

Рульєв В.А.

УДОСКОНАЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНО-МАЙНОВИХ ВІДНОСИН У САДІВНИЦТВІ І НА МЕЛІОРОВАНИХ ЗЕМЛЯХ

Постановка проблеми. Прошло понад десять років, як почалась передача землі у приватну власність. Меліоровані і землі під багаторічними насадженнями впродовж тривалого періоду не паювалися, що обмежувало право власності громадян. До цього часу не розроблена методика паювання цих земель, що привело до багатьох порушень в їх розподілі у господарствах. Вказані проблеми вимагають вирішення питання удосконалення земельно-майнових відносин.

Аналіз публікацій. По вказаній проблемі опублікована обмежена кількість наукових робіт (Шестопад О.М., Рульєв В.А.), в яких містяться проблемні питання. Пропозиції по удосконаленню земельно-майнових відносин у садівництві і на меліорованих землях публікуються вперше.

Мета і завдання. Обґрунтувати вирішення даної проблеми і дати практичні рекомендації по урегулюванню цього важливого питання.

Результати досліджень. Земля завжди була і є важливим елементом національного багатства в кожній країні. У зв'язку з цим кожне суспільство було зацікавлене в раціональному її використанні. У різних країнах і на різних етапах їх історичного розвитку це питання вирішувалося з урахуванням місцевих і національних особливостей, традицій сільського населення, природних умов, наявності земельних масивів, чисельності населення та ін.

У відповідності до вимог статті 4 Земельного Кодексу України 1992 р., у колективну і приватну власність не могли передаватись землі господарств по вирощуванню фруктів і винограду [1]. У зв'язку з цим ці землі впродовж тривалого часу не паювалися, що обмежувало право власності громадян, хоча процес земельної реформи набув значного поширення. Тому, всупереч існуючим нормативним актам, у господарствах на свій розсуд почали вирішувати ці питання, що призвело до подрібнення площ багаторічних насаджень, а в деяких випадках навіть до фізичного їх знищення.

Багаторічні насадження, як основні засоби виробництва біологічного походження, визначаються досить характерними особливостями, пов'язаними з прикріпленістю рослин до землі, що необхідно всебічно враховувати при визначенні земельного і майнового паїв. На наш погляд, землі під багаторічними насадженнями і вартість основних фондів треба було б визначати окремо по галузі садівництва. Аналогічні проблеми виникають при паюванні земель на зрошенні, що обумовлює необхідність їх використання як цілісного майнового комплексу.

Особливо проблемним є питання використання об'єктів виробничої інфраструктури в садівництві і меліорації, на що звертає увагу Указ Президента України "Про додаткові заходи щодо підвищення рівня захисту майнових прав сільського населення" від 27.08.02 № 774/2002 [2]. Неможливо фактично розділити на майнові паї між багатьма новоствореними суб'єктами господарювання плодосховище, розчиновий вузол, пакувальний пункт, вагову, пункт технічного обслуговування або меліоративну систему та її техніку. Вважаємо, що і в цьому випадку доцільно використовувати спільно ці об'єкти на підставі угоди. Але виникає проблема визначення розміру майнового паю та власників внутрігосподарських меліоративних систем. У зв'язку з тим, що в минулі роки внутрігосподарська меліоративна система державою передавалась господарствам безкоштовно, за доцільно було б не вводити вартість цього майна до пайового фонду, а вартість зрошувальної мережі, яка будувалась за рахунок господарств - ввести до пайового фонду. Меліоративну мережу треба поставити на баланс тих суб'єктів господарювання, які мають зрошувані землі. Майнові паї необхідно нараховувати тільки володарям зрошуваних ділянок.

Зараз, у новому Земельному Кодексу України (2001 р.), ці питання в законодавчому порядку врегульовані. Так, відповідно до статті 79 пункт 2, право власності на земельну ділянку поширюється в її межах і на багаторічні насадження, і водні об'єкти, які на ній знаходяться [3, с. 10].

