

# ЗК НА ВІННИЧЧИНІ ОБГОВОРЮВАЛИ УДОСКОНАЛЕННЯ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН

У серпні в областях України за дорученням Голови Держземагентства України Сергія Рудика відбулося широке обговорення громадськістю законопроекту «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення порядку продажу права оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення».

У круглих столах взяли участь керівники органів земельних ресурсів, місцевої державної влади, місцевого самоврядування, громадських галузевих організацій, сільськогосподарських підприємств, інших обласних установ, підприємств та організацій, причетних до роботи агропромислового комплексу.

Учасники заходу підтримали ініціативу Держземагентства щодо необхідності внесення змін до законодавства, що стосуються орендних відносин, проте висловили свої зауваження та пропозиції.

Редакція побувала на обговоренні законопроекту, яке організувало Головне управління Держземагентства у Вінницькій області в приміщенні обласної державної адміністрації. Ведучим круглого столу був його очільник Олексій КОНИК.

З вітальним словом до учасників заходу звернувся Андрій ГИЖКО, заступник голови обласної державної адміністрації. Представив законопроект Юрій МИКИТЕНКО, заступник начальника управління ринку та оцінки земель Держземагентства.

Втім, що думають на Вінниччині з приводу того, продавати землю чи ні — судить з виступів учасників круглого столу.



Андрій ГИЖКО, заступник голови обласної державної адміністрації:

**«Ми спробували зробити такий механізм, щоб процедура оформлення землі була максимально прозорою і оперативною»**

Питання землі (землепорядкування, оренда, власність), напевне, одне з найгостріших питань в історії нашої держави. І проведення цього круглого столу сьогодні є особливо актуальним. Напевно, кожен із тих, хто присутній у залі, читав у засобах масової інформації, а хтось брав безпосередню участь у нарадах, зустрічах, круглих столах, які з перших днів роботи нового голови обласної адміністрації Миколи Олійника проводилися з асоціацією фермерів, керівниками сільгосп підприємств. І одне з ключових питань, які обговорювалися, це земельне питання. Пам'ятаю першу нараду у квітні цього року з асоціацією фермерів. Вона була настільки гострою, що самі фермери попросили ЗМІ вийти.

На рівні області ми спробували зробити такий механізм, щоб про-

цедура оформлення землі була максимально прозорою і оперативною. 7 квітня було підписано розпорядження голови обласної державної адміністрації, яким створено на рівні області відповідну комісію. Ця комісія вже розглянула понад 154 документи — це проекти розпорядження обласної держадміністрації про надання земельних ділянок у власність та користування. Крім землі, так само розглядаються питання щодо оренди об'єктів водного фонду. Розглянули вже близько 30 справ з цього питання. Ввійшли в комісію представники Головного управління Держземагентства у Вінницькій області, сільськогосподарської інспекції, служб сільськогосподарства, економіки, інших контролюючих служб. Шовіторка абсолютно прозорою відбуваються засідання комісії. На засідання приходять заявники. Відразу, під час



засідання, уточнюються у них всі питання, які виникають, і робляться висновки.

Я радий, що сьогодні у Вінниці відбувається круглий стіл, у рамках всеукраїнської ініціативи Держземагентства України по внесенню змін до низки законодавчих актів, які стосуються процедури надання в оренду і приватну власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Хочу нагадати, що Вінницька область була одним із ініціаторів і на обласному рівні було розроблено порядок надання земельних ділянок без аукціону. Цей пілотний проект було затверджено на сесії обласної ради.

Думаю, що в рамках цього круглого столу ми презентуємо ті напрацювання, які є в державі на рівні Держземагентства, зафіксуємо ваші пропозиції, ваше бачення і це буде консолідоване рішення, яке направимо до центральних органів виконавчої влади, щоб максимально врахувати ваші пропозиції. Такі круглі столи за графіком відбуваються в усіх областях України і по їх завершенню, думаю, будуть запропоновані ті зміни, які сьогодні очікує наша держава і все наше суспільство.



