



# БУХІВСЬКА КОЛОТНЕЧА,

або Як договори оренди земельних паїв стали "ЯБЛУКОМ РОЗБРАТУ"

**В** Обухівському районі об'явилися привиди. Не оті нічні, зі старосвітських переказів, які зазвичай вили вовкулаками з байраків і наводили жах на сільських собак, та й не нащадки того, що колись якогось лисого бродив по Європі і потрапив на перо, до «Маніфесту» Маркса-Енгельса. Словом, не такі знатні, але нівроку на капості здатні. Де ото селом стежку протоптали, там громаду наче на гарячі приски поставили. Схарапудився люд, найжачився: жінки одна проти одної в бойовій позиції стали, у боки взявшись, чоловіки набурмосилися й очима один по одному іскрами крешуть, дітлахи, яких по селах і так не густо, тепер кожне у свої зграйки ліпляться — проти іншого. Була вулиця як вулиця, а стала наче прифронтова смуга. Поділилися кутки, межі дворів з ледь помітних купин у городах палестинськими стінами виростають: були вчора сусіди — рідніші од родини, а нині запеклими супротивниками стали.

Отака-то вавилонська колотнеча в обухівських славних селах зчинилася. І все через оту мару.

Та якби ж то вона, мара, сама-одна була, а то, кажуть люди, її аж дві. Перша, значить, від сусідів з Кагарлицького району манівці затоптує, а друга акурат з Білоцерківського напролом суне. Навіть село відоме, де отієї другої осідок, — Розаліївка. Начебто наймає цього роздорного привида не якась там нечиста сила, а чистий власник Узинського цукрового заводу.

Чим же так знаджує господаря солодкого підприємства обухівський край? Та земелькою ж. А точніше — людськими земельними паями.

— **О**це ось на порозі посівної почалися наїзди на наше господарства, — веде сумну розповідь Олександр УСТИМЕНКО, директор ТОВ «Світанок-Плюс», заслужений працівник сільського господарства України. — За наявності в нас діючих договорів оренди земельних паїв укладають з нашими орендодавцями нові. По суті, кладуть нові договори на старі. Село колошматить, люди розсварюються. Зрештою реальна загроза, що поля не засіватимуться. І хай би це з одним господарством. А то ж із половиною в районі така колотнеча. І почали ж не з таких собі, що з хліба на квас перебиваються, а з краших. У нашій Григорівці ще більш-менш спокій. З наших ніхто не пішов. Та й ми своїх людей нікому не віддамо. Маємо в оренді 2300 гектарів землі і договори переважно укладено до 2023 року. Зареєстровані згідно з чинним законодавством. Але якщо тих «зайд» не зупинити, вакханалія піде потоптом по всій країні. Це питання треба вирішувати на державному рівні.

— **А чим же прийшли інвестори так мотивують обухівських селян?**

— Кажуть: «Вас тут обманюють. Ми прийдемо і зробимо краще. Більше дамо». Хоча чомусь у своїх селах більше не дають. Договори не показують. Назвати це рейдерством я не берусь, але дуже ним пахне.

— **А яку орендну плату ви даєте людям?**

— Торік давали 7,4 відсотка від нормативно-грошової оцінки. А цього року обіцяємо 10.

— **А вони пропонують більше?**

— Ні, не більше. А навіть якщо й запропонують, ми не здамося.



— Але ж ви не порушите закону, та й термін дії ваших договорів оренди не вичерпався. Яким юридичним чином виникають паралельні договори — уже з новими інвесторами?

— Нині в законодавстві так зроблено, що частину договорів до 2014 року не внесено в базу як зареєстровані. Це держава в цьому винна — не ми. Сьогодні ці договори вносяться в базу вже й нотаріусом. Ми в господарстві маємо свого юриста — перереєструємо. Питання не про наш «Світанок». Ми справимося. А як бути таким сильним господарствам, як «Україна», «Германівське», в інших селах? Там ці нові інвестори розгорнули таку кипучу агітацію! Кажуть, нібито підписують з людьми попередні угоди. Приїжджає, селом покولاتить і в друге посунув. Ми, члени районної асоціації сільгосптоваровиробників, попросилися на прийом до нового губернатора Київщини. Той нас не прийняв, передоручив це своєму заступнику. Він нас, щоправда, вислухав, але на порожніх балачках ми не зупинимося. Не доб'ємося справедливості, підемо на радикальні кроки — перекриємо дороги. Треба, щоб держава зрештою чітко визначила відсоток орендної плати, щоб убезпечила господарства від недоброросовісної конкуренції. Хай це встановлять нормою закону — ми б платили, як би це важко не було. Наше

