АГРОПРОФІ

№ 3 [173] ■ 20 січня, 2012 український тижневик ділової інформації www.agroprofi.com.ua

ПЕРЕДПЛАТА-2012

Шановні читачі!
Передплачуйте газету «АГРОПРОФІ» на 2012-й рік у будь-якому поштовому відділенні за каталогом або через Редакцію за тел. (044) 227-93-55.
Передплата на газету триває протягом всього року.
ЧИТАЙТЕ НАС І БУДЬТЕ ЗАМОЖНИМИ!

Наш індекс: 98990

АГРОПОЛІТИКА

АГРАРНА ГАЛУЗЬ У 2012 РОЦІ. ПРОГНОЗИ ВІД МІНАГРОПОЛІТИКИ

18 січня в Кабміні по завершенню засідання уряду міністр аграрної політики та продовольства України Микола Присяжнюк відзвітував перед пресою про стан підвідомчої галузі. На прес-конференції він розповів про стан посівів, підготовку до весняних польових робіт, прогноз цін на продукти харчування тощо.

2

РЕГІОНИ

БУНТІВНІ СЕЛЯНСЬКІ ПАЇ

Конфлікт, про який піде мова, можливо, й не надто характерний для української дійсності, адже у селян дуже рідко є розкіш вибору між потенційними орендарями земельних паїв. Але головна особливість, яка робить його системним, – свавілля чиновника, якому не тільки інтереси сільської громади «до спини», але й закон – уже навіть не дишло та рішення суду – не указ.

12

Дурний розумному не товариш

У ЯКІЙ країні людям живеться краще: там, де розумні керівники і недолугі закони, чи навпаки – де хороші закони і недалекоглядні керівники? Таке питання виникає у всіх керівників і фахівців агропідприємств, які відповідально поставилися до процесу народження проекту закону України «Про ринок земель» (реєстраційний № 9001-д) і детально проаналізували його положення. Нагадаємо, що цей документ з урахуванням понад 1000 поправок підготовлений профільним комітетом Верховної Ради до другого читання і наразі опрацьовується головним юридичним управлінням ВРУ.

Кожна розсудлива людина згодна, що цей процес буде складним, але закон має з'явитися на світ досконалим. Газета «Агропрофі» та професійне товариство докладатимуть для цього максимум зусиль.

У попередньому номері ми розпочали цикл публікацій, присвячений тлумаченню основних положень цього, без перебільшення, стратегічного законопроекту і навели основні зауваження та застереження щодо негативних наслідків для аграрної галузі та України в цілому, ймовірних у разі прийняття документу в такому «сирому» вигляді. Наразі ми продовжуємо висвітлювати це питання – збирати, опрацьовувати, узагальнювати і друкувати думки наших співвітчизників. На жаль, сьогодні їхні висновки невтішні. І так само дуже прикро, що залишається обмаль часу на виправлення помилок.

Всі згодні, що законів у нас купа, і більшість з них – хороші. Але коли доходить до їх виконання, то зміст деякі «трактувальники» примудряються перекрутити так, що законослухняна сторона завжди залишається в дурнях. Бо з'ясовується, що закон – для дурнів, а для розумних – його тлумачення.

Наявний законопроект, на одностайну думку фахівців, у всіх його редакціях, м'яко кажучи, недосконалий. Адже про який закон, про який ринок землі йдеться, якщо, наприклад, ми навіть своєчасно не можемо укласти і зареєструвати належним чином договір оренди землі?! Як би гарно і досконало не був виписаний закон, усе залежатиме від того, як працюватимуть механізми його реалізації – інструкції та підзаконні акти, державні установи. А головне – наскільки законослухняними виявляться оті дрібні чиновники і виконавці, які «чинитимуть справедливість» на місцях?!

Читайте на стор. 8-11

Вагони, вікна і папери

Бюрократичні перешкоди для експорту та інвестицій в АПК – у дії

РИНОК ЗЕРНА Експорт зернових у 2011-2012 маркетинговому році провалений. Здається, це починають розуміти навіть у найвищих владних кабінетах. Провалений через непотрібні заборони, запровадження мит, що зробили вирощування зернових невигідними, і багато чого іншого. Україна опинилася у ситуації, коли вирощене не можна ні зберегти – не вистачає елеваторних потужностей, ні вивезти, бо темп експорту, а головне – найсприятливіший для цього час, – втрачено.

У РЕЗУЛЬТАТІ, станом на 10 січня експорт зернових та олійних склав заледве 10 млн тонн, у той час як Росія лише зернових вивезла 19,5 млн.

Звичайно, Міністерство аграрної політики та продовольства України зручно порівнює обсяги нашого експорту з минулим, неврожайним роком, коли до всього ще й діяли квоти на експорт, от у них і вимальовується приріст майже на третину. А потрібно було б порівнювати з аналогічним за врожаєм 2008-м.

