

НЕДЕРЖАВНА ПРАВОВА ДОПОМОГА

НА ДНІПРОПЕТРОВЩИНІ ДО ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ПИТАНЬ УСПІШНО ДОЛУЧИЛАСЯ ГРОМАДСЬКА ОРГАНІЗАЦІЯ



Олена ВАСИЛЬЄВА

ЗА ПОРАДОЮ – ДО "ГРОМАДСЬКОЇ ПЛАТФОРМИ"

Перша громадська платформа для проведення земельної реформи була створена два роки тому на Дніпропетровщині. Спочатку її діяльність була спрямована на індивідуальну допомогу власникам і користувачам земельних ділянок, але згодом сюди все частіше стали звертатися по юридичну допомогу голови сільрад, сільські землевпорядники, голови садових товариств. Наразі сформувалися три основні потоки звернень: від землевласників і тих, хто працює на землі, від голів сільських та селищних рад і від керівників садових товариств. Про те, які питання найбільше хвилюють людей і наскільки реально громадській організації допомогти їх вирішити, розповідає виконавчий директор ГО «Громадська платформа впровадження земельної реформи у Дніпропетровській області» **Олена ВАСИЛЬЄВА.**

Сільські жителі найчастіше цікавляться, як приватизувати присадибну ділянку, площа якої перевищує 0,25 га. Згідно із Земельним кодексом України так звана «безкоштовна приватизація» на присадибних ділянках, відведених для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд, обмежується: не більше 0,25 га — у селах, не більше 0,15 га — у селищах і не більше 0,15 га — у містах. Але часто земельні ділянки разом з городами та садками перевищують ці норми і їхнє оформлення потребує окремих правовстановлюючих документів. Оскільки ця земля може частково знаходитися в межах села, частково за межами, то знову ж таки запитання: до кого звертатися, щоб оформити документи?

Фермерські проблеми стосуються відносин із власниками землі, райдержадміністраціями, питань оренди державних та комунальних земель, а також невитребуваних паїв. Кожний орендар хотів би отримати в оренду невитребувані паї, бо має надію, що вони йому й залишаться. Тут і розцінки інші. Але на практиці це багато в чому залежить від позиції голови райдержадміністрації і фермери скаржаться, що ці шматки землі тримають для «потрібних людей», для родичів, а також від тих змін у законодавстві, які відбулися з 2013 року.

Протягом минулого року до нас звернулося зо п'ять фермерів із Юр'ївського району — їм відмовили укла-





сти нові договори оренди на невитребувані паї. Коли я просила голів райдержадміністрації надати хоч якісь конкретні докази того, чому одному можна, а іншому не можна, то мені розповідали про соціальну відповідальність фермерів, про те, що у районі проводяться конкурси і що рішення приймають за участі сільських рад. Але насправді це було не зовсім так. І тому ми радили фермерам звертатися до суду та захищати свої права, допомагали їм писати позовні заяви.

Багато питань пов'язано з орендними відносинами. І у більшості випадків у конфліктах навколо договорів оренди винні власники землі, які не уважно читають документи перед тим, як їх підписати. Як правило, договір оренди з боку підприємства (агрохолдингу) складає юрист, який закладає туди умови, вигідні для підприємства, часто положення цього документа не можна трактувати однозначно. І коли виникає конфліктна ситуація, то, запевняю вас, виграє агрохолдинг.

Навесні у нас працювала фокус-група від київських партнерів із «Агроінвесту». Вони проаналізували понад 700 договорів оренди по всій Україні. Для участі в роботі фокус-групи у Дніпропетровську були запрошені юристи агрохолдингів, фермерських господарств, які займаються договірними відносинами. Поспілкувавшись з ними, наші експерти дійшли висновку, що це дуже сильні юристи і пересічному громадянину з ними нічого сперечатися, а відтак захистити свої інтереси надзвичайно складно. За півроку до закінчення оренди юристи починають переконувати власника

землі, що в договір необхідно внести зміни, і люди підписують, не читаючи... Тим паче зараз, коли агрохолдинги беруть на себе витрати з оформлення документів.

Буває, звичайно, що й орендодавці без поважних причин відмовляють орендареві. Найчастіше причиною переходу до іншого господаря є те, що до нього перейшов сусід, кум, сват чи брат. Як за таких умов планувати сівозміну, внесення добрив, як складати заходи з охорони землі, якщо орендар не знає, чи буде цю землю засівати наступного року?! А практика показує, що для власника земельної ділянки зі зміною орендаря майже нічого не міняється. Він може отримати у перший рік більші дивіденди, а потім усе повертається на круги своя.