агропідприємство вирощує все, що треба державі: просо, гречку, ячмінь, пшеницю, сою, соняшник, кукурудзу, ріпак... Маємо ферму корів, свиней, овець, коней, свій курник. Якщо давитимуть — ми ж усе повіризаємо, бо не зможемо тримати таке господарство.

Ця розмова відбулася у фойє залу засідань Обухівської райради, битком забитого народом: хтось звів людей централізовано, багато діставалося із сіл самотужки, групами й поодиночці. Того дня депутати зібралися не на просту, і навіть не на позачергову, а на надзвичайну сесію районної ради. Уже на приступках до місцевого «білого дому» точилися суперечки, геть далекі од церемонних дипломатичних перемовин і цензурних слів. Люди й тут хлюпали заданими образами, наввипередки кидали одне в одного колючими докорами і при тім ніхто нікого не слухав. У самому ж залі бриліла така одчайна напруга, що мимоволі хотілося затягти «Реве та стогне...»

Почалася сесія і зал завирував. От де «горами хвилю підійма»: хтось глушить виступаючого тупанням ніг, хтось волає «Дайте послухати!», хтось уже випалює «Ганьба!» І всі гуртом чути не хочуть — особливо того, кого не хочуть бачити. А тим часом виступаючі, керівники сільгосп-підприємств, фермери району ледь не в один голос переконують розпашілий зал не вестися на чужу макуху. Бо якими б не були сьогоднішні умови праці та оплати, зокрема й за оренду паїв, але господарюють свої, місцеві, які щодня на виду у громади, до яких і з претензіями, і з проханнями щоразу доступитися можна. А нинішні прийшли, чужі — де їх шукати? Але ж беруть в чіпку оболу села, власників паїв задобрюють та задарюють. Новообраний сільський голова Германівки



Валентина СЛЮСАР уже в контрах із своїм односельцем Анатолієм Шафаренком, який багато років очолював місцевий колгосп, навіть побував головою Обухівської райради, а нині в районних депутатах і, схоже, тримається берега нових інвесторів.

— Прийшов час, коли рвуть моє село, — кидає докором з трибуни районної сесії пані Валентина. — Ті, хто ще вчора звали себе «духовними батьками» Германівки, хто кричав, що не дамо розірвати село ані на нивочку.. І що ж виходить? Тільки-но майнули вибори — явилися в село непрохані орендарі, хоча мій попередник клявся і божився, що збереже наше господарство, яке люди все ще називають по-старому «колгоспом». А все ж, як і раніше: трактора, дорогу почистити — колгосп, побілити фасад гімназії — колгосп, автокран — колгосп, дати лад каналізації — колгосп. У господарстві нині робота для тих, хто не може їхати на заробітки кудись — чи до багатіїв, чи на заводи. Є люди, які звикли робити в селі, чи яких не може відірвати від села вік або сімейні обставини. Якщо оті прийшли, ще нічого не взявши від нашої землі, вже роздають людям кругленькі суми, як захоочення, — задумаймося, з якого доброго дива такі дармові гроші.

Переконана: коли розвалять наш колгосп — ферми не буде.



І півсотні людей залишаться без роботи. Не впевнена, що тоді у зимовій Германівці безкоштовно почистять дороги. Нині в селі нездорова атмосфера. Враз набралася активних прибічників нових інвесторів. Зарядилися на роль агітаторів. Навіть працівниця сільради агітує за чужих. А тоді, не дай Боже, якоїсь біди у селі — люди ж до мене прибіжать: та це ж, мовляв, твоя працівниця по селу бігала, за них нас агітувала. Як мені тоді людям в очі дивитися? Отут у дворі стріла знайомого, спитала, чого він сюди приїхав. Здвигнув плечима: не знаю, нас зняли з роботи, посадили в автобуси і привезли. Люди добрі, не вбивайте село! І не лише Германівку!

