

Земля. Нам спокій тільки сниться?

Торік на початку грудня, і ми про цю подію інформували наших читачів («Віче» № 23/2011 та № 1/2012), у Верховній Раді України на засіданні Консультативної ради з питань місцевого самоврядування проаналізовано стан підготовки проекту закону України «Про ринок земель» і проблемні питання розмежування земель державної та комунальної власності. У цьому номері «Віче» надає слово деяким учасникам обговорення цих украї важливих для держави питань.

50

**Микола ПРИСЯЖНЮК,
Міністр аграрної політики
та продовольства України:**



— Відрадно констатувати, що в обговоренні проекту закону взяли участь широкі верстви населення України. Надійшло декілька тисяч слухних пропозицій. Спільно із законодавцем ми консолідували зусилля всіх учасників процесу для того, щоб по-справжньому працювати справедливий, дієвий і корисний закон, який би працював на державу, на виробника, на власника земельного паю, на українців. Який би зберіг глибинну економічно-соціальну сутність нашого найголовнішого національного ресурсу — землі.

У проекті закону суб'єктами ринку земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва визначено: громадян України, фермерські господарства, державу та територіальні громади, а також державний земельний банк.

Щодо фермерських господарств, то набувати у власність земельні ділянки можуть лише фермерські господарства, де валовий дохід, отриманий від реалізації сільськогосподарської продукції

власного виробництва та продуктів її переробки, за наявності сільськогосподарських угідь (ріллі, сіножатей, пасовищ і багаторічних насаджень), а також поголів'я сільськогосподарських тварин у власності, користуванні, зокрема на умовах оренди, за попередні п'ять звітних років перевищує 75 відсотків загальної суми валового доходу. Тобто ті фермерські господарства, що займаються виробництвом не менш як п'ять років.

Для фермерських господарств, а також молодих спеціалістів, котрі ведуть особисте селянське господарство, передбачається можливість викупити ділянки з розстрочкою платежу на 20 років.

Враховуючи побажання громадянськості, зменшено граничну максимальну площу земельних ділянок у власності однієї особи (з урахуванням пов'язаних осіб та осіб, пов'язаних із нею відносинами контролю), яка не може перевищувати 500 гектарів незалежно від природно-сільськогосподарської зони.

Звичайно, це питання дискусійне, тому можливе й зменшення запропонованої граничної площі.

У разі успадкування ділянок і перевищення внаслідок цього загальної площі землі у власності громадянина України він зобов'язаний протягом одного року з моменту набуття права власності привести загальну площу належних ділянок до граничного максимального розміру шляхом відчуження.

Проект закону також доповнено нормою, яка зобов'язує покупця земельної ділянки подавати декларацію про джерела коштів за формою, затвердженою Державною податковою службою України.

Для того, щоб зрушити з мертвої точки питання інвентаризації земель, запроваджено норму, яка забороняє продаж вільних від забудови ділянок сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності (або права оренди) в разі відсутності схеми землеустрою та техніко-економічного обґрунтування використання й охорони земель

адміністративно-територіальних утворень.

Такі схеми вже повністю розроблено в Донецькій та Одеській областях. Інші регіони, на превеликий жаль, це роблять дуже повільно.

Розробка таких схем дасть нам змогу уточнити наявність земель сільськогосподарського призначення, що залишились у державній власності, їхні площу та якість. Це потрібно для того, аби визначити, що робити з цими землями надалі: передавати в оренду фермерам або ж — для заліснення чи залуження.

Прикінцевими положеннями законопроекту передбачено зміни до Цивільного кодексу щодо права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб передчасно. Адже юридичні особи, зокрема й іноземні, можуть укладати договори емфітевзису на невизначений термін, що майже дорівнює купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення.

Передбачено зміни до Земельного кодексу, а саме: юридичні особи не можуть набувати у власність землі сільськогосподарського призначення.

Землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватися у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним підприємствам, а також підприємствам, у статутному капіталі яких є будь-яка частка іноземного капіталу, іноземним юридичним особам, іноземним державам, міжнародним урядовим та неурядовим організаціям.

Я дуже сподіваюсь, що з прийняттям закону «Про ринок земель», з одного боку, ми закладемо економічну основу для нарощування аграрного виробництва, а з другого — дамо поштовх і реальні можливості для всебічного розвитку сільських територіальних громад — коліски нації. А це, у свою чергу, і є збереження національної української ідентичності.

