

Всеукраїнський тижневик сільських підприємців
«Фермерське господарство» №4(372) січень 2008 р.

Мораторій на землю продовжено, що далі?

На другий день (29 грудня) після прийняття Закону України «Про Державний бюджет України на 2008 рік та про внесення змін до деяких законодавчих актів України» уряд взявся за розв'язання земельних проблем. Зокрема, давши доручення групі міністрів в короткий термін внести конкретні пропозиції та проекти нормативно-правових актів, які б: запровадили ефективний механізм протидії тіньовому продажу земель сільськогосподарського призначення; визначали концепцію вдосконалення механізму використання земель відповідно до їх цільового призначення; удосконалили методики експертної грошової оцінки земельних ділянок з метою недопущення заниження їх реальної вартості під час продажу, а також щодо розв'язання проблем з використанням земель та вдосконаленням земельних відносин в Україні. РНБО України, в свою чергу, також напрацьовує свої пропозиції.

Про такі ж проблеми і шляхи їх врегулювання газета «Фермерське господарство» інформувала читачів ще два роки тому, спілкуючись з кандидатом економічних наук, заступником директора Департаменту врегулювання відносин власності та соціального розвитку села

Мінагрополітики України, головою комітету земельних відносин АФЗУ на громадських засадах. Багато прогнозів і оцінок цілковито підтвердилось.

Сьогодні ми попросили О.І. Коваліва як фахівця дати свої професійні рецепти на поставлені доручення Урядом. До речі за час перерви в спілкуванні з ним, йому присвоєне почесне звання Заслуженого працівника сільського господарства України.

ФОТО

- Отже, Олександрє Івановичу, вічне питання – що робити?

- Вважаю, що від зміни назви Держземагентства чи його керівників нічого не відбудеться. Насамперед потрібно сказати правду... В процесі так званої «земельної реформи» в супереч здорового глузду і народної мудрості “сім раз різали, а раз міряли” в Україні близько 26 млн. га, в тому числі 18 млн. га родючих великих полів розділили майже на сім мільйонів кусочків, куди потрапили і крутосхили і заболочені природоохоронні землі, і ті, що підлягають забудові та зміні їх категорії, тощо. А головне - земля так і не належить тим, хто її обробляє, хоч тіньовий ринок землі йде повним ходом.

При цьому доцільно сказати про «рівноправних» учасників пропонованого «вільного» ринку земель з точки зору можливості їх купити. Перш за все це працездатні селяни, в тому числі ті, що мають свої паї чи особисті селянські

господарства та переважна більшість дрібних фермерів, які хочуть збільшити розмір господарства до ефективного і вести та розвивати сільськогосподарське виробництво – всі вони майже не матимуть можливості купити землю, а значить, розвинути господарство. Друга категорія - це приватні господарські структури, які створено в процесі реформування існуючими керівниками чи спеціалістами КСП, і які проживають і працюють в селі – лише окремі з них зможуть прикупити землі. Третя категорія це так звані інвестори, в тому числі іноземці чи підставні особи, які вже орендують переважну більшість паїв, і з нетерпінням очікуючи на зняття мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення та багато інших ділків, включаючи банківських.

За таких умов, застосовувати ринкові земельні відносин, які діють у Європі чи Америці, на що люблять посилатися наші «реформатори», без створення дієвих систем та механізмів захисту національних інтересів - не лише є шкідливими але й злочинним.

Тому даний та інший аналіз стану використання земель та земельних відносин в Україні потребують впровадження комплексних і системних радикальних заходів, спрямованих на стабільність ринкових земельних відносин і ринку земельних ділянок функціонального призначення; формування системи захисту прав усіх суб'єктів права власності, користування та розпорядження землею, включаючи державу і територіальні громади; врегулювання відносин власності, виправляючи помилки, допущені в процесі реформувань; створення умов для раціонального й ефективного природокористування, а

також ґрунтовне впорядкування органів державної виконавчої влади та місцевого самоврядування з питань земельних ресурсів і посилення кримінальної відповідальності за порушення чинного законодавства, особливо вимог мораторію на відчуження землі під час його дії та ряд інших заходів, які лише в комплексі дадуть відповідь на існуючі проблеми, в тому числі на поставлені Урядом завдання.

□ - А яким чином і які механізми ефективної протидії тіньовому продажу земель сільськогосподарського призначення можна запровадити ?