Оптимісти скажуть: до кінця маркетингового року ще є час, встигнемо надолужити згаяне! От тільки можливостей для цього сьогодні насправді немає. Зерно, яке через мито притримували до нового року, наразі вивезене бути не може через банальну відсутність транспорту – залізничних вагонів-зерновозів.

Цій та іншим проблемам на вітчизняному зерновому ринку була присвячена прес-конференція президента Української зернової асоціації Володимира Клименка 16 січня в інформаційній агенції УНІАН.

Продовження на стор. 4

ФОНДОВІ ІНДЕКСИ

Індекс станом	Останнє значення 19.01.2012	Зміна за тиждень	Зміна з початку року
UX-індекс (UA)	1436,56	0,4%	-41,2%
РТС (RU)	1503,89	3,1%	-15,0%
WIG 20 (PL)	2235,68	3,2%	-18,5%
WIG Ukraine (PL)	698,51	-0,8%	-30,1%
DAX* (DE)	6354,57	3,3%	-8,1%
S&P 500* (US)	1308,04	1,2%	4,0%

* – за попередню торгівельну сесію.

За даними «EAVEX CAPITAL»

ФОНДОВИЙ РИНОК

НОВИНИ ПУБЛІЧНИХ КОМПАНІЙ ВІТЧИЗНЯНОГО АГРОСЕКТОРУ

Огляд корпоративних новин українських компаній, акції яких торгуються на світових фондових майданчиках, та динаміка цін на їхні цінні папери.

7

ВИРОБНИЦТВО

ПРО СТАН СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА В УКРАЇНІ 2011 РОКУ

Держстат обрахував та оприлюднив попередні дані щодо обсягів виробництва і реалізації сільськогосподарської продукції в Україні за підсумками 2011 року. За попередніми даними, у 2011 році індекс обсягу сільськогосподарського виробництва порівняно з 2010 р. становив 117,5%.

14

Дурний розумному не товариш

Початок на стор. 1

СПОЧАТКУ слід нагадати читачеві основні зауваження, які висувають до законопроекту «Про ринок земель», фахівці сільського господарства та правники.

Згідно з проектом документу, сільгосппідприємства, у тому числі фермерські господарства, не визнаються суб'єктами ринку землі і, у такий спосіб, позбавляються можливості займатися своєю основною справою – вести товарне виробництво. Замало того, що вони позбавляються можливості набувати землі сільгосппризначення у власність, на них також накладаються обмеження при використанні землі – її оренді.

Справа в тім, що відповідно до норм означеного законопроекту, під ринком землі слід розуміти правовідносини, які виникають при купівлі-продажу прав на землю, у тому числі – прав використання, тобто оренди землі.

У такому випадку земля сільгосппризначення, яка використовується для ведення товарного виробництва, втрачає своє основне цільове призначення як об'єкт економічного обігу, як об'єкт громадянських прав людей.

Річ у тім, що для сільгоспвиробника земля, не є шматком земної поверхні. Вона, в першу чергу, виступає засобом виробництва. У тому числі – об'єктом інвестування. Про необхідність залучення інвестицій в АПК з високих трибун громогласно заявляють високопосадовці, агітують щодо їхньої привабливості. Проте народні депутати і ті ж урядовці, тільки нижчі рангом, начебто цього не чують і силоміць намагаються насувати селянам якомога більше дрючків у колеса, виписуючи несумісні з реальністю норми законів. Адже, позбавлені права бути суб'єктами ринку землі, сільськогосподарські підприємства не можуть займатися інвестуванням «у землю»: проводити меліоративні роботи, зберігати і відновлювати ґрунти тощо.

Крім того, не будучи власниками землі, сільгосппідприємства позбавляються можливості отримувати кредити під заставу (в іпотеку) цих земель. І сприятиме цьому загрозливому процесу запропонована цим самим законопроектом державна установа – Державний земельний банк.

Зрозуміло, що для відстоювання інтересів співгромадян – всіх без винятку учасників ринку землі – держава має визначити певний орган, у тому числі фінансово-кредитну структуру або структури. І законотворці її запропонували – Державний земельний банк. І наділили його як фінансову установу функціями, які, згідно з Цивільним кодексом і Законом України «Про банки і банківську діяльність», не лише не властиві банкам, а й взагалі заборонені. Йдеться про передачу земель сільськогосподарського призначення в оренду – тобто фінустанова буде наділена функцією суб'єкта господарювання. Причому з метою отримання економічного зиску не від фінансових послуг, а саме від операцій з землею нефінансового характеру.

Крім іншого, цю установу планується наділити ознаками органу державної влади – Державний земельний банк має виступати продавцем земель державної та комунальної власності. Це також суперечить чинному законодавству, зокрема закону про місцеве самоврядування і Земельному кодексу, які регламентують повноваження на місцях в сфері земельних відносин. Згідно до діючих законодавчих норм, саме районні держадміністрації і органи місцевого самоврядування мають розпоряджатися своїми землями, і аж ніяк не фінансово-кредитна установа, хай навіть державна.

