



На сумщині дискутували, що доопрацювати в законопроекті



Перейшли рубікон

Довелось якось побувати на республіканському «круглому столі», що проходив на Полтавщині. Тривав він кілька днів, учасників із регіонів возили до Миргорода і звідти — знову до Полтави, і скрізь виступали авторитетні люди і переконували, що якнайшвидша приватизація сільськогосподарських угідь — то єдине, що допоможе повернути на землю господаря та забезпечить в Україні продовольчий рай. На Сумщині в той час не оброблялося близько 300 тисяч гектарів ріллі, вони заростали бур'янами та викликали головний біль у влади, і здавалося, що суспільство пройшло точку «земельного неповернення» — селяни повийїжджали до міст, призвичаїлися до «цивілізації», тож тепер їх і з налігачем не повернути у поле.

У газетах тоді писали: якби в Україні вирощували тонну зерна на душу населення (загалом 50 мільйонів тонн, бо нас тоді було значно більше, ніж тепер) — це стало б вершиною досягнень у сільськогосподарському виробництві. Тоді здавалося, що мину якийсь рік-два, і в Україні на повну потужність запрацює ринок землі. Бо без цього — ніяк, а після цього, коли земля стане товаром, кожне поле врешті-решт отримає дбайливого господаря. Саме ті господарі, маючи у власності землю, і забезпечать в Україні продовольче благополуччя.

Та йшли роки, а приватизація ріллі так і не наставала. Незважаючи на це, попит на неї стрімко зростає. Попри мораторій на продаж сільськогосподарських угідь, вільної землі на Сумщині вже давно немає. При цьому, лише незначну її частину роздали невеличкими шматками у власність. Більшість гектарів чимось засіваються і на когось працюють. Зв'язок між продажем земель сільськогосподарського призначення та продовольчою безпекою держави розчинився у часі. Стало зрозуміло, що й на орендованих полях здатні виростати рекордні врожаї. Без продажу землі вже давно перейдено той бажаний рубікон — тонну зерна на кожного українця, і зараз мало хто сумнівається, що «далі буде». Тож у багаторічній (можна навіть сказати — багатівіковій) боротьбі між тими, хто обстоює необхідність продажу землі, і тими, хто категорично виступає проти, знову зміцнилися позиції останніх.

Золота середина

Нинішня влада, на відміну від попередньої, сумнівається у позитивних наслідках від продажу земель сільськогосподарського призначення. Свідченням цьому — підготовлений Державним агентством земельних ресурсів законопроект. Головна його ідея чітка і зрозуміла: від приватизації ріллі Україна має перейти до її довгострокової оренди. Земля — це те, що дане Богом раз і назавжди, але усім. З цього треба й виходити, ведучи дискусію на «вічну» тему.

Нині по всій Україні проходять «круглі столи», учасники яких шукають «плюси» і «мінуси» у законопроекті проти продажу землі. Відбулася така дискусія і в Сумах. Поза сумнівом, обласна влада вважає тему надто актуальною і важливою, позаяк головувати на «круглому столі» було

доручено першому заступникові губернатора Віктору Чернявському.

Забігаючи наперед, одразу скажемо, що учасники дискусії не були ні категорично «за», ні так само проти продажу землі. У цьому питанні треба зосереджуватися не на «або-або», а шукати «золоту середину». Мабуть, саме такою була та «червона нитка», без якої не обходиться жодне результативне обговорення.

Відкриваючи «круглий стіл», В. Чернявський повідомив, що тільки-но («дві хвилини тому») у нього був на прийомі чоловік, котрий ось уже 2 роки не може одержати землю. «Ця проблема найбільше дістає небагатих людей, — запевнив перший заступник губернатора. — Бо багаті прекрасно знають, як її вирішувати, і мають для цього всі можливості».

Виконуючий обов'язки начальника головного управління Держземагентства в Сумській області Дмитро Коваленко запевнив, що в Україні розпочався серйозний наступ на корупцію у сфері земельних відносин. Зокрема, у профільному відомстві замінено 90 відсотків керівного складу. Але В. Чернявського такий аргумент не переконав. «Треба міняти не людей, а систему, — зауважив він. — Бо наступники, буває, перевершують щодо апетитів своїх попередників».

В. Чернявський навів свіжий приклад. Кілька років в Україні проводився техогляд сільськогосподарської техніки. Усі знали, що насправді ніхто ніякого огляду не проходить і ніхто його не робить, лише оформляються відповідні папірці. Звичайно, не безплатно. І ось нарешті технічний огляд сільськогосподарської техніки скасували, і тепер за це ніхто нікому ніяких хабарів не носить. (До речі, наш журнал порушував цю проблему у №7 за нинішній рік. Фермер із Сумщини Володимир Грек пропонував відмінити огляд для техніки, що працює в полі).

Підводні камені

За словами заступника директора департаменту агропромислового розвитку облдержадміністрації Юрія Костюка, сектор АПК — то єдиний підрозділ економіки Сумщини, який, попри все, працює прибутково. Було б іще краще, якби стало менше проблем із землекористуванням. Їх посадовець розділив на три категорії. Перша — то все, що пов'язане із проведенням земельних торгів. «Усі ви знаєте, що минулого і нинішнього років земельні аукціони в Україні практично не проводилися», — зазначив Ю. Костюк. Відбувалося (точніше, не відбувалося) це через те, що було змінено процедуру, і організацію проведення торгів поклали на бюджет, а бюджетні кошти не виділялися. Навіть, коли проведення торгів було фінансово забезпечено, їх організатора позбавили стимулу забезпечити хороший кінцевий результат. Бо раніше організатору торгів платив за роботу переможець торгів, і тому був стимул знайти такого ефективного господаря.

