

У ПОШУКАХ ЗГОДИ...

Тема земельних відносин, на жаль, лідирує у списку проблемних тем, з якими звертаються до «Рідного Прибужжя» читачі. Земля-годувальниця не лише забезпечує її користувачів та власників матеріальними благами, а й подекуди породжує гучні скандали та суперечки. Ось і у листі до редакції нашої газети група орендодавців з Доманівського району поскаржилася на недобросовісність, на їхню думку, дії орендарів – Товариства з обмеженою відповідальністю «Зоря-Агро» в особі керівника Олександра Тюхтія, а також Фермерського господарства «Згода», головою якого в укладених договорах оренди числиться рідний брат О. Тюхтія. У проблемі розбирався наш кореспондент.



Пайовики згуртувалися, щоб захистити власні інтереси.

Насамперед людей хвилює надто низький рівень орендної плати – за ділянки родючої ріллі площею 20 гектарів і більше власники паїв отримували донедавна 5000 гривень на рік, а з урахуванням податків – усього 4250 гривень на руки. Як розповіли скаржники, по сусідству з їхньою землею, в межах тієї ж Сухобалківської сільської ради, інші землекористувачі платять за гектар орендованої ріллі щонайменше у п'ять – шість разів більше, ніж отримують вони.

Як так сталося, що в умовах ринкової економіки та вільної конкуренції виник такий значний диспаритет в оплаті земельних паїв?

– Договір оренди моєї земельної ділянки площею 21,29 га, – розповідає мешканець Доманівки В'ячеслав Борецький, – був укладений у січні 2007 року та зареєстрований державними органами у квітні того ж року. Згідно з умовами договору орендар – ТОВ «Зоря-Агро» – зобов'язався протягом терміну оренди, а саме п'яти років, виплачувати мені 2 відсотки від вартості цієї ділянки. Однак у 2011 році Олександр Тюхтія запропонував мені та іншим орендодавцям збільшити оренду плати до трьох відсотків, у зв'язку з чим було укладено додаткову угоду до договору оренди.

При цьому термін оренди землі було збільшено з п'яти років до 16-ти. Але, що найцікавіше, і В. Борецький, і В. Одеров, і М. Баханець, та й інші люди, котрі звернулися до редакції, в один голос стверджують: коли вони підписували угоду, йшлося лише про збільшення орендної ставки, а про пролонгацію дії договору вони дізналися лише тоді, коли... отримали на руки зареєстровану державними органами документацію. Тобто значне збільшення терміну оренди відбувалося без згоди орендодавців?

– Так, – зазначає В'ячеслав Борецький, – я та інші орендодавці погодили нові умови оренди. Але тоді не йшлося про продовження строку оренди, про що вказано на першій сторінці додаткової угоди. Наш підпис стоїть на другій сторінці тексту. Невже з нами стався масовий психоз, що ми всі разом не помітили у документі суттєвого збільшення терміну оренди?..

Люди підозрюють, що хтось підступно змінив першу сторінку додаткової угоди. Як би там не було, але на тривалий час – шістьнадцять років – земля людей опинилася в користуванні ТОВ «Зоря-Агро» та ФГ «Згода». Тут варто сказати, що ці підприємства виникли на «руїнах» колишнього державного підприємства «Зоря», котрим на момент його роздержавлення керував... усе той же Олександр Тюхтія. Протягом кількох років колись потужне та успішне багатогалузеве підприємство, яке займалося не лише рослинництвом, а й тваринництвом і бджолярством, садівництвом тощо, занепало. Лиха доля не оминула й село Ізбашівку, що раніше процвітало, – наразі населений пункт обезлюднив, а напівзруйновані будинки заросли бур'янами у зріст людини...

На момент розпаювання від колишнього колективу в кілька сотень працівників залишилося близько півсотні чоловік. Вони й стали «щасливими» володарями паїв аж у 30 і більше гектарів. «Щасливими», бо пайовики бідаються на надто низький рівень оплати за землю-годувальницю. І якщо у 2011 році орендна плата ще якось могла задовольнити людей, то на тепер їхній терпець урвався – у судовому порядку вони вимагають розірвати договори оренди з «Зоря-Агро» і «Згодою» та стягнути з відповідачів заборгованість по виплаті орендної плати, а також пеню за несвоєчасну виплату орендної плати у повному обсязі.

