

ШЛЯХИ ПОДАЛЬШОГО ВРЕГУЛЮВАННЯ НАЯВНИХ ПРОБЛЕМ З ФОРМУВАННЯ СТАЛОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

28 жовтня 2010 року Рада по вивченню продуктивних сил України Національної академії наук України проводила конференцію за участю фахівців з України, Росії, Білорусі та Молдови на тему: “Проблеми формування та оцінки ефективності функціювання сучасних землегосподарських систем”.

(м. Київ, вул. Володимирська, 55, Велика конференц-зала НАН України)

Відкривав, вів і закривав конференцію д.е.н., проф., акад. НАН України Ігор Костянтинівч Бистряков. Все було коректно і на високому рівні.

Після основних доповідей було надано мені слово і оголошено тему виступу:

ШЛЯХИ ПОДАЛЬШОГО ВРЕГУЛЮВАННЯ НАЯВНИХ ПРОБЛЕМ З ФОРМУВАННЯ СТАЛОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Я виголосив промову так:

“Вельми шановні учасники конференції !

У своєму короткому виступі мушу констатувати, що стан використання земель та земельні відносини в Україні дійсно потребують запровадження комплексних, системних і радикальних заходів, які можуть забезпечити стабільність ринкових земельних відносин, формування системи захисту прав усіх суб'єктів на власність та користування землею і, лише на цій основі можливе

формування сталого сільськогосподарського землекористування.

Я цілковито підтримую аналіз, висновки і пропозиції доповідей Петра Трохимовича Саблука та Антона Миколайовича Третяка. Але виникає запитання: Чому не враховуються їх пропозиції ?.. І, де адекватні дії?.. високоповажних мужів...

Не зважаючи на сказане, на відміну від актуальності поставленого в рамках конференції завдання, поза межами цього залу штурмують, в тому числі парламентарі, питання зняття мораторію і запровадження вільного ринку земель сільськогосподарського призначення. Очікуючи закінчення виборів до місцевих рад...

Оскільки стан і наслідки реформ в Україні всім відомі, я спочатку зосереджу вашу увагу саме на проблемі процесу прискорюваного “голого” ринку.

Відразу скажу, що цього робити не можна, хоч тіньовий та на-пів легальний ринок іде повним ходом...

Чим я це обґрунтовую?

Тим, що в умовах, де високі банківські відсотки (25%) і низька орендна плата, яка в Україні становить на рівні 3 % від вартості паю говорити про вільний ринок земельних паїв (ділянок) недоречно.

В цивілізованих країнах світу, на досвід яких люблять посилалися, в іпотечні банки здаються під заставу не хаотично визначені в натурі чужі діляночки землі (паї), а цілі фермерські господарства та господарсько придатні масиви. При цьому відсоткові ставки вільно доступних кредитів не повинні перевищувати 5 відсотків.

На вартість земель, в першу чергу сільськогосподарського призначення, також впливають умови оподаткування, кредитування, ціноутворення та ціни на вироблену вітчизняної сільськогосподарської продукції на внутрішніх і зовнішніх ринках, стан її ліквідності.

Також є міфічною пропаганда серед населення про те, що після зняття мораторію та запровадження вільного ринку

землі за участю Державного земельного іпотечного банку селяни-власники одержать великі кредити...

Тому, що прості селяни-власники переважно здають земельні паї в оренду і їм кредити не потрібні. Орендарі, в свою чергу, не можуть здавати під заставу чужі ділянки землі.

При цьому зовсім не розвиваються інститути довгострокового дешевого кредитування, в тому числі для самих селян, які бажають збільшити розмір свого господарства і прикупити в сусідів паї. Бо, за умов орендної плати на рівні 3 відсотки від вартості землі, сусіду треба складати 33 роки гроші від орендної плати за свій пай, щоб прикупити в іншого сусіда його земельний пай...

Важливими аргументами недопустимості пропонованого вільного ринку спонтанно визначених діляночок-паїв є те, що до цього часу законодавчо не визначено мету, етапи, завдання та механізми правового, економічного, фінансового і соціального розвитку подальших реформ у ринкових умовах, а також шляхів їх забезпечення та реалізації.

При цьому необхідно зазначити, що «Земельна реформа» в Україні не супроводжувалась комплексом робіт із Державного землеустрою, як основного інструменту державного управління, регулювання і реалізації аграрної реформи та здійснення заходів з формування мінімально неподільних ділянок (полів) за їх функціональним призначенням та системи заходів з раціонального використання і охорони ґрунтів.

В наслідок таких непередуманих дій, під видом категорії земель сільськогосподарського призначення розпайовано понад 7 млн. гектарів деградованих і непридатних земель для сільськогосподарського виробництва, передбачених для будівництва, добування корисних копалин, розширення населених пунктів, заповідних, охоронних та інших об'єктів.

Проблемними залишаються питання оцінки та використання розпайованих земель під багаторічними насадженнями і землями, зайнятими під меліоративними системами тощо.

Які пропоную основні шляхи подальшого врегулювання наявних проблем?..

Вважаю, що ключ до їх розв'язання, особливо в сільській місцевості та в аграрному секторі економіки криється саме - в питаннях землі та її природних ресурсів - основне національне багатство.