У тому вигляді, як це пропонує законопроект, означений банк має здійснювати ексклюзивну діяльності на ринку землі. Таким чином лише цей банк буде виконувати операції, пов'язані як з купівлею-продажем земельних ділянок, так і правом розпоряджатися цими ділянками – тобто правами оренди. Так само, лише він кредитуватиме під заставу цих земельних ділянок або прав на них. Однак, якщо повернутися до поняття «суб'єкт ринку землі», то стане зрозуміло, що сільгосппідприємства не змо-

КОМЕНТАР

Навіщо аграріям земельна реформа?

Олександр БОРОДКІН, адвокат, радник АО «ЮФ «Василь Кісіль і Партнери»

– ДООПРАЦЬОВАНИЙ проект Закону України «Про ринок земель», прийнятий в першому читанні 9 грудня 2011 р., містить більш ніж 1000 правок порівняно з попередньою редакцією від 18 липня того ж року. В більшості своїй ці поправки вдосконалюють текст закону з точки зору юридичної техніки, конкретизують певні юридичні норми та усувають недоречності і суперечності, виявлені під час попередніх обговорень законопроекту. Однак доопрацьований проект містить також і багато нових принципових положень, на деяких з них слід наголосити окремо.

З-поміж суб'єктів ринку сільськогосподарських земель повністю виключено юридичних осіб. Попередня редакція принаймні дозволяла фермерським господарствам володіти сільгоспземлями. Парадокс, але виходить, що сільгоспвиробники взагалі позбавлені права набувати земельні ділянки у власність! З іншого боку, історично так склалося, що земля використовується в агробізнесі більшою мірою на орендних засадах. Однак, ст. 3 проекту про суб'єктів і об'єкти ринку наразі прописана настільки невдало, що взагалі виникають питання, чи можуть юридичні особи набувати права оренди на земельні ділянки сільгосппризначення чи права на інші земельні ділянки. Переконані, що у цій частині текст ще буде коригуватися.

У нинішній редакції проект ще більше обмежив права набувачів земельних ділянок в частині граничних площ земельних ділянок для товарного сільськогосподарського виробництва. Так, у власності однієї особи не може бути більш ніж 100 «товарних» га. Попередня редакція проекту дозволяла мати у власності до 2100 га. У новій редакції також з'явилось обмеження щодо граничної площі орендованої землі, якого не було раніше взагалі. Загальна площа сільгоспугідь в оренді однієї особи не може перевищувати 6000 га на території одного району та 5% площі на території області. Комітет Верховної Ради з питань аграрної політики й земельних відносин наразі працює над збільшенням вказаних граничних показників. Ці показники застосовуються з урахуванням пов'язаних осіб та осіб, пов'язаних відносинами контролю – в розумінні антимонопольного законодавства.

Знову ж таки, якщо виходити з того, що агробізнес будується здебільшого на оренді, обмеження щодо кількості землі у власності не повинно вплинути на нього. Однак нововведене обмеження щодо обсягів орендованої землі може змусити сільгоспвиробників відмовитися від частини орендованих ними земель або ж реструктурувати свій бізнес таким чином, щоб не підпадати під вказане обмеження. Важко говорити про виправданість вказаних обмежень. З одного боку вони, можливо, й мають шляхетні цілі недопущення монополізації ринку землі та, в частині оренди – усереднено відображають поточний стан орендних відносин по районах і областях. Проте з другого боку, як і будь-які інші законодавчі обмеження в Україні, їх можна буде, при бажанні, обійти, що може призвести до тінізації частини агробізнесу.

Ще одним досить болючим для аграрного сектора питанням було переважне право на придбання «товарних» земель та земель особистого селянського господарства (ОСГ). Наразі норма прописана більш лояльно для приватного сектора: крім орендарів і співвласників, переважне право мають лише власники суміжних ділянок сільгосппризначення, а пріоритет на реалізацію цього права має орендар. Навряд чи аграрії зможуть реалізувати своє переважне право, враховуючи заборону на набуття юрособами сільгоспземель у власність, однак позитивним є те, що держава фактично відмовилась від втручання в цивільний обіг земель.

Цікавою є також запропонована концепція створення державного земельного банку, який матиме спеціальні права на здійснення діяльності на ринку земель сільськогосподарського призначення: кредитувати на спеціальних умовах під заставу сільгоспземель, володіти землями сільгосппризначення, відчужувати їх без проведення земельних торгів тощо. Запропоновані зміни поки що не узгоджуються між собою і не дають можливості зробити чіткий висновок щодо того, чи зможуть інші банки кредитувати агробізнес під заставу сільгоспземель. Якщо буде створена державна монополія на кредитування агробізнесу, навряд чи це сприятиме сталому розвитку цієї галузі. З яких джерел сам держзембанк має отримати достатні кредитні ресурси, за яким принципом він буде їх розподіляти, як визначатимуться умови кредитування – на ці питання законопроект, звичайно ж, відповіді не дає. ■

жуть отримати кредит у Державному земельному банку, оскільки вони такими суб'єктами не являються. Отже існує висока вірогідність того, що діяльність цього банку зведеться до видачі кредитів під заставу земельних ділянок лише приватним особам. Тобто людям, які вироблять сільськогосподарську продукцію на приватних присадибних ділянках або в підсобних господарствах, у першу чергу – для забезпечення власних потреб, а не для подальшої реалізації. Відтак діяльність банку може звестися до споживчого кредитування сільськогосподарських земель.

