

ЗЕМЕЛЬНА ДОРОЖНЯ КАРТА ДЛЯ ОРГАНІВ ВЛАДИ

В процесі приготування Аграрним союзом України зустрічі Героїв України з Міністром аграрної політики та продовольства України стосовно розгляду питання щодо запровадження ринку землі, мною було підготовлено деякі матеріали, зокрема проект звернення-пропозицій. Просто заявляти, не пропонуючи нічого, – це не в моєму стилі...

Бо, я часто кажу, що дію подібно до лікаря..., де на основі всієї наявної інформації «знімаю аналізи...» - пізніше напрацьовую пропозиції «виписую рецепт...». Адже кожна територія має свої особливості і відмінності, тому єдиним інструментом вирішення такого складного і творчого завдання має бути комплексний землеустрій та землевпорядкування на національному, регіональних і місцевих рівнях в розрізі кожного роздержавленого і реформованого господарства за відповідним завданням, суть і зміст яких мало хто розуміє...

Зазначу, що ринкові земельні відносини - це також дуже специфічний і широкий спектр інтересів усіх громадян України, а не лише селян, та всіх суб'єктів таких відносин, включаючи іноземних, тому в українських реаліях доцільно спочатку створити правові засади та гарантії для

запровадження прозорих ринкових відносин, і лише потім – говорити про ринок землі та про окремі преференції.

Оскільки я працюю відкрито, подібний матеріал напередодні передав заступнику міністра, а також Миколі Володимировичу Присяжнюку після згаданої зустріч, яка відбулася 5 липня 2011 року. Сподіваюсь, що можливо на цей раз скористаються моїми порадами.

Пропоную ознайомитись також всім причетним до форсування ринку родючих земель – основного національного багатства України

В Україні, справді, необхідно здійснити конкретні заходи для завершення реформ та запровадження гарантованих ринкових механізмів **«Щоб не обезземелити селян...»**, як вірно виголосив Президент України - Віктор Федорович Янукович.

Бо, живучи і користуючись землею, на яку щедро посилається життєдайна енергія сонця, дощів та повітря, селяни, докладаючи свої уміння й працю, вирощують незамінну натуральну сировину та продукти харчування також для всіх городян, створюючи достаток в житті й побуті, а також відповідний соціальний розвиток сільських територій. Адже земля та її природні ресурси – є матеріальною, фінансовою і соціальною основою життєдіяльності сільського населення - основою існування селянства як ГЕНОФОНДУ української нації.

І навпаки, - дії чи бездіяльність, які спричиняють до зменшення кількості зайнятих на землі (в місцевому сільськогосподарському підприємстві, сімейному фермерському чи особистому господарстві) приводять до обезлюднення та вимирання сіл, а значить - до обезземелення селян - знищення ГЕНОФОНДУ української нації і розцінюються як - ГЕНОЦИД... [Геноцид](#) — Вікіпедія

Саме тому кожна розвинена держава старається всіляко підтримувати розвиток сільських територій – проживання і діяльність громадян в сільській місцевості...

Який я бачу вихід та які основні механізми пропоную для звершення аграрної та земельної реформи в Україні, або своєрідна ЗЕМЕЛЬНА ДОРОЖНЯ КАРТА ДЛЯ ОРГАНІВ ВЛАДИ (детальніше в Додатках як складових, що описані в різних статтях, в тому числі на цьому сайті).

1. На всіх рівнях органів влади визнати, що ідеєю та метою аграрної і земельної реформ є – реалізація національних інтересів щодо збереження та відтворення українського селянства, як генофонду нації, і сталого розвитку сільської місцевості, раціонального використання природних ресурсів і природного середовища, формування безпечних і здорових умов життя та гарантування продовольчої безпеки для всіх громадян України.