Валентина КИРИЛЮК, перший заступник директора департаменту агропромислового розвитку облдержадміністрації:

**«Невизначеність окремих норм у земельному законодавстві перешкоджає ефективному використанню сільгоспземель»**

Агропромисловий комплекс є основою економіки нашої області.

У галузі зайнято близько 60 тис. працівників, функціонують понад 3 тис. господарюючих суб'єктів, які використовують понад 2 млн га сільськогосподарських угідь. Більше половини площ (52%) ріллі відведені для вирощування зернових культур, 31% — технічних, 8% — овочів та картоплі, 9% — кормових культур.

Тваринницька галузь представлена м'ясо-молочним тваринництвом та птахівництвом.

Будучи на 9 місці серед областей України за обсягами землекористування, за підсумками минулого року область посіла перше місце за обсягами виробництва валової продукції сільськогосподарства, в т.ч. продукції рослинництва, цукрових буряків, плодово-ягідних культур, картоплі, молока, чисельності поголів'я

ВРХ, в тому числі корів, друге — за обсягами виробництва зернових культур.

Питома вага області в загальнодержавному обсязі виробництва сільськогосподарської продукції становить 7% і має тенденцію до збільшення.

АПК області має значний експортний потенціал. Продовольчі товари Вінниччини експортуються в понад 100 країн світу.

Тільки за минулий рік з області експортовано продукції на суму понад 422 млн дол. США.

За останні роки агропромисловий комплекс області динамічно розвивається, нарощуючи обсяги виробленої продукції. Більша частина земель (62%) сконцентрована у великих та середніх сільськогосподарських підприємствах, які працюють на умовах оренди земельних ділянок. У таких підприємствах виробляється 83% зернових культур, 96% — олійних культур, близько 9% цукрових буряків.

Невизначеність окремих норм у земельному законодавстві інколи перешкоджає ефективному використанню земель сільськогосподарського призначення.

**1. Потребує вирішення питання прискорення реєстрації договорів оренди землі.** Це питання неодноразово порушувалося Радою сільськогосподарських товаровиробників і Асоціацією фермерів та приватних землевласників.

З часу запровадження системи через реєстраційні служби Міністерства юстиції, а це сталося на початку 2013 року, вона почала давати збої. І чим довше система функціонувала, тим помітнішими ставали її недоліки. Передусім це стосувалося довжелезних черг.

Одна з найголовніших причин такої ситуації — брак фахівців, які безпосередньо здійснюють реєстраційні дії. У більшості випадків на район припадає по одному, у крайньому разі — по двоє таких спеціалістів.

Отже, треба вирішити питання щодо укомплектування спеціалі-

тами реєстраційні відділи або розглянути можливість до повернення реєстрації договорів оренди, яка діяла до 2013 року.

**2. До обласної державної адміністрації, Департаменту агропромислового розвитку надходить велика кількість звернень від громадян щодо складної процедури отримання в користування земель для створення фермерських господарств.** Останнім часом є позитивні зрушення, але не всі бажаючі можуть реалізувати своє право.

У проекті Закону, який сьогодні обговорюється, внесені відповідні зміни до Закону «Про фермерське господарство», які відповідають Земельному кодексу, але так і не визначена норма, яким документом підтверджується досвід роботи в сільському господарстві.

**3. Практично не діють законодавчі норми, які стимулюють сільгосптоваровиробників покращувати родючість ґрунтів.**

За результатами агрохімічного обстеження ґрунтів спостерігається тенденція до зменшення вмісту гумусу. Так, вміст гумусу за останні тури агрохімічного обстеження зменшився на 0,03%.

У середньому щороку ґрунти області втрачають безповоротно 1 млн тонн гумусу.

Останніми роками у зв'язку з недостатнім внесенням органічних і мінеральних добрив спостерігається від'ємний баланс фосфору в ґрунті.

Одним із суттєвих факторів, що негативно впливає на родючість ґрунтів і веде до зменшення врожаїв сільськогосподарських культур, є підвищена кислотність ґрунтів.