– Наше головне завдання – вирішити питання щодо поліпшення ефективності використання землі та покласти край тіншовим оборудкам. До того ж положення законопроекту не повинні руйнувати село, а, навпаки, сприяти його збереженню та задоволенню інтересів селян. Нині в комітеті доопрацьовується визнаний за основу саме урядовий законопроект. Зокрема, ми врахували, що право власності на землю сільськогосподарського призначення можуть набувати лише громадяни України.

Встановлено загальну площу земель сільськогосподарського призначення, що може надаватися в оренду: вона не повинна перевищувати 15 відсотків сільськогосподарських земель кожного району. Окрім такого антимонopolного 15-відсоткового обмеження, ми прописуємо в законі, що реєстрація всіх сільськогосподарських агроформувань – чи то фермерських, чи то агрохолдингів, середніх, малих, великих – має бути в місцях розташування їхніх земель.

Внесено зміни до Закону «Про державну реєстрацію юридичних та фізичних осіб (підприємців)», відповідно до яких усі підприємці повинні реєструватися тільки за місцем знаходження земельної ділянки.

Також передбачено зняти норму переважного права придбання землі. Доопрацьованим законопроектом передбачається, що особи під час здійснення цивільно-правових угод щодо набуття земельних ділянок у власність для ведення товарного сільськогосподарського виробництва мають подавати затверджену Державною податковою службою декларацію про надходження цих коштів.

Запроваджено механізм консолідації земель виключно засобами добровільного характеру. Встановлено відрахування одного відсотка від орендної плати за землю, крім присадибних ділянок в індивідуальному секторі. Їхні власники не сплачуватимуть цей відсоток орендної плати до бюджетів місцевих рад.

Внесено зміни до Закону «Про захист економічної конкуренції», яким Антимонопольному комітету України надаються повноваження для здійснення державного контролю за надмірною концентрацією земель сільськогосподарського призначення.

Внесено також зміни до статті 22 Земельного кодексу, якими передбачається передавати землі сільськогосподарського призначення в користування сільськогосподарським підприємствам для ведення фермерських господарств, а також

Григорій КАЛЕТНИК,
Голова Комітету Верховної
Ради України
з питань аграрної політики
та земельних відносин:



51

сільськогосподарським науководослідним установам, навчальним закладам, сільським, професійним, технічним училищам і загальноосвітнім школам.

Щодо створення Земельного банку та його функцій на ринку земель, то зараз це питання узгоджується з Національним банком України.

Віктор ПЕЛИХ,
голова Херсонської обласної
ради, голова комісії з питань
економічного розвитку, кому-
нальної власності та земельних
відносин Української асоціації
районних та обласних рад,
член-кореспондент Національ-
ної академії аграрних наук
України:



– На адресу комісії, яку мають очолювати в Українській асоціації районних та обласних рад, надійшло понад 150 пропозицій. Деякі з них я хочу оприлюднити.

Усі, без винятку, ради вважають, що прийняття закону України «Про ринок земель» на часі. Є три особливі думки – Львівської, Івано-Франківської та Тернопільської рад. Вони пропонують не продаж землі, а її довгострокову оренду з правом успадкування.

З-поміж інших пропозицій на увагу заслуговують такі.

Протягом року здійснити переоформлення сертифікатів на державні акти. Після чого всі невитребувані паї переходять до державної власності.

Із метою стимулювання всіх землевласників і користувачів земельних ділянок до раціонального землекористування та легалізації орендних відносин доцільно встановити єдину ставку плати на землю залежно від статусу землекористувача.

Задля збільшення надходжень до місцевих бюджетів підняти ставку земельного податку в чотири рази, підвищивши на таку ж суму фіксований сільськогосподарський податок. У той же час не можна збільшувати нормативно-грошову оцінку землі,

бо різке підвищення орендної плати може призвести до банкрутства більшості сільськогосподарських підприємств.

Доцільно законодавчо передбачити можливість розірвання договору оренди з ініціативи власника протягом двох місяців у судовому порядку в разі порушення структури посівних площ, використання земель без проектів землеустрою, погіршення природної родючості на один і більше балів, допущення карантинних бур'янів та невжиття заходів із боротьби з ними. На законодавчому рівні встановити термін один рік для оформлення правонаступних документів на земельну ділянку, яку отримав у спадщину на підставі свідоцтва на право на спадщину або на підставі інших цивільно-правових угод. По закінченні цього терміну земля автоматично має переходити в державну власність.

Слід також передбачити процедуру тимчасової міни права оренди земельних ділянок між кількома орендарями в адміністративних межах сільської ради з метою полегшення обґрунтування сівозмін і впорядкування угідь.

Члени асоціації також підтримують створення державного земельного іпотечного банку. До речі, якщо

земля продаватиметься не напряму, а через державний банк, то кількість тих, хто виступає за продаж землі, одразу зростає з 15 до 80 відсотків.

