах Укрдержреєстру.

У територіальних органах Держземагентства знаходяться на реєстрації, в межах установленого терміну, земельні ділянки по 20 договорах оренди.

Відмовлено у реєстрації 582 земельних ділянок через неподання технічних документів із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та виявленими помилками в обмінних файлах.

15191 договір оренди перебуває на стадії оформлення. Найбільше у Ковельському — 3780, Турійському — 2900, Луцькому — 2557, Іваничівському — 2401 районах. Основні причини — нестача коштів на реєстрацію права оренди та неоплата проведених землевлпорядних робіт щодо оформлення договорів оренди землі.

Крім того, 2046 земельних часток (паїв) використовується без укладених договорів оренди за усною домовленістю. З них найбільше у Ковельському — 1423 (СТзОВ «Україна», СФГ «Бурко», СТзОВ «Облапське», ТзОВ «Зоря», СТзОВ «Пісочне»), Рожищенському — 388 (ТзОВ «Лан Волинь», СВК «Зоря» ТзОВ «ВВ Агро», ФГ Глинюка В.Ф.). З них лише із 188 власниками земельних часток (паїв) проведена робота по укладенню договорів оренди землі.

За інформацією сільських, селищних, міських рад орендна пла-

та нараховується і сплачується по усіх 89819 договорах оренди земельних часток (паїв).

У 7 районах області договори оренди земельних часток паїв укладені з відсотком орендної плати 3 і більше.

Станом на 25 червня 2014 по області 14586 договорів оренди земельних часток (паїв) з орендною платою менше 3 відсотків. З них: у Володимир-Волинському — 2986, Горохівському — 4529, Локачинському — 2920, Турійському — 1362, Рожищенському — 935, Луцькому — 928, Іваничівському — 926.

Із 1 січня 2013 року Державне агентство земельних ресурсів України набуло повноважень з розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності для всіх потреб. Затверджена раніше процедура з прийняття рішення про відведення ділянки передбачала подвійний аналіз поданої громадянами документації — на обласному та центральному рівнях Держземагентства, що могло призвести до стримування чи затягування розгляду документації.

Фактично завдяки наказу Держземагентства України від 27.03.2014 року № 94 «Про внесення змін до деяких наказів Держземагентства України» прибрано окремі штучні адміністративні бар'єри для реалізації функцій по розпорядженню землями сільськогосподарського призначення державної власності територіальними органами Держземагентства.

Протягом 2013-2014 р.р. відповідно до повноважень щодо розпорядження сільськогосподарськими землями державної власності Головним управлінням Держземагентства у Волинській області опрацьовано 1417 заяв, що надійшли від фізичних та юридичних осіб на загальну площу 8741,7 га. Передано в користування 391 земельну ділянку площею 5810,3 га, надано у власність 307 земельних ділянок загальною площею 439,4 га, надано 607 дозволів на розробку проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок на площу 2243,8 га, видано 6 наказів про зміну умов договору та 3 накази про поновлення договору оренди.

Відмовлено у наданні дозволів на розроблення документації із землеустрою лише по 103 заявах. Причині відмов є невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів.

Протягом 2013 року в межах виділених з Державного бюджету асигнувань у сумі 464 тис. грн в області виставлено на торги право оренди на 42 земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, з них право оренди продано на 27 ділянок загальною площею 854,37 га (Володимир-Волинський, Іваничівський, Ківерцівський, Маневичський та Турійський райони).

Середній розмір орендної плати проданих лотів за 1 гектар становить 589,42 грн, а по ріллі 676,58 грн, що на 12 % більше, ніж середній розмір оренди по області.

У 2014 році за пропозиціями райдержадміністрацій, керівників сільськогосподарських підприємств та зацікавлених осіб в області визначено 311 земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності загальною площею 8322 га, які можуть бути передані в оренду. Найбільше таких ділянок у Ковельському районі — 58 площею 1365 га, Ківерцівському — 43 площею 902 га, Ратнівському — 41 площею 944 га, Іваничівському — 37 площею 698 га.

Орієнтовна вартість підготовки та проведення торгів на запропоновані земельні ділянки по нормам діючого законодавства становить понад 5 мільйонів гривень.

Із зазначеної кількості по 52 ділянках площею 1379 га надійшли заяви до головного управління Держземагентства в області від зацікавлених осіб про готовність взяти участь в аукціонах.

У 2014 році з Державного бюджету на проведення земельних торгів по 17 підготовлених ділянках області очікувала 95 тис. гривень. Однак, на сьогодні в плані заходів по фінансуванню земельної реформи Держземагентства для підготовки та проведення торгів такі кошти не затверджено.

Разом з тим, враховуючи пропозиції, які надходять від організаторів земельних торгів та потенційних учасників аукціонів, щодо законодавчого врегулювання проб-

лем фінансування підготовки лотів та їх продажу на земельних торгах, Держземагентством України розроблено проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо активізації проведення земельних торгів». Цим законопроектом запроваджується безпосередньо продаж прав на земельні ділянки (оренда, суперфіцій, емфітевзис), тобто за результатами торгів укладається договір купівлі-продажу права оренди з подальшим укладанням договору оренди, також спрощується порядок підготовки лотів до продажу на земельних аукціонах (без проведення конкурсу на виконавців робіт і торгів при вартості послуг до 100 тис. грн), та передбачається можливість організації та проведення торгів шляхом залучення небюджетних коштів (виконавець торгів виконує роботи із землеустрою та оцінки з послідувачим відшкодуванням йому витрат переможцем торгів).