Землевпорядників запрошуємо на семінари і спілкуємося в Інтернеті

— **М**и тісніше стали спілкуватися із землевпорядниками. І під час цього спілкування висвітлювалася ще одна проблема — громадські пасовища. Вони, як правило, знаходяться за межами села і, згідно із законом, належать до державних земель. Їх орендували таким чином: обирали когось одного (це був чи ветлікар, чи голова сільради, чи хтось із активних пенсіонерів), на нього склали договір оренди. Оплачували вскладчину, але фактичним орендарем була одна людина. Тільки цієї весни ми мали зо шість-сім звернень сільських рад: договори оренди громадських пасовищ закінчуються, а ті, на кого вони були оформлені,

вже не хочуть брати на себе цей клопіт. Отже, що робити: щоб брати пасовища в оренду сільській громаді, потрібно виготовити відповідну технічну документацію. У сільради на це грошей немає, і люди не хочуть платити додаткові кошти.

— **А як ви спілкуєтесь із землевпорядниками? І чи є у вас можливість доносити проблеми селян до владних кабінетів?**

— Спілкуємося через електронний зв'язок — у кого він є (маємо до 500 адрес). Влаштуємо семінари — і у Дніпропетровську, і виїзні. Надаємо індивідуальні консультації по телефону та через сайт організації.

Якось прочитала в інтерв'ю, що новий голова обласної держадміністрації серед пріоритетних виділяє і питання землі. Написала листа в облдержадміністрацію, де виклала наше бачення цієї проблеми. І ось у травні було створено робочу групу з опрацювання земельних питань на території області, до якої включили й мене. Очолює це формування перший заступник голови ОДА Анатолій Крупський. Такі ж групи створено в усіх районах області. Ми рекомендували в районах залучити до роботи в цих групах представників громадськості, в першу чергу, з професійних та правозахисних об'єднань.

— **На що зараз «Громадська платформа» спрямовує основну увагу?**

— На сприяння розвитку правового забезпечення із земельних питань, і наразі ми продовжуємо надавати індивідуальну правову допомогу, але більше орієнтовані на роботу із органами місцевого самоврядування, землевпорядниками. Це та категорія людей, яка найшвидше донесе до селян новини в земельному законодавстві. Діють громадська приймальня, гаряча лінія. Нинішнього року у нас з'явилися партнери в Зінківському районі Полтавської області. Там також є

громадська приймальня. Але основна увага спрямована на проведення семінарів і на участь у діяльності робочих груп, про які я щойно говорила.

Групи складаються із спеціалістів земельних, водних служб, працівників місцевого самоврядування і громадських організацій. Завдання — виявити проблеми і визначитися, які з них можна вирішити на рівні району, а які ініціювати на рівень області чи держави. На тренінгах вчимо людей оволодівати методами, які їм допоможуть ці проблеми вирішувати.

— **В усіх районах вони однакові?**

— Ті, які треба делегувати, однакові для всіх. А от ті, які треба вирішувати на місцях, специфічні для кожного району або для кількох. Наприклад, у квітні ми формували таку групу в Новомосковському районі. І більше ніде до того не акцентували уваги на проведенні земельних аукціонів. Виявилось, що досить багато є потенційних орендарів, які не платять орендну плату за земельні ділянки, на яких встановлені малі архітектурні форми. А не платять тому, що земля не відведена, бо не було аукціону.

Ця ж проблема виявилася актуальною і для Дніпропетровська. На сьогодні бюджет міста не дораховує 12-15 мільйонів гривень, тому що власники малих архітектурних форм також не мають можливості оформити землю під кіосками в оренду через аукціон.

Якщо більше прав дадуть головам сільрад і територіальним громадам, тоді щось зрушиться з місця

— **Які ще проблеми є актуальними саме для сільських жителів та чи можна сподіватися на їх вирішення?**

— Я вже говорила про те, що є проблема в оформленні землі під особисті селянські господарства (коли ділянки більші за 25 соток), і присадибні ділянки. У селах

присадибні ділянки суцільно не оформлені. Ось недавно на державному рівні було прийнято рішення про те, що на будівлі, зведені до 1992 року, не потрібно виготовляти технічні паспорти. Можливо, це зрушить справу з місця. Бо це дуже зупиняло людей. Якщо на будівлю немає технічної документації, то побачивши перелік документів, необхідний для введення будівлі в експлуатацію, людина втрачає будь-який інтерес до оформлення земельної ділянки. Повертаються до нього хіба що тоді, коли треба спадщину оформляти. У Царичанці говорили саме про те, що перелік документів настільки великий і деякою мірою навіть незрозумілий для пересічного громадянина, що, почувши про нього, у людини пропадає будь-яке бажання цим займатися.