(«Землевпорядний вісник» розповідав і про таку ситуацію. Матеріал під назвою «Аукціон без переможця» був опублікований у №6 нашого журналу за нинішній рік. У фермера через юридичну недосконалість двічі відбирали перемогу на торгах, півтори сотні гектарів землі у Великописарівському районі на Сумщині використовувалися через це без юридичного оформлення, а бюджет сільради не одержував значних коштів). Але повернемося до нашого «круглого столу».

Другим проблемним комплексом (після земельних торгів) заступник директора департаменту агропромислового розвитку вважає використання доріг та лісосулиць між земельними масивами. Якщо це питання так і не врегулюють, чи буде земля продаватися, чи передаватися в оренду —

залишитися та ж «шахівниця», коли хтось заволодіє «стратегічним об'єктом» і заважатиме комусь потрапити на його поле. І третя проблема, вважає Ю. Костюк — це неоформлені земельні ділянки та паї. «Це досить велика снігова грудка, яка поступово перетворюється на лавину», — образно висловився заступник директора департаменту АПК. І повідомив, що неоформлених земельних паїв на Сумщині аж 115 тисяч гектарів.



Права найбідніших

Деякі учасники «круглого столу» в Сумах вважають, що винесений на обговорення законопроект більше захищає інтереси не орендодавців, а орендарів. Тим часом, серед орендодавців чимало сільських жителів, для котрих чиясь плата за використання паю — досить вагоме надходження до родинного бюджету. Багато літніх людей були налаштовані продати свої паї і чекали, поки знімуть мораторій. І ось тепер ці люди не лише не можуть одержати гроші за своєю землею, але й обмежуються у можливостях здавати її в оренду. Бо тепер замість торгівлі землею буде торгівля правом її довгострокової оренди.

«Законопроект ставить право орендаря вище за право власника, — вважає інженер-землевпорядник ТОВ «Ворожбалатінвест» Юрій Міняйло. — Орендар підписує договір із власником, а потім продає право цієї оренди комусь іншому. А може, власник ніколи не захотів би мати справу з тим, до кого перейшло право оренди його землі? Особливо суттєвий цей момент, коли мова йде про багаторічні ділові стосунки». Втім, незахищені й інтереси орендарів. «Залізна» підстава для дострокового розірвання договору оренди — ситуація, коли орендар протягом місяця не платить за використання землі. Законопроектом пропонується механізм: орендодавець за місяць попереджує орен-

даря, а потім достроково може розірвати договір та укласти його із кимось іншим. А якщо орендар захоче звернутися до суду та виграти позов, але землю, яку він використовував, вже засіяв хтось інший?

Окремий комплекс проблем пов'язаний зі збереженням землі. «Ми зараз пишаємося дуже високими врожайми кукурудзи, соняшника та інших схожих культур, — наголосив директор сумського Інституту землеустрою Іван Костенко. — Але такі рекордні врожаї — це добре чи погано? Якщо найближчим часом на ці питання не буде відповіді, Україна може втратити свої чорноземи».

У Сумах вважають непродуманим механізм юридичного оформлення відумерлої спадщини. У цьому випадку страждають вже інтереси не орендарів та орендодавців, а територіальних громад. Оформлення відумерлої спадщини покладається на місцеві ради. Виконуючи цю роботу та наводячи документальний порядок у землевпорядній сфері, сільська чи селищна рада витрачає значні кошти. Але згідно із законопроектом, землі за межами села — то власність держави, а не села. Тож який резон сільській раді витрачатися на впорядкування відумерлої спадщини, коли ця земля не поповнюватиме бюджет сільради? Така перспектива тим паче неприйнятна, коли в Україні проголо-

шується курс на децентралізацію влади та зміцнення прав і фінансових можливостей територіальних громад.

Сільський голова с. Сад Сумського району Надія Масалітіна вважає неприродною ситуацію, коли суб'єкт господарювання має можливість користуватися землею та не поспішати оформляти це документально. А коли не укладено договору, можна не платити гроші. Багато хто з господарників нахабно користується такою лазівкою, а місцеві бюджети через це втрачають значні кошти. Н. Масалітіна вважає, що законодавчо необхідно встановити термін, протягом якого той, хто використовує будь-яку землю у будь-якій формі, має підписати відповідний договір.

Альтернативи реформам немає

На «круглому столі» в Сумах законопроект презентував представник Держземагентства України Юрій Микитенко. Він відзначив, що запроваджений в Україні мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення спонукав до розробки численних тінювих схем у землевпорядній сфері та до стратегічної невизначеності. Прийняття чітких «правил гри» у сфері земельних відносин — то питання надзвичайної важливості. Саме з цією метою і розроблено законопроект. Проте, підбиваючи підсумки плідної дискусії, перший заступник голови облдержадміністрації Віктор Чернявський констатував, що документ вийшов «сирим», відтак, вимагає доопрацювання. На думку посадовця, Україна потребує великої адміністративно-територіальної реформи, і вдосконалення земельних відносин — то один з напрямків цієї роботи.

Володимир ЧЕРНОВ
Фото автора