Згідно з існуючими нормативними документами, кожний член сільськогосподарського підприємства, у т.ч. акціонерного і приватного, має право безперешкодно вийти з нього та одержати безкоштовно у приватну власність свою частку землі (пай) в натурі (на місцевості). Але парцеляція (подрібнення площ) багаторічних насаджень і зрошуваних ділянок є вкрай небажаною, економічно і соціально невиправданою. На невеликих зрошуваних ділянках і в садах, розташованих в одному масиві, надто складно, а у більшості випадків майже неможливо, використовувати потужну техніку і сільськогосподарські машини, вести ефективну боротьбу зі шкідниками і хворобами плодкових культур, забезпечувати великі партії однорідної продукції для реалізації. Парцеляція зрошуваних масивів і промислових багаторічних насаджень може призвести до повної їх ліквідації. Ці обставини вимагають поширення колективних форм використання меліорованих земель і багаторічних насаджень, які забезпечать збереження цілісності майнових комплексів. Це підтверджує стаття 26 Земельного Кодексу України, яка вимагає використовувати спільно меліоративні системи (на підставі угоди) на земельних ділянках, одержаних громадянами внаслідок приватизації [3, с. 4]. Крім того, земельна ділянка може знаходитись у спільній власності з визначенням частки кожного з учасників (спільна часткова власність) (ст. 86 п.1). Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, здійснюється за згодою всіх співвласників згідно з договором, а у разі відсутності згоди - у судовому порядку (ст. 88).

Рішення про спільне використання багаторічних насаджень приймають збори співвласників. У випадках, коли окремих співвласників або група співвласників налягають на виділенні належної їм частки із складу земель багаторічних насаджень, зборами співвласників приймається рішення про першочергове виділення конкретних кварталів плодкових насаджень. Вважаємо, що окрема земельна ділянка з масиву багаторічних насаджень може бути виділена тільки у розмірі, кратному кварталу з масиву багаторічних насаджень першочергового поділу.

При виділенні площ багаторічних насаджень (кварталів) рекомендується формувати групи співвласників за сімейною, вуличною і змішаною ознаками, що дозволить більш ефективно використовувати ці насадження. Розподіл площ багаторічних насаджень (кварталів) для бажаючих виділитися, можна здійснювати на основі рішення зборів співвласників або жеребкування за задалегідь визначеними критеріями. Комісією по паюванню земель розробляються критерії і видаються в письмовому вигляді групам співвласників, які бажають вийти із загального колективу. Застосування продуманих критеріїв при розподілі плодкових кварталів виключає випадковість у розподілі площ, що дозволить мінімізувати кількість конфліктів. З метою запобігання помилок рекомендується давати власникам строк до двох тижнів для повної визначеності. Результати розподілу земельних масивів під багаторічними насадженнями затверджуються зборами співвласників, після чого схема паювання земель передається землевпорядній організації та районному відділу земельних ресурсів. Але цей варіант урегулювання земельних відносин у садівництві є небажаним.

Більш сприятливим є кооперування діяльності співвласників меліоративних систем, землі і майна багаторічних насаджень, як логічної і необхідної стадії подальшого розвитку аграрних перетворень. Це стає можливим завдяки виникненню значної кількості незалежних приватних товаровиробників-власників, які мають спільні економічні інтереси. Світовий досвід показує, що ефективною формою кооперування виробників є обслуговуючі кооперативи.

Необхідність їх створення в садівництві і на меліоративних землях обумовлюється такими причинами:

1. Технологічними особливостями вирощування плодкових культур і технологією зрошення (неможливістю проводити більшість механізованих робіт на окремо визначеній невеликій площі).

2. Об'єктивними перевагами великомасштабного виробництва над дрібним і повного використання потужної техніки.

3. Обмеженими організаційними, економічно-ресурсними можливостями окремого власника земельного паю в нарощуванні виробництва сільськогосподарської продукції.

4. Взаємовигідністю співробітництва з метою одержання максимального ефекту від використання ресурсів кожного з учасників кооперації.