За ініціативи волинських аграріїв, рішенням сесії обласної ради від 23.05.2014 № 25/87 ухвалено звернення депутатів обласної ради до Верховної ради та Кабінету Міністрів України про внесення змін до законодавства України щодо надання та реєстрації прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, зокрема, внесення змін до статті 134 Земельного кодексу України щодо передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва без проведення земельних торгів.



ПОРЯДОК РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Із виступу **Олени ХАНАС**,
начальника управління державного земельного кадастру
Головного управління Держземагентства
у Волинській області



— Із 1 січня 2013 року набули чинності Закони України «Про Державний земельний кадастр» та «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», якими розділені повноваження Держземагентства та Укрдержреєстру в частині реєстрації земельних ділянок в Державному земельному кадастрі та посвідчення речового права на земельну ділянку в Укрдержреєстрі..

Ведення Державного земельного кадастру здійснюється відповідно до вимог Закону України «Про Державний земельний кадастр» та Постанови КМУ від 17 жовтня 2012 року № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру», якими врегульовано процедуру державної реєстрації земельної ділянки.

Для ведення Державного земельного кадастру розроблено спеціальне програмне забезпечення «Національна кадастрова система», яке працює в он-лайн режимі.

Внесення відомостей до Державного земельного кадастру і надання таких відомостей здійснюються державними кадастровими реєстраторами територіального органу Держземагентства (по області — 55 одиниць).

Кадастровий реєстратор має доступ до всіх відомостей Державного земельного кадастру, самостійно приймає рішення про внесення відомостей до нього, надання таких відомостей, про відмову у здійсненні таких дій.

Згідно з Порядком ведення Державного земельного кадастру Державні кадастрові реєстратори

територіальних органів земельних ресурсів здійснюють:

- державну реєстрацію земельних ділянок;
- надання відомостей з Державного земельного кадастру (надання витягів з Державного земельного кадастру про земельну ділянку);
- внесення до Державного земельного кадастру відомостей/змін до відомостей (внесення змін до відомостей щодо: цілового призначення земельної ділянки, виду використання, складу угідь, нормативної грошової оцінки);
- внесення до Державного земельного кадастру відомостей/змін про права суборенди, сервітуту;
- виправлення помилок, допущених під час ведення Державного земельного кадастру.

Дещо детальніше — про процедуру реєстрації земельних ділянок.

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за місцем їх розташування відповідним Державним кадастровим реєстратором за заявою:

- особи, якій за рішенням органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки при передачі її у власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноваженої нею особи;
- власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності (у разі поділу чи об'єднання

раніше сформованих земельних ділянок) або уповноваженої ними особи (має бути доручення);

- органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування (у разі формування земельних ділянок відповідно державної чи комунальної власності).

Для державної реєстрації земельної ділянки Державному кадастровому реєстратору подаються заявником особисто чи уповноваженою ним особою або надсилається поштою цінним листом з описом вкладення та повідомленням про вручення такі документи:

- заява за формою, встановленою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин (зразки є в кадастрового реєстратора);
- оригінал документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки (проект відведення або технічна документація щодо встановлення меж земельної ділянки у випадку коли державний акт на право власності виданий до 2004 року);
- документація із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки у формі електронного документа (тобто обмінний файл формату XML);
- документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації земельної ділянки (з 3 липня 2014 року — реєстрація безкоштовна — ред.).

Згідно із Розділом VII «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про державний земельний кадастр» земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року (тобто видані державні акти на право власності), вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера.

У разі якщо відомості про зазначені земельні ділянки не внесені до Державного реєстру земель, їх державна реєстрація здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за заявою їх власників (користувачів земельної ділянки державної чи комунальної власності).

Реєстрація земельної ділянки здійснюється протягом 14 днів з моменту звернення.

Відповідно до постанови КМУ від 05.12.2012 р. № 1217 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 01.08.2011 р. № 835», розмір плати на проведення державної реєстрації земельної ділянки становить 65 гривень.

На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику видається безкоштовно витяг. Його термін дії безстроковий.

Після реєстрації земельної ділянки інформація надходить до Укрдержреєстру засобами телекомунікаційного зв'язку, і навпаки.

При укладанні будь-якої цивільно-правової угоди потрібно зареєструвати земельну ділянку в Державному земельному кадастрі, якщо вона не була зареєстрована.

Якщо на земельні ділянки були видані державні акти на право власності в період з 2004 по 2012 роки із вказаними присвоєними кадастровими номерами, а відомостей про них у ДЗК немає або ці відомості є неповними, громадянину потрібно представити кадастровому реєстратору електронний документ (обмінний файл) для внесення цих відомостей до ДЗК. Плата землеупорядною організацією за такий обмінний файл не повинна братися.

Щодо укладання договорів оренди на земельні ділянки у розмірі земельної частки(паю) та їх реєстрації.

Договір оренди землі укладається у формі, затвердженій постановою Кабінету Міністрів України №220 від 03.03.2004 «Про затвердження Типового договору оренди землі».

Договір оренди набирає чинності після підписання сторонами та реєстрації права оренди. *(Договір укладається у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в орендодавця, другий — в орендаря, а третій — потрібний для органу який буде проводити реєстрацію права).*

Невід'ємними частинами договору є:

- план або схема земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів;
- акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- акт приймання-передачі об'єкта оренди.

Детальніше про оформлення цих невід'ємних частин договору оренди.

1. План або схема — можна замовити в проектній організації за плату або в територіальному органі ДЗА як вкопіювання із документації із землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) безоплатно.
2. Кадастровий план земельної ділянки та акт визначення меж земельної ділянки в натурі розробляються землеупорядною організацією на договірних засадах.
3. Акт приймання-передачі об'єкта оренди може складатися орендарем або орендодавцем, або ж проектною організацією.