Водночас, більша частина власників земельних паїв вже не мешкають в сільській місцевості і не виробляють сільськогосподарську продукцію як таку, багато з них вже не працюють – перебувають на пенсії, користуються субсидіями, отримують зарплату в інших галузях. Однак, як власники, вони зможуть отримати кредит в земельному банку. Та отримані у такий спосіб гроші не будуть спрямовані на виробництво сільськогосподарської продукції і насичення внутрішнього ринку продуктами харчування. Вони підуть на задоволення споживчих потреб – навчання, купівлю побутової техніки, відпочинок тощо. Отже, замість діяльності щодо розвитку сільськогосподарського виробництва і модернізації галузі, Державний земельний банк кредитуватиме соціальні потреби пересічних громадян. Зрозуміло, що це буде колосальна грошова маса, викинута на споживчий ринок, при цьому без жодного товарного забезпечення. Виникає також питання, за рахунок чого ці позичальники повертатимуть кредити.

Отже, гроші потраплять не до виробника, а до споживача. А це, безумовно, спричинить поглиблення і без того складних інфляційних процесів у країні. Сума грошей може бути оцінена як вартість земельних ділянок сільгосппризначення, що на той момент перебуватиме у приватній власності наших співгромадян.

Також не викликає сумніву, що через неплатоспроможність позичальників, державний земельний банк буде задовольняти свої вимоги за рахунок земель сільгосппризначення, які передані йому в іпотеку. Таким чином, виникає загроза впродовж нетривалого часу – одного-двох років – масштабного вилучення земель сільгосппризначення і концентрація їх «в одних руках» в обмін на споживчі кредити для населення.

Крім того, законопроект не відповідає нормам діючого законодавства стосовно оренди земель сільгосппризначення. Зокрема, він нівелює право орендатора на першочергове придбання орендованої ним землі у випадку її продажу, як це обумовлено ст.9 діючого закону про оренду землі.

Підсумовуючи викладене, хочеться нагадати, що норми діючої Конституції України гарантують усім її громадянам рівні права і забороняють прийняття законів, які призводитимуть до ущемлення прав фізичних і юридичних осіб. Діючий Земельний кодекс України гарантує сільськогосподарським підприємствам право на отримання земель сільськогосподарського призначення у власність для ведення сільськогосподарського виробництва. Ухвалення ж законопроекту в теперішній його редакції позбавить сільгосппідприємства такого права.

Тож, як не крути, а законопроект № 9001-д «Про ринок земель» потребує значного коригування і ні за яких обставин не може бути прийнятий в існуючій редакції..

* * *

ЯКЩО ж узагальнити думки сільгоспвиробників щодо якості законів і фаховості та порядності чиновників – «слуг народних», то ці слуги, зазвичай, живуть краще за своїх «господарів» – людей, які щодня працюють, і не лише в сільському господарстві. З огляду на дотримання норм законів, то вони нахабно нехтуються від високопосадовців до дрібних містечкових чиновників. Наприклад, хіба хтось із них зважає на норми Конституції або на Земельний кодекс, коли йдеться про шматок землі сільгосппризначення, який, попри заборону, можна урвати? Таких прикладів безліч. Ось хоча б ситуація з ганебним захопленням дослідницьких полів у Глевасі під Києвом Інституту фізіології рослин і генетики НАН України, який є провідним науково-дослідним закладом і гордістю нашої держави. Що вже й казати про ласі шматки – землі Національної академії аграрних наук у середмістях, в Криму?!

Якщо не знаєш, куди пливти, то будь-який вітер не по дорозі! З початком реформування АПК, досвідчені керівники агропідприємств постійно шукають відповіді у реформаторів, яким саме вони бачать наше село через 10 років: дрібнотоварним, колгоспним чи великотоварним? За рахунок чого мають там жити люди – за рахунок того, що працюють в сільському господарстві чи за рахунок оплати зданих в оренду земельних паїв?

Продовження на стор. 10 ↘

Законопроекту бракує рівноваги

КОМЕНТАР

Вадим ТУГАЙ, юрист ЮК «Сетра»:

– ЧИ не найважливіший нормативний акт в земельній сфері з часів прийняття Земельного кодексу України наразі рясніє колізіями та вміщує низку положень, відверто віддалених не тільки від реальної дійсності, а й від інших законів України. Вбачається, що існуючий текст законопроекту – це все ще «напівфабрикат», який українське суспільство не здатне буде безболісно «переварити», окрім як після добросовісного та неквапливого приготування.