Бере слово у відповідь Анатолій Шафаренко, недавній суперник Валентини Слюсар на виборах сільського голови. Силкується догукатися до односельців, пояснює, що його пай разом з їхніми в одному господарстві, а проте рішуче, тоном начальства підводить земляків до думки придивитися краще до прийшлих орендарів... Та де там! Став зал — мов ковальсько-пресовий цех: суцільний гул, свист і гупання. Згадали своєму колишньому голові і ку-

мову та зятеву земельку, і синове «пе-ем-же» в Росії. Про втечу в «російський екзиль» молодшого Шафаренка — це Наталія Стасюк докинула. Люди при тім закивали згідливо: син Наталії нині в АТО, в окопах... Ішов депутат з трибуни під розкотисте «Ганьба!»

Пробував був підтримати свого старшого колегу Антон КАРМАНОВ, депутат Обухівської райради, який мешкає в Києві. Розповідав про права власників паїв укладати договори оренди з будь-ким, за їхнім законним бажанням. Зауважив, що як секретар земельної комісії хотів отримати договори, укладені з місцевими орендарями. «Хоча б для того, щоб зрозуміти, чи вони зареєстровані чи ні. І надати правову оцінку стану правовідносин, що склалися». Але договорів так і не побачив, тому має сумнів щодо їхньої законності. І вважає, що нині місцеві сільгосптоваровиробники намагаються обмежити конкуренцію, витіснивши нового інвестора.

Втім депутати районної ради переважною більшістю стали на бік місцевих орендарів земельних паїв. Своім рішенням райрада звернулася до обласної про-

куратури з проханням перевірити реєстраційну службу головного управління юстиції області та реєстраційні служби територіальних управлінь юстиції на предмет дотримання ними вимог законодавства у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Надіслали прохання об'єктивно й неупереджено вивчити земельно-правові відносини в районному АПК і до головних управлінь Національної поліції та СБУ.

**В**решті-решт побачив збудований зал й отого привида, який так зіпсував життя місцевим орендарям, та й не лише їм. Посланця вже згадуваного Узинського цукрового заводу. Пересвідчилися: ніякий це не безтілесний вовкулака чи ще якась там страшна почвара, а цілком нормальний представницький чоловік, симпатичний, навіть інтелігентний. Звуть його Анатолій ПОГОРІЛИЙ і він — директор ТОВ «Роза-Л».

Залу не лякався, намагався тримати увагу, але це була майже безнадійна справа. Повідомив, що підприємство вже набрало в районі 1000 гектарів орендованих паїв, похвалився їхнім надсучасним машино-тракторним парком, який чекає польових робіт на білоцерківській базі в Розаліївці, пообіцяв, що таку ж потужну базу створять і тут, у Германівці, якщо викуплять цілісний майновий комплекс міс-



цевого господарства. Далі пана директора загаласували і він тихо залишив трибуну.

Зустрілися з ним уже на виході. Розговорилися.

— Чому ажіотаж? — двома словами резюмував моє запитання Анатолій Погорілий. — Бо договори в місцевих господарствах з пайовиками позакінчувалися, а, отже, люди мають право підписувати нові угоди на оренду своїх паїв з ким хочуть. Інша річ, що в районі чітко поділена земля. І всі бізнесові питання вирішуються своїм колом. А тут ми — ніби збоку, зі своїми умовами. Очевидно, кращими, бо частина людей уже погодилася, а від того почалося збурення. Ми працюємо з людьми. Не зазіхаємо на господарства. Хоча в Германівці, справді, хочемо викупити цілісний майновий комплекс. Тому що розпаявання майна там є, але воно не викуплене. Людям ніяких коштів за майно не виплачувалося. Там потужне господарство, яке нині потребує серйозних капіталовкладень. Я ж недаремне говорив у виступі на сесії, що ми купили нову техніку. Порівняти її з тією, що працює в господарствах Обухівського району, — це небо і земля. Коли й досі тут орють ниву Т-150 з чотирикорпусними плугами, говорити про ефектив-