Вартість виготовлення усіх невід'ємних частин договору оренди 70 грн, термін виконання до 15 днів.

Коли ці документи зібрані, договір оренди складено і підписано двома сторонами, потрібно зареєструвати право оренди.

Статтею 6 Закону України «Про оренду землі» затверджено, що право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації та оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (стаття 126 Земельного кодексу України).

Право оренди на земельні ділянки, які посвідчені державними актами без кадастрових номерів (тобто державні акти видані до 2004 року) реєструється після державної реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі.

Для цього необхідно власнику земельної ділянки замовити в проектній організації технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Вартість такої документації є договірною. Рекомендована ціна має становити не більше 300 грн. Термін виконання згідно з Законом України «Про землеустрій» становить 6 місяців, рекомендований — 1 місяць.

Після виготовлення документації слід звернутися до кадастрового реєстратора із заявою щодо державної реєстрації земельної ділянки.

Після реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі, потрібно укласти договір оренди та відповідно реєструвати право оренди в органах реєстрації прав.

Хочу звернути Вашу увагу на нове в земельному законодавстві.

Верховою Радою України 5 червня 2014 прийнято Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про Державний земельний кадастр» щодо скасування плати за внесення відомостей та змін до них». З набранням чинності Закону плата за внесення відомостей до Державного земельного кадастру та змін до них справлятися не буде.

ОРЕНДНА ПЛАТА ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ державної та комунальної власності

Із виступу **Майї СИМОНЕНКО**, начальника управління державної землевпорядної експертизи, ринку та оцінки земель Головного управління Держземагентства у Волинській області



— Відповідно до п.п. 270.1.1 ст. 270 Податкового кодексу України об'єктом оподаткування є земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні. Новою редакцією п.п. 288.5.1. п. 288.5 ст. 288 цього Кодексу визначено, що розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою 3 відсотків нормативної грошової оцінки як для земель сільськогосподарського призначення, так і для інших категорій земель і не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.

У разі визначення орендаря на конкурентних засадах граничний розмір орендної плати може бути більшим.

Відповідно до вимог чинного законодавства та умов договору оренди землі розмір орендної плати переглядається щорічно у разі зміни розмірів земельного податку, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством.

Зміна умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін шляхом підписання додаткової угоди до договору. У разі недосягнення згоди спір вирішується у судовому порядку.

На виконання розпорядження голови облдержадміністрації від 8 травня 2014 року № 148 «Про підсумки виконання бюджету області у 1 кварталі 2014

року» райдержадміністраціями спільно з органами місцевого самоврядування із залученням територіальних органів Міндоходів та органів Держземагентства у районах організовано роботу по здійсненню аналізу діючих договорів оренди земель державної та комунальної власності, укладених з юридичними, фізичними особами та громадянами, у тому числі на землі сільськогосподарського призначення (землі під господарськими будівлями і дворами та сільськогосподарські угіддя) та приведенню цих договорів у відповідність до вимог законодавства.

За оперативною інформацією наших територіальних органів у районах з усіх перевірених договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності потребують внесення змін в частині збільшення орендної плати шляхом укладання додаткової угоди 1132 договори на загальну площу 15,44 тис. га, найбільше у Луцькому районі — 381 договір, Горохівському — 313, Володимир-Волинському — 176 та Іваничівському — 94. У решті районів — від 2 до 50 договорів.

Із зазначеної кількості лише по 290 (25 %) договорах проведена нормативна грошова оцінка земельних ділянок. По решті 842 договорах необхідно проводити оцінку. Внесено зміни лише до 26 договорів оренди.

Детальніше — про проведення нормативної грошової оцінки земель.

Питання щодо підстав, порядку проведення, фінансування робіт з нормативної грошової оцінки земель врегульовані Законом України «Про оцінку земель».

Спільним наказом Держкомзему, Мінагрополітики, Мінбудархітектури та Української академії аграрних наук 27.01.2006 р. затверджено Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та неселених пунктів. На сьогодні на сайті Держземагентства розміщено для обговорення проект нової Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Підставою для проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок може проводитися також на підставі договору, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться:

- не рідше ніж один раз на 5-7 років на тих, що розташовані у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення;
- не рідше ніж один раз на 5-7 років на тих, що розташовані за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення;

■ не рідше ніж один раз на 7-10 років на землях несільськогосподарського призначення.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій».

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів, підлягає обов'язковій державній експертизі і подається на затвердження до районної ради.

Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації і видаються територіальним органом Держземагентства за місцезнаходженням земельної ділянки у строк, що не перевищує семи робочих днів з дати надходження відповідної заяви.

Фінансування робіт з оцінки земель та земельних ділянок може проводитися за рахунок коштів Державного бюджету України, місцевих бюджетів, коштів землевласників і землекористувачів та інших джерел, не заборонених законом.

Статтею 209 Земельного кодексу України дозволено використання коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва на проведення нормативної грошової оцінки земель.

Слід зазначити, що по населених пунктах нормативна грошова оцінка проведена в повному обсязі. У разі розташування земельної ділянки в межах населеного пункту необхідно звернутися до територіального органу Держземагентства за місцем розташування земельної ділянки та безкоштовно одержати витяг.

Для земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів необхідно проведення грошової оцінки для кожної окремої

ділянки та оформлення відповідної технічної документації.

Через відсутність бюджетних коштів на проведення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель державної власності, з метою приведення договорів оренди земель запасу та резерву державної власності у відповідність до вимог Податкового кодексу України територіальними органами Держземагентства у районах надіслано звернення до суб'єктів господарювання з проханням знайти можливість замовити технічну документацію з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, які перебувають в оренді, за власні кошти.