У цілому по області площа їх кислих ґрунтів, що потребують першочергового вапнування. Наша область по площах кислих ґрунтів посідає одне із перших місць по Україні. За останні 10 років площа кислих ґрунтів по області зросла на 115,3 тис. гектара.

При укладанні договорів оренди на землю необхідно враховувати

дані агрохімічних досліджень полів та виписувати норми щодо недопущення погіршення якості ґрунтів.

Також при укладанні договорів оренди на землі державної та комунальної власності вимагати від потенційного орендаря агрохімічний паспорт поля.

**4. Недосконале законодавство щодо дотримання сівозмін сільськогосподарськими підприємствами.**

Змінами, внесеними до Земельного кодексу в 2009 році, передбачено, що земельні ділянки, на яких вирощуються сільськогосподарські рослини, повинні використовуватися згідно з розробленими і затвердженими в установленому порядку проектами землеустрою, які забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни.

Є відповідні постанови Кабінету Міністрів про нормативне співвідношення культур у сівозміні, про порядок розробки таких проектів. Але, на жаль, такі проекти мають лише 97 підприємств, які орендують більше 100 га земель, що становить лише 0,07% їх загальної кількості. Ще 359 підприємствами укладено договори на розробку проектів.

Мабуть, законодавство про введення сівозмін потребує вдосконалення.

Потребує спрощення сам механізм розробки та затвердження проекту.

Натомість необхідний дієвий контроль за обов'язковістю виконання умов Закону та дотриманням розроблених проектів.

Щодо обговорення законопроекту. Вважаємо за доцільне допрацювати і обговорити у більш ширших колах громадськості такі питання:

- передачі права оренди землі іншим суб'єктам господарювання без згоди орендодавців;
- іпотеки права оренди на земельні ділянки без згоди орендодавців;
- розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку зі сторони орендодавця.

Юрій МИКИТЕНКО,

заступник начальника управління ринку та оцінки земель Держземагентства України:

## «Запропонована модель дозволить захистити права 7 мільйонів селян і не допустити скуповування сільгоспземель державної власності»

— На сьогодні розвиток земельного відносин в аграрному секторі економіки здійснюється в умовах дії мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення.

Неодноразові спроби запровадження продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення шляхом розробки та громадського обговорення законопроектів «Про ринок земель» та «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» отримували опір значної частини населення.

Однією з негативних сторін мораторію є спроби запровадження тінювих схем продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що не стимулювало укладання довгострокових договорів оренди земель сільськогосподарського призначення та відобразалося на ефективності використання відповідних земель.

Невизначеність з питань подальшого розвитку земельних відносин в частині майбутньої долі «мораторію» на продаж земель сільськогосподарського призначення зумовлює:

- перетворення операцій із землею на непрозорий, хаотичний процес;
- відсутність у землевласників та землекористувачів чіткого розуміння подальшого розвитку земельних відносин в аграрному секторі;
- урбанізацію сільськогосподарських земель внаслідок неконтрольованої зміни їх цільового призначення;
- загрозу продовольчій безпеці держави внаслідок зменшення площ сільськогосподарських земель, зокрема, земель сільськогосподарського призначення державної власності.

З метою захисту права власності Українського народу на землі сільськогосподарського призначення державної власності Держземагентством України розроблено проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення порядку продажу права оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення».

### ● ОСНОВНІ АСПЕКТИ ЗАКОНОПРОЕКТУ

**1. Законопроектом вноситься норма щодо заборони зміни цільового призначення земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та їх продажу.**

Так, до ч. 3 ст. 20 Земельного кодексу України вноситься таке доповнення: *Зміна цільового призначення земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв) допускається лише для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності.*

Вноситься доповнення (ч. 6 та 7) до ст. 22 Земельного кодексу України. Так, ч. 6 ст. 22 визначено, що не можуть продаватися або іншим способом відчужуватися:

земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності;  
земельні ділянки, що були сформовані внаслідок виділення в натурі (на місцевості) земельних часток (паїв) або у результаті їх поділу та об'єднання; земельні частки (паї).