З-поміж найбільш помітних вад, про які чимало вже сказано (як то недопрацьовані та сумнівні положення щодо Державного земельного банку та невиправдане обмеження прав сільгосппідприємств, яке зажене останніх у тіньову діяльність) слід відзначити ще й таке.

З переліку тих, кому земля сільськогосподарського призначення може належати на праві власності, виключено фермерські господарства (тоді як в попередніх редакціях вони були присутні) і сільгосппідприємства. Тим часом, відповідно до профільного закону з урахуванням змін, засновником ФГ може виступати тільки фізична особа – громадянин України. Використання фермерських господарств як «підставних осіб» для обходу законних обмежень щодо максимальної площі землі, звичайно, можливе. Але так само можуть використовуватися і звичайні фізичні особи – громадяни України. З огляду на це мотиви законодавця, якими він керувався, позбавляючи фермерські господарства і сільгосппідприємства права володіти землею, незрозумілі.

Стаття 14 законопроекту, а саме її пункт 2, передбачає, що загальна площа земель сільськогосподарського призначення у власності однієї особи визначається «з урахуванням пов'язаних осіб та осіб, пов'язаних з нею відносинами контролю». З огляду на п. 1 статті 10, за яким земля сільгосппризначення не може належати на праві власності юридичним особам (навіть фермерським господарствам), застереження про «відносини контролю» виглядає недоречно, оскільки незрозуміло, як воно застосоване до фізичних осіб. Щодо «пов'язаних осіб», то законопроект не містить визначення цього поняття, і тому незрозуміло, на яке з існуючих в законодавстві визначень (ст. 14 Податкового кодексу, ст. 1 Закону «Про здійснення державних закупівель», ст. 3 Закону України «Про інститути спільного інвестування» тощо) слід спиратися. Більш того, якщо виходити з припущення, що до «пов'язаних осіб» належать близькі родичі (батьки, діти, брати та сестри тощо), то можна говорити про дискримінаційний характер цієї норми. Наприклад, подружжя та кілька дорослих дітей, які проживають окремо та володіють землею сільськогосподарського призначення (можливо, навіть у різних областях України), вважатимуться «пов'язаними особами» по відношенню одне до одного і, як наслідок, сукупність належних їм земельних ділянок розглядатиметься як земля, що перебуває у власності кожного з них в розумінні п.2 ст.14 законопроекту.

Це лише дещиця логічних суперечностей, закладених парламентарями в законопроекті. Реально їх значно більше, і окремі з них можуть бути виявлені лише в процесі практичної апробації положень законопроекту.

Закон зачіпає низку політичних та гострих соціальних питань, що зумовлює емоційність та упередженість багатьох учасників його обговорення. Політизованість законотворчого процесу завжди негативно впливає на його результати, проте в цій ситуації її вочевидь доведеться прийняти за аксіому і, відповідно, визначити кінцеву мету процесу – «на виході» з парламентської будівлі має з'явитися документ, який є досконалим не лише з технічної та формально-юридичної точки зору (хоча й це було б непогано), а й з точки зору пропорційного і справедливого задоволення інтересів усіх зацікавлених сторін.

Перед народними обранцями постало непросте та відповідальне завдання – їм необхідно дотриматися рівноваги. Рівноваги між швидкістю та вдумливістю. Рівноваги між інтересами села і його мешканців та інтересами малого, середнього і великого агробізнесу. Нарешті, рівноваги між збереженням землі у власності українського народу та необхідністю залучення конче потрібних інвестицій, вітчизняних та іноземних, в економіку держави. Лише пошук цієї «золотої середини», розумного суспільного компромісу, та покладення його в основу закону, дасть змогу сформувати в земельній сфері України більш-менш цивілізовані ринкові відносини, а не безлад і хаос. ■

ТОП ТИЖНЯ

НОВІ НОРМАТИВНІ АКТИ

Верховна Рада України

Закон України №4154-VI від 9 грудня 2011 року «Про внесення змін до деяких законів України щодо видачі документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності»

Зазначений закон набирає чинності 1 січня 2012 року.

Законом внесено ряд змін до статті 46 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та 4-1 Закону України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності». Зокрема, законом чітко встановлюється строк (один місяць), протягом якого орган місцевого самоврядування має вирішити питання щодо видачі, переоформлення, видачі дублікатів, анулювання або відмови у видачі документів дозвільного характеру.

