Право на перші трансакції - лише державі…

Рішенням рад Агарного союзу України і Асоціації фермерів та приватних землевласників України **мене обрано керівником Робочої групи з підготовки узгоджених пропозицій щодо законопроекту № 9001-1 «Про ринок землі»**
.

Пропоную вашій увазі варіант напрацьованих пропозицій станом на 3 листопада 2011 року. Перечитуючи, переконуюсь, що був правий...

ПРОЕКТ

ПРОПОЗИЦІЇ РОБОЧОЇ ГРУПИ

АГАРНОГО СОЮЗУ УКРАЇНИ І АСОЦІАЦІЇ ФЕРМЕРІВ ТА ПРИВАТНИХ ЗЕМЛЕВЛАСНИКІВ УКРАЇНИ ДО ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ, ПРЕЗИДЕНТА УКРАЇНИ ТА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ ЩОДО ЗАКОНОПРОЕКТУ 9001-1 «ПРО РИНОК ЗЕМЛІ» В РЕАЛЬНОМУ ПРОЦЕСІ ЗАВЕРШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ

Проаналізувавши на фаховій основі, за участю вчених і практиків, широких верств населення, співвласників земельних паїв, дійсних господарів, що формувались в процесі реформування КСП, місцевих органів самоврядування та інших зацікавлених осіб, розроблений Урядом проект Закону України «Про ринок землі», який зареєстровано у Верховній Раді України під № 9001-1 та, беручи до уваги те, що мораторій накладено лише на землі сільськогосподарського призначення (а проект Закону України «Про ринок землі» виписано для усіх категорій) і, керуючись вимогами Конституції України та з метою виправлення допущених помилок в процесі завершення земельної реформи і проведення практичної підготовки до впровадження цивілізованих ринкових земельних відносин, Агарний союзу України і Асоціація фермерів та приватних землевласників України пропонують наступне:

1. Зважаючи на те, що держава Україна єдиною в світі визначила кому, скільки і яких земель сільськогосподарського призначення подарувати шляхом розпаювання і приватизації, сама визначила ціну паїв, потім насильно замінила сертифікати на держакти, а також беручи до уваги те, що в даний час в Україні надвисокі банківські відсотки, більше половини грошей в тіні та нестабільна економіка тощо, тому **лише держава може мати першочергове (єдине) право на купівлю за відповідною ціною таких земель у разі відчуження їх селянами чи необхідності зміни цільового призначення (перехід до державна власність).**

Лише за таких умов та лише в процесі виконання робіт з комплексного державного землеустрою щодо завершення земельної реформи на землях сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності та на роздержавлених землях сільськогосподарських підприємств (в межах і за межами населених пунктів), який включатиме планування конкретних заходів з соціально-економічного розвитку відповідної території, можна завершити земельну реформу, виправляючи допущені помилки і забезпечити проведення практичної підготовки до впровадження цивілізованих ринкових земельних відносин,.

2. Тому законопроект України «Про ринок землі» реєстр. 9001-1 можна приймати лише за умови вилучення з нього Глави 3. «Обіг земель сільськогосподарського призначення» та Глави 4. «Консолідація земель сільськогосподарського призначення», а також вилучення з усіх інших статей та з Прикінцевих положень законопроекту всіх норм стосовно земель сільськогосподарського призначення і замість цих глав внести нову Главу 3. такого змісту:

« **Глава 3.** Вимоги до обігу земель сільськогосподарського призначення

Стаття 10. Порядок регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення.

Обіг земель сільськогосподарського призначення регулюється окремим Законом України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення». (такий проект доцільно розробити і прийняти до 1 січня 2013 року).

Дана Глава повинна включати також ряд інших статей, зокрема:

Стаття 11. Право безперешкодного відчуження земельних паї, набутих безоплатно у власність

До прийняття та введення в дію Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», з метою забезпечення гарантій реалізації прав на набуті безоплатно у власність селянами земельні паї (ділянки) вони мають право безперешкодно успадковувати родичами першої черги та відчужити їх до державної власності за нормативною ціною в порядку встановленому Кабінетом Міністрів України.