Ч. 7 ст. 22 визначено, що відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв) допускається у випадках:

- а) безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами у порядку, встановленому статтею 118 цього Кодексу;
- б) спадкування за законом або заповітом, а також переходу земельної ділянки у власність держави або територіальної громади в порядку визнання спадщини відумерлою;
- в) міни земельної ділянки на іншу земельну ділянку;
- г) викупу пам'яток культурної спадщини у власність держави;
- д) відчуження земельної ділянки для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності;
- е) відчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства відповідно до статті 81 цього Кодексу;
- ж) реквізиції або конфіскації земельної ділянки;
- з) добровільної відмови власника від права на земельну ділянку».



Концептуальною спрямованістю законопроекту є вибір моделі розвитку земельних відносин в аграрному секторі економіки, яка за наявності заборони продажу земель сільськогосподарського призначення створює умови для розвитку інших видів цивільних правовідносин, зокрема, орендних та розширює власникам земельних ділянок сільськогосподарського призначення спектр розпорядження ними.

2. Законопроектом розширено коло покупців земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Так, законопроектом стаття 130 Земельного кодексу України запропонована в такій редакції:

Покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути:

- а) держава в особі Ради міністрів Автономної Республіки Крим та відповідних органів виконавчої влади, які передають земельні ділянки державної власності у власність та користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу;
- б) територіальні громади села, селища, міста в особі Верховної Ради Автономної Республіки Крим, сільських, селищних, міських рад;
- в) громадяни та юридичні особи, крім випадків, передбачених частиною шостою статті 22 цього Кодексу.

3. Розширені можливості набуття у власність земельних ділянок для здійснення підприємницької діяльності юридичним особам. Абзац а) ч. 1 ст. 82 запропоновано в такій редакції:

1. Юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України) можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності у разі:

а) придбання земельних ділянок, у випадках визначених цим Кодексом, за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами.

4. Законопроектом врегульовано питання відумерлої спадщини відповідно до діючого законодавства. Доповнена ч. 1, 3 ст. 1277 Цивільного кодексу України:

1. У разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття щодо земельних ділянок (земельних часток (паїв)) орган місцевого самоврядування або відповідний орган виконавчої влади, який передає земельні ділянки державної власності у власність та користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України, зобов'язаний подати до суду за місцем розташування земельної ділянки заяву про визнання спадщини відумерлою.

3. Спадщина, визнана судом відумерлою на земельні ділянки (земельні частки (паї)), переходить у власність територіальної громади за місцем розташування земельної ділянки, а на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, розташовані за межами населених пунктів, — у власність держави.

5. Законопроектом запропоновано встановити строк дії договору оренди земельної ділянки, який визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років, а також мінімальний строк договору оренди.

При передачі в оренду сільськогосподарських угідь для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства строк дії договору оренди земельних ділянок визначається з урахуванням періоду ротації основної сівозміни та не може бути менше 14 років, а у разі розміщення на земельній ділянці багаторічних насаджень сільськогосподарського призначення — з урахуванням очікуваного періоду корисного використання відповідного багаторічного насадження, але не більше максимального строку дії договору оренди землі, визначеного законом.

6. Законопроектом створені умови для захисту прав орендодавця. Так, надається можливість орендодавцю припинити договір оренди землі у разі невиконання умов щодо строків виплати орендної плати.

У разі якщо у місячний строк з дня закінчення строку виплати орендної плати передбаченого договором, орендар не виплатив орендодавцю належної орендної плати, орендодавець, може скористатися правом припинення договору оренди землі.

Орендодавець, який має намір скористатися правом припинення договору оренди землі зобов'язаний повідомити про це орендаря листом-повідомленням.

У місячний термін з моменту направлення листа-повідомлення договір стає недійсним, що є підставою для скасування державної реєстрації договору оренди.

7. Проектом закону запроваджено механізм відчуження орендарем права на оренду земельної ділянки, визначивши, що право оренди на земельну ділянку може бути відчужено її орендарем на підставі міни, ренти, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод, внесено до статутного капіталу, якщо інше не передбачено у договорі оренди.

