

Всеукраїнська газета "**Фермер України**" за лютий 2011 року опублікувала у вигляді інтерв'ю деякі мої пропозиції, а також Всеукраїнська ділова газета "

АГРАРНИЙ ТИЖДЕНЬ.UA

" за 14-20 березня 2011 № 9 надрукувала мою статтю, з порушених питань на комітетських слуханнях.

Про них я також писав на сторінці сайту так...

Сьогодні 24 лютого 2011 року відбулося друге комітетське (Комітету з питань аграрної політики та земельних відносин) слухання в плані підготовки до Парламентських слухань щодо ринку земель сільськогосподарського призначення.

Перед початком слухань я вручив голові комітету Калетніку Григорію Миколайовичу деякі пропозиції (копію підготовленого матеріалу голві АГРОСУЮЗУ УКРАЇНИ Новікову Г.В.) під назвою "КОМУ І ЯКИЙ ПОТРІБНИЙ РИНОК ЗЕМЛІ !? Або, - у кого - які ІНТЕРЕСИ..." на шести сторінках - як проект виступу.

Я вдячний Григорію Миколайовичу і, особливо, Міністру аграрної політики Присяжнюку Миколі Володимировичу, які дозволили мені виступити в межах регламенту (три хвилини).

Оскільки проблеми, механізми та конкретні пропозиції до законопроектів не можна втиснути у три хвилини, я зупинився лише на інтересах і наголосив на тому, що в Президента України, Верховної Ради України та Уряду є лише один інтерес - інтерес балансу всіх інтересів та запросив всіх ознайомитись з моїми практичними напрацюваннями в процесі врегулювання земельних і майнових відносин в реформованих господарствах України, в тому числі в пресі та на сайті. При цьому запропонував розглянути комплексно конкретні пропозиції у колі професіоналів до початку парламентських слухань та викласти їх на папері.

Пропоную Вашій увазі даний матеріал.

КОМУ І ЯКИЙ ПОТРІБНИЙ РИНОК ЗЕМЛІ !? Або у кого - які ІНТЕРЕСИ...

За даними багатьох експертів, незважаючи на мораторії на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, вже привласнено понад п'ять мільйонів гектарів родючих угідь, в тому числі компаніями з іноземним капіталом.

Тому одні форсують введення вільного ринку землі, - інші категорично проти...

Вважаю, що найбільше проблем і бід від невизначеності - куди ідемо та що хочемо мати в кінцевому варіанті...

Не секрет, що до цього часу в Україні, на жаль, так і не визначено на законодавчому рівні - мету, етапи, завдання та механізми правового, економічного, фінансового і соціального розвитку подальших реформ у ринкових умовах, а також шляхів їх забезпечення та реалізації.

Насамперед треба відповісти на цю проблему на найвищому рівні і законодавчо запровадити обов'язкову до виконання комплексну національну регуляторну політики у сферах земельних відносин та природокористування.

При цьому, необхідно негайно поглибити реформування існуючих державних інститутів, які мають стосунок до питань землі та її природних ресурсів, створивши на їх базі в межах існуючої чисельності нову національну установу «Національний земельний банк даних України», який сконцентрує всю необхідну інформацію про землю, нерухоме майно та природні ресурси у відкритій Національній геоінформаційній системі.

Також одночасно розпочати роботи з комплексного землеустрою на національному, регіональних і місцевих рівнях (законодавча база існує) і впродовж одного року закінчити їх перший етап.

Як один із головних механізмів протидії

тіньовому продажу родючих земель і подолання парцелізації сільськогосподарських угідь, пропоную законодавчо визначити і терміново впровадити механізм, де б перші трансакції та зміна цільового призначення на всі розпайовані землі сільськогосподарського призначення незалежно від того хто ними фактично володіє, користується чи розпоряджається, проходили лише через відповідну державну спеціалізовану установу (її філії).

Ще один фактор...

Як не парадоксально, але в ринкових земельних відносинах архіважливим питанням є функціювання внутрішнього і зовнішніх ринків на продукцію і

продукти сільського господарства. Ціни і кредитні ресурси.