Головним управлінням Держземагентства у Волинській області на підставі витягу із зазначеної документації буде розроблено додаткову угоду до договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної власності з врахуванням розрахунків розміру орендної плати від нормативної грошової оцінки земельної ділянки та надіслано орендарям для підписання.

Наслідком відповідних змін в оподаткуванні є суттєве збільшення орендної плати насамперед для земель сільськогосподарського призначення під господарськими будівлями і дворами.

Порівнюючи показники розміру орендної плати в існуючих договорах та із внесенням змін, слід відмітити, що лише за земельні ділянки несільськогосподарських угідь, зайнятих господарськими будівлями і дворами, розташованих за межами населених пунктів орендна

плата збільшується в середньому в 9 разів!

За земельні ділянки в межах населених пунктів, наданих для потреб сільськогосподарського виробництва, які зайняті виробничими, господарськими та іншими будівлями і спорудами, мінімальна орендна плата збільшилася з 0,03 відсотків від нормативної грошової оцінки до 3 відсотків, тобто у 100 разів!

Збільшення податкового навантаження за договорами оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, зокрема, під господарськими будівлями і дворами, витрат за новими умовами реєстрації договорів оренди землі та речового права, ставить під загрозу ведення бізнесу для сільськогосподарських товаровиробників та призведе до розірвання орендних відносин.

Запропоновано внести на розгляд чергової сесії обласної ради питання про внесення змін до Податкового кодексу України, встановивши річний розмір орендної плати для земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, зайнятих господарськими будівлями і дворами, наданих для потреб сільськогосподарського виробництва — 0,3 відсотка нормативної грошової оцінки.

Нормативна грошова оцінка 1 гектара ріллі, проведена станом на 01.07.1995 року, по Волинській області становить 3555 гривень.

Нормативна грошова оцінка 1 гектара ріллі по Волинській області станом на 01.01.2014 становить 19976,26 гривень.



НЮАНСИ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА ЩОДО ОРЕНДИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Із виступу **Алли КАЛЬНІЧЕНКО**,
заступника головного редактора-юриста
редакції журналу «Землевпорядний вісник»



— Почну з того, що на сьогодні маємо стільки змін у земельному законодавстві, що дуже важко орієнтуватися, як і що діє. На превеликий жаль, кожна зміна в Земельному кодексі або в іншому законі, як правило, тягне за собою ще більші проблеми і незгодженості.

Для прикладу: з 2013 року державні акти на земельні ділянки не видаються, а в Земельному кодексі ще є норми, які стосуються видачі державних актів.

Зупинюся на тих помилках, які допускаються на місцях і які звучали сьогодні у виступах.

● ЩОДО ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ)

Річ у тім, що земельний пай не є тим майном, право на яке може бути зареєстроване в Державному реєстрі прав. Тому ні договори оренди земельного паю, ні право оренди, ні сам земельний пай не можуть бути зареєстровані в реєстрі прав та земельному кадастрі. У Державному земельному кадастрі

реєструється земельна ділянка, у Державному реєстрі прав реєструються ті права, які відповідно до цієї ділянки можуть виникати. Коли ми говоримо про земельну частку (пай), право на яку посвідчене відповідним сертифікатом, маємо розуміти, що у даному випадку це є не виділена в натурі частина загального земельного масиву (поля), яка має умовно визначену площу та чітко визначену вартість. Також слід не забувати, що земельні частки (паї) розподілялися між колишніми членами КСП із земель, переданих у колективну власність цьому КСП.

Таким чином, абсолютно правильно було сказано, коли мова йде про невитребувані паї або коли в людей на руках є ще сертифікати на право на земельну частку (пай) і вони не замінили їх на державні акти, орендуються не земельні ділянки, а саме земельні частки (паї). І, відповідно, укладаються договори оренди земельної частки (паю), які згідно з чинною постановою Кабінету Міністрів України від 24.01.2000

№119 «Про затвердження Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю)» реєструються виконавчими комітетами сільських, селищних рад.

Ще один момент, який стосується земельних часток (паїв) в частині незгодженості законодавства і реальної ситуації. Зокрема, земельні частки (паї) свого часу були виділені в натурі відповідно до порядку, визначеного Законом України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», статтею 11 якого встановлено, що земельні ділянки, які будуть використовуватися їх власниками, самостійно закріплюються межовими знаками встановленого зразка кожна окремо.

Земельні ділянки, які їх власники або інші особи будуть використовувати єдиним масивом, закріплюються межовими знаками встановленого зразка лише по окружній межі єдиного масиву.



Тобто, це один-єдиний випадок, коли право власності на земельну ділянку посвідчувалося Державним актом, але межі її в натурі не виносилися та не закріплювалися межовими знаками. Однак, за Законом України «Про Державний земельний кадастр», щоб зареєструвати земельні ділянки, право власності на які виникло до 2013 року, але які не зареєстровані в земельному кадастрі, їх реєстрація проводиться за технічною документацією щодо винесення меж ділянки в натурі. Навіть якщо межі будуть винесені, їх не можна зафіксувати кілочками (межовими знаками), бо обробляються всі земельні ділянки єдиним масивом.