- Необхідно не просто закликати порушників до совісті чи міняти вивіски на кабінетах або чиновників, а однозначно, в тому числі законодавчо:

Посилити вимоги до визнання недійсними угод та кримінальну відповідальність за порушення чинного законодавства, вчинені під час дії мораторію на відчуження землі, включаючи первинне відчуження, заставу, іпотеку, внесення земельних ділянок (паїв) чи прав на них до статутних фондів або установчих (засновницьких) документів, зміну цільового функціонального призначення та будь-яких змін у правовідносинах, пов'язаних із земельними ділянками (паями) сільськогосподарського призначення незалежно від того, хто ними фактично володіє, користується чи розпоряджається, і які було безоплатно передано громадянам України у процесі роздержавлення і приватизації земель, а також тих земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що належать до державної та комунальної власності,

зокрема Законом України врегулювати наступне:

- доповнити ст. 210 Земельного кодексу України розділом такого змісту:

«Всі трансакції та зміни у правовідносинах, пов'язані із землею підчас чинності мораторію, які визначені в пунктах 14 та 15 розділу Х “Перехідні положення” Земельного кодексу України, а також будь-які дії, здійснені будь-ким внаслідок чи на підставі таких угод або інших документів, є не дійсними і не можуть використовуватися чи бралися до уваги й виконання органами державної влади та місцевого самоврядування, державними підприємствами, установами і організаціями, громадянами, юридичними особами, а також правоохоронними органами, органами прокуратури і судами.»;

- доповнити ст. 211 Земельного кодексу України пунктом 2 (пункт 2 вважати пунктом 3) такого змісту:

« 2. Державні службовці, включаючи працівників правоохоронних органів та органів прокуратури, працівники державних підприємств, установ і організацій та органів місцевого самоврядування, а також громадяни і юридичні особи несуть кримінальну відповідальність відповідно до законодавства за невиконання чи будь-яку участь або пасивне ставлення, що спричинили будь-які порушення під час дії мораторію відповідно до вимог, визначених у пунктах 14 та 15 розділу Х “Перехідні положення” Земельного кодексу України.»;

- аналогічні доповнення внести до Кримінального кодексу України та встановити терміни ув'язнення.

Визнати конфіскованими (повернутими до державної власності) нелегально відчужені або необґрунтовано

змінені за цільовим функціональним призначенням земельні ділянки (паї) незалежно від того, хто ними фактично володіє, користується чи розпоряджається, і які були безоплатно передані громадянам у процесі роздержавлення, розпаювання та приватизації земель сільськогосподарського призначення, порушуючи вимоги і цілі такого процесу чи зміну власника або неефективного працюючого сільськогосподарського орендаря внаслідок будь якої іншої афери.

Дозволити до і після набрання чинності законами України про державний земельний кадастр та про ринок земель здійснення перших трансакцій чи змінену цільового призначення лише через відповідну державну установу на всі земельні ділянки (паї) сільськогосподарського призначення, незалежно від того, хто ними фактично володіє, користується чи розпоряджається і які були безоплатно передані громадянам України у процесі роздержавлення і приватизації земель, включаючи нелегально або внаслідок будь-якої іншої афери відчужені (крім успадкованих) чи змінені за цільовим функціональним призначенням, а також тих земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що належать до державної та комунальної власності і підлягають роздержавленню. Функції такої установи повинен виконувати пропонований Національний земельний банк України за участю Державного департаменту земельних ресурсів Мінагрополітики України.

Наступні трансакції, включаючи заставу, іпотеку, внесення до статутних фондів або установчих (засновницьких) документів, можуть здійснюватися через

комерційні установи після набрання чинності законами України про державний земельний кадастр та про ринок земель. Вони відбуватимуться на вільному відкритому ринку лише після проходження перших трансакцій та проведенням впорядкування і формування мінімально неподільних масивів або земельних ділянок цільового функціонального призначення чи господарських одиниць і лише відповідно до затверджених матеріалів державного землеустрою.