Угоди про перехід права оренди земельної ділянки укладаються у письмовій формі та нотаріально посвідчуються. Додатком до угоди, за якою здійснюється відчуження права оренди земельної ділянки, є відповідний договір оренди.

На договорі оренди земельної ділянки нотаріус, який посвідчує перехід права, робить відмітку про відчуження права оренди та здійснює його державну реєстрацію. Новий договір оренди не укладається.

Особа, на користь якої відчужено право оренди, протягом 14 робочих днів після державної реєстрації відчуження права оренди повідомляє орендодавця про набуття права оренди. До письмового повідомлення додається витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Реалізація зазначеної моделі дозволить захистити права 7 мільйонів селян, які набули право на земельну частку (пай) загальною площею майже 28 млн гектарів, а також не допустити скуповування земель сільськогосподарського призначення державної власності, яких на сьогодні нараховується понад 10 млн гектарів.



Валерій СТАХОВ, голова Козятинської районної ради:

## «Ми позбавляємо людей права розпоряджатися тим, що їм належить»

правильно, щоб Держземагентство, завіряючи довідку на розрахунок фіксованого податку, водночас повідомляло фіскальні органи про те, яка кількість договорів оренди землі укладена і на яку суму.

Тепер щодо продажу землі. Якщо говорити про землі державної і комунальної власності, безумовно, я обома руками «за» те, що не може йтися про продаж землі, оскільки ми позбавляємо наших нащадків права користування нею. А щодо приватної власності, в тому числі земельних паїв, то я не був би таким категоричним, оскільки сьогодні ми позбавляємо людей права розпоряджатися тим, що їм належить. Ось представник Держземагентства сказав у своєму коментарі, що розробники законопроекту посилаються на відсутність розуміння людьми перспектив аграрного сектору. Якби це був 1998 чи 1999 рік, то я би з вами погодився, а в 2014 році, поверте мені, будь-яка 80-річна жіночка досконало вам скаже, скільки коштує її пай, скільки становить 3% його вартості, скільки з неї утримають податку, скільки має отримати на руки. Сьогодні люди знають, що для них краще.

Інша річ, який механізм цього має бути. Безумовно, ми не можемо відпустити це на відкуп нотаріусів. Має бути створена державною організація, яка має купувати ці паї, а далі за цим механізмом продавати. Але те, що ми позбавляємо тих людей, які все життя пропрацювали в полі або на фермі, скористатися своїм правом заробити якусь копійчину і прожити останні роки в достатку чи допомогти дітям, це неправильно. Ви самі наголошували, що процес урбанізації невпинний і сьогодні сподіватися, що хтось приїде з Вінниці чи Києва і буде обробляти 2,5 га паю, певним чином, не відповідає дійсності.

Що стосується самого продажу. Юрій Іванович сказав, що проти продажу, але за виключенням... Так побудовані всі закони нашої держави, що як тільки є слово «але», обов'язково маємо проблему.

— Хочу подякувати за ту подію, яка відбувається сьогодні, і за ту роботу, яку проводить Головне управління Держземагентства в області. Але є декілька побажань.

Тут наводилися приклади орендної плати за використання паїв. Вона насправді збільшилася в рази. Але сьогодні упускається таке питання, як плата з доходу фізичних осіб від орендної плати за паї. Отой ланцюжок стосунків між Держземагентством і Державною податковою інспекцією розірваний. Сьогодні суб'єкт господарювання сам декларує у податкову інспекцію скільки він виплатив орендної плати і скільки відповідно утримав і перерахував податку з людей. Але ж ми маємо врахувати, що сьогодні Держземагентство володіє інформацією, яка кількість договорів оренди укладена, яка вартість цих земельних ділянок і, якщо ми ведемо мову сьогодні за три відсотки орендної плати, то, принаймні, я би вважав, що було б правильно, якби уповноважені державою органи повідомляли податкову інспекцію, що найменша сума доходів, яку орендарі отримують, становить таку-то суму. Для того, щоб було визначено скільки має бути стягнуто податку з доходів фізичних осіб.