● ШОДО ЗЕМЕЛЬ КОЛЕКТИВНОЇ ВЛАСНОСТІ

Є проблема, яка досі не вирішена — землі колективної власності, зокрема, землі під господарськими дворами колишніх КСП. Хочу нагадати, відповідно до старої Конституції, Земельного кодексу в редакції 1992 року, Закону «Про КСП», діючого до сьогодні, землі колективної власності є власністю громадян, об'єднаних певним колективом. Список цих громадян додавався до державного акта на право колективної власності, який видавався колективному сільськогосподарському підприємству (КСП). При цьому частина таких земель КСП була розпайована між його членами, інша — залишилася у колективній власності, зокрема, під господарськими дворами. Будівлі господарських дворів давно куплені іншими особами, а землі залишилися у колективній власності. Постає питання: хто ж може передати її в оренду власникам будівель? Звичайно, держава вже давно повинна була вирішити це питання. На сьогодні маємо фактично лише два шляхи вирішення питання щодо розпорядження такими землями, а саме:

1. Якщо КСП свого часу було ліквідоване, то відповідно до ст. 5 Земельного кодексу (в ред. 1992 року) ці землі переходили у відання сільських, селищних рад, тобто поверталися в державну власність. Але ліквідованих господарств у нас було не так багато, — вони були реорганізовані.

2. При реорганізації КСП та з 2002 року (набрання чинності нового Земельного кодексу) розпорядження земельними ділянками колективної власності здійснюється рішенням загальних зборів або зборів уповноважених.

Маємо іншу проблему: чи реально сьогодні зібрати загальні збори? Якщо паювання відбувалося 10-15 років тому, то загальні збори зібрати дуже важко. Тому давно назріла необхідність вирішити на законодавчому рівні, хто і як має розпоряджатися землями під польовими дорогами, господарськими дворами тощо.

До речі, хочу зазначити, що більшість питань, про які тут йдеться, висвітлювалися на сторінках «Землевпорядного вісника». Ми постійно ведемо діалог з читачами, відповідаємо на їхні запитання.

● ШОДО ОРЕНДИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

На сьогодні маємо ситуацію, коли власник земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, виділивши свою земельну частку (пай) в натурі, самостійно її використовувати не може, оскільки не є суб'єктом підприємницької діяльності. Натомість повинен здавати цю землю в оренду суб'єкту підприємницької діяльності — фермеру чи сільгоспідприємству.

Крім земель товарного сільгоспвиробництва, із земель ко-

лективної та державної власності (безоплатна приватизація) громадяни отримували у власність земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства, які теж у більшості передавали в оренду фактично для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, а не використовували їх самостійно, як передбачає Закон України «Про особисте селянське господарство».

Ці землі призначені для використання громадянином для власних потреб, і тому підприємницька діяльність на них без зміни цільового призначення відбуватися не може. Як же бути в такому випадку? Вихід є.

Якщо ми маємо землі ОСГ, виділені власнику земельної частки (паю) в натурі, вони підпадають під дію мораторію на їх відчуження та зміну цільового призначення (використання), а, отже, мають використовуватися виключно громадянами для вирощування сільськогосподарської продукції для власних потреб.

Землі особистого селянського господарства, які надавалися безоплатно громадянам України, не підпадають під дію мораторію. І можна змінити цільове призначення і вид використання таких земель. Тобто ці землі можуть бути переведені до земель товарного сільськогосподарського виробництва і передані в оренду сільськогосподарським товаровиробникам. Звичайно, бажано було б на законодавчому рівні спростити процедуру зміни цільового призначення з ОСГ на товарне сільгоспвиробництво і навпаки (тільки щодо цих земель).

Щодо договорів оренди. Не можна погодитися, що органи реєстрації прав відмовляють в реєстрації права оренди на підставі того, що договори оренди земельних ділянок не в повній мірі відповідають ст. 15 Закону України «Про оренду землі». Є Типовий договір оренди, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 року, який

на сьогодні не змінений. І, можливо, треба було б його переглянути (я б його переглянула у бік спрощення). Але оскільки є Типовий договір, і договір оренди землі укладений відповідно до тексту Типового договору, будь-яких підстав для відмови в реєстрації, на мій погляд, уже бути не може.

● ЩОДО ЗЕМЕЛЬ, ЯКІ НЕ ВИКОРИСТОВУЮТЬСЯ ВЛАСНИКАМИ БАГАТО РОКІВ

У Земельному кодексі 1992 року ст.ст. 28 і 29 були передбачені підстави припинення права власності та права користування земельними ділянками. Зокрема, щодо права власності було передбачено, що у випадку, якщо власник земельної ділянки не використовує її протягом двох років, а для сільськогосподарських земель — протягом року, такі земельні ділянки за рішенням рад (на той час вони розпоряджалися землями) можуть вилучатися із власності. Як на мене, я б цю норму поновила, можливо трішки подовжила терміни. Тобто, якщо громадянин отримав безкоштовно земельну ділянку для будь-яких цілей і не використовує її багато років, у тому числі не передає в оренду, то, мабуть, ця земля йому не потрібна. Разом з тим, є громадяни, які бажають отримати таку земельну ділянку та її використовувати, однак надати їм земельну ділянку не можуть, оскільки, наприклад, вже землі приватизовані.

Прикладом може бути така ситуація: громадяни отримали безкоштовно по 2 га для ведення особистого селянського господарства. А нині не знають, що з ними робити. З іншого боку, є фермери і є громадяни, які хочуть займатися особистим селянським господарством, але вільних земель майже немає і надати їх нема звідки. Тому такий перерозподіл, мабуть, доцільно було

б зробити. І про це вже ходять розмови у Верховній Раді України.

● ЩОДО ЗЕМЛЕВПОРЯДНИХ ДОКУМЕНТІВ

З 2013 року право, яке виникає на земельну ділянку, необхідно зареєструвати в Державному реєстрі прав. Однак, до реєстрації права, має бути зареєстрований об'єкт (земельна ділянка). Реєстрація земельної ділянки, право на яку виникло до 2013 року, здійснюється за технічною документацією щодо встановлення (відновлення) її меж в натурі (на місцевості). Якщо ж земельна ділянка надається із земель запасу чи резерву, або ж із зміною цільового призначення, — реєстрація здійснюється за проектом землеустрою щодо її відведення.