Суть обслуговуючої кооперації в садівництві і в меліорації полягає в задоволенні технологічних та економічних потреб виробників в наданні великої кількості послуг, які вимагають високого рівня кваліфікації (обрізування багаторічних насаджень, боротьба зі шкідниками і хворобами, обробіток ґрунту в міжряддях плодкових культур, збут і зберігання продукції, організація водопостачання і додержання норм поливу сільськогосподарських культур, технічне обслуговування зрошувальних систем та ін.). Виконання цих робіт окремими власниками земельних і майнових паїв на власній площі з ряду причин (стан здоров'я, відсутність фінансів і техніки) стає просто неможливим, а проведення їх на невеликій площі - просто економічно недоцільним. Згідно із Законом України "Про сільськогосподарську кооперацію, обслуговуючі кооперативи є неприбутковими організаціями, тому що надають послуги своїм членам кооперації.

Технологічні особливості галузі садівництва та меліорації спонукають кожного виробника до членства в багатьох обслуговуючих кооперативах різних за напрямками своєї діяльності (збутові, по спільному використанню техніки, переробці продукції). На наш погляд, власникам землі і майна в садівництві і меліорації вигідніше бути членом одного багатофункціонального кооперативу, враховуючи що багаторічні насадження розташовані на зрошуваних землях. У багатофункціональних кооперативах є більше можливостей маневрування, а для їх членів - менше ризику в умовах кон'юнктури ринку. Цими особливостями і обумовлюється багатопрофільна діяльність кооперативів, які суміщують декілька функцій. Такі кооперативи можуть створюватись на первинному рівні (у межах господарства або окремої галузі), регіональному і національному рівнях.

Зараз у більшості спеціалізованих і багатогалузевих господарств, які мають багаторічні насадження і зрошені площі, склалися сприятливі умови для розвитку багатофункціональних кооперативів на первинному рівні, в результаті передачі кожному власнику площ багаторічних насаджень та майна меліоративних систем.

Пайовий фонд в обслуговуючому кооперативі необхідно формувати за рахунок передачі кооперативу на баланс майна, спільно одержаного від колективного господарства в рахунок своєї частини майнових паїв.

Метою обслуговуючого кооперативу є надання різних послуг членам кооперативу на неприбутковій основі. Серед основних напрямків діяльності обслуговуючого кооперативу в зрошуваному садівництві може бути:

- механічний обробіток ґрунту в міжряддях багаторічних насаджень;
- якісне обрізування плодкових дерев;
- боротьба зі шкідниками і хворобами плодкових і ягідних насаджень;
- збирання вирощеного врожаю;

- організація зберігання, сортування, пакування та реалізація продукції;
- переробка продукції;
- забезпечення виробництва технікою, енергоресурсами, паливно-мастильними матеріалами, тарою;
- надання консультативної допомоги та організація навчання працюючих;
- організація водопостачання і поливу сільськогосподарських культур;
- технічне обслуговування внутрігосподарських меліоративних систем.

У багатофункціональному кооперативі кожен вид обслуговуючої діяльності відокремлюється в структурний підрозділ. Відповідно структурується і управління підрозділами та персоналом. Статус члена кооперативу може отримати лише сільськогосподарський товаровиробник, який бере на себе зобов'язання користуватись послугами свого кооперативу і виконувати вимоги Статуту.

Висновки і пропозиції

1. Подрібнення цілісних майнових комплексів у садівництві і внутрігосподарських меліоративних систем є економічно недоцільним, а з технологічної сторони – шкідливим, що неминуче призведе до значного погіршення справ у галузі.
2. З метою збереження та раціонального використання цілісних майнових комплексів у садівництві і меліоративних систем рекомендується передавати їх суцільним комплексом в оренду або створювати внутрігосподарські обслуговуючі кооперативи.

Бібліографічний список

1. Земельний Кодекс України. 18 грудня 1992 р. // Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти і нормативні документи/ Держкомзем України. - К.: Урожай, 1998. - С. 31-83.
2. Указ Президента України “Про додаткові заходи щодо підвищення рівня захисту майнових прав сільського населення”. 27 серпня 2002 року // Урядовий кур’єр. 2002. вересня.
3. Земельний Кодекс України. 25 жовтня 2001 р. / Сільський час. 2001. 16 листопада. № 66 (268). - С. 3-24.

УДК 65.011.8: [332.21/28:330.526.5.009]:634:627.533.13/14

Проанализировано состояние земельно-имущественных отношений в садоводстве и обоснованы пути их усовершенствования.

The state of land property relations in fruit growing is analyzed and the ways of improving them are rationalized.