не виробництва — несерйозно, ще й за нинішніх цін на добрива, засоби захисту рослин, пальне і так далі. Маємо в планах орендувати 10 тисяч гектарів землі — в Білоцерківському та Обухівському районах. Чому місцеві керівники проти? Ми збільшили орендну плату. І зацікавили людей тим, що при підписанні договору з нами видаємо мотиваційну плату. В межах 5 тисяч гривень за договір. Це не в рахунок орендної плати на наступні роки, це просто мотивація для того, щоб люди в нас повірили, що ми не забираємо землю, щоб завтра її продати. І щоб з нами хотіли працювати. А в угоді зафіксовано орендну плату на рівні 7 відсотків від нормативно-грошової оцінки. У нас є свій земельний відділ, який цими питаннями займається. Угоди укладаємо на 7 років. Ми не зацікавлені в тому, щоб зараз щось надумати чи накрутити. Заходимо серйозно працювати. Власник цього бізнесу — голова правління Узинського цукрового комбінату (*за установчими документами — Леонід Крот, — В.Я.*). Для нарощування виробництва підприємству потрібен буряк. Свій. Ми самі хочемо бути виробниками буряку.

— А не стане так, що буряк не сходитиме з ваших полів, стане монокультурою?

— Боже збав! З 5-и тисяч гектарів, які нині плануємо в обробіток, під буряком буде лише п'ята частина. Решта — пшениця, кукурудза, соняшник, ячмінь, трави. Маємо 210 голів дійного стада і ще 380 ВРХ. І майже 500 голів свиней. Так само ферму плануємо і в Германівці. Молоко нині — це живі гроші. У нас це щоденно — до 30 тисяч гривень. Ми у місяць виробляємо 700-900 тисяч літрів молока. Навіть взимку підняли надої до 17 літрів на фуражну корову. А півроку тому, коли заходили в Розалівку і коли

там усе мінялося, доїли лише по 13 літрів. Годуємо наших тварин ще кормами, які попередники заклали.



Нашу розмову слухав Леонід САТИР, юрист сільгоспідприємства «Інтерагроінвест», що в Обухівському районі. І час од часу скрушно хитав головою — на знак категоричної незгоди:

— Все те, про що тут розводився пан Погорілко — від лукавого. Договори оренди земельних паїв, укладені місцевими сільгоспідприємствами і фермерами, законно зареєстровані, в установленому порядку. І пан Погорілко добре про це знає. Його «Роза-Л» вибирає саме такі села, де договори оренди і сьогодні в силі. Але вони якимось дивом зареєстрували нові договори і нахабно поклали їх поверх наших чинних. Обіцяють людям на пай 8 тисяч гривень на рік. Але в угодах пишуть, що виплату здійснюють лише з моменту початку польових робіт і до їхнього закінчення. Тобто це максимум 7 місяців. Неважко порахувати, якою буде фактична оплата. В перший місяць вони задобрять людей, а далі, коли договір вступить у законну силу, пайовиків просто кинуть. Нині у них договори зареєстровані і вони чека-

тимуть початку весняно-польових робіт.

— **То як же допустили це фактичне «двовладдя договорів»?**

— До 2013 року чинним був порядок реєстрації договорів оренди в тодішніх головних управліннях Держгеокадастру (нині Держгеокадастру). З 2013 року цим стала займатися Державна реєстраційна служба, якій Держгеокадастр мав передати інформацію про зареєстровані земельні ділянки. Нині Реєстраційна служба перебуває в стадії ліквідації: її повноваження переходять до органів місцевого самоврядування. От і виходить: документи не передано, а недобросовісні реєстратори тим часом користуються цим і реєструють нові договори, поверх уже зареєстрованих. Тобто бабуся зареєструвала ще у 2012 році договір на 5 років — отже, він чинний до 2017 року. Нині посівна на носі, а вони приходять зі своїми договорами і кажуть: наші важливіші, бо ми судимосся. Але для того, щоб визнати один такий договір недійсним, треба заявити щонайменше дві позовні вимоги. Першу — про визнання неправомірними дії державного реєстратора, який порушив обов'язок і не запитав інформацію в сільраді, де може бути зареєстровано договір, чи у відділі Держгеокадастру, а просто прикрив новим договором отой старий. Другу — скасувати рішення про держреєстрацію. За кожен позовну вимогу — судовий збір: одна мінімальна зарплата. От і порахуймо, якщо зареєстрували 50 договорів, то для того тільки, щоб відновити своє право, треба заплатити 140 тисяч гривень збору. А звідки брати, коли перед сім'єю кожна копійка на рахунок? Звісно, ми вимагаємо покрити ці витрати за рахунок Держреєстру, але витягнути гроші з Держказначейства сьогодні нереально. Тому як регрес ці суми можуть лягти