На підтвердження своїх вимог позивачі вказують, що заборгованість із виплати орендної плати виникла через те, що з 2012 року при виплаті орендної плати орендарем не враховувався коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки землі, який, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 31.10.2011 № 1185, становив 1,756.

Невже про цю індексацію не знав Олександр Тюхтія, адже він, досвідчений аграрій, чимало років очолював спочатку державне, а згодом – приватне підприємство, яке обробляло орендовану землю? Слабо у це вірити?..

– Ні закон, ні договір оренди, – вважає Олександр Тюхтія, – прямо не оговорюють, що я в односторонньому порядку

маю збільшити оренду плати. Товариство було не проти збільшення розміру орендної плати, тому в жовтні 2014 року зробило В. Борецькому пропозицію про перегляд розміру орендної плати в бік збільшення та запропонувало привести договірні відносини у відповідність до діючого законодавства.

Отже, лише в кінці минулого року (а чому не раніше?) орендар нарешті «второпав», що потрібно привести договір у відповідність до чинного законодавства. Логіку Олександра Степановича збагнути важко: виходить, що самі орендодавці мусили ініціювати збільшення орендної плати? Пайовики з якими я поспілкувався, запевняють: вони кожного року в усній формі вимагали від Тюхтія кращих фінансових умов для себе, але ситуація не мінялася. Сам же пан Тюхтія каже: письмових звернень з цього приводу не було...

Ба більше: керівник приватного підприємства надав мені підписану тим же В'ячеславом Борецьким заяву, в якій він наприкінці 2014 року просить видати оренду плати в розмірі 5000 гривень, а також пише, що претензій щодо виплати орендної плати в період з 2007-го по 2013-й роки до підприємства не має. Крім того, орендодавець погоджується з пропозицією ТОВ «Зоря-Агро» про перегляд умов договору оренди ділянки. Подібні заяви є й від інших власників земельних паїв.

– Так, – зауважує В. Борецький, – я підписав цю заяву, а також чимало інших «бумаж», які мені пропонували в конторі товариства під час отримання орендної плати. Але ж я юридично не підкований і на той момент не знав, що з 2012 року має застосовуватися коефіцієнт індексації землі...

Слід сказати, що людей, котрі звернулися по допомогу до редакції нашої газети, обурює не лише той факт, що вони недоотримали значні гроші за оренду їхньої землі. Не приховуючи своїх емоцій, пайовики розповіли й про ставлення до них Олександра Тюхтія, коли вони працювали під його проводом на державному підприємстві «Зоря», і тепер, коли він є орендарем їхньої землі. Обурює колишніх працівників і те, що раніше на державному підприємстві

працювали і 200, і 300 робітників, а отримали землю – всього кілька десятків чоловік.

– Значною мірою зайнятість такої великої кількості людей забезпечувало тваринництво, – додає Микола Баханець. – На утриманні господарства було 750 голів великої рогатої худоби, понад 5 тисяч голів свиней, багато птиці, а також пасіка. До 2004 року все це було знищено...

Люди закидають Олександрові Степановичу і грубість, і зверхність у ставленні до них. А останньою краплею, котра змусила пайовиків звернутися до обласної газети по допомогу, називають несправедливі умови оренди їхніх земельних ділянок та те, що, на їхнє переконання, орендар умисно ухиляється від явки на судові засідання. «Рахуйте самі, – каже М. Баханець, – за 18,5 гектара своєї землі я отримав від орендаря 4250 гривень. І це у той час, коли моїм сусідам за 7 гектарів виплатили 8 тисяч гривень. Виходить, за свій великий наділ я мав би отримати не менше 20 тисяч гривень».