Стаття 12. Припинення дії норм суборенди, емфітевзису, продажу і застави прав на оренду землі та інші непрозорі правочини

До того часу, поки не будуть остаточно сформовані на землях сільськогосподарського призначення ефективні й стабільні господарства, відповідно до Проектів державного

землеустрою щодо завершення земельної реформи, припиняють чинність законодавчі 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.

Стаття 13. Заходи для захисту гарантій держави на права власності на землю та підготовки до завершення земельної реформи

З метою захисту гарантій держави на права власності на землю в процесі їх роздержавлення та використання і виправлення помилок земельної реформи та з метою підготовки матеріалів і заходів до завершення земельної реформи, визнаються недійсними угоди з відчуження землі під час дії мораторію на земельні ділянки, в тому числі на паї, власники яких через не прозорі правочини втратили можливість повноцінно реалізувати свої права тощо, або необґрунтовано змінені чи не використовувані за цільовим призначенням. При необхідності, проводиться конфіскація (повернутими до держвласності) таких земель незалежно від того, хто ними фактично володіє, користується чи розпоряджається. У разі будь-якого спротиву такого визнання спір вирішується в судовому порядку.

Стаття 14. Основна вимога для завершення земельної реформи і зняття мораторію на конкретній території та можливого початку обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення

Основною вимога для завершення земельної реформи і зняття мораторію на конкретній території та можливого початку обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, в тому числі купівлі-продажу на такій території є розробка і затвердження Проекту державного землеустрою щодо завершення земельної реформи на землях сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності та на роздержавлених землях сільськогосподарських підприємств (в межах і за межами населених пунктів), який включає планування конкретних заходів з соціально-економічного розвитку відповідної території та підготовки земельних ділянок до їх обігу, в тому числі до купівлі-продажу, розробленого відповідно до вимог статті 53а Закону України «Про землеустрій». (в прикінцевих положеннях вноситься зміни до Закону України «Про землеустрій»*).

Такі проекти мають здійснюватися в територіальних межах існуючих державних і комунальних сільськогосподарських підприємств та в межах проектів роздержавлення і паювання земель, де було визначено одинакові розміри

паїв у кадастровому і грошовому вимірі на основі завдань розроблених та затверджених у встановленому законом порядку і діють на період повної їх реалізації.

Проекти землеустрою мають бути обов’язковими до виконання і складатися та затверджуватися до початку обігу (купівлі-продажу) будь-якої земельної ділянки сільськогосподарського призначення на відповідній території, за винятком відчуження набутого права власності на земельний пай чи для особистого селянського господарства до державної, або комунальної власності, і можуть також передбачати інші види документації із землеустрою, визначені замовником проекту.»

3. Забезпечити до моменту введення ринку (купівлі-продажу громадянам України) земель сільськогосподарського призначення виконання таких першочергових вимог і умов успіху:

• законодавче визначення ідеї та мети втілення національних інтересів стосовно збереження та відтворення українського селянства як генофонду нації, і сталого розвитку сільської місцевості, раціонального використання й охорони природних ресурсів і природного

середовища, формування безпечних і здорових умов життя та гарантування продовольчої безпеки для всіх громадян України в процесі завершення земельної та аграрної реформ в Україні;

• реформування інститутів та інституцій на всіх рівнях органів влади, які мають відношення до питань землі та її природних ресурсів і які б реально забезпечували реалізацію визначених завдань;

• створення і запровадження відкритої Національної геоінформаційної системи, яка включала б достовірну державну кадастрову систему, в тому числі земельно-реєстраційну, що узгоджуються, постійно актуалізується та підтримується;

• усунення будь-яких посередників у виробництві, заготівлі, переробці та реалізації сільськогосподарської продукції і запровадження механізмів сприяння розвитку кооперації, а вкладання інвестиційних коштів (стороннього капіталу) в агропромисловий комплекс здійснювати лише на партнерських умовах;

• створення реального функціонуючого державного інституту (аграрного банку) для можливості одержання селянами дешевих (на рівні світових ставок) довгострокових кредитів;

