

Сьогодні (2 січня 2010) політичні циркові трюки з мораторієм на землю продовжуються...

Набридло дискусувати... Ліпше прочитайте те, про що я відповідав коресподенту на запитання два роки тому...

Всеукраїнська ділова газета
“АГРАРНИЙ ТИЖДЕНЬ.UA”
□ 45(040) 26.11.2007 - 02.12.2007

Мораторій на продаж сільськогосподарських земель: продовження дискусії

Закінчується 2007-й, а разом із ним підходить до завершення термін ді мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. Навколо цього питання точаться дискусії, висловлюються підчас різко протилежні думки. Та для того, щоб зникла "традиція" мораторіїв, необхідно найактивніша участь всіх інституцій та установ, на які покладене завдання створення конкурентного ринку землі, а також забезпечення його функціонування. Про позицію Міністерства аграрної політики відносно долі земель сільськогосподарського призначення ми дізнавалися у заступника директора Департаменту врегулювання відносин власності та соціального розвитку села, начальника відділ врегулювання земельних та майнових відносин, кандидата економічних наук Олександера Коваліва.

- Олександрє Івановичу, на Ваш погляд, варто продовжувати мораторій на продаж землі сільськогосподарського призначення, чи слід дозволити продавати землю?

- Як ви знаєте, дискусії щодо ринку землі загалом та ринку сільськогосподарських земель зокрема тривають в Україні з часу проголошення приватної власності на землю.

Земельний кодекс України 2001 року, що визначає основні засади функціонування земельного ринку, не використовувався для регулювання ринку сільськогосподарських земель, оскільки одночасно із ухваленням Кодексу був встановлений мораторій на перехідний період, до 1 січня 2005 року, після чого його продовжили до 1 січня 2007 року, а пізніше – до 1 січня 2008 року.

Отже, останній рік дії мораторію – той самий момент, коли можна ухвалити основні політичні рішення щодо організації комплексних ринкових земельних відносин, які потребують не лише дозволу на функціонування ринку землі, але й створення потужної організаційно-правової інфраструктури.

Незважаючи на те, що купівля – продаж землі сільськогосподарського призначення в Україні заборонена на законодавчому рівні, її щорічний тіньовий оборот незалежні експерти оцінюють в 50-60 млн. доларів. Схоже, що продовження мораторію на операції з землею лише спонукають до реалізації різноманітних сумнівних схем її придбання. Як правило, в основі таких схем лежить недосконалість вітчизняного земельного законодавства та небажання ряду політиків приймати і виконувати відповідні закони.

Мораторій на землю сільгосппризначення, з економічної точки зору, є шкідливим. Адже він насправді не стримує операцій з купівлі-продажу землі сільськогосподарського призначення, а лише ставить їх поза законом, тим часом як тіньовий ринок землі розширюється та зростає корупція.

Чимало селян, особливо самотніх і похилого віку, хотіли б продати земельні паї, що належать їм на праві власності на землю. Оскільки легального ринку землі в Україні немає, то спритні ділки в обхід закону за відносно незначні кошти прагнуть скупити селянські земельні паї. Звісно, від таких тіньових оборудок державний бюджет також не отримує нічого. Вважається, що мораторій також не дає можливості аграріям повноцінно залучити землю в економічний обіг як потужний кредитний ресурс.

Адже, “де юра” припинити дію мораторію на операції з землею сільгосппризначення, який продовжено до 1 січня 2008 року, може лише Верховна Рада України, прийнявши до цього часу закони «Про державний земельний кадастр» та «Про ринок земель» і визначивши особливості обігу земель державної та комунальної власності та земель товарного сільгоспвиробництва.

Зауважу, що законопроект «Про державний земельний кадастр» пройшов процедуру другого читання та схвалений в цілому 20 березня 2007 року на пленарному засіданні Верховної Ради України. Проте, Президент України, посиляючись на Конституцією України, вважає, що цей закон нівелює ідею створення кадастрово-реєстраційної системи, і тому застосував щодо нього вето, з чим також погоджується багато експертів.