— **А що аж ніяк не вирішити у регіонах?**

— Наприклад, виділення земельних ділянок під забудову в межах сіл і селищ. Здавалося б, все дуже просто: є сільрада, є розмежування земель. Але коли людина приходить до сільської ради з проханням виділити ділянку під забудову, починають шукати, де та ділянка знаходиться. В реальності вона у межах села. А на паперах — може бути за межами і належати до земель сільгосппризначення, а, отже, її не можна виділити під забудову. Причиною цьому — старі генеральні плани, виконані ще в 60-70-ті роки, які не відповідають реальній ситуації. На нові плани потрібні великі кошти, й інакше, як через субвенції із державного бюджету, у найближчі десять років вони не можуть бути виконані. Про це говорять у кожній сільраді. Якщо у селі ведеться хоч якесь будівництво, відразу виникає це питання.

Ще дуже актуальне питання — земля під кладовище. На семінарах про це говорять землевпорядники майже з усіх районів. Виділити землю — півсправи (у межах села це зробити простіше — рішенням сільради), але потім

ще ж треба виготовити технічну документацію на цю ділянку, присвоїти кадастровий номер і передати комусь на баланс. А кому? Сільрада не може її прийняти, а створювати комунальне підприємство їй не вигідно, бо треба брати на роботу директора, бухгалтера, платити їм заробітну плату...

— **А існуючі сільські кладовища у кого на балансі?**

— Здебільшого ні в кого... Причому вони не тільки ні в кого на балансі, а ще й існують на територіях, які не є виділеними і які не мають кадастрового номера. Тому на сьогодні це дуже велика проблема.

От уявіть, що поруч із кладовищем у селі є якась забудова. Забудовник хоче оформити право власності на цю ділянку. За законом, треба встановити межі із сусідніми ділянками. А як встановити межі з кладовищем, якщо воно висить у повітрі і межі його просто не існує. Все впирається у гроші...

Іноді доходить до смішного. Коли починаєш працювати з експертною групою, вони називають двадцять-тридцять проблем, які є в районі, потім ми починаємо їх об'єднувати. А в результаті вимальовується одна велика проблема: **НЕМАЄ ГРОШЕЙ...**

Який вихід? У Дніпропетровському районі з головами сільських рад ми обговорювали такий варіант: дійшов же комп'ютер до сільської ради, то, можливо, інвентаризацію земель в рамках села варто «підтягнути» під комп'ютерну програму. Частина земельних ділянок внесені в електронну кадастрову карту, потенційні кордони села відомі, отже, приблизне бачення меж села у новому генплані є. Програма, що давала б можливість вносити інформацію про земельні ділянки (фіксувати весь їх рух), сприяла б створенню інвестиційної привабливості території.

На селі, там, де бачать перспективу, чекають адміністративно-територіальної реформи. Частину



Лариса ВАСИЛЕНКО

сільських голів влаштовує нинішній стан справ: добре, що ніхто й не чіпає.

Земельні відносини в селах, у сільських громадах зараз на стадії тихого мовчання, бо всі чекають змін у місцевому самоврядуванні. Якщо більше прав дадуть головам сільрад і територіальним громадам, тоді щось зрушиться з місця.

— **Олено Георгіївно, скільки до вас звернулося людей і у який спосіб приймаєте звернення?**

— З початку року ми отримали майже 350 звернень. Індивідуальні консультації в різний спосіб — телефоном, через електронну пошту, особисто — щомісяця отримують близько 80 чоловік. З початку року ми провели п'ять семінарів для землевпорядників та керівників садових товариств, на яких побувало більше 300 учасників. А за минулий рік ось точна статистика: надано 582 роз'яснення індивідуально, 218 осіб отримали групові консультації, на телефонну лінію звернулося 387 осіб, 39 прийшли на особистий прийом і отримали допомогу у складанні запитів. Серед тих, хто до нас звертався, — 36 фермерів з різних районів області.