2. Президент України як гарант Конституції України і голова РНБО України – негайно бере під особистий контроль реалізацію нової Комплексної національної регуляторної політики щодо землі та її природних ресурсів, особливо в сільській місцевості, яка невідворотно реалізує такі основні складові:

1) Реформування інститутів та Інституцій на всіх рівнях

органів влади, які мають відношення до питань землі та її природних ресурсів. *(Додаток 1)*

2) Створення відкритої Національної геоінформаційної системи, яка включає кадастрову та реєстраційну, що узгоджуються, постійно актуалізується та підтримується. *(Додаток 2)*

3) Для забезпечення гарантій набутої власності селянами та якнайшвидшого і безболісного виправлення помилок реформ, законодавчо впроваджуються прозорі механізми, де б перші трансакції та зміна цільового призначення на всі розпайовані землі проходили б лише через відповідну національну спеціалізовану установу (її філії). *(Додаток 3)*

4) Законодавче впровадження Державної цільової програми здійснення комплексного землеустрою та землевпорядкування на національному, регіональних і місцевих рівнях в розрізі кожного роздержавленого і реформованого господарства впродовж п'ять років (термін повного виконання програми), як обов'язкової до виконання в повному обсязі всіма учасниками, включно з Верховною Радою України та Урядом, в тому числі при формуванні державного бюджету на всі роки її реалізації.

Адже, комплексні землепорядні роботи, як єдиний інструмент вирішення такого складного і творчого завдання, також супроводжують реальний процес розвитку сільських територій та завершення реформування земельних відносин (*Додаток 4*). Згідно із грамотно складеним завданням, - комплексний землеустрій та землепорядкування на відповідному рівні включає:

- на першому (підготовчому) етапі проводиться: високоточне цифрове картографування та інвентаризація і сертифікація, в тому числі на предмет забруднення ґрунтів радіонуклідами, важкими металами, збудниками хвороб, всіх земель та угідь і ділянок, їх власників, користувачів, орендарів тощо; здійснюється ґрунтове, геоботанічне, екологічне, ландшафтне та інше обстеження всіх наявних природних ресурсів в розрізі водозборів малих річок, адміністративних територій, угідь і ділянок; розмежовуються землі державної і комунальної власності, охоронних і заповідних об'єктів, резервних фондів та інших. При цьому систематично наповнюється достовірною інформацією Національна геоінформаційна система, включаючи кадастрову та реєстраційну, які постійно актуалізується і підтримується;
- на цій основі проектується, розробляються, обґрунтовуються та приймаються конкретні варіантні

рішення в екологічному, економічному, соціальному, юридичному та інших аспектах, які даватимуть відповідь на всі проблемні питання та визначатимуть шляхи розвитку і зростання добробуту кожної сільської громади і відповідної території (в часі й просторі), а також відповідні заходи з раціонального використання і охорони всіх земель та природних ресурсів;

- при цьому формуються оптимальні природні агролісоландшафти (без невмотивованого подрібнення (парцелізації) існуючих масивів) та вітчизняні ефективні за розмірами і діяльністю господарські одиниці з врахуванням конкретних природних, економічних і соціально-демографічних умов, а також поточні і перспективні плани соціально-економічного розвитку кожної територіальної громади, здійснюється авторський нагляд за виконанням всіх запроектованих заходів.

5) В процесі сучасного пропонованого комплексного землеустрою та землевпорядкування також розглядаються і вирішуються питання врегулювання відносин власності “набутої” в неприродний спосіб (через умовне паювання та примусову заміну сертифікатів на державні акти із назвою “право приватної власності”), в тому числі шляхом консолідації земельних ділянок виділених і самостійно використовуваних в натурі та

Відновлення інституту - довічного успадкованого володіння. (Додаток 5)

6) Головною складовою в процесі завершення реформ є формування сталих й ефективних сільськогосподарських землеволодінь і землекористування та мінімально неподільних земельних масивів (лотів), в тому числі земельних ділянок змінених за їх цільовим функціональним призначенням лише в процесі варіантності згаданого комплексного науково-обґрунтованого державного землеустрою та землевпорядкування.

За попередніми обстеженнями, аналізом і підрахунками у сільській місцевості передбачається створити і впорядкувати (як варіант):

- до 5 тис. спеціалізованих господарств різної форми господарювання (переважно з найманими працівниками) загальною площею близько 10 млн. га високоцінних й високотоварних великих масивів;

- понад 250 тис. приватних сімейних селянських

(фермерських) господарств (родові, сімейні маєтки, які створюють молоді сім'ї переважно без найманих працівників, переважно на умовах довічного успадкованого володіння) загальною площею майже 10 млн. га малих масивів ріллі та інших прилеглих угідь;

- біля 7 млн. га будуть залужені, заліснені, забудовані, використані для гірничо-видобувної та іншої не сільськогосподарської діяльності тощо;

- решту придатних угідь будуть використовувати дрібні особисті селянські, та фермерські господарства (без найманих працівників).