Тому нам необхідно активно проводити закупівлю на конкурентній основі сільськогосподарської продукції для потреб держави, включаючи демпферні, стратегічні запаси довготермінового зберігання, а також створювати умови максимального виробництва і реалізації її надлишків на зовнішніх ринках, особливо продуктів харчування.

При цьому завозити в Україну лише ту продукцію, яку неможливо, або невигідно виробляти в Україні. Для цього необхідно впровадити відповідні “стимулюючі” механізми...

Як відноситися до недобросовісних виконавців мораторію ?

Оскільки в Україні офіційно і публічно діяла і діє заборона (мораторій) на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, тому будь-яка розмова про ущемлення, начебто набутих, прав власності на землю різними ділками (так званими інвесторами) за тіньовими чи напівлегальними схемами є аморальною, недоречною і антинародною.

За таких умов підлаштовувати українське законодавство про ринок земель чи інші нормативні акти під можливу легалізацію сірих схем привласнення родючих земель, звинувачуючи будь-кого у, буцімто, невідповідності законопроектів

європейському законодавству не має жодних підстав. Навпаки Верховна Рада України повинна створити прозоре і дієве законодавство з позиції українських національних інтересів і викликів глобалізації.

Одночасно треба посилити вимоги до визнання недійсними угод і запровадити кримінальну відповідальність за порушення чинного законодавства, зокрема за вчинені дії з відчуження землі під час мораторію.

Також визнавати конфіскованими (повернутими до держвласності) нелегально відчужені або необґрунтовано змінені чи не використовувані за цільовим призначенням земельні ділянки (паї) незалежно від того, хто ними фактично володіє, користується чи

розпоряджається.

Вважаю, що лише за умов однозначних і передбачуваних, прозорих і невідворотних дій з боку всіх учасників, насамперед держави, можемо рухатися вперед.

Формуючи закони, нам потрібно **максимально врахувати інтереси**
, які турбують всіх учасників
ринкових земельних відносин
. Саме
ринкових
, а не просто ринку...

Це примушує нас розглядати і вирішувати проблеми лише комплексно і системно в

**розрізі конкретних інтересів дотримуючись
максимального їх балансу**

.

На це також націлюють нас і Президент
України і Прем'єр-міністр України.

Я згрупував реальні бажання у **шість
напрямків невідворотного забезпечення в
інтересах** , а
саме :

1) в національних інтересах;

2) в інтересах територіальних громад;

3) в інтересах селян-власників паїв;

4) в інтересах усіх наявних та майбутніх селянських і фермерських господарств;

5) в інтересах існуючих та нових сільськогосподарських підприємств, кооперативів, агрохолдингів і їх засновників, які мають і матимуть добросовісні наміри щодо участі в реалізації аграрної політики України, в тому числі з розвитку сільських територій, раціонального використання і охорони землі та її природних ресурсів на території України;

6) в інтересах світового спів-товариства

та міжнародних організацій.

Реалізуючи механізми ринкових земельних відносин стосовно земель сільськогосподарського призначення, необхідно **невідворотно законодавчо забезпечити** такі конкретні права, умови і обов'язки:

1) в національних інтересах:

- реальні права всіх громадян України на землю та її природні ресурси, як співвласників Основного національного багатства та відкритої інформації про них (геоінформаційна система, яка включає кадастрову);
- гарантування продовольчої безпеки держави та повноцінне і якісне харчування кожного українця вітчизняними продуктами;
- наповнення внутрішнього ринку лише вітчизняною сертифікованою натуральною органічною екологічно чистою продукцією рослинництва і тваринництва на

конкурентній основі та максимальна реалізація надлишків такої продукції, особливо продуктів харчування на зовнішніх ринках;

- гармонійний розвиток сільських територій та поселенської мережі як невід'ємного середовища життя і праці українського селянства в системі розвитку всієї території держави і конкретного регіону;

- чистоту довкілля, збереження і відтворення природної родючості ґрунтів, охорону і раціональне використання всіх земель та їх природних ресурсів;