Наше завдання — зорієнтувати людину, підказати, хто має вирішувати цю проблему, і допомогти звернутися до потрібної інстанції — сформулювати запит, підібрати доказову базу. А далі — справа кожного: продовжувати цей шлях чи ні. Наприклад, кажеш заявнику: «Тільки через суд», і є впевненість, що у судовому порядку це питання вирішиться без проблем. Але, на жаль, суд для наших людей дуже часто за межею розуміння.

Ми пишемо запити і в управління Держземагентства, і в прокуратуру, в інші органи. Буває, надсилають відписки: мовляв, хай заявник звертається напряму, бо таку інформацію третім особам не даємо. Але 75 відсотків звернень вдається вирішити позитивно.

Ось дві останні справи, які закінчилися рішенням суду на користь заявників. У березні і в квітні Зінківський районний суд Полтавської області розглядав позови, підготовлені нашими фахівцями. За позовами було визнано право власності на земельні ділянки, які вони успадкували. Проблема була в тому, що ділянки не мали кадастрового номера.

Ще один позов чекає судового розгляду. Позивачка просить визнати недійсним договір оренди землі, укладений Зінківською районною держадміністрацією і приватним сільськогосподарським підприємством. Мова йде про успадкований за заповітом земельний пай. Рішенням суду у 2011 році ця земельна ділянка перейшла у власність позивачки. Але, починаючи з 2008 року, діє договір оренди на земельну ділянку між районною державною адміністрацією і приватним підприємством. Не зрозуміло, на якій підставі, бо цей земельний пай не був визнаний ні безхазайною річчю, ні відумерлою спадщиною. Після того, як наша заявниця оформила у 2012 році державний акт на цю землю, приватне підприємство нарахувало їй орендну плату за шість років користування паєм, але відмовилося її виплатити, шойно дізналося, що вона не хоче переукласти з ним договір оренди.

Якби чиновники відповідали зрозуміло і по суті, то жодної сторонньої допомоги людям не знадобилося б...

— **О**сь ще кілька показових прикладів, — приєднується до розмови юрист Лариса ВАСИЛЕНКО. — Житель обласного центру, який має садову ділянку за містом, подав в управління Держземагентства у Дніпропетровському районі документи на реєстрацію. І замість обіцяних 14 днів документи тримали більш як півроку. Після нашого письмового звернення чоловіку дуже швидко зареєстрували земельну ділянку і видали відповідні документи...

— **Давайте зупинимось на тих прикладах, коли питання не вирішується і, на вашу думку, чому?**

— Будь ласка. Приклад перший. Звернувся до нас фермер із Криворізького району, який хоче взяти в оренду землю. В Держземагентстві області у нього не приймали документів, знаходячи для цього різні причини. Врешті прийняли, але довго не розглядали. Ми надіслали свій запит, і нам відповіли, що заявник не дав письмового дозволу використовувати свої персональні дані. Що дивно, бо така заява подається в пакеті документів, та й чоловік запевняв, що він її писав. Але справа не рушила з місця й після того, як чоловік подав цю заяву. Без будь-яких пояснень йому запропонували забрати документи. Чоловік повторно звернувся до нас, а ми — в прокуратуру. З прокуратури відповіли, що заявник сам має до них звернутися. Ми змогли йому написати відповідне звернення, поки ще не маємо інформації, чи вирішилася справа.

Чому так чоловіка марудили? Я можу тільки здогадуватися: торік відмовляли багатьом людям, які хотіли взяти землю в оренду за межами населеного пункту. Ходили чутки, що причиною цього було

неофіційне розпорядження землю не виділяти, бо збиралися передавати її в Земельний банк. Цього не сталося, отже, тепер треба сподіватися, що ці питання вирішуватимуться.

Приклад другий. Людина виготовляла технічну документацію на садову земельну ділянку — це Дніпропетровський район, Новоолександрівська сільрада. Земельне агентство документи завернуло, посилаючи на те, що неправильно вказано код земельної ділянки, і відіслало до тих, хто виготовляв цю документацію. А виконавці робіт відмовляються будь-що переробити і наполягають, що вказали код правильно — згідно із законом. Чоловік не раз ходив то до одних, то до других, а потім попросив допомоги у нас.