Діяльність всіх таких господарств ґрунтуватиметься на високоморальних та культурних цінностях і орієнтуватиметься на виробництво екологічно чистої (органічної) високобілкової продукції рослинництва й тваринництва. Відповідна увага приділятиметься вітчизняним біоенергетичним, енергозберігаючим, вітамінозберігаючим (включаючи холодильні) та іншим технологіям.

7) Для забезпечення прав реальної власності у всіх впорядкованих і сформованих сільськогосподарських землеволодіннях, землекористуваннях та мінімально неподільних масивах (лотах), через п'ять років після їх успішного функціонування, законодавчо впроваджуються прозорі механізми вільної купівлі таких прав (наступні трансакції) новими потенційними господарями на відкритих торгах і лише за умов виконання певних вимог з огляду на перспективи розвитку сільської місцевості. *(Додаток 6)*

3. Зважаючи на те, що незавершені земельна і аграрна реформи здійснювались за окремими Указами Президента України та нормативними актами Уряду в межах окремих конкретних господарств, де розпайовано землі на рівні паї – і лише для кожного з них, тому всі кроки з подальших реформувань, включаючи виправлення помилок, та запровадження ринкових земельних відносин на землях сільськогосподарського призначення мають здійснюватись лише за окремими логічними, прозорими і однозначними законодавчими актами і лише окремо - в межах конкретних реформованих господарств при безпосередній участі держави.

Особливо це стосується пропонованого законопроекту про ринок земель, адже мораторій відноситься лише до земель

сільськогосподарського призначення, і тому в Україні потрібний окремий закон про обіг земель сільськогосподарського призначення (краще — про ринкові земельні відносини, проект якого пропонував раніше).

4. Такі комплексні і системні дії вимагають запровадження нових підходів до економіки природокористування, зокрема з визначення шляхів та обсягів одержання прибутків (доходів), - як надважливому інструменту успіху. Вони розмежовуватимуть інтереси і базуватимуться на новій рентній основі. *(Додаток 7)*

5. До того часу, поки не будуть остаточно сформованих ефективні й стабільні господарств та прозорі й вигідних для селян ринкові правила стосовно земель сільськогосподарського призначення, підлягають вилученню чинні та пропоновані норми щодо права суборенди, емфітевзису, продажу і застави прав на оренду землі та інші непрозорі правочини, особливо стосовно земельних паїв (ділянок), які були безоплатно передані у власність селянам в процесі їх роздержавлення і приватизації.

6. Одночасно необхідно посилити вимоги до визнання

недійсними угод та запровадити кримінальну відповідальність за порушення чинного законодавства, зокрема за вчинені дії під час мораторію на відчуження землі. При цьому визнавати конфіскованими (повернутими до державної власності) не витребувані паї, нелегально відчужені або необґрунтовано змінені за цільовим функціональним призначенням земельні ділянки (паї) незалежно від того, хто ними фактично володіє, користується чи розпоряджається, а також внаслідок будь якої іншої афери.

7. При цьому має бути негайно створена група з фахівців-професіоналів усіх галузей, які цілковито поділяють дані погляди і готові самовіддано конкретизувати, доповнити всі кроки звершення реформ і супроводжувати їх під особисту відповідальність пропонованого.

Таким чином, дозволю собі від імені всіх селян-власників та всіх громадян України, які споживають продукти полів і ферм, стверджувати, що підтримуючи прагнення Президента України - Віктора Федоровича Януковича – «не обезземелити селян...» через послідовне запровадження пропонованих комплексних і системних подальших реформувань, виправляючи допущені помилки, в процесі невідкладного прийняття і реалізації нової

Комплексної національної регуляторної політики щодо землі та її природних ресурсів, яку невідворотно реалізуватимуть органи влади на всіх рівнях, можливо реалізувати конституційні вимоги в молодій Українській державі.