

Газета захисту селян України «Сільські вісті», п'ятниця, 6 травня 2011 року № 50 (1864 0)

Земля - не для всіх...

Олександр КОВАЛІВ, кандидат економічних наук.

На парламентських слуханнях на тему «Земля в українській долі: ситуація у земельній сфері, законодавче забезпечення земельних відносин та практика його реалізації» більшість промовців висловила думку про неготовність країни до запровадження ринку сільгоспугідь. Однак влада продовжує «проштовхувати» своє рішення, запевняючи, що жодна селянська сім'я, яка працює на землі, не буде дискримінована.

Рух наосліп

Та чим ближче 1 січня 2012 року — рубіж з якого має стартувати ринок угідь — тим тривожніше на моєму серці, яке відчуває, що готується чергова авантюра. Бо й досі і земельна реформа, і заходи щодо розвитку АПК проводяться, так би мовити, наосліп, ніби без конкретної мети. То чого ми хочемо досягти? Для кого ці реформи?

Поки не відповімо на ці запитання, не маємо морального права запроваджувати продаж угідь. Організація ринкових земельних відносин має враховувати інтереси держави, територіальних громад, власників паїв, усіх наявних та майбутніх селянських і фермерських господарств, сільськогосподарських підприємств, кооперативів та інших господарських структур, а також світового співтовариства й міжнародних організацій. Проте у запропонованих законопроектах замість прозорих механізмів збалансування цих інтересів я бачу лише засоби обезземелення селянства, подальшого розорення сільських територій, латифундизації АПК.

Ринок угідь не можна поки що запроваджувати ще з однієї причини — через страшенний безлад у земельній сфері. Досі не проведено цифрове картографування, інвентаризацію та сертифікацію всіх видів земель і ділянок, не налагоджено достовірний облік їхніх власників, користувачів, орендарів. Також не здійснено ґрунтові, геоботанічні, екологічні, ландшафтні та інші обстеження всіх наявних природних ресурсів у межах адміністративних територій, угідь і наділів. Ще 15 років тому на прикладі Косівського району Івано-Франківської області було реалізовано українсько-канадський пілотний проект із проведення цифрового картографування, кадастру та реєстрації земель вартістю понад 2,5 млн. доларів. Але такий досвід чиновникам не потрібен. Тож досі не створено національні геоінформаційну, кадастрову та реєстраційну системи.

Згадаймо таке... На одному із засідань РНБО шість років тому «земельних реформаторів» запитали: «Кому, де і скільки виділено землі?». Відповідають: «Не знаємо»... «Чому?» — «Бо треба проводити інвентаризацію землі». — «А чому ж не проводите?..» — «Бо немає закону»... Вирішили: розробити і ухвалити Закон України «Про державну інвентаризацію земель». У фахівців такий крок викликав сміх. Адже неухильне виконання статті 35 Закону України «Про землеустрій» (від 2003 року) на основі складеного замовником завдання дає змогу провести повноцінну інвентаризацію земель і виконати комплекс заходів із державного землеустрою. Отож у пропозиції розробити й ухвалити для цього окремий юридичний документ криється підступний намір затягнути час та узаконити самовільно зайняті чи незаконно придбані ділянки.

Лазівки для олігархів

Не витримує критики й останній варіант законопроекту «Про ринок землі», розміщений на сайті Держземагентства, особливо глава 4 — «Обіг земель сільськогосподарського призначення», яка нібито усуває більшість ризиків запровадження ринку землі. Зокрема, у п.1 статті 12 («Обмеження щодо набуття у власність земель сільськогосподарського призначення») зазначається, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть набувати у власність за цивільно-правовими угодами лише громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту чи займаються

веденням товарного сільськогосподарського виробництва, та держава в особі державної спеціалізованої установи чи територіальні громади в особі відповідних органів місцевого самоврядування. У п. 2 вказано, що іноземні особи не можуть набувати у власність землі сільськогосподарського призначення за цивільно-правовими угодами. Проте у п. 3 цієї статті написано, що іноземці та особи, не зазначені у пункті першому цієї ж статті, які отримали право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, після набуття чинності цього закону зобов'язані відчужити (продати) їх протягом одного року із дати набуття. Таке формулювання вказує на те, що особи, не зазначені у пункті першому цієї статті, але отримали право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення до набуття чинності цим законом, не зобов'язані відчужити їх протягом одного року.

За даними багатьох експертів, незважаючи на мораторій на купівлю-продаж, в Україні за різними схемами вже привласнено понад п'ять мільйонів гектарів сільгоспугідь. Не секрет, що сьогодні іноземні і вітчизняні фізичні та юридичні особи кинулися правдами й неправдами скуповувати корпоративні права сільгосппідприємств, які мають у довготерміновій оренді землю, й укладають різні цивільно-правові угоди, які гарантуватимуть їм набуття права власності на неї у разі скасування заборони...