З урахуванням положень п.6 ст.4-1 Закону України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності», відповідно до якої: «У разі якщо у встановлений законом строк суб'єкту господарювання не видано або не направлено документ дозвільного характеру або рішення про відмову у його видачі, то через десять робочих днів з дня закінчення встановленого строку для видачі або відмови у видачі документа дозвільного характеру суб'єкт господарювання має право провадити певні дії щодо здійснення господарської діяльності або видів господарської діяльності», коментований закон, на нашу думку, дещо спростить бюрократичні процедури, пов'язані з отриманням дозвільної документації, оскільки особа, не дочекавшись у встановлений строк відповіді компетентного органу, відтепер може на цілком законних підставах розпочати господарську діяльність, стосовно якої вона зверталась за дозволом.

* * *

Закон України №4174-VI від 20 грудня 2011 року «Про внесення змін до розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо заборони на відчуження та зміну цільового призначення земель сільськогосподарського призначення»

Згідно з зазначеним Законом, до 1 січня 2013 року забороняється внесення права на земельну частку (пай) до статутних капіталів господарських товариств.

Також до 1 січня 2013 року була продовжена дія норм щодо недопущення:

– купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб;

– купівлі-продажу або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміни цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб.

Таким чином, Закон фактично продовжив дію заборони на відчуження земель сільськогосподарського призначення, однак визначив, що купівля-продаж або іншим способом відчуження вище зазначених земельних ділянок та земельних часток (паїв) запроваджується за умови набрання чинності Законом «Про ринок земель», але не раніше 1 січня 2013 року.

Коментували юристи Андрій Яровенко і Денис Лук'янець, Адвокатське об'єднання «С.Т. Партнерс»

Дурний розумному не товариш

Початок на стор. 1, 8-9

Упродовж двадцяти років жоден з чиновників: ні міністри, ні голови і представники аграрного комітету, ні керівники областей і районів не змогли зважено відповісти. От і виходить: якщо не знаєш, куди пливти, то будь-який вітер не по дорозі!

Насправді, це – жах. Адже в нас на державному рівні немає ні стратегії розвитку, ні тактики. Усе кинуте напризволяще, бо уряди і урядовці міняються швидко й ніхто не хоче брати на себе відповідальність за прийняті рішення. Мовляв, свій час перебув, щось урвав, «а після нас – хоч потоп». І тільки селянин лишається сам-на-сам зі своїми щорічними проблемами посіяти і зібрати.

Земля повинна належати тим, хто на ній працює! Не просто живе, а саме працює. Але як визначити термін «працює»?!

Якщо йдеться про обмеження і неможливість сільгоспвиробникам набувати права власності на землі сільгосппризначення, то засновникам цих господарств як фізичним особам і громадянам України таке право надається. Але ж цей засновник, знову-таки, як фізична особа, таких грошей не має, бо всі кошти вкладено у виробництво, у засноване ним підприємство!!!

Як визначити, чи працює засновник на цій землі – ні керівник господарства, ні тим більше інвестор, а ми говоримо про вкрай необхідне залучення інвестицій в АПК (!!!) – він безпосередньо не сидить в тракторі і не доїть корів. Але саме завдяки цим людям розвивається господарство, обробляються землі, люди отримують зарплати, наповнюються бюджети!

Також серед тез за тлумаченням – це нормативна і реальна оцінка землі. Керівники господарств в буквальному сенсі оббивають пороги відомств і закликають не плутати ці поняття. Суто нормативна оцінка землі – маячня. Ціна має бути ринкова. Якщо за 1 га «по формулі» визначено 20 тис. грн, а реально її і за 5 тисяч ніхто не купить, то це, зрозуміло, лише для того, щоб збільшити податкові платежі. Але який же інвестор (дурень) на це погодиться?!

Створення Державного земельного банку з покладеними на нього невластивими повноваженнями, викладеними в проекті закону про ринок землі – безглуздя. Якщо у держави немає грошей на виплату пенсій, то звідки вони візьмуться на кредити для землі, яка вже 10 років не обробляється?

Обмеження загальної площі земельних ділянок сільгосппризначення для ведення товарного сільгоспвиробництва, «яка може перебувати в оренді однієї особи з урахуванням пов'язаних осіб та осіб, пов'язаних з нею відносинами контролю, 6 тис. га сільгоспугідь на території одного району», призведе до втрати вже існуючих та унеможливить будівництво нових сучасних великотоварних тваринницьких комплексів. Але це тема окремої розмови, бо саме тваринництво держава визначила серед пріоритетних галузей розвитку АПК.

І ще. За радянських часів була мрія – на 1 мешканця виростити тонну зерна. Досягнуто її так і не було жодного разу (населення становило 260-280 млн). В Україні ми вже перевершили ту мрію. Йдеться про потужність саме агропідприємств, здатних працювати, аби їм не заважали. ***Про це та інше читайте в наступному випуску «Агропрофі».***

Тетяна Шелкопляс

КОМЕНТАР

Державний земельний банк стане монополістом на ринку

Альона ПРОЦЕНКО, адвокат ПГ «Павленко і Побережнюк»:

– ЯК ВІДОМО, наприкінці 2011 року Верховною Радою України у першому читанні був прийнятий законопроект «Про ринок земель», яким визначено правові та економічні засади функціонування ринку земель, а також порядок проведення земельних торгів.