Я не випадково про це говорю, оскільки на прикладі Козятинського району могу сказати, що є господарство, яке орендує 1000 га землі і платить податку 115 або 150 тисяч, а є господарство, яке орендує аналогічну кількість паїв і платить 10 або 15 тисяч гривень. На запитання податківців відповідь дуже проста: господарство саме декларує скільки має заплатити. Черговий мораторій на проведення перевірок продовжено, інформації ні від кого не надходить, тому будь-які претензії пред'являти абсолютно безпідставно. На мою думку, було би

Недавно я зіткнувся в Козятинському районі з тим, що нотаріуси, даруйте, аж дим іде, оформляють договори міни, де міняють 2 сотки землі на земельний пай. І, на превеликий жаль, це проходить і вважається юридично правильним правочином. Тому якщо ми говоримо про те, що не потрібно продавати, то давайте не будемо робити ніяких «але». Безумовно, винятком мають бути суспільні потреби.

Щодо мінімального терміну оренди — 14 років. Безумовно, той хто орендує, буде підтримувати таку позицію. Але той, хто хоче віддати в оренду, мабуть, ні. Не знаю, хто обраховував, чому саме 14 років, навіть якщо семипільна сівозміна, то це на два заходи, і той хто дає або бере на 14 років, розуміє, що орендодавець через 14 років не буде на посаді, а то, можливо, й фізично не доживе до завершення такого терміну.

Щодо розірвання договору через лист, то, як на мене, тут взагалі не консульгувалися з юристами. Ціла низка проблем буде породжена. Сьогодні людина запросто, отримавши від когось іншого, хто планує орендувати, привабливішу пропозицію — на 50 грн більша орендна плата, не прийде за тисю тонною зерна і завтра скаже, що з ним не розраховувалися. Або, навпаки, буде низка проблем з тими, хто хоче орендувати. Тут однозначно має бути доопрацьовано норму з юристами.

Щодо права оренди. Я навіть собі записав: «продаж права оренди». Це взагалі катастрофа. Викиньте це із законопроекту і не розглядайте навіть. Що значить «продаж права оренди»? Це для жуликів тільки. Це сьогодні, наприклад, хтось ходитиме по Козятинському району, роздасть по 100 доларів, укладе договори, а завтра піде до нотаріуса і продасть їх комусь іншому. Нема ніякої проблеми. Якщо справді є якийсь ефективний господар, який хоче купити право оренди, приходь до власників, купи, розраховуйся і все буде нормально.



**Олексій АВРАМЕНКО,**  
голова Тульчинської районної ради:

### «Ми любіємо інтереси латифундистів і забуваємо про фермерські господарства»

хто орендував землю, вирізає багаторічні насадження — заберіть, будь ласка, вашу земельну ділянку, але без моїх дерев. Є й багато інших питань. Тому ці речі теж треба передбачити.

Щодо продажу земель — я обома руками за те, щоб продавалися землі сільськогосподарського призначення. Ми прекрасно розуміємо, що латифундисти використовують різні схеми і сьогодні у нас діє цей ринок земель сільськогосподарського призначення. Але ринок має бути прозорим і держава має взяти на себе всі функції з купівлі-продажу землі. А чому б державі не викупити сьогодні ці землі? Розумію, держава зараз не має коштів, але за рахунок оренди землі, яку вона буде надавати фізичним і юридичним особам, зможе повертати ці кошти за викуп землі. Таким чином ці землі залишилися б у державі.

Сьогодні вже відсотків 30, може, 40 земель сільськогосподарського призначення (я за паї веду мову) знаходяться в користуванні осіб, які зареєстровані в Києві, Вінниці та інших містах. Селян почали позбавляти роботи. Якщо раніше був колгосп і там працювало 100-200 чоловік, то коли зайшли латифундисти зі своєю технікою, то вони

жодної сільської людини можуть не взяти на роботу. Погодьтеся зі мною, таке є на сьогодні.