Депутатський законопроект «Про ринок земель» 17 червня 2004 року Верховна Рада України схвалила в першому читанні. До розгляду в другому парламентському читанні цей законопроект, до якого внесено значні зміни, готується ось вже три роки.

Сьогодні дуже важко прогнозувати: будуть схвалені ці

законопроекти новообраним парламентом чи ні. Оскільки першопричини мораторію лежать, на мою думку, виключно в політичній площині, і їх прийняття, не виключаю, блокуватиметься окремими фракціями Верховної Ради України.

- Виходить, проблема пов'язана, по суті, з цими двома законами ?

- Не лише... Слід зауважити, що важливе значення в регулюванні земельних відносин належить Цивільному кодексу, Законам України – «Про іпотеку», «Про заставу», «Про оренду землі», «Про оцінку земель», «Про землеустрій», «Про порядок виділення в натурі земельних часток (паїв) та їх обмін», «Про охорону земель», «Про державну землепорядну експертизу», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень». Норми, що містяться в цих законах, визначають ключові аспекти механізму також стосовно продажу земельних ділянок, їх оцінки, застави тощо. Про те, доцільно наголосити, що до цього часу не визначено мету, етапи, завдання та механізми правового, економічного, фінансового і соціального розвитку реформ у ринкових умовах, а також шляхи їх забезпечення та реалізації, адже прибутковість та вартість природних ресурсів прямо пропорційно залежить від стану і рівня їх використання, розвитку та прибутковості самих підприємств, особливо сільськогосподарських. Земельна реформа 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) та з раціонального використання і охорони ґрунтів. Не створено реальних економічно - господарських механізмів з вирішення проблем підвищення родючості земель. Не визначено механізми вилучення (викупу) деградованих земель, переданих у приватну власність, здійснення протиерозійних та інших заходів.

Значна частина продуктивних земель в Україні виснажується, забур'янюється, деградує і засмічується. Існуючі державні інститути, які мають відношення до питань землі та її природних ресурсів не віддзеркалюють вимоги сьогодення.

- А, що пропонуєте Ви і міністерство зокрема ? □

- Вважаю, що розв'язання цих та інших наявних проблем і узгоджень вимагає термінового прийняття й реалізації комплексної національної регуляторної політики в комплексі з іншими заходами. Міністерство, в свою чергу вже, зокрема, запропонувало цілий розділ в Державній цільовій програмі розвитку українського села на період до 2015 року, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 19.09.2007р. N 1158.

Відповідно до якої необхідно невідкладно здійснювати удосконалення розвитку земельних відносин шляхом проведення державного земельного кадастру та комплексного землеустрою і землевпорядкування сільських територій, охорони та підвищення родючості ґрунтів, удосконалення системи моніторингу земель, розвитку меліорації земель та впровадження ринкових земельних відносин.

Також цією програмою передбачається, що формування ринку земель сільськогосподарського призначення здійснюється шляхом:

- прийняття законів України щодо створення та функціонування ринку земель, ведення державного земельного кадастру, створення фонду земель державної власності та управління ними;
- створення єдиної системи реєстрації нерухомості, в тому числі земельних ділянок;
- сприяння розвитку інфраструктури ринку земель (земельні біржі, аукціони, конкурси тощо);
- удосконалення підходів до оцінки сільськогосподарських угідь з урахуванням ринкових умов;
- посилення захисту прав власників земельних ділянок і контролю за ціновою політикою на земельному ринку.

P.S.

Мої пропозиції ширше висвітлюються в інших статтях. Окремі з них вже на устах окремих політиків. Зокрема, щодо державної регуляторної політики, Національного (державного) земельного банку, перших трансакцій тощо...,

Мораторій на продаж сільгоспземель:

Написав Oleksander Kovaliv

Четвер, 22 січня 2009 17:57 - Останнє оновлення Вівторок, 05 січня 2010 09:11

але фрагментарно - не комплексно і не системно... Про те, вважаю, що це також невеличкий плюс...