Тож і не дивно, що невдоволені пайовики, звернувшись до суду, вимагають від Феміди не лише стягнення з орендарів – ТОВ «Зоря-Агро» і ФГ «Згода» – заборгованості по орендній платі, а й розірвання договорів оренди. Співпрацювати надалі з Олександром Тюхтієм люди категорично не бажають, адже не довіряють тому. Навіть за умови, що виплачуватиметься індексація, ця сума все одно істотно менша, ніж у середньому отримують інші орендодавці.

Сам же орендар вважає, що підстав для розірвання договорів оренди немає.

– Я не проти виплачувати орендодавцям індексацію, – каже той. – Але ані «Закон про оренду землі», ані сам договір оренди не зобов'язують в односторонньому порядку змінювати умови договору, який укладається за згодою сторін. Оскільки люди не надавали згоду, я сам ініціював збільшення орендної плати. До сьогодні жодним чином ніхто не звернувся з приводу врегулювання питань орендних відносин, а також збільшення орендної плати. Щодо збільшення терміну оренди землі до 16 років, то з цього приводу було звернення до

правоохоронних органів одного з пайовиків. Але кримінальну справу було закрито через відсутність складу злочину.

– Скажіть, а хто був ініціатором збільшення строку оренди до 16 років?

– ТОВ «Зоря-Агро» в особі директора О.С. Тюхтія. Я з кожною людиною зустрічався.

– Чому Ви або Ваш представник не з'явилися на суд сім чи вісім разів?

– Я хворів, у мене є довідки. А представника не прислав, бо волів особисто бути присутнім у суді.

– Як Ви вважаєте, люди отримують достойну платню за свою землю?

– Орендна плата виплачується відповідно до договору оренди земельних паїв...

Відповідаючи на останнє запитання, мій співрозмовник фактично ухиляється від прямої відповіді. Адже, напевно, чудово розуміє: за оренду родючої ріллі пайовики отримували зовсім не ринкову ціну. Зазначу також, що під час нашої бесіди Олександр Тюхтія часто згадував про закон, зокрема стверджував, що він ніяким чином закон не порушував.

Можливо, це і так. Але керівник аграрного підприємства Олександр Тюхтія чомусь жодного разу не згадав про інші закони – закони Совісті та Добросусідства, закон Людяності, врешті-решт. Адже, схоже, справа не лише і не стільки в грошах, а й у відносинах між орендарем та групою власників земельних наділів, зокрема у відсутності порозуміння між сторонами. Ба більше: з усього видно, градус протистояння між орендарем і пайовиками є занадто критичним...

Достеменно знаючи ситуацію у багатьох аграрних підприємствах області, котрі орендують земельні паї, мушу зазначити: успішність цих господарств великою мірою базується не лише на високій врожайності, потужній техніці та передових технологіях, а насамперед – на довірі та добрих стосунках, що склалися між орендарями ріллі та власниками земельних наділів. І це, як на мене, – найцінніший капітал цих агропідприємств, який не виміряєш ніякими грошовими одиницями...

А щодо суто юридичних аспектів конфліктної ситуації, то Доманівський районний суд своїм рішенням від 19.11.15 зобов'язав ТОВ «Зоря-Агро» сплатити пеню за несвоєчасне внесення орендної плати (саму заборгованість по орендній платі орендар нещодавно добровільно виплатив В'ячеславу Борецькому у позасудовому порядку, чим, власне, підтвердив справедливості його вимог у цій частині), водночас відмовивши у розірванні договору оренди. На обґрунтування свого рішення суддя Н.І. Єгорова вказує, що, цитую, «заборгованість по орендній платі виникла не у зв'язку з ухилянням відповідачем від виконання договірних зобов'язань, а внаслідок недостатньо чіткого визначення розміру орендної плати у тексті самого договору та відмінності його тлумачення сторонами». Отже, на думку служителя Феміди, вказана затримка не є істотним порушенням умов договору.

Редакція все ж сподівається, що між двома сторонами конфлікту буде знайдено порозуміння і пайовикам у подальшому більш не доведеться звертатися у суди та засоби масової інформації по захист своїх інтересів.

■ Андрій ТЮРІН