Будь-які наступні дії стосовно земельної ділянки яка зареєстрована в Державному земельному кадастрі вже не повинні тягнути за собою жодних землепорядних робіт. Земля, як об'єкт права, вже існує, що підтверджується витягом з Державного земельного кадастру. Єдиний випадок, коли потрібно користувачу або власнику чітко знати межі земельної ділянки, він може добровільно замовити технічну документацію про винесення меж в натурі.

● ЩОДО ОРЕНДИ УСПАДКОВАНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Успадковуються земельні ділянки товарного сільськогосподарського виробництва, які були раніше передані спадкодавцями в оренду фермерам або сільськогосподарським підприємствам. Власники, з якими уклалися договори оренди, померли і у сільськогосподарських підприємств виникає низка запитань щодо переукладання договорів, виплат орендної плати, як не втратити оренду землі тощо. Хочу нагадати, що перехід права власності від

однієї особи до іншої не є підставою для припинення дії договору. Тобто договір оренди залишається чинним. Мало того, підприємства (орендарі) не зобов'язані переукладати цей договір із спадкоємцем. Може бути укладена додаткова угода щодо заміни сторони в цьому договорі, яка буде невід'ємним додатком до основного договору оренди земельної ділянки. При цьому всі пункти в договорі зберігаються, міняється лише орендодавець. Підставою для внесення такої заміни є свідоцтво про право на спадщину, за яким перейшла земельна ділянка від спадкодавця до спадкоємця.

● ЩОДО ПОНОВЛЕННЯ ДІЇ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ПРОЛОНГАЦІЇ ТАКОГО ДОГОВОРУ

Коли укладаються договори оренди, там є такі пункти, які передбачають, що договір може бути подовжений (продовжений) за згодою сторін у випадку, якщо орендар звернеться до орендодавця не менше як за місяць до його закінчення і не отримає від орендодавця заперечення. Але чомусь цим ніхто не користується. Як правило, пропонується переукладати договір. Однак, простіше пролонгувати дію договору оренди земельної ділянки ніж укладати його по новому. Для цього підприємство (орендар) звертається до власника і якщо власник ділянки погодився, укладається додаткова угода про внесення змін до чинного договору оренди в частині продовження його дії. Ця угода буде невід'ємною частиною основного договору оренди земельної ділянки. Тобто договір є чинним, він не припиняє своєї дії, і дія його продовжується на той термін, який визначили сторони в додатковій угоді.

Якщо ж не встигли до закінчення дії договору укласти додаткову угоду про продовження терміну

його дії, то в цьому випадку треба вирішувати питання не про продовження терміну дії (адже він уже закінчився), а про поновлення договору. Так, ст. 33 Закону «Про оренду землі» чітко це передбачає. Однак, враховуючи норми Цивільного кодексу України та здоровий глузд, питання поновлення договору оренди після закінчення його дії має відбуватися через переукладання договору оренди земельної ділянки на тих самих умовах.

Тобто, коли договір ще чинний — до нього вносяться зміни додатковою угодою. Коли дія договору закінчилася, потрібно переукласти договір, але на тих же умовах.

● ЗМІНА ПОВНОВАЖЕНЬ ШОДО НАДАННЯ В ОРЕНДУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ

З 2013 року сільськогосподарськими землями державної власності розпоряджаються органи земельних ресурсів, а до 2013 року — районні державні адміністрації. Як же внести зміни до договорів оренди державних сільгоспземель, укладених до 2013 року? Хочу знову нагадати норму Закону «Про оренду землі» про те, що зміна власника (розпорядника) земельної ділянки не є підставою для припинення його дії. Договір залишається чинним. Але у випадку, якщо необхідно внести зміни в такий договір, слід звертатися вже до того органу, який уповноважений розпоряджатися такою земельною ділянкою, а, отже, і підписувати договір про внесення змін.

● ОРЕНДНА ПЛАТА

Про орендну плату можна говорити багато. Абсолютно правильно порушувалося питання про економічно не обґрунтоване збільшення нормативно-грошової оцінки землі та, як наслідок, здрожження собівартості сільгосп-

продукції, що також впливає на продовольчу безпеку країни. Можу сказати тільки одне: в гонитві за Європою щодо вартості 1 га сільгоспземель ми дійшли вже до того, коли у нас розрахунок нормативної грошової оцінки базується не на реальній ситуації в економіці, а, на мій погляд, на якихось незрозумілих речах, відірваних від реалій. Чому, коли ми робимо нові розрахунки нормативної грошової оцінки, вона в рази підвищується? Аргументують тим, що в Польщі, умовно кажучи, 1 га сільгоспземель коштує 500 доларів, а у нас 500 гривень за гектар. При цьому чомусь ніхто із посадовців, які порушують питання, не каже: а які ж пенсії у нас і у поляків, які зарплати, які технології, які дотації з державного бюджету для сільгоспвиробників, яка вартість паливно-мастильних матеріалів, реєстрації землі та реєстрації прав, як все це впливатиме на вартість кінцевої продукції? Тобто немає комплексних підходів до змін у законодавстві.

