

Аграрний тиждень (UA) від 05.11.-11.11.2012 № 37 [249]

«За» та «проти» мораторію

Одразу після однойменної публікації в № 34 «Аграрного тижня. Україна» до редакції зателефонував наш давній знайомий Олександр Ковалів. Він - професійний фахівець і вчений в галузі земельних відносин, заслужений працівник сільського господарства, тож неодноразово коментував у багатьох ЗМІ шляхи врегулювання земельних питань, у т.ч. стосовно мораторію на продаж родючих земель. Тож ми, в свою чергу, попросили пана Коваліва надати свій погляд на порушену проблему. І ось що почули. [«За» та «проти» мораторію](#)

- Деякі мої пропозиції вже підтримуються. Зокрема, про перші трансакції на роздержавлені угіддя через державну установу; про створення Державного земельного банку; про негайне надання права відчужувати паї на користь держави, не очікуючи зняття мораторію, хоч і не в

пропонованому аспекті... Бо наслідки так званої «земельної реформи» дали паростки прозрінню й прояву моральності, у тому числі в причетних до неї, про що я заявив на нещодавніх Всеукраїнських щорічних зборах Конгресу вчених економістів-аграріїв.

Зауважу, що незалежно від того, знімуть мораторій чи продовжать - нічого не виграють ані прості селяни, ані інші пересічні громадяни України, котрі за Конституцією є, начебто, власниками свого «основного національного багатства – землі».

Тому на проблему потрібно дивитися ширше. Бо фрагментарні заходи вже призвели до непередбачуваних негативних еколого-економічних і соціально-демографічних наслідків, які не виправдали благі публічні наміри авторів реформ і їх покровителів. За більше ніж 20 років проведення «реформ» досі не визначено конкретно і чітко цілі, шляхи їх реалізації і джерела фінансового забезпечення.

Заради справедливості, всі реформи на теренах України зводились до відомого – «Розділяй і владарюй». Як наслідок, майже 27 млн. га родючих земель розділено

приблизно на 7 млн. шматочків-паїв. Вони не супроводжувались комплексним і системним процесом землеустрою та землевпорядкування як єдиними і головними інструментами збалансування всіх інтересів, особливо національних, а також у правовій, екологічній, економічній, соціальній та духовній площинах, виходячи з конкретних умов кожної території та в цілому в державі з урахуванням глобальних викликів...

Уся мета передачі земель селянам, з яких більше половини були пенсіонерами, супроводжувалася твердженнями: земля повинна належати тим, хто її обробляє. Проте, пенсіонери були не в змозі її обробляти, не мали відповідних умов започаткувати власне товарне виробництво. Хоча і позбавляти їх права земельної власності було б нелогічним.

Не було забезпечено в 1995-2000 роках і законний рух сертифікатів, як цінних паперів, між співвласниками - до активних хазяїв.

Після 2000-го, ліквідувавши колективні сільгосппідприємства, фактично пустили усі процеси на самоплив, продекламувавши лише «вільний вибір форм

господарювання на основі приватної власності на земельні та майнові паї».

Фактично ж, за відсутності належних законів і правил, із земельних паїв виникли дуже великі «латифундії» (по 100-200 тис. га і більше).

Зауважу, що більше десяти років багато точиться розмов про ринок землі та мораторій, а про кабальну оренду земельних паїв, у т.ч. іноземцями терміном до 50 років з правом продовження її ще на такий же термін, включаючи різні не вигідні для селян умови, - ні пари з вуст... Чим це не власність?!

Тому для простих людей лунають заклики і ствердження - про доцільність продовження чи про готовність до зняття мораторію на продаж родючих земель, начебто в інтересах усіх громадян країни, про проведення референдумів... Доречно зауважити, що в таких балачках зацікавлені лише ті, хто має великі гроші, а особливо ті, хто вже «наклав лапу» на ласі шматки родючих угідь, включаючи агробізнесові структури та іноземців...

Зрозуміло, що в час світової кризи виникає нагальна потреба матеріалізувати гроші, а за нестачі в багатьох країнах світу продуктів харчування – заволодіти родючими землями. Бо доларів можна надрукувати, скільки хочеш. І євро, і гривень також. Це папірці... Людям же, котрі мають великі гроші, найкраще – отоварити їх, придбавши землю. Такий процес йде вже давно. Високопосадові особи, депутати та й експерти стверджують: незважаючи на мораторій, за різними напівлегальними схемами вже «прихвачено» понад 12 млн. га землі, з них дуже багато - іноземцями.

За таких умов слід вважати, що циркові трюки з мораторієм упродовж десятиліття й одночасна бездіяльність з проведення відповідних комплексних і системних реформ надавали і продовжують надавати можливість довершити «чорну справу».

Недаремно, проштовхуючи у Верховній Раді пропонований депутатами проект Закону «Про ринок земель» до другого читання, статтю 10 фактично узаконюються за іноземцями набуті до прийняття його (закону) права власності на землі сільгосппризначення. І від таких власників не вимагається відчужити їх (набуті права) протягом одного року. При цьому, проголосувавши в черговий раз про продовження мораторію, фактично

надано можливість ділкам продовжувати діяти за тіньовими схемами.