При цьому, Кабінету Міністрів України в першу чергу необхідно нарешті:

а) утворити на базі існуючих органів (Департаменту геодезії, картографії та кадастру і Управління державного контролю природокористування, Центру державного земельного кадастру і частини Держземінспекції, мережі БТІ, Державного підприємства “Інформюст та окремих структурних підрозділів інших органів виконавчої влади) та в межах існуючої штатної чисельності нову державну установу - Національний земельний банк України як центральний орган виконавчої влади з відповідними регіональними й місцевими підрозділами та своїм бюджетом, підконтрольний та підзвітний Кабінету Міністрів України, можливо РНБО, надавши йому повноваження щодо:

формування спеціального банку даних про землю та її

природні ресурси, створюючи геоінформаційні системи; здійснення державної реєстрації земельних ділянок і нерухомого майна, пов'язаного з ними та прав власності на них (єдина державна реєстраційна система), а також забезпечення і гарантування від імені держави прав власності;

координації та контролю за станом забезпечення використання й охорони землі та її природних ресурсів в частині національних інтересів;

здійснення надходження та опрацювання необхідної інформації, її збереження, конфіденційність та використання в національних інтересах, а також в інтересах фізичних і юридичних осіб;

володіння, користування і розпорядження надходженнями, в тому числі від І-ої ренти (вартісним еквівалентом основного національного багатства) як складовим економічним механізмом реалізації нової стратегічної національної політики природоохоронних та економічних відносин;

реалізації державної політики з роздержавлення земель та утвердження відносин власності (виправляючи помилки) на користь громадян України;

здійснення за погодженням з центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів перших трансакцій та зміну цільового призначення земельних ділянок (паїв) сільськогосподарського призначення незалежно від того, хто ними фактично володіє, користується чи розпоряджається, і які було безоплатно передано громадянам України в наслідок роздержавлення і приватизації земель, а також тих земельних ділянок

сільськогосподарського призначення, що належать до державної та комунальної власності і підлягають роздержавленню, продажу чи зміні цільового призначення;

б) утворити в структурі Мінприроди України дієву Державну інспекцію з охорони природних ресурсів, якій підпорядкувати іншу частину Держземінспекції (здійснення контролю за екологічним станом земель), а також частину Держкомводгоспу України та Держкомлісгоспу України та інших, які намагалися здійснювати державний та відомчий контроль за використанням і охороною відповідних природних ресурсів, переглянувши зміст та повноваження цього органу;

в) впорядкувати регіональні підрозділи органів земельних ресурсів, підпорядкувавши їх виконавчим органам сільських, селищних та міських рад народних депутатів без дублювання повноважень вказаних вище, розгорнувши реальне самоврядування;

г) з метою забезпечення реалізації Державної земельної політики щодо земель сільськогосподарського призначення, водного і лісового фондів, гармонійного врегулювання допущених помилок при реформуванні відносин власності в аграрному секторі економіки, проведення комплексного землеустрою та перспективного розвитку сільських територій, екологізації сільськогосподарського виробництва, раціонального використання та охорони, збереження і підвищення родючості ґрунтів, а також здійснення ринкових земельних відносин перетворити Держземагенство України та всі інші підрозділи, включаючи Держземінспекції в Державний департамент земельних ресурсів, як урядовий орган,

підпорядкувавши його, а також Державне підприємство “Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою” і регіональні інститути, - Міністерству аграрної політики України.

При цьому, надати Міністерству аграрної політики України всі необхідні повноваження стосовно земель

сільськогосподарського призначення, зокрема:

формування і реалізації державної політики у галузі земельних відносин землеустрою, моніторингу і

державного контролю за використанням та охороною

ґрунтів, а також здійснення заходів щодо формування і функціонування ринкових земельних відносин;

координація робіт з продовження проведення земельної реформи;

вирішення інших питань у галузі земельних відносин та охорони земель.

Скоординувати діяльність державного підприємства

“Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою” і його регіональних інститутів землеустрою,

Українського інституту сільськогосподарських

аерофотогеодезичних вишукувань, Державного

технологічного центру охорони родючості ґрунтів і його

регіональних підрозділів та інших підприємств, фондів і

проектів, як головних наукових і виробничих виконавців

комплексу робіт з проведення земельної реформи,

врегулювання земельних відносин та охорони і підвищення родючості ґрунтів в сільській місцевості;

д) визнати пропонований Державний департамент

земельних ресурсів Міністерства аграрної політики України

єдиним спеціально уповноваженим центральним органом

виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин стосовно земель сільськогосподарського призначення. А роботи з проведення землеустрою на національному і регіональних рівнях, сільських територій, землеволодінь та землекористувань визнати першочерговими в системі заходів з подальшого здійснення (виправлення помилок) земельної реформи.