Хотілося б звернути увагу на деякі положення цього законопроекту, які, зокрема, передбачають певні обмеження на придбання у власність земель сільськогосподарського призначення, а також встановлюють принцип переважного права на придбання земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

Так, стаття 10 законопроекту передбачає, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть набувати у власність за цивільно-правовими договорами виключно громадяни України, держава та територіальні громади. Юридичні особи з цього переліку виключаються.

Разом з тим, слід зазначити, що раніше до цього переліку суб'єктів були включені фермерські господарства (як юридичні особи), але в цій редакції законопроекту їхні права на придбання земельних ділянок за цивільно-правовими договорами обмежуються. Це означає, що з прийняттям цього закону фермерські господарства (як і інші юридичні особи) не зможуть бути стороною договору купівлі-продажу, дарування, міни тощо, які укладатимуться щодо земельної ділянки сільгосппризначення.

Відповідно до нинішньої редакції законопроекту вводиться новий суб'єкт земельних правовідносин – державний земельний банк, який, до слова, досі не створено, хоча ідея його створення впроваджується в життя досить давно. Законопроектом передбачено доволі широкі повноваження і можливості державного земельного банку і, по суті, він буде своєрідним монополістом, який контролюватиме всі операції з земельними ділянками.

Законопроектом передбачено також, що покупець земельної ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного с/г виробництва зобов'язаний подати декларацію про джерела надходження коштів. Однак під час реалізації цього положення на практиці виникнуть труднощі, оскільки небагато покупців зможуть надати декларацію про доходи, розмір яких дозволить придбати земельну ділянку за тією вартістю, за якою вона буде виставлена на продаж.

Стаття 18 законопроекту закріплює принцип переважного права на придбання земельної ділянки сільгосппризначення для ведення товарного с/г виробництва та особистого селянського господарства, який перебуває у власності громадян і юридичних осіб. Так, переважне право на придбання зазначеної земельної ділянки матимуть власники суміжних земельних ділянок с/г призначення, а також співвласники земельних ділянок, що перебувають у спільній власності. Раніше законопроектом передбачалося, що таке переважне право, насамперед, має держава, органи місцевого самоврядування, орендар або користувач земельної ділянки, і вже в останню чергу – власники суміжних земельних ділянок с/г призначення. ■

Коментарі підготувала Євгенія Руженцева

Що необхідно для «запуску» земельного кадастру?

ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА Однією з передумов роботи ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні є діючий Державний земельний кадастр. І хоча закон про нього вже підписаний Президентом, створення самого кадастру ще в процессі. Проект Світового банку «Видача державних актів на право власності на землю в сільській місцевості та розвиток системи кадастру» діє в Україні з 2004 року і має завершитися у червні 2012 р. Проте, за словами директора Проекту **Сергія Кубаха**, для реалізації повноцінного державного земельного кадастру треба трохи більше часу. Крім того, необхідно ухвалення низки підзаконних актів, які «активують» зазначений закон.

ЗА ЙОГО словами, основне навантаження зі створення державного земельного кадастру – його картографічної основи та автоматизованої системи ведення, – лежить саме на Проекті, термін дії якого завершується у червні 2012 року. «Без цього Проекту кадастр в Україні створений не був би», – зазначає Сергій Кубах.

На сьогодні вже практично завершено створення сучасної картографічної бази державного земельного кадастру, яка є єдино можливою основою для відображення з необхідною точністю кордонів понад 13 мільйонів земельних ділянок. Так, повністю завершено суцільну аерофотозйомку території України в масштабі 1:25000, та планово звершується зйомка населених пунктів – роботи у масштабах 1:10000, 1:5000 та 1:2000 виконано на 80%. Втім, створення кінцевого продукту – індексних кадастрових карт територій областей – гальмується невизначеністю кордонів окремих з них, зокрема, Одеської, Миколаївської, Херсонської та інших.

«Ця проблема відома давно. Причина – у відсутності законодавства у сфері адміністративно-територіального устрою. На сьогодні межі областей визначені на крупномасштабних картах зразка 70-80-х років, а цієї точності недостатньо для кадастру. Тож коли виникла необхідність визначити ці межі на кадастрових картах, питання міжобласних кордонів, як і меж районів та міст, стало конфліктним», – зазначає Сергій Кубах.

Друга важлива складова системи державного земельного кадастру – автоматизована система його ведення. Це програмно-апаратний комплекс, який включає розробку програмного забезпечення, налагодження каналів зв'язку, енергозабезпечення, створення комплексної системи захисту інформації, налагодження багаторівневої системи введення та перевірки інформації («центр-область-район») і, нарешті, навчання персоналу по всій вертикалі, який відповідатиме за її функціонування.