на плечі орендодавців. Чому? Бо в договорі чорним по білому записано: орендодавець, надаючи документи для укладання договору, гарантує, що його земельна ділянка вільна, без жодних обтяжень, не має претензій третіх сторін, не перебуває ані в оренді, ні під заставою. Оце порушення можна нині фактично встановити лише в суді. Чому ми й звернулися офіційно до прокуратури, щоб вона ретельно перевірила всіх реєстраторів Обухівського району на предмет дотримання ними законодавства. Вважаю, що і Фіскальній службі слід поцікавитися походженням цих «заохочувальних сум», які так щедро роздаровують нові інвестори селянам. Хоча б чи сплачено з цих дарів податки.

**П**ідтримує обухівські сільгоспідприємства і депутат Київської облради Володимир БОДНАР, який спеціально прибув на надзвичайну сесію райради.

— Безперечно, нинішні місцеві орендарі мають першочергове право на продовження договорів оренди з власниками паїв. Звісно, якщо вони дотримувалися своїх зобов'язань. Це, на жаль, показовий випадок «дикой» чи купованої конкуренції. Не впевнений, що інвестор, який починає співпрацю із заохочувальною засіву банкнотами, вільний од лукавства, що заробіток, чисто ган із землі, не затулить йому і села з їхніми одвічними соціальними проблемами, і людей з їхніми насущними потребами виживання, та й саму ниву, яку треба берегти для дітей і нащадків.

\* \* \*

**Н**адзвичайна сесія закінчилася, люди роз'їхалися по селах, кожен зі своїм тягарем. І від того тінь привидів над обухівською весняною нивою не зблякла. І не розвіялося гнітюче очікування нової напасниці.

Те, що наглі інвестори «зі сторони» таки розворушили застояну обухівську буденність, — визнають навіть їхні противники. Конкуренція таки примусила місцевих аж геть не захарчованих з виду орендарів заворушитися, заклопотатися, ще трохи поділитися прибутками з рідними односельцями-орендодавцями, збільшивши їм орендну плату. Та й селяни-пайовики стали реальніше оцінювати, яким капіталом насправді володіють. Усе це так.

Інша річ, що нові «інвестори» — хоч і з новою копійкою, але зі старою хитрістю-лукавством. І ще треба добре придивитися, чи та показна «новація» цивілізованих та технологізованих — не зі старими акулчими зубиськами «ефективних господарників», що свого часу вже наробили біди і на обухівських нивах — під вівською хоч би й сумнозвісного Бортникового «МАКу».

Посланці «Рози-Л» так гаряче запевняють обухівських селян у тому, що їхнє бажання взяти в оренду чималенький банк розпайованих угідь нерозривно пов'язане лише з прагненням налагодити високоефективне сільгоспвиробництво та забезпечити сировинну базу для Узинського цукрозаводу, і аж ніяк не з наближенням земельного ринку, що мимоволі починають брати сумніви. І тут-таки виникає природне запитання: «Сировинна база? Добре. А що заважає керівництву заводу укласти цільові угоди з нинішніми обухівськими господарствами на вирощування цукрового буряку? Невже знайшлися б такі, хто відмовився б від гарантованого заробітку?»

І не треба було б ані на заохочувальні грошові засіви тратитися, ані туману на села напускати. Чи то пак — привидів.

**Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ**

Київська область