Ми надіслали запит до головного управління Держземагентства у Дніпропетровській області і отримали ось таку милу відповідь, над якою трудилися аж чотири виконавці. Насамперед нам роз'яснили, що таке публічна інформація. А далі процитую: «Статтю 19 вищевказаного закону (мається на увазі Закон України «Про доступ до публічної інформації» — *Ред.*) визначено, що запит на інформацію — це прохання особи до розпорядника інформації надати публічну інформацію, що знаходиться у його володінні.

Тому дана інформація не являється публічною та в подальшому такі запити розглядатися не будуть».

Крім того, нам повідомили, що «при більш детальному розгляді питання, порушеного у листі, було уточнено, що дана помилка не являється ключовою для надання відмови» і пообіцяли, що «після виправлення всіх зауважень, зазначених у рішенні про відмову №РВ-1200092092014 від 16.01.2014 року управлінням Держземагентства у Дніпропетровському районі будуть здійснені дії відповідно до чинного законодавства». Що можна з цього листа зрозуміти? Як на мене, тільки одне: чиновникам треба було нас «відфутболити». А обіцяних дій і досі чекаємо.

— Якби чиновники відповідали людям зрозуміло і по суті на їхні звернення, то жодної сторонньої допомоги їм не знадобилося б...

— Саме так. Я могла б навести ще чимало подібних прикладів, коли задаєш конкретні запитання, а у відповідь — нагромадження законів, постанов, рішень і нічого по суті. Мені, юристу, важко знайти там раціональне зерно. А як людині необізнаній розібратися?

Інша ситуація: коли заявнику місяцями відповідають, що його документи «в роботі», а насправді у них ніхто й не заглядав. До нас звернувся чоловік, який оформляв документацію на прибудинкову земельну ділянку. У районному земельному управлінні її тримали більше року, а чоловіку на кожне його звернення відповідали: «Чекайте, ще не готово». Коли ми звернулися із запитом, документи на решті дістали із шухляди і побачили, що в них не вистачає якоїсь довідки...

Ще одна проблема — приватизація садових ділянок. Ось, наприклад, один наш заявник оформляє документи з 2012 року. Держземагентство уже двічі відмовляло: вони «не бачать» цієї ділянки на графічних матеріалах. Раніше, за законом, до заяви на приватизацію вимагали прикласти вкопійованню земельної ділянки. Зараз замість цього потрібні «графічні матеріали». А які конкретно, не вказано. Це чудовий привід, щоб «викручувати руки». Роками носить чоловік

графіки — один, другий, третій — «не видно»...

У подібну ситуацію потрапив інший наш заявник — літня жінка, інвалід першої групи, учасниця війни. Із 2010 року вона приватизує землю під будинком. Документацією займалося одне із ТОВ, на роботу якого маємо чимало нарікань — черги, грубе поводження з клієнтами. Так от, ТОВ запевняло, що документи направило в управління Держземагентства міста Дніпропетровська, а там ніяк не могли їх знайти. Врешті-решт ми звернулися із запитом до прокуратури, і тільки після цього документи знайшлися.

А ще, кажуть наші співрозмовниці, часто телефонують із сільрад з приводу відповідальності за охорону курганів, питають, що робити, якщо суміжники не хочуть підписувати акти узгодження меж під час приватизації земельних ділянок, як приватизувати земельну ділянку, якщо будинок на двох господарів... Запитань багато і різних. Усім, хто зателефонував чи написав, «Громадська платформа» постарается знайти відповіді і допомогти вирішити проблеми.

Розпитували
Тетяна КОЛЯДИНСЬКА,
Володимир ЗВІРКО.

Дніпропетровськ

Від редакції

Такі ж самі запитання, про які йдеться в матеріалі, надходять від читачів і до нас. На сторінках «Землевпорядного вісника» на них постійно надаються вичерпні і ґрунтовні відповіді. Зокрема, широко розглядалися у журналі питання громадських пасовищ і невитребуваних паїв. Ми наголошували на тому, що одним із шляхів вирішення питання про створення та використання громадських пасовищ є передача земельної ділянки (земельних ділянок) у комунальну власність та в подальшому використання її членами територіальної громади без будь-яких договорів оренди (див. № 3 за 2014 рік).

Щодо невитребуваних паїв, то варто зазначити, що з 2013 року діють нові правила набуття в оренду земельних ділянок. Одне із них — право оренди має бути зареєстроване. Однак, реєстрація права оренди невитребуваних паїв територіальними органами Укрдержреєстру майже не здійснюється, оскільки немає власника таких земель, а райдержадміністрація є лише тимчасовим їх розпорядником.