• розробки, затвердження і впровадження у встановленому законодавством порядку, конкретних Проектів державного землеустрою щодо завершення земельної реформи на землях сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності та на роздержавлених землях сільськогосподарських підприємств (в межах і за межами населених пунктів) одночасно по всій території держави, які включатимуть планування конкретних заходів з соціально-економічного розвитку відповідної території та підготовки земельних ділянок до їх обігу. В процесі розробки таких проектів проводиться: інвентаризація земель, її власників, користувачів і правовідносин пов’язаних з ними; розмежування земель державної і комунальної власності; формування мінімально неподільні масивів за їх цільовим функціональним призначенням, включаючи процес впорядкування угідь і консолідацію окремо використовуваних в натурі земельних ділянок.

• делегування відповідно до закону, керуючись ст. 143 Конституції України, місцевими державними

адміністраціями свої повноважень відповідним радам базового рівня, які мають приймати відповідні рішення і розпоряджатися землями сільськогосподарського призначення також за межами населених пунктів за погодженням з місцевими державними адміністраціями, до моменту розмежування (визначення) земель державної власності у відповідності до затверджених і реалізованих в установленому порядку проектів державного землеустрою щодо завершення земельної реформи. При цьому держава фінансує здійснення цих повноважень у повному обсязі за рахунок коштів Державного бюджету України або шляхом віднесення до місцевого бюджету у встановленому законом порядку окремих загальнодержавних податків.

4.   Беззаперечно врахувати і законодавчо визначити конкретні прозорі та однозначні механізми при розробці (до 1 січня 2013 року) окремого Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», який має вводитися на кожній конкретній території лише після розробки, затвердження і лише в процесі реалізації відповідного Проекту державного землеустрою щодо завершення земельної реформи, такі основні вимоги:

1) Збалансувати основні інтереси в ринкових земельних відносинах і природокористуванні, а саме: національні інтереси; інтереси територіальних громад; інтереси селян-власників паїв; інтереси всіх наявних та майбутніх селянських і фермерських господарств; інтереси існуючих та нових сільськогосподарських підприємств, кооперативів, та інших господарських структур і їх засновників, які мають і матимуть добросовісні наміри щодо участі в реалізації нової аграрної політики України, в т.ч. з розвитку сільських територій, раціонального використання і охорони землі та її природних ресурсів; інтереси партнерських несільськогосподарських підприємств та інших легальних структур в Україні, а також світового співтовариства та міжнародних організацій;

2) Зважаючи на те, що земля та її природні ресурси – є матеріальною, фінансовою і соціальною основою життєдіяльності сільського населення – основою існування селянства як генофонду української нації, механізми формування реальних об’єктів володіння, користування і розпорядження землями сільськогосподарського призначення мають фокусуватись на становлення господарів-селян;

3) Встановити, що землі сільськогосподарського призначення можуть знаходитись у власності та у

довічному успадкованому володінні лише в громадян України, - жителів сільської місцевості, які особисто ведуть сільськогосподарську діяльність як основну;

4) Розмір одного господарства на правах власності, чи довічного успадкованого володіння земельними ділянками громадян України - фізичних(ої) осіб (особи), які проживають в даній сільській місцевості і безпосередньо ведуть сільськогосподарське виробництво в такому господарстві визначається Проектом державного землеустрою і частка власності не може перевищувати сукупного розміру окремо оброблюваних родючих полів відповідної сівозміни та може максимально становити (як приклад):

- в Степу – 500 га, (зрошуваних – 250 га);

- в Лісо - Степу – 300 га (зрошуваних – 150 га);

- в Поліссі – 150 га;

- в передгірських зонах Карпат і Кримських гір – 80 га

Володіння землею у будь-якому розмірі і за будь-яких умов однією й тією ж фізичною особою у двох і більше господарствах не допускається.