ж) розпочати проведення комплексного державного землеустрою та землевпорядкування одночасно по всій території України, формуючи державні земельно-кадастрові, реєстраційні та геоінформаційні системи, а також здійснення широкомаштабних заходів з раціонального використання і охорони ґрунтів та меліорації земель. При цьому передбачити при внесенні змін в державному бюджеті України на 2008 рік фінансування загальним обсягом – 2,5 млрд грн, а також необхідні кошти на послідуєчі роки.

- Якою Ви бачите концепцію вдосконалення механізму використання земель сільськогосподарського призначення відповідно до їх цільового призначення ?

- Врегулювати дану проблему можна комплексно і вона лежить в площині:

визначення цільового функціонального призначення земельних ділянок в процесі державного землеустрою. незалежно від того, хто ними фактично володіє, користується чи розпоряджається, а також встановлення кримінальної відповідальності за невиконання вище вказаних вимог, в першу чергу працівниками органів

державної влади і місцевого самоврядування, які мають будь-яке відношення до використання та охорони земельних ресурсів;

продажу всіх земельних ділянок сільськогосподарського призначення недержавної власності, незалежно від того, хто ними фактично володіє, користується чи розпоряджається у разі необхідності зміни їх цільового функціонального призначення лише Державному земельному банку даних (Національний земельний банк України) за ціною, яка встановлена для сільськогосподарських земель (перехід до державної власності);

у разі виявлення будь-яких проявів не використання земель відповідно до їх цільового призначення, незалежно від того, хто ними фактично володіє, користується чи розпоряджається, таке використання землі негайно зупиняється і за рішенням суду переходить до державної власності. При цьому необхідно встановити кримінальну відповідальність з конфіскацією належного майна винуватців у зміні цільового функціонального призначення поза відповідною державною установою та довічна заборона всім причетним до такого працювати в органах державної влади і місцевого самоврядування, а також в державних, комунальних та підприємствах, які мають відношення до проведення землепорядних робіт, здійснення землеустрою, земельного кадастру.

При цьому законодавчо визначити, що будь-яка зміна цільового призначення земель сільськогосподарського призначення можлива лише із землями, які спочатку перейшли до державної власності лише через пропоновану

державну установу.

- Чи відбудеться недопущення заниження реальної вартості родючих земель підчас продажу, якщо удосконалити лише методику експертної грошової оцінки земельних ділянок ?

Щоб захистити, в першу чергу громадян, яким подаровано земельні паї, потрібна неординарна і системна робота всіх гілок влади.

Методику потрібно також вдосконалювати. Для цього має спеціальна робоча група із відповідних фахівців підготувати необхідні пропозиції із врахуванням вищенаведеного.

При цьому, вважаю, що експертна грошова оцінка земельних ділянок має встановлювати вартісні показники української землі на рівні європейських, а можливо, й вищих цін.

Як ми вже знаємо, готується проект нормативно-правового акту щодо запровадження виключно аукціонної форми передачі в оренду і продажу землі несільськогосподарського призначення, а як бути із сільськогосподарськими землями ?

Я підтримує пропозицію стосовно аукціонів також й для земель сільськогосподарського призначення, особливо на вторинному ринку. Головне, щоб у таких аукціонах, а таж на конкурсних засадах фігурували українські теперішні й майбутні фермери - чинні господарі на рідній землі, а не якісь надумані орендарі, які далекі від проблем українського села і української перспективи.

До речі, лихоманка орендних відносин в сільськогосподарському виробництві вийшла з-під контролю і будь-якого здорового глузду по всій державі (на сході й на заході). Такі «оренди», плекаючи надії на легке здобуття за тіньовими схемами права власності на землі часто виливається рейдерські та антигуманні дії.

Нам в Україні необхідно створити умови і реальні механізми, щоб діяльність всіх таких господарів ґрунтувалася на високоморальних та культурних цінностях і орієнтувалася на виробництво екологічно чистої (органічної) високобілкової продукції рослинництва і тваринництва.

При цьому потрібно орієнтуватися на вітчизняні біоенергетичні, енергозберігаючі, вітамінозберігаючі (включаючи холодильні) та інші технології. Для цього також мають забезпечуватись умови вільного господарювання та господарської ініціативи і самореалізації, дешеве довгострокове кредитування та гарантії збуту виробленої продукції за стабільними цінами лише для господарств — учасників реалізації такої державної політики.

Без вирішення цих та інших проблем неможливо вести жодну конструктивну розмову про сільськогосподарські землі як основний засіб виробництва та основне національне багатство народу України.