Щодо питання комунальної власності. Необхідно визначити порядок державної реєстрації права комунальної власності на землю. Спростити процедуру розмежування, зокрема й проходження погоджень, здешевивши її. Установити порядок розмежування, що передбачатиме одноразове проведення розмежування за законом, на підставі даних Земельного кадастру.

Необхідно вилучити статтю закону, що передбачає державний акт на право комунальної власності. Вивільнені за рахунок спрощення процедури розмежування кошти бюджету можуть спрямовуватися на оновлення картографічного матеріалу, що дуже важливо.

Слід також привести у відповідність до Земельного кодексу України та законів «Про землеустрій», «Про оцінку землі» наказ Держкомзему України № 264 від 12 серпня 2004 року про затвердження граничних розмірів плати за виконання землевпорядних робіт. Зокрема, встановити реальні ціни на послуги, які надаються. Привести у відповідність до законодавства надання послуг і доповнити їхній перелік.

Заслужують на увагу й пропозиції щодо ефективності використання водних ресурсів. Щонайперше слід визначити відповідними документами механізм передачі в оренду вод-



них об'єктів місцевого значення, а саме: типовий порядок за типовими договорами, методика нарахування орендної плати. Що ми під цим розуміємо? Рішення щодо користування водними ресурсами приймають обласні ради. Стосовно землі під ними – райдержадміністрація. А якщо йдеться про гідропоруди – то тут уже геть інший власник. Усе це слід привести до якогось спільного знаменника.

Ще одне питання. Слід розробити механізм відшкодування збитків областям, що потерпають від скидів забруднених вод. Зокрема, від цього потерпає й Херсонщина через забруднення річки Інгулець. Усі кошти залишаються в Дніпропетровській області, а нам, образно кажучи, дис-

таються тільки проблеми. Пропонуються два варіанти: або всі кошти спрямувати на очищення води, або враховувати й інтереси регіонів, які від цього потерпають.

І насамкінець про розподіл повноважень між Кабінетом Міністрів і місцевими державними адміністраціями щодо передачі й порядку надання водних об'єктів загальнодержавного значення в тимчасове користування на умовах оренди з визначеним механізмом відрахування орендної плати. Відповідних документів на це взагалі немає. Тому ніхто не розуміє, як розв'язувати проблему: декларації є, а документів нема. Це – компетенція Кабінету Міністрів України.

52

Олексій КАЙДА,
голова Тернопільської обласної ради:



– У трьох західних регіонах (це Тернопільська, Львівська та Івано-Франківська області) за ініціативою обласних рад проведено опитуван-

ня серед населення щодо питання продажу землі. Відверто скажу: результати невтішні для ініціаторів запровадження ринку землі. Близько 80 відсотків респондентів – проти її продажу. Ні для кого не таємниця, що єдиним стратегічним об'єктом в Україні залишається земля. Земля (не вдаватимемося в історію), яка потом і кров'ю полита і яка ніні належить українському народові, українській нації.

Якщо вже вирішувати питання продажу землі й запровадження її ринку, то, думаю, логічно було б передовсім запитати український народ, а чи хоче він цього. Не раз ініціювалося проведення загальноукраїнського референдуму, але Центральна виборча комісія щоразу відмовляла в реєстрації ініціативних груп з його організації.

Ми виступаємо за те, щоб не допустити продажу землі, за те, щоб було запроваджено поняття довгострокової оренди, оренди навіть із правом спадкового переходу до дітей, до онуків. Але ми виступаємо й за те, щоб був створений Державний банк. І якщо селянин не мо-

же обробляти цю землю, він її здає в Державний банк, і за це йому виплачуються кошти. Після чого вже Державний банк проводить аукціон оренди й передає землю в оренду.

Ми вважаємо також, що є певні незгодженості й у земельному законодавстві, які необхідно дорегулювати. А поки цього не зроблено, слід продовжити мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення.

Окрім того, якщо вже озвучили цифру вартості землі, а це близько 700 мільярдів гривень, то гадаю, що декілька мільйонів гривень із державного бюджету можна витратити на проведення загальноукраїнського референдуму. І власник землі – український народ мав би остаточно поставити крапку: чи бути продажу землі. Адже український народ ніні в переважній більшості бідний. Відповідно, він не зможе купувати цю землю, він зможе лише її продавати. А витративши надбані кошти, через певний проміжок часу знову стане бідним. Та, як свідчить історія, після цього починаються селянські бунти.