«Програмне забезпечення розроблене, успішно тестоване в пілотному режимі у Вінницькій та Харківській областях. Щоб запустити його в межах всієї країни, необхідно: розгорнути близько 700 регіональних офісів, провести навчання близько 2 тисяч фахівців, які працюватимуть в них, запустити систему захисту інформації, а також головне – ухвалити підзаконні акти до закону «Про державний земельний кадастр», які б визначили, хто саме і як саме вестиме кадастр», – зазначає Сергій Кубах. Він наголошує, що саме цими актами має бути врегульовано детальну процедуру ведення кадастру, яку необхідно автоматизувати, а також процедуру обміну інформацією між земельно-кадастровою та іншими реєстраційними системами, – зокрема, реєстрації прав на нерухоме майно, за яку відповідає Мінюст.

Оцінюючи час, необхідний для завершення робіт, Сергій Кубах вважає, що на це потрібно шість місяців. «У випадку, якщо дія Проекту завершиться 30 червня 2012 року, як це передбачається, існують ризики, що роботи завершені не будуть, результати, напрацьовані протягом цих років, втрачені, і таким чином в найближчі роки Україна не матиме повноцінного державного земельного кадастру, а отже і основи для гарантування прав власності на землю своїм громадянам», – зазначає Сергій Кубах.

Україна звернулася до Світового банку із проханням про продовження терміну дії Проекту.

Проект реалізується з 2004 року. Попри те, що Україна взяла позику під створення єдиної системи реєстрації прав і 2004 року ухвалила відповідний закон, який відносив її ведення до компетенції Держкомзему, закон так і не був введений у дію. До 2011-го відбувалися дискусії, які звершилися розчленуванням системи між двома відомствами, Мінюстом та Держземагентством: на реєстрацію прав на нерухоме майно та державний земельний кадастр. За період його реалізації 3 рази проводилася реструктуризація центрального органу виконавчої влади із земельних ресурсів і 6 разів змінювалося його керівництво.

ТОП ТИЖНЯ

НОВІ НОРМАТИВНІ АКТИ

* * *

Закон України №4152-VI від 9 грудня 2011 року «Про внесення змін до деяких законів України щодо забезпечення реалізації прав на нерухоме майно та їх обтяжень при їх державній реєстрації»

Закон набув чинності з 31 грудня 2011 року.

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» регулює відносини, пов'язані з державною реєстрацією прав на нерухоме майно та їх обтяжень. 7 липня 2011 року до зазначеного Закону було внесено зміни, які мали набрати чинності з 1 січня 2012 р. та які передбачали, зокрема, суттєве спрощення процедури реєстрації прав на земельні ділянки у зв'язку з набранням чинності Закону України «Про державний земельний кадастр».

Законом №4152-VI набрання чинності Законом України «Про державний земельний кадастр» та зазначених змін у законі «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» відкладено до 1 січня 2013 року.

Закон України «Про державний земельний кадастр» було прийнято та підписано президентом ще 07.07.2011 р. Наразі дія його положень відкладена. Законодавець не коментує, в чому полягає необхідність прийняття Закону № 4152-VI, однак є очевидним, що органи державної влади не встигають завершити усі організаційні процедури і ще не готові працювати за новим законом, який передбачає суттєве спрощення процедури та строків реєстрації прав, зокрема на земельні ділянки.

* * *

Закон України № 4188-V від 20 грудня 2011 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення контролю за укладенням договорів застави та іпотеки земельних ділянок та прав на них»

Зазначеним законом дещо посилено контроль за укладенням договорів застави та іпотеки земельних ділянок. Зокрема, законом внесено відповідні зміни до статті 133 Земельного кодексу України, згідно з якими земельна ділянка може бути предметом договору іпотеки або застави лише за умови, що такій земельній ділянці присвоєно кадастровий номер.

Законом також внесено зміни до статті 18 Закону України «Про іпотеку», відповідно до яких кадастровий номер земельної ділянки стає істотною умовою іпотечного договору і має обов'язково у ньому відображатись.

Наразі повідомляємо, що закон зворотної дії не має, а тому для заставодавців, що уклали договори застави до набрання зазначеним законом чинності, ситуація не змінюється.

* * *

Міністерство фінансів України

Наказ №1379 від 01.11.2011 «Про затвердження форми податкової накладної та Порядку заповнення податкової накладної»

Зазначений наказ набрав чинності 16.12.2011р.

З наказом радимо ознайомитися особисто, оскільки порядок заповнення податкової накладної зазнав численних змін. Окрему увагу варто звернути на той факт, що відповідно до п.16 чинного на даний час порядку, суб'єкти господарювання мають право використовувати спеціальну печатку «Для податкових накладних» для скріплення податкових накладних, принципового значення це звісно не має, але так набагато зручніше імпортерам та особам, що мають філії та представництва в регіонах. Зауважимо також, що це право, а не обов'язок.

Коментували юристи Андрій Яровенко і Денис Лук'янець, Адвокатське об'єднання «С.Т. Партнерс»