- гарантування якнайшвидшого і

безболісного виправлення помилок аграрних і земельних реформ, формуючи вітчизняні ефективні за розмірами і діяльністю господарські одиниці в конкретних природних, економічних і соціально-демографічних умовах;

- проведення комплексного державного землеустрою в розрізі всіх адміністративно-територіальних одиниць і в межах реформованих господарств одночасно по всій території держави;

- створення аграрним господарствам і підприємствам – учасникам реалізації державної аграрної політики найкращих умов дешевого довгострокового кредитування та гарантій збуту виробленої продукції за вигідними цінами.

2) в інтересах територіальної громади:

- відновлення статусу повноцінної адміністративної території кожної громади (ради) і лише, - в тому числі визначення меж поселення (селища, села, хутора, садиби);

- право всіх членів територіальної громади (громадян України) на реальні доходи до місцевого бюджету від власності на земельні ділянки та природні ресурси, що належать територіальній громаді, а також на частину доходу відрахованого до місцевого бюджету з національних доходів (прибутків) як за Основне національне багатство;

- реальне формування доходів і видатків місцевих бюджетів, в комплексі з реалізацією програм і планів адміністративно-територіального розвитку, у відповідності до затвердженого проекту державного землеустрою даної території громади;

- незаперечне право першочергово надавати належні землі для ведення ефективних селянських і фермерських господарств за спрощеною системою на пільгових умовах у довічне успадковане володіння, та довгострокову оренду членам територіальної громади, які постійно проживають та працюють на відповідній території громади;

- право (50 відсотків голосу) спільно з

органом державної влади на продажу (відчуження) масиву (масивів) земель сільськогосподарського призначення у приватну власність для використання за цільовим призначенням лише громадянину України, який використовуватиме землю самотійно, або є засновником (співзасновником) сільськогосподарського формування (господарства, підприємства), що зареєстроване на території громади (ради), де знаходяться відчужувані землі. Межі та максимальний розмір придбаного масиву (масивів) визначається для даної території, відповідно до затвердженого проекту державного землеустрою;

- нести відповідальність, в тому числі фінансову за використання землі та її природних ресурсів в межах відповідної території громади (ради) нижче від середнього рівня даного

природно-економічного району.

3) в інтересах власників-селян:

- право всіх землевласників-селян
безперешкодно реалізувати своє право на
ділянку (пай):

- одержання в натурі для ведення
особистого селянського чи фермерського
господарства;

- передачі в оренду добросовісному
орендарю відповідно до вимог
законодавства;

- відчуження до державної установи за ціною вказаною в сертифікаті;

- передачі в спадщину або в довічне успадковане володіння родичам першої черги.

- одержання щорічно протягом п'яти (до п'яти) років коштів на рівні 5 відсотків від вартості відчуженого паю (ділянки) на користь держави, якщо гроші за відчужену власність залишатимуться на депозитному рахунку такого власника-селянина в спеціалізованій державній фінансовій установі на цей час;

- користуватись всіма благами, які створює

територіальна громада в процесі розвитку території, особливо від ефективного функціювання виробничо-господарських одиниць;

- право на придбання у власність для особистого використання за цільовим призначенням масиву (масивів) земель сільськогосподарського призначення, в тому числі як засновника (співзасновника) вітчизняного сільськогосподарського формування (без іноземного капіталу), яке зареєстроване на території громади (ради) де знаходяться придбані землі);

- безпечне і комфортне проживання, працю і відпочинок в чистому довкіллі, де гармонійно розвивається сільська територія та поселенська мережа.