А тепер розгляньмо статтю 15, в якій ідеться про продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення,

державної або комунальної власності з розстроченням платежу. Право їх придбання надаватиметься лише громадянам України з сільськогосподарською освітою, що мають на меті займатися товарним сільськогосподарським виробництвом. Деградовані та малопродуктивні земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності можна буде купувати з метою заліснення, залуження або створення об'єктів природно-заповідного фонду. Після цього ці землі вилучатимуться із розряду товарних сільгоспугідь. Ось вам ще одна лазівка для того, щоб змінювати їх цільове призначення і після цього вільно продавати не лише іноземцям, а й нефакхівцям у аграрній галузі.

Стаття 17 законопроекту передбачає обмеження площ земельних ділянок сільськогосподарського призначення у приватній власності однієї особи залежно від природно-сільськогосподарських зон. На Поліссі вони становитимуть 1500 га, в Лісо-степу — 1750 га, Степу — 2100 га, в Карпатській гірській області — 900 гектарів, Кримській гірській області — 1100 гектарів. Виходить, що одна особа може придбати по одному такому масиву в різних зонах, та це не так уже й мало...

Досить сумнівною, на мій погляд, є норма, запропонована в прикінцевих положеннях законопроекту «Про ринок землі», яка має доповнити постанову Кабінету міністрів України «Про державне мито», згідно з якою за відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення протягом п'яти років із моменту укладення

договору сплачується мито: за перший рік — 100 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки, за другий — 90, за третій — 80, четвертий — 70 і на п'ятий — 60 відсотків. Запитаєте, чому сумнівною? Бо вона розрахована на те, що землю купуватимуть не українські селяни, а власники великих капіталів, які добре знають, що земля через шість років буде в кілька разів дорожчою. То ж навіщо поспішати з її продажем через один-п'ять років? При цьому вгіддя можна буде не засівати під приводом, наприклад, залуження багаторічними бур'янами нібито з метою очищення від хімікатів та підвищення родючості ґрунту. Для цих цілей законопроект дозволяє купувати, окрім сільгоспугідь, також землю державної або комунальної власності (включаючи ті, що перейдуть до державної спеціалізованої установи чи територіальної громади) із відстрочкою платежу на п'ять років. Не сіючи і не збираючи врожай, на шостий рік можна буде сміливо торгувати нею без усяких обмежень. За таких обставин за шість років валове виробництво сільгосппродукції в нашій країні може впасти так, що вона опиниться на краю продовольчої прірви.

Пропозиції

Беручи до уваги те, що аграрний сектор економіки та соціальна сфера села не можуть розвиватися автономно, пропоную визначити засади та мету комплексної регуляторної політики щодо землі та її природних ресурсів, а також запровадити механізми одержання доходів на новій рентній основі. Про це я доповідав нещодавно в

Інституті агроєкології та економіки природокористування та на засіданні бюро Відділення економіки та продовольства Національної академії аграрних наук України, де затверджено відповідну постанову і рекомендовано взяти мої напрацювання до впровадження.

Йдеться про фундаментальне реформування існуючих державних земельних інституцій шляхом запровадження відповідних геоінформаційних, у тому числі кадастрових, реєстраційних та інших сучасних електронних систем та про початок широкомасштабних робіт із комплексного землеустрою та землевпорядкування на національному, регіональних і місцевих рівнях у межах кожного роздержавленого і реформованого господарства за спеціальними завданнями. А тому законодавці мали б внести відповідні зміни до Закону України «Про землеустрій» та ухвалити державну цільову програму для здійснення землевпорядкування впродовж п'яти років, обов'язкову до виконання в повному обсязі всіма учасниками цього процесу.

Беручи до уваги ці та інші аргументи, слід якнайшвидше і безболісно запровадити законодавчий механізм, згідно з яким перші земельні трансакції (продаж, міна, застава) та зміна цільового призначення всіх розпайованих сільгоспугідь мають проходити лише через відповідну національну спеціалізовану установу та її філії. Актуальними є і багато інших комплексних та системних заходів. Слід зазначити, що в розвинених країнах світу діють ефективні механізми державного регулювання та

обмеження обігу земель сільськогосподарського призначення й експлуатації природних ресурсів.

Немає також жодних підстав в умовах кризової економіки, корупції та неререформованої судової системи пристосовувати українське законодавство про ринок земель чи інші нормативні акти під можливу легалізацію сірих схем привласнення вгідь та стверджувати про буцімто відповідність таких законопроектів європейському законодавству.

Тому пропоную визнати недійсними всі сумнівні оборудки, вчинені під час дії мораторію, та притягнути до кримінальної відповідальності їх ініціаторів. Конфіскувати (повернути до держвласності) невитребувані паї та вгіддя, цільове призначення яких було необґрунтовано змінено. Для цього слід вилучити із усіх законодавчих та нормативно-правових актів України, включаючи запропоновані проекти, норми, за якими можна було б офіційно або через будь-які тіньові схеми набувати право власності на сільськогосподарські землі будь-якою юридичною особою.

Потрібно також скасування 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 у процесі їх роздержавлення і приватизації. Лише після формування сталих землеволодінь і землекористувань в усій державі можливо відновити

окремі з цих норм.

Як і більшість учасників парламентських слухань, вважаю, що скасування мораторію на продаж сільгоспугідь можливе лише після впровадження щойно згаданих пропозицій.

[Земля – не для всіх?..](#)