– Розмежування земель державної та комунальної власності є одним із пріоритетних завдань земельної реформи. В Україні розмежування підлягають понад 29 мільйонів гектарів земель. Рішення про проведення цієї процедури приймають сільські, селищні, міські ради та місцеві державні адміністрації.

З 2004 року, з моменту прийняття Закону «Про розмежування земель державної та комунальної власності», жодного гектара землі офіційно не передано до комунальної власності. Отже, більш ніж 8-річна спроба розмежувати землі державної та комунальної власності не мала успіху. Перша серед основних об'єктивних причин – незацікавленість органів місцевого самоврядування у проведенні розмежування і, як наслідок, низький рівень фінансування таких робіт із місцевого бюджету. За попередніми підрахунками, на проведення робіт із розмежування земель державної та комунальної власності необхідно було виділити близько 2,5 мільярда гривень. З 2004 по 2011 рік роботи профінансовано всього на піввідсотка.

Друга причина – недосконалість Закону України «Про розмежування земель державної та комунальної власності». Це й заплутаність повноважень щодо прийняття рішень про розмежування земель державної та комунальної власності та вирішення спорів; це й нечіткість критеріїв віднесення земель до державної та комунальної власності; це й необхідність проведення робіт із землеустрою та посвідчення права комунальної власності державним актом, виносу меж земельних ділянок у натуру (на місцевість); це й відсутність остаточного терміну завершення розмежування земель державної та комунальної власності.

Загалом чинна процедура розмежування земель державної та комунальної власності не розв'язує фундаментальної проблеми врегулювання конфлікту інтересів між органами державної влади та місце-

вого самоврядування у процесі розмежування.

З метою виправлення ситуації Держзагентагентством спільно з групою народних депутатів України розроблено проект закону України про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо розмежування земель державної та комунальної власності.

Законопроектом запропоновано концептуально новий підхід до розмежування державної та комунальної власності, що дасть змогу завершити розмежування земель водночас із набранням законом чинності, до того ж із нульовим фінансовим навантаженням.

Передбачається також внести зміни до Земельного кодексу України, законів «Про землеустрій», «Про державну експертизу землевпорядної документації», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а також скасувати чинний Закон «Про розмежування земель державної і комунальної власності».

Нова процедура розмежування полягає в тому, що в межах населених пунктів комунальною власністю оголошуються всі землі, крім земельних ділянок, визначених законом, які не можуть передаватися до комунальної власності, та земельних ділянок приватної власності, а за межами населених пунктів усі землі залишаються в державній власності, крім сформованих земельних ділянок, які на момент розмежування були надані в користування комунальним підприємствам, установам та організаціям.

Окрім того, вписано механізм передачі земель із державної власності до комунальної і навпаки після завершення розмежування земель. Такий процес передбачено в разі створення на землях державної власності комунальних підприємств, установ та організацій або на землях комунальної власності – державних підприємств, установ та організацій.

Законопроектом визначається, що суб'єктом права власності на

Сергій ТИМЧЕНКО,
голова Державного агентства
земельних ресурсів України:



53

землі державної власності є держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади відповідно до їхніх повноважень.

Суб'єктами права власності на землі комунальної власності є територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування відповідно до їхніх повноважень:

– сільські, селищні та міські ради – щодо земель та земельних ділянок комунальної власності відповідних територіальних громад;

– районні та обласні ради – щодо земельних ділянок комунальної власності, що перебувають у спільній власності територіальних громад сіл, селищ, міст.

Запропонований механізм розмежування земель державної та комунальної власності дає змогу кардинально спростити процес розмежування й здійснити його без затрат як із місцевого бюджету, так і з держбюджету, а також уникнути виникнення конфлікту інтересів між органами влади.

Як відомо, Верховна Рада розглянула й прийняла в першому читанні Закон «Про ринок земель» (№ 9001-1д від 7 грудня 2011 року). Переважна більшість політиків, політологів, експертів, даючи різні оцінки законопроекту, схиляються до думки: земельна реформа – це остання можливість держави розв'язати соціальні проблеми села.

Іще 2001 року під час ухвалення парламентом Земельного кодексу України було визначено, що земельна реформа має розпочатися з формування Державного кадастру земель України та законодавчого затвердження мінімальної ціни одного гектара землі. На жаль, цього не зроблено й досі.

Тож, як мовиться, гнати коней галопом не варто. Серйоз-

ну професійну розмову щодо економічних наслідків земельної реформи слід продовжити. Адже не таємниця, що саме аграрне виробництво на сьогодні є однією з провідних експортно орієнтованих галузей держави, яка забезпечує стабільність гривні, профіцит платіжного балансу та продовольчу безпеку країни.