4) в інтересах усіх наявних та майбутніх селянських і фермерських господарств:

- право всіх власників-селян (членів селянського чи фермерського господарства), а також молодих сімей безперешкодно реалізувати своє право на одержання в натурі за спрощеною системою на пільгових умовах єдиним масивом належних паїв (ділянок), а також інших суміжних ділянок чи окремих масивів у відповідності затвердженому проекту державного землеустрою у довічне успадковане володіння, або в оренду відповідно до вимог законодавства для ведення особистого селянського чи фермерського господарства;

- одержання в державній спеціалізованій

фінансовій установі дешевих довгострокових кредитів та гарантій збуту виробленої стандартизованої натуральної органічної екологічно чистої продукції рослинництва і тваринництва за вигідними цінами (лише господарством – учасником реалізації державної аграрної політики);

- право на залучення капіталів інших осіб, зацікавлених у сільськогосподарському виробництві, - лише на партнерських умовах.

5) в інтересах існуючих та нових сільськогосподарських підприємств, корпоративів, агрохолдингів і їх засновників:

- орендувати на довгостроковий термін землі державної, комунальної і приватної власності лише в межах території одного колишнього реформованого господарства. Також допускається оренда земельних паїв (масивів) на території суміжних громад лише за відсутності бажаних місцевих господарств орендувати їх (за рівних умов) і за умов одноголосного рішення всіх дорослих жителів такої територіальних громади;

- право на придбання у власність громадянином України - засновником (співзасновником) вітчизняного сільськогосподарського підприємства (без іноземного капіталу), яке зареєстроване на території громади (ради), де знаходяться придбаванні землі для використання за цільовим призначенням в межах визначеного максимального розміру

відповідно до затвердженого проекту
землеустрою;

- збереження прав на існуючу (наявну)
оренду земельних паїв (ділянок), відповідно
до чинних і лише добросовісних договорів
оренди до закінчення терміну їх дії, якщо
такі умови відповідають затвердженому
проекту державного землеустрою;

- одержання в державній спеціалізованій
фінансовій установі дешевих
довгострокових кредитів та гарантій збуту
виробленої стандартизованої натуральної
органічної екологічно чистої продукції
рослинництва і тваринництва за вигідними
цінами (лише господарством (кооперативам)
— учасником реалізації державної аграрної
політики);

- право на залучення капіталів інших осіб, зацікавлених у сільськогосподарському виробництві, - лише на партнерських умовах.

б) в інтересах світового спів-товариства та міжнародних організацій.

- гарантування продовольчої безпеки в нутрі України та постачання на конкурентній основі на світові ринки лише сертифікованої натуральної органічної екологічно чистої продукції рослинництва і тваринництва, особливо продуктів харчування;

- гарантування демократичних свобод в Україні та повернення боргів міжнародним фінансовим структурам;

- залишатись відкритою державою для імпорту продукції та продуктів харчування за умов рівноцінних дії та механізмів щодо вимог, дотування, інтервенцій, купівельної спроможності та інших чинників, переваг і противаг в розвинутих країнах Європи та в Україні.

Беручи до уваги наведене, - саме створення таких правових механізмів, які б забезпечували ці та інші інтереси дає повноцінну відповідь на запитання сьогоднішніх слухань: - Що робити ?

Для повноти пропозицій вважаю, що для досягнення пропонованого, в законодавчому порядку також необхідно

вилучити із всіх законодавчих та нормативно-правових актів України (їх проектів), усі норми стосовно земель сільськогосподарського призначення, за якими можливо було б набувати (включаючи будь-які тіньові чи інші схеми) право власності будь-якою юридичною особою та фізичною особою, яка не є громадянином України, що постійно (останні 10 років) не проживає на території України, чи не є засновником (співзасновником) вітчизняного сільськогосподарського підприємства, не залежно, чи зареєстроване таке підприємство на території громади (ради), де знаходяться придбаванні землі для використання за цільовим призначенням.

Також треба вилучити всі норми щодо права суборенди, емфітевзису, права продажу прав на оренду, застави орендних прав та інших непрозорих правочинів, що

застосовувались, застосовуються, чи можуть бути застосовані до всіх земель сільськогосподарського призначення, в тому числі до земельних паїв (ділянок), які були безоплатно передані у власність селянам в процесі їх роздержавлення і приватизації.

Головне творити і діяти розумно на користь громадян України.

Іншого шляху я не бачу.

Це лише частина пропозицій.