Фермери ж навпаки, самі працюють. Забезпечують роботою місцевих селян та ще й розбудовують інфраструктуру села — бо вони свої, місцеві. Тому, вважаю, в законопроекті необхідно передбачити, щоб і фермерські господарства, і особисті селянські господарства були конкурентоздатні і мали рівні права в цих відносинах.

Сьогодні основна проблема — це наповнення місцевих бюджетів сільських, селищних, району та ін. Ті орендарі, які зареєстровані в містах, сплачують ПДФО за місцем реєстрації, а в той бюджет, де знаходиться орендована ними земля, не поступає жодної копійки.

Якщо в селі є фермер, і люди захочуть забрати у чужинців і віддати йому землю в оренду, а ми цим законопроектом не даємо цього зробити, оскільки мінімум чотирнадцять років розірвати такі договори буде неможливо. Повірте, якщо фермерів буде трошечки більше, люди в селі будуть мати роботу, а, отже, і краще життя. Таким чином, ми відроджуватимемо наші села, молодь почне залишатися там або й переїжджати з міст.

**Василь ПАСІЧНИК,**  
начальник управління «Облдержродючість»:

### «При укладенні договору оренди сільськогосподарської землі обов'язково має бути агрохімічний паспорт земельної ділянки»

— Перші свідчення про проведення контролю над гумусом в Україні датуються 1883 роком. У 2010 році зробили порівняльну характеристику — за 127 років ми втратили 6,8 відсотка гумусу. З 12,6 — нині по Україні на чорноземах залишилося 4 відсотки. А у Вінницькій області — 2,73 відсотки. Так ми господарюємо. Ніякої відповідальності.

Кожна земельна ділянка — чи то поле, чи то шматочок землі — має або повинні мати агрохімічний паспорт, термін дії якого п'ять

років. За діяльністю орендарів практично немає ніякого контролю. За п'ять років в Могилів-Подільському районі на орендованих землях вирости дерева-самосії — рукою не обійняти. А орендар каже: я землю використовую, це не зміна цільового призначення. Сільськогосподарська земля має використовуватися за призначенням — потрібно сіяти зерно, збирати хліб, годувати громадян України.

Тому я вношу пропозицію: необхідно забезпечити на законодав-



чому рівні, що при укладенні договору оренди сільськогосподарської землі обов'язково має бути агрохімічний паспорт земельної ділянки, в якому зазначається двадцять показників стану родючості ґрунту. Це послужить контролем над тією господарською діяльністю, яку здійснює сам фермер чи латифундист.



**Михайло ШВАБСЬКИЙ,**  
Серединський сільський голова, Бершадський район:

### «Згори цього не видно, а внизу ми цим живемо...»

руватися, якщо нема з ким і чим? Де у селян гроші, трактори інше? У законодавстві зовсім немає положення про можливість розірвання орендодавцем договору в односторонньому порядку чи виділення земельної ділянки в натурі для самостійного її обробітку власником.

Тут вже йшлося про важку проблему — працевлаштування. На сьогодні в людини на селі єдиний шанс працевлаштуватися і мати якийсь дохід — це обробіток своєї частки (паю) особисто. Виділити його в натурі — це все одно, що на велосипеді в космос злітати. Тому що всі орендарі максимально захищені з усіх боків, а звідси орендодавець не має права розірвати договір в односторонньому порядку і не має права власник

паю, якщо він не підприємець, використовувати земельну ділянку. Тобто, слід передбачити в законопроекті, що якщо людина може аргументувати підставу, у зв'язку з чим вона хоче виділити земельну частку в натурі і користуватися нею самостійно, це має бути задоволено. У законопроекті цього немає.