Для цього й виписують в законопроектах норми - в одні руки по 100 тис. гектарів. Ви уявляєте, скільки це? Один стадіон – це 1 га, а тут 100 тисяч таких стадіонів. Такі розміри почали обґрунтовувати різними методиками, які діють в Америці чи Європі. Та їх застосовувати можна лише за умов створення в Україні такого ж рівня життя і такого ж фінансово-господарського і правового середовища, яке існує в тих країнах.

Натомість, вважаю, що припудрена агітаційна компанія за прискорення обігу (ринку) родючих земель і зняття мораторію, начебто, на користь людям - чергові міфи.

Зокрема, міф №1. Земельні паї в першу чергу зможуть купити селяни, їх сусіди або місцеві громади для ведення сільського або фермерського господарства. Та сусіди власників паїв такі ж «голі й босі», як і ті, хто їх побажає продати. А у органів місцевого самоврядування якщо і будуть засоби придбати земельні ділянки, то тільки ті, що розташовані в межах населених пунктів. Що саме по собі і невігідно. Бо родючішими, як правило, є якраз ділянки,

розташовані чимдалі від основних місць проживання людей. На додаток до всього уряд збільшив нормативну вартість подібних ділянок у 1,7 рази.

Цілком можливо, що після зняття мораторію всі угіддя, що належать державним і комунальним агропідприємствам, які є на межі банкрутства, в т.ч. учбові і науково-дослідні господарства, швидко розпродадуться за безцінь.

Ймовірно, що саме заради цього в останні роки влада припинила передачу таких ділянок у приватну власність, і селяни залишилися «за бортом» - без паїв. Про це красномовно говорять численні скарги з різних регіонів України.

Незважаючи на це, і на підтвердження висловленого, нещодавно уряд створив Державний земельний банк, в статутний капітал якого планується включити велику частину земель державної власності.

Міф №2. Як тільки з'явиться ринок землі, в агросектор потечуть великі інвестиції. Неймовірно... Бо, з одного боку, власники паїв (пенсіонери, їх діти, онуки) за виручені відносно невеликі гроші найімовірніше куплять товари першої необхідності, а з іншого, продавши землю, не

зможуть надалі ніколи мати або вести власні сільські господарства на рідній землі.

Міф №3. Законопроект «Про ринок земель» (вірогідно, цю норму перенесуть в законопроект «Про обіг земель») викоренить корупцію в цій сфері. Йдеться про норму, згідно якої за відчуження земельних ділянок сільгосппризначення впродовж 5-ти років з моменту укладення договору стягуватиметься мито. Перший рік – 100% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, за другий – 90, третій – 80, четвертий – 70, п'ятий – 60 відсотків. Проте досліджено, що подібна міра для попередження спекуляцій непереконлива. Оскільки вона розрахована на те, що землю купуватимуть не прості селяни, а володарі великих капіталів, які відмінно знають: через шість років вартість землі збільшиться в рази.

За таких умов необхідно вважати, що доки вигідна для більшості громадян України земельна реформа не завершена, в державі фактично форсується перехід права власності на родючі угіддя до тих, в чиїх руках уже і так зосереджені чималі капітали. А це можна розцінювати як серйозну загрозу для національної продовольчої безпеки країни. Бо сам факт наявності земельної власності поза селянськими інтересами і експортно-орієнтованого агробізнесу не має нічого спільного з внутрішнім ринком

вітчизняних продуктів харчування.

В якості резюме і рекомендацій щодо виходу з існуючого становища пропоную нинішньому Президентові України, якому повернені конституційні повноваження часів Л. Кучми, не загравати в мораторії, а видати обов'язковий до виконання відповідний Указ «Про завершення земельної реформи». Адже ми починали паювання за указами Президента Л. Кучми, тому так само треба й завершити цей процес.

В ньому доцільно розписати у вигляді «дорожньої карти»: що треба зробити на законодавчому, а що на виконавському рівні. Вказати, як провести в комплексі усі необхідні процедури і заходи впровадження нового державного землеустрою із завершення земельної реформи, виправляючи допущені помилки в межах кожного реформованого господарства, причому одночасно по усій державі.

Потрібно спрогнозувати реальний розвиток кожної конкретної території, намітити раціональні кроки такого розвитку. Сформувати ефективні сільгоспугіддя і мінімально неділимі земельні масиви (лоти), у т.ч. земельні

ділянки зі зміненим цільовим призначенням. Реалізація такого підходу - справжнє мистецтво, бо ділянки і території абсолютно різні.

Головне, що за сприяння держави в Україні потрібно, в першу чергу, сформувати сімейні й інші малі та середні господарські одиниці, а лише потім ставити питання про впровадження вільного продажу і купівлі земельних часток (паїв). При цьому доцільно негайно дати можливість селянам, які бажають позбутися земельної власності, відчужувати отримані безкоштовно паї тільки на користь держави.

Адже переважна більшість людей, які живуть у містах, - вихідці з сіл, які не отримали землю. Багато хто з них міг би повернутися до рідної землі й стати повноцінними хазяями на наданих державою земельних ділянках у власність (оренду з викупом).

До речі, законодавцям також варто не забути створити геоінформаційну систему, яка б включала кадастрову, земельно-реєстраційну й інші складові ринкової інфраструктури.

При цьому треба обов'язково провести узгоджене реформування не лише фінансово-податкової, митної й інших систем, але й судової.

[«За» та «проти» мораторію](#)