Господарство (фізична особа), яке володіє згаданими землями і утримує велику рогату худобу, особливо молочне стадо, може орендувати сусідні мінімально неподільні масиви ділянок загальною площею з розрахунку не менше ніж по 50 голів ВРХ на кожні 100 га. угідь;

5) Встановлення законодавчо і реального чіткого, абсолютного та однозначного унеможливлення іноземцям володіти на території України землями сільськогосподарського призначення, в тому числі стосовно набутих, у будь-якому розмірі і за будь-яких умов; *(Довідково: за даними експертів іноземці вже володіють понад 5 млн га угідь… Ст. 10 Урядового проекту Закону «Про ринок земель» вказує, що іноземці відчужують набуті землі після прийняття цього закону. Це означає, що набуті землі іноземцями і олігархами до цього часу залишаються у їх власності…)*

6) Виконання рішень зборів членів колективних господарств (співвласників землі та майна), де земля знаходилась в колективній власності стосовно формування правонаступників і вибору нової форми господарювання на умовах приватної власності на землю і майно. В таких господарствах запровадити можливий рух земельних паїв (ділянок) лише між співвласниками реформованого господарства, які утворили чи утворюють нові господарства на відповідній території;

7) Здійснення організаційних, правових, фінансових та інших конкретних заходів з врегулювання відносин власності та виправлення помилок, в тому числі стосовно віртуальних паїв (також тих, де видано держакти), що не виділені в натурі та земель державної власності, не залежно від того хто ними фактично володіє, користується чи розпоряджається;

8) Здійснення процедури продажу права користування окремих мінімально неподільних масивів земель державної форми власності лише на умовах оренди виключно на земельних торгах (аукціонах) за відповідну орендну плату, а також на умовах довічного успадкованого володіння для господарств сімейного типу, які сплачуватимуть єдиний земельний податок;

9) Поступового збільшення розміру орендної плати до розміру середньої ставки банківського відсотка, не збільшуючи розмір нормативної грошової оцінки землі.

*** При цьому, також необхідно Прикінцеві положення проекту Закону України «Про ринок землі» доповнити, зокрема:***

- *доповнити* ***Закон України «Про землеустрій» статтею 53а*** *(можливо й іншими, наприклад - щодо консолідації) у такій редакції:*

Стаття 53а. Проекти державного землеустрою щодо завершення земельної реформи на землях сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності та на роздержавлених землях сільськогосподарських підприємств

Для завершення земельної реформи і зняття мораторію на конкретній території та можливого початку обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, в тому числі купівлі-продажу на такій території, розробляються і затверджуються Проекти державного землеустрою щодо завершення земельної реформи на землях сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності та на роздержавлених землях сільськогосподарських підприємств (в межах і за межами населених пунктів), які включають планування конкретних заходів з соціально-економічного розвитку відповідної території та підготовки земельних ділянок до їх обігу, в тому числі до купівлі-продажу, розроблених відповідно до вимог цієї статті.

Такі проекти є обов’язковими до виконання і складаються та затверджуються до початку обігу (купівлі-продажу) будь-якої земельної ділянки сільськогосподарського призначення на відповідній території, за винятком відчуження набутого права власності на земельний пай, чи особисте селянське господарство до державної, або комунальної власності та успадкування родичами першої черги.

Будь-які інші трансакції, включаючи договір купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського

призначення проданої з порушенням вимог цієї статті є недійсними (нікчемними).

Проекти розробляються на основі завдань розроблених і затверджених у встановленому законодавством порядку з врахуванням національних інтересів та інтересів територіальних громад та з метою одержання достовірної інформації про землю, її власників і користувачів, остаточного розмежування земель державної і комунальної власності, формування мінімально неподільних масивів, включаючи консолідацію земельних ділянок за їх цільовим функціональним призначенням та компактних сільськогосподарських одиниць, плануючи заходи з перспектив використання і охорони землі та її природних ресурсів, соціально-економічного розвитку відповідної території.

Проекти державного землеустрою щодо завершення земельної реформи на землях сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності та на роздержавлених землях сільськогосподарських підприємств розробляються на період їх повної реалізації в територіальних межах проектів роздержавлення і паювання земель, де було визначено однакові розміри паїв у кадастровому і грошовому вимірі.