Щодо наповнення бюджету. Можливо, я помиляюся, але мене дивує, що чомусь не говоримо про те, що у всьому світі основним видом надходження до бюджету є плата за землю. Сільгосптоваровиробники сьогодні користуються фіксованим податком. Уявіть собі, три тисячі гектарів землі і 20 тисяч фіксованого податку. До місцевого бюджету надходять копійки. Коли ми маємо найціннішу

землю, то, на мою думку, має бути відповідно адекватна плата за землю і мають її платити всі. І ті, хто користується городом, і ті, хто користується великим земельним масивом. Тоді взагалі відпаде це питання.

На сьогодні, умовно, податок 500 грн за гектар, Наприклад, твариство, яке користується земельною ділянкою, у мене платити 905 грн за оренду паю. Тобто, 905 грн можуть платити, а за все інше 500 грн — ні! Я розумію, що для сільгосптоваробиробників це колосальні суми... Але тільки такий шлях. І місцева влада на місцях перестане просити гроші, і ми будемо ремонтувати дороги, забезпечувати соціальний захист. На разі цього немає.

Щодо родючості ґрунтів. Мене пече, коли бачу, що на полях стоять стовби диму, горить усе, бо вони, бачте, економлять гроші. А діти, онуки наші що будуть їсти? На тих випалених полях за умови використання мінеральних добрив взагалі нічого не буде рости. Необхідно прямо заборонити такі дії і ввести серйозну відповідальність, а не якийсь невеличкий штраф. І це має бути закладено в законопроекті.

У мене маленьке село Серединка — 750 осіб, 340 — допенсійного віку, 270 осіб безробітних. Як цим людям виживати? А, отже, законом необхідно передбачити, якщо орендуєш землю у селян — маєш забезпечити робочі місця для них.

Згори всього цього не видно, а внизу ми цим живемо. І розробники законопроекту мають почути нашу думку — думку тих людей, які живуть на селі і працюють на землі.

**Надія ФЕДОРШИНА,**

начальник Відділу Держземагентства у Літинському районі:

### «Збільшення орендованих земель має відбуватися без аукціону»

— У мене пропозиції по внесенню змін до статті 134 Земельного кодексу.

На сьогодні у нашому районі є великі можливості для діяльності сільськогосподарських товаровиробників — це риборозведення. Понад 120 водних об'єктів перебуває в оренді. Щоб займатися риборозведенням на належному рівні іноді недостатньо тієї земельної ділянки, яку вони спочатку брали в оренду. Наприклад, технологічно для риборозведення необхідно облаштувати невеликі водойми — рибоуловлювачі або риборозплідники. Нині це питання зайшло в тупик, адже додаткову земельну ділянку необхідно брати в оренду лише через аукціон.

Крім того, така ситуація щодо необхідності розширення орендованої площі земельної ділянки виникає і в інших випадках, не пов'язаних із риборозведенням. Тому пропоную внести таке доповнення до законопроекту: якщо земельна ділянка перебуває вже в оренді і орендареві необхідно її розширити за рахунок земельних ділянок, які прилягають до неї, зберігаючи цілкове призначення та основне її використання, надавати їх без аукціону.

Крім того, є ще одна пропозиція. Сьогодні відбувається зміна сільськогосподарських угідь. У радянські часи був такий вид землепорядних робіт як коректування планових матеріалів. Сьогодні ця робота закинута. У чинному законодавстві немає згадки про такий



вид робіт. Лише Законом «Про землеустрій» передбачено розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь. І це єдина згадка у законодавстві про впорядкування угідь. Але життя на місці не стоїть. Багато одноосібників у нас переводять орні землі в багаторічні насадження. При цьому земельна ділянка внесена до земельного кадастру з певним видом угідь і як їх змінити і внести зміни до кадастру — не зрозуміло?

Тому необхідно вписати порядок зміни угідь у межах сільськогосподарських земель, і, на мій погляд, не обов'язково розробляти великі і кошторисні проекти, тому що для невеличких площ (0,2, 0,5 і 2 гектари) це недоцільно. Потрібно спростити цей механізм, вписати його чітко в Земельному кодексі або в Законі «Про Державний земельний кадастр».

**П**ід час круглого столу відбулася презентація Звіту за результатами 100 днів діяльності Голови Держземагентства України Сергія РУДИКА.