Я розумію, що це проблеми загальнодержавні, але сподіваюся, що вешті-решт буде реформована Верховна Рада, яка почне з більшою увагою і повагою ставитися до законів, захищаючи інтереси держави, а не окремих провладних або олігархічних груп. Для цього мають бути сформовані пропозиції щодо змін в чинне законодавство. І пропозиції ці мають іти знизу, тобто люди, які стикаються з цими недосконалими нормами щодня, яким болить, мають напрацьовувати їх. На жаль, в центральному апараті будь-якого державного органу немає повного і адекватного розуміння ситуації, яка є на місці і яка потребує термінового врегулювання. Тому мене дуже порадувало те, що на рівні обласної адміністрації була сформована пропозиція щодо внесення змін до чинного законодавства, яка, хочеться вірити, знайде підтримку у Верховній Раді України.

● ЯК СТВОРИТИ ГРОМАДСЬКІ ПАСОВИЩА

Кілька слів про громадські пасовища і землі комунальної власності, що можуть бути за межами населеного пункту. У нас свого часу була хибна практика надавати громадські пасовища в оренду окремим громадянам або групам громадян, які є членами територіальної громади. Це абсолютно не правильно. Чому? У самій назві «громадські пасовища» закладена їх суть — тобто це землі загально-го користування. Цю земельну ділянку може використовувати будь-хто із жителів населеного пункту, тобто членів територіальної громади. Але треба правильно усе це оформити. Якщо така земля знаходиться за межами населеного пункту, не складно оформити її як громадське пасовище. Про це ми не раз писали. Але я вам нагадаю. Потрібне, насамперед, рішення сільської або селищної ради про створення громадського пасовища.

Наступне — звернення сільської (селищної) ради до територіального органу земельних ресурсів про передачу у комунальну власність земельної ділянки для створення громадського пасовища. До цього звернення слід додати схему, де громадське пасовище має бути розміщене, та зазначити його орієнтовний розмір. Органом земельних ресурсів надається дозвіл на розробку проекту відведення земельної ділянки, щоб сформувати її під громадське пасовище. Звичайно, тут орган місцевого самоврядування має виступати замовником земельно-порядкової документації. Після розробки та затвердження проекту згідно з порядком, передбаченим ст. 117 Земельного кодексу, приймається рішення про передачу земельної ділянки під громадське пасовище з державної у комунальну власність. Акт приймання-передачі такої земельної ділянки є підставою для державної реєстрації прав комунальної власності в Державному реєстрі прав.

● ЯК ПРИМУСИТИ КОРИСТУВАЧІВ ОФОРМИТИ ФАКТИЧНЕ КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЛЕЮ

Тут ситуація може бути абсолютною різною. Найперше, що можна зробити — це розробити детальний план територій, який є одним із видів містобудівної документації. Цей план перед затвердженням має пройти громадське обговорення і на цьому етапі порушується питання: хто бажає отримати земельну ділянку у власність, будь ласка, подавайте заяви у встановлений термін. Якщо після цього громадянин, який фактично користується ділянкою, не подав заяви на оформлення земельної ділянки — чи то у власність, чи то в оренду (якщо він правом безоплатної приватизації вже скористався) — користування такою земельною ділянкою може вважатися самозахватом і ділянка може передаватися комусь іншому.

● ЩОДО МОЖЛИВОСТІ ПРИВАТИЗАЦІЇ ДЕКІЛЬКОХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Ще один момент стосовно земель сільськогосподарського призначення. Наразі маємо проблему: коли свого часу громадянину надавали декілька земельних ділянок для ведення особистого підсобного або особистого селянського господарства, рішення, як правило, приймалося: одне — надати громадянину у користування чи передати у приватну власність громадянину у користування земельну ділянку загальною площею такоюто у двох-трьох-чотирьох шматочках. Починаючи з 2009 року, вимога така: одна земельна ділянка — один державний акт. І Держземагентство переглянуло уважно норми ст. 116, 121 Земельного кодексу, де йдеться про те, що громадянин має право подати заяву на приватизацію земельної ділянки. У Земельному кодексі є визначення земельної ділянки. Зокрема, земельна ділянка як

об'єкт права повинна мати винесені межі в натурі, визначену площу, цільове призначення та кадастровий номер. З 2013 року рішення ради про передачу земельних ділянок приймають тоді, коли є кадастровий номер, тобто коли земельна ділянка зареєстрована у земельному кадастрі. Отже, це унеможливає надання громадянину двох земельних ділянок у різних місцях (тобто двох шматочків), оскільки має бути зазначено два або більше кадастрових номерів. Тобто, мова тепер йде тільки про те, що громадянин може приватизувати тільки одну земельну ділянку. Є вибір: або біля будинку доприватизувати отой надлишок, який залишається після приватизації землі для будівництва і обслуговування житлового будинку, або земельну ділянку більшої площі — до 2 гектарів — десь на полі за межами села. Треба казати правду, хто хотів, той вже давно приватизував земельні ділянки. На сьогодні приватизація здійснюється, так би мовити, за остаточною ознакою, тобто, ті, хто досі ще думав, не приватизували вчасно, — порушують питання про приватизацію землі.

● ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ДО 2002 РОКУ

І ще один нюанс хочу нагадати. До 2002 року право власності у громадян на земельні ділянки виникло після прийняття відповідного рішення місцевої ради відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року № 15. Отже, громадяни, які отримали рішення ради до 2002 про передачу їм у приватну власність земельної ділянки, фактично вже є власниками земельних ділянок. Але вони не можуть ними розпорядитися, поки не отримають правостановлюючий документ. А для цього їм треба зареєструвати своє право власності в Державному реєстрі прав та отримати свідоцтво про право власності на цю ділянку. Такий громадянин має замовити технічну документа-

цію щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та зареєструвати її в Державному земельному кадастрі. Потім з витягом із земельного кадастру, рішенням ради про передачу у приватну власність земельної ділянки громадянин звертається до Державної реєстраційної служби щодо реєстрації права власності на земельну ділянку.