Проекти мають етапність і включають:

а) інвентаризацію і сертифікацію, в тому числі на предмет забруднення ґрунтів радіонуклідами, всіх земель та угідь і ділянок, визначення їх власників, користувачів, орендарів, сервітути тощо. При цьому систематично наповнюється достовірною інформацією Національна геоінформаційна система, включаючи кадастрову та реєстраційну, які постійно актуалізуються і підтримуються;

б) проведення розмежування земель державної і комунальної власності, виділення охоронних та заповідних об’єктів і зон, резервних фондів та інших;

в) формування мінімально неподільних масивів за їх цільовим функціональним призначенням, включаючи процес консолідації окремо використовуваних в натурі земельних ділянок, і оптимальних природних агролісоландшафтів (без невмотивованого подрібнення (парцелізації) існуючих масивів), а також вітчизняних ефективних за розмірами і діяльністю господарських одиниць з врахуванням конкретних природних, економічних і соціально-демографічних умов;

г) проектування, обґрунтування та прийняття конкретних варіантних проектних рішень 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 ради базового рівня (в часі й просторі), а також відповідні заходи з раціонального використання і охорони всіх земель та природних ресурсів;

ґ) організаційні, правові, фінансові та інші конкретні заходи з врегулювання відносин власності та виправлення помилок, формуючи (включаючи заходи з консолідації ділянок) мінімально неподільні масиви за їх цільовим функціональним призначенням з набутої власності в процесі безоплатної передачі земельних ділянок, в тому числі віртуальних паїв (наявні держакти) без виділення в натурі, а також стосовно земель державної власності, не залежно від того хто фактично володіє, користується чи розпоряджається ними.

Проекти землеустрою можуть передбачати також інші види документації із землеустрою відповідно до закону, визначені замовником проекту.

-    *доповнити* ***Закон України «Про місцеві державні адміністрації» статтею 14а*** *(можливо й іншими) у такій редакції:*

Стаття 14а. Делегування повноважень органам місцевого самоврядування.

Керуючись ст. 143 Конституції України та з метою завершення (при безпосередній участі місцевих громад) земельної та аграрної реформ і зняття мораторію на купівлю-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення, в тому числі за адміністративними межами села, селища і міста (в межах території рад базового рівня) місцеві державні адміністрації делегують всі свої повноваження з цих питань відповідним радам базового рівня, які приймають відповідні рішення і розпоряджаються землями за межами населених пунктів за погодженням з місцевими державними адміністраціями, до моменту розмежування (визначення) земель державної власності у відповідності до затверджених і реалізованих в установленому порядку проектів державного землеустрою щодо завершення земельної реформи на землях сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності та на роздержавлених землях сільськогосподарських підприємств, які включають планування конкретних заходів

з соціально-економічного розвитку відповідної території та підготовки земельних ділянок до їх обігу.

Держава фінансує здійснення цих повноважень у повному обсязі за рахунок коштів Державного бюджету України або шляхом віднесення до місцевого бюджету у встановленому законом порядку окремих загальнодержавних податків.

-    *доповнити* ***Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» статтею 16а***
(можливо й іншими) у такій редакції:

Стаття 16 а. Делеговані повноваження від органів місцевих державних адміністрацій

Керуючись ст. 143 Конституції України та, з метою завершення (при безпосередній участі місцевих державних адміністрацій) земельної та аграрної реформ і зняття мораторію на купівлю-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення, в тому числі за адміністративними межами села, селища і міста (в межах території рад базового рівня) ради базового рівня

відповідно до делегованих місцевими державними адміністраціями повноважень, приймають відповідні рішення з цих питань та розпоряджаються землями за межами населених пунктів за погодженням з місцевими державними адміністраціями, до моменту розмежування (визначення) земель державної власності у відповідності до затверджених і реалізованих в установленому порядку проектів державного землеустрою щодо завершення земельної реформи на землях сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності та на роздержавлених землях сільськогосподарських підприємств, які включають планування конкретних заходів з соціально-економічного розвитку відповідної території та підготовки земельних ділянок до їх обігу.

Держава фінансує здійснення цих повноважень у повному обсязі за рахунок коштів Державного бюджету України або шляхом віднесення до місцевого бюджету у встановленому законом порядку окремих загальнодержавних податків.

Та іншими...

Пропозиції Коваліва О.І. - радника голови Аграрного союзу України, до проекту Закону України "Про ринок земель"

Пропозиції робочої групи АСУ