Тому й пропонується негайно і одночасно на всіх рівнях влади (президентська, парламентська та виконавча) розпочати здійснення нової комплексної національної регуляторної політики стосовно землі та її природних ресурсів з «чистого листка», долучаючи лише наявні позитивні напрацювання у всіх сферах господарства і життєдіяльності країни.

Земельні відносини та процес природокористування між всіма суб'єктами (власниками і користувачами землі та її природних ресурсів) і державою та місцевими громадами повинні розглядаються лише через призму вимог Конституції України в інтересах всіх її громадян.

Розвиток конкретної території кожного адміністративно-територіального утворення і держави в цілому та порядок здійснення земле- і природокористування має відбуватися лише на підставі науково-обґрунтованих проектів землеупорядкування і

землеустрою та генеральних схем і планів забудови, розроблених і затверджених відповідно до реальних завдань.

При цьому доцільно розробити і внести на розгляд Верховної Радою України окремий законопроект "Про ринкові земельні відносини на землях сільськогосподарського призначення", а не просто «Про ринок землі».

Нам необхідно запровадити прозорі системи і механізми одержання збалансованих прибутків, внаслідок такого земле- та природокористування, а також вільні комерційні відносини при безпосередній участі держави на новій рентній основі. При цьому будь-які преференції мають бути відсутні.

Натомість мають діяти чіткі і зрозумілі схеми державних підтримок і дотацій для сільгосптоваровиробників, які є активними учасниками пропонованої державної регуляторної політики.

Скажу прямо...

Оскільки, держава Україна єдиною в світі визначила кому (7 млн. громадян), скільки (26 млн. гектарів) і яких земель сільськогосподарського призначення подарувати шляхом розпаювання і приватизації, сама визначила ціну паїв (в середньому 10 тис. грн.), не гарантуючи її, потім насильно замінила сертифікати на держакти, тому лише вона (держава) має першочергове право на купівлю таких земель через відповідну державну установу у разі первинного відчуження їх чи необхідності зміни цільового призначення за ціною, яка встановлюється чи складається для сільгоспугідь. Таким чином на “первинному ринку”, виправляючи помилки та формуючи мінімально неподільні масиви (лоти) провести підготовку до запровадження цивілізованих ринкових відносин на “вторинному ринку”.

Одночасно необхідно надати можливість відчужувати (продавати до державної власності) земельні паї, набуті безоплатно у власність всім тим кому вони не потрібні і кому нагально треба гроші, а не просто накладати мораторій, чи відпускати всіх селян у "вільне ринкове плавання", бо з них більше половини пенсіонерів. Адже так і не дочекавшись зняття мораторію і можливості продати свої паї - багато людей вже померло.

Щоб унеможливити тіньові схеми обігу земель сільськогосподарського призначення, усунути посередників та забезпечити виправлення помилок реформ, поряд із пропонованими заходами, необхідно законодавчо визначити і терміново впровадити один із головних механізмів, де б перші трансакції чи зміна цільового призначення на всі розпайовані землі сільськогосподарського призначення незалежно від того хто ними фактично володіє, користується чи розпоряджається, проходили лише через відповідну державну установу (її філії).

Одночасно необхідно посилити вимоги до визнання недійсними угод та запровадити кримінальну відповідальність за порушення чинного законодавства, зокрема під час дії мораторію на відчуження землі.

Також бажано визнавати конфіскованими (повернутими до державної власності) невикористовуванні розпайовані землі для товарного сільськогосподарського виробництва, або нелегально відчужені чи необґрунтовано змінені за цільовим функціональним призначенням земельні ділянки (паї) незалежно від того, хто ними фактично володіє, користується чи розпоряджається, а також внаслідок будь якої іншої афери.

Щоб не кортіло порушувати закон доцільно також встановити кримінальну відповідальність за неупередження, або сприяння скоєнню вище вказаних правопорушень, в першу чергу з боку працівників органів державної влади і місцевого самоврядування, які мають будь-яке відношення до здійснення управління і контролю за використання та охорони земельних ресурсів.

При цьому важливим заходом такої комплексної і системної державної політики має стати - впорядкування існуючих державних інституцій, які мають відношення до питань землі та її природних ресурсів, а також органів місцевого самоврядування в галузі земельних відносин та природокористування.

Для більш детального ознайомлення з моїми пропозиціями запрошую на персональну сторінку в Інтернеті www.kovaliv.kiev.ua

Шановні колеги !

Слід зауважити, що реалізація пропонованої регуляторної політики може відбутися лише за таких основних складових умов як:

об'єктивність, комплексність, системність і відкритість;

участь всіх гілок влада;

обов'язковість реалізації всіх складових заходів;

постійний контроль;

персональна відповідальність за виконання завдань.

Вважаю, що саме за таких умов можливо також формувати ефективно функціональні сучасні земельно господарські системи.

Дякую за увагу.”

Підсумовуючи виступ, модератор Ігор Костянтинович Бистряков схвально оцінив мої пропозиції та наголосив про доцільність відвідання мого сайту, а також під-час проведення підсумків конференції кілька разів згадав про “Національну комору”...

Хай щастить Вам у всьому !!!