Складніша ситуація, коли такий громадянин помер, не отримавши правостановлюючого документа на земельну ділянку.

З одного боку, він був власником такої земельної ділянки, але відповідно до Декрету КМУ 1992 року № 15 він її недооформив, тобто не отримав Державного акта. Як же бути в цій ситуації? До 2013 року в принципі ми знаходили вихід. Відповідно до п. 1 Перехідних положень Земельного кодексу спадкоємці (навіть якщо вони були іноземцями) могли звернутися до сільської чи селищної ради, щоб отримати дозвіл на виготовлення державного акта на право власності на земельну ділянку на їх ім'я як на спадкоємців. Підтвердженням того, що вони є спадкоємцями, було свідоцтво про право на спадщину на будь-яке інше майно. Таким чином виготовлялися і видавалися їм державні акти. При цьому наголошую: це була не безоплатна приватизація землі, а оформлення успадкованої землі.

На жаль, з 2013 року ситуація із оформленням землі спадкоємцями майже не працює. Чому? — не внесені зміни у пункт 1-й Перехідних положень Земельного кодексу, в якому до сьогодні міститься норма, яка говорить про те, що рішення, прийняті відповідно до цього Декрету, є підставою для виготовлення і видачі громадянам або їхнім спадкоємцям державних актів. Ось маємо ще одну проблему, бо не змінили буквально декілька слів — «для виготовлення і видачі державних актів» на «для державної реєстрації права на земельну ділянку». Забули і не змінили декілька слів і вже два роки маємо проблему на всій території України.



Після виступів доповідачів відбулося жваве обговорення порушених питань. Учасники наради-семінару, крім запитань, активно висловлювали пропозиції, думки, побажання. Серед них:

Валерій ДЕМКОВСЬКИЙ,
ФГ «Демікс»:

— Щоб зареєструвати договір, я тричі до Луцька їздив, три чи п'ять разів у районі був. Лише транспортні витрати чого варті! А хотілося б, щоб було так: є в нас у районі служба адміністративних послуг. От, скажімо, потрібно зареєструвати договір. Я не маю часу ходити по інстанціях, мені треба в полі працювати. І я готовий фірмі заплатити, хай вона виконає для мене цю роботу. Це пришвидшить справу.

Роман ПРИТОЛЮК, директор приватного орендного сільсько-господарського підприємства «Русь» Горохівського району:

— Про паї. Закінчується термін оренди, я не проти того, що люди хочуть забрати свою земельну ділянку і по-своєму нею розпорядитися. Але уявіть собі, що один чи два дядьки ріжуть 100-150-гектарне поле на дві частини. Коли були сертифікати, проблема вирішувалася просто: виділялися поля першочергового виходу. Землі нам не шкода. Але те, що поля ріжуть, дуже погано.

У нашому господарстві до 60% паїв належать людям, які на заробіткі поїхали, або ще гірше — померли. А прийшла молода людина, — їй треба даги ділянку, щоб вона закріпилася у селі, побудувалася. Землі резерву й запасу роздали, причому не виправдано. Було десь до 400 га земель запасу — зараз немає жодного гектара. Роздали по отих два гектари, про що вже говорили, а далі, що хочеш, те й роби...

Про господарські будівлі — це взагалі питання номер один. Нарховують нам 19 га, а фактично я використовую гектарів шість. Судився вже разів п'ятнадцять і жодного суду з державою не виграв...

Була у нас в господарстві меліоративна система. Відібрали ті землі (я навіть 40 га лісу на них посадив). Але згодом влада потихеньку роздала ті землі на паї. Я не можу не взяти у людини того паю. беру, даю зерна пару центнерів. Але ж це не гектар-два — до 180 гектарів контурно-меліоративних земель розпаювали! Ну треба ж більш-менш по-сучасному, по-реальному думати...

Руслан ХОМИЧ,
приватний підприємець,
Рожищенський район:

— Я хочу чесно працювати в цій державі. А це можливо лише тоді, коли ми всі разом будемо добиватися справедливих «правил гри». Ми маємо домогтися, аби всі договори оренди реєструвалися тільки в сільській раді на безоплатній основі. Чому? Бо це виводить із тіні все землекористування. Все! Миттево! За одну добу! Кожний сільський голова хоче мати податок з доходів фізичних осіб. У моїй сільській раді це 150 тисяч гривень.

Зараз на кожний договір я витрачаю до тисячі гривень — це з поїздками, оформленням... Скільки селян в районі самостійно може це зробити? Десять! А, може, п'ять... Якщо у мене, наприклад, 240 договорів, 100 договорів підготовлено на реєстрацію — мені треба за них 50 тисяч заплатити тільки офіційно і ще 50 тисяч виїздити...

Євген КУЛАЙ,
СГВК «Урожай»:

— Ми законослухняні, в Луцькому районі майже всі поукладали договори оренди землі під господарськими дворами, платимо податки... Хоча був на республіканському семінарі — в інших областях ще ніхто нічого не робив і взагалі «оформляти» двори відмовилися. Мовляв, хай роблять документацію держава чи сільська рада. Податкова відразу на нас і насила: ага, у тебе є договір, плати три відсотки. А це солідна для нас сума. Наше господарство розташоване майже у самому місті, є ферми, є, звичайно, територія, яку використовуємо під сінажні ями, скирти, солому та ін. Згоден: там, де стоять ферми, дояться корови, тридцять тисяч накапало б. А решта території, яка віддачі не дає? Вона потрібна і важлива, хоч і не «продуктивна», але дуже вже дорога. Для нашого господарства — це півмільйона гривень. А якби я не оформив цієї документації, не було б у мене договору, мене б ніхто не чіпав. Я собі тихенько сидів би далі...