

## Хто і як підготував землю до ринку?..

Написав Oleksander Kovaliv

Субота, 02 січня 2010 12:49 - Останнє оновлення Субота, 07 липня 2018 13:51

---

**Сьогодні вже лютий 2012 року** (після завтра "всенародні обранці починають чергову сесію, на якій заплановано завершити " українську земельну реформу" - прийняттям закону про ринок землі, котрий впроваджуватимуть січня 2013 р. - після чергових виборів ...)...

з 1

**Думав щось написати з цього приводу, бо зовсім не враховані національні інтереси, про які неодноразово писав... [Ринок землі – за певних інтересів...](#) ["Дебет-кредит" земельних інтересів](#)**

□

Але, переглядаючи сторінку, запитую себе: Чи варто...?

**Аджедва роки тому я писав так:**

***Після чергових перепетій з мораторієм на землю*** (сьогодні вже крокує 2010 рік і, через недолугу законодавчу діяльність Верзовної Ради та ветовання Президентом України і подолання його у черговий раз **продовжено мораторій до 2012 року**, - ви св'яткуєте..., а "чорно-білий ринок..." - продовжує йти своїм ходом...) **, перечитуючи свої міркування, щораз переконуюсь у своїй правоті...**

**Адже, раніше висвітлювалось все так... Сьогодні ця тема стає ще актуальнішою...**

Також читайте

[Лише тоді ринок землі працюватиме на селянина...](#)

## ХТО ПІДГОТУЄ ЗЕМЛЮ ДО РИНКУ?

Наболіло. Прикро, але за шістнадцять років від початку реформування земельних відносин в українському селі не напрацьовано вкрай потрібних законів, які дали б змогу власникам паїв прозоро й за відповідною ціною продавати свою землю на ринку. Що потрібно зробити вже сьогодні, щоб земля стала товаром і від цього виграли і люди, і держава, розповідає заступник директора департаменту врегулювання відносин власності та соціального розвитку села Мінагрополітики України Олександр Ковалів.

– Найбільша проблема в тому, що аграрна та її складова – земельна реформа – вже 16 років поспіль здійснюється у нас без схвалених Верховною Радою України прозорих концептуальних засад та програм довгострокових дій. Хоч як це парадоксально, але до цього часу чітко не визначено навіть мету, етапи, завдання та механізми правового, економічного, фінансового і соціального розвитку реформ у ринкових умовах, шляхи їх забезпечення та реалізації.

Відтак земельна реформа не супроводжується комплексом робіт із державного землеустрою і землевпорядкування як

основних інструментів для будь-яких змін у земельних відносинах, а також як державного управління, регулювання і реалізації аграрної реформи та проведення заходів з раціонального використання і охорони ґрунтів.

Алогічним є також те, що темпи «реформування» земельних відносин випереджали й випереджають темпи розвитку і формування ефективних мінімально неподільних господарських одиниць та фінансово-кредитної політики в Україні. Плата за використання землі та її природних ресурсів не встановлена відповідно до їхньої реальної цінності.

Окрім того, перш ніж виділяти селянам землю в натурі, належало чітко сформулювати науково-обґрунтовані, цілісні, мінімально неподільні ефективні господарські одиниці на основі регіональних та зональних особливостей, перспектив раціонального природокористування. Через нехтування такого підходу активізувався хаотичний розвиток дрібних особистих підсобних (селянських) господарств, садів і городів як вимушений захід продовольчого самопорятунку.

Чимало проблем виникає й через відсутність гарантій

нормативної вартості та величини прибутків для власників земельних часток (паїв) та ділянок, переданих селянам державою безкоштовно. Адже в умовах, де високі банківські ставки (20 відсотків) і низька орендна плата (1,5 відсотка від вартості паю - тепер, коли долар подорожчав майже у два рази, - 3 відсота), може виникнути ситуація, за якої оцінена у грошовому виразі вартість земельних паїв (ділянок) із впровадженням пропонованого вільного ринку впаде у десять, а то й більше разів.

Часто-густо, визначаючи вартість земельних паїв, не враховувалося місце їх розташування та потенційна здатність, не відпрацьовувалися механізми управління та контролю з питань природокористування в аграрному секторі, в тому числі з лісокористування та водорегулювання (включаючи зрошення й осушення). Між тим відомо, що, здійснюючи землекористування, одночасно здійснюють і природокористування.

Більше того, донині відсутні чіткі механізми врегулювання прав власності на земельні ділянки під господарськими будівлями і спорудами реформованих господарств. Залишаються, так би мовити, відкритими і питання використання не витребуваних земельних паїв колишніх членів колективних сільськогосподарських підприємств та розпайованих земель під багаторічними насадженнями й

меліоративними системами та багато іншого.

Але при цьому вітчизняні державні інститути, які причетні до питань землі та її природних ресурсів, пояснюють, що вони не в змозі сповна забезпечити розробку та реалізацію відповідної національної програми. Їм потрібно в цьому конкретно допомогти.

– Звичайно, адже запроваджувати ринок земель і продавати сільськогосподарські угіддя, не знаючи їхньої реальної ціни й не маючи відповідного законодавчого підґрунтя, не лише не можна, а й злочинно. І ті, хто це робить, мають відповідати перед законом. Бо на сьогодні найкращі сільськогосподарські угіддя вже скуплені за безцінь. І кожен день зволікання із впровадженням цивілізованих ринкових земельних відносин робить когось ще багатшим, а селян – власників паїв, які змушені з тих чи інших причин майже за безцінь позбуватися свого найбільшого скарбу, – ще біднішими.

Тому нині треба зробити все можливе, аби не допустити подальшого продажу за тіньовими схемами чи відчуження у селян іншими способами земельних ділянок (часток, паїв) за цінами нижчими, ніж визначені у сертифікатах. При

цьому треба максимально забезпечити головну мету реформ: «земля має належати тим, хто її обробляє».

Водночас Ви є ініціатором створення Державного земельного банку, який, на відміну від інших фінансових установ, має бути наділений більшими повноваженнями. Зокрема, перші транзакції – купівля-продаж, дарування, зміна цільового призначення, довгострокова оренда – із земельними ділянками, переданими безоплатно громадянам (передовсім, землями сільськогосподарського призначення), здійснювалися б лише через пропонований Вами банк.

– Так, новий земельний банк допоміг би впорядкувати, зробити прозорими операції купівлі-продажу землі. І не лише. Адже у разі прийняття власником рішення про відчуження права власності на належну земельну ділянку сільськогосподарського призначення або порушення ним клопотання про зміну її цільового призначення, таке відчуження відбувається лише через згаданий банк на підставі цивільно-правових угод за цінами, вказаними в сертифікаті (враховуючи індексацію). При цьому власникові відшкодовуються витрати за оформлення державного акта на право власності такої ділянки, погоджуються умови і термін розрахунків.

У разі наявності договорів оренди на земельні ділянки (земельні паї) сільськогосподарського призначення (на які здійснено перші транзакції), вони мають зберігати свою чинність до моменту проведення згаданим банком чи його відділенням наступних транзакцій на вторинному ринку.

Треба зазначити, що лише завдяки першим транзакціям та іншим комплексним заходам можливо забезпечити виправлення помилок земельних реформувань, захистити економічні права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, здійснити необхідну трансформацію угідь та формування мінімально неподільних земельних масивів і господарських одиниць в землеробстві й тваринництві тощо. Усі кроки й процеси щодо подальшого використання таких земель мають здійснюватися тільки на підставі й у відповідності до науково-обґрунтованих проектів землеустрою.

Записала Ярослава НАЗАРЧУК