

“Ім...” підходить вільний ринок землі. “Ім...” також підходить довговічний мораторій чи довгострокова оренда, бо в обох випадках більшість селян-власників паїв за цей час вже повимирає...

При цьому простий селянин, щоб придбати один пай у сусіда, має 20 років відкладати щорічну орендну плату, яка становить усього 5 відсотка від вартості землі, а при 3-х відсотках – 33 роки, в той час як банківські - 25 відсотків...

Тому вести мову про вільний ринок землі, не визначивши мету, етапи, завдання та механізми правового, економічного, фінансового і соціального розвитку реформ, шляхи їх забезпечення та реалізації, - таки завчасно. Порушені тоді проблеми - актуальні й тепер...

Газета центральних органів виконавчої влади «Урядовий кур'єр», 11 березня 2004 року
у
46

Продавати чи почекати?

Пунктом 15 Перехідних положень Земельного кодексу України встановлено, що громадяни та юридичні особи, які мають у власності земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва, а також громадяни України – власники земельних часток (паїв), не вправі до 1 січня 2005 року продавати або іншим способом відчужувати належні їм земельні ділянки та земельні частки (паї), крім міни, передачі їх у спадщину та при вилученні земель для суспільних потреб.

Водночас нині активно поширюється думка, що мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення треба продовжити, оскільки досі не вироблено механізмів цивілізованого ринку землі. Днями депутати проголосували за законопроект, що містить таке положення. А опоненти цього рішення заявляють, що подальше стримування купівлі-продажу землі суттєво загальмує розвиток ринкових процесів в агропромисловому

комплексі, і наполягають на прийнятті до 1 січня 2005 року законів, які зроблять цю процедуру прозорою й вигідною для аграріїв.

Прокоментувати ситуацію довкола цього питання кореспондент «Урядового кур'єра» Зоя Краснодемська попросила заступника начальника департаменту реформування сільського господарства Мінагрополітики України, кандидата економічних наук Олександера КОВАЛІВА.

- Спочатку спробуємо з'ясувати, що ж нині відбувається із землею і чи забезпечується гасло, під яким, власно, й проводились реформи в АПК: «Земля має належати тим, хто її обробляє»? Як відомо, на виконання указів Президента щодо реформування АПК держава безплатно передала (подарувала) 6,8 мільйона громадян близько 26 млн. га сільськогосподарських угідь, оцінивши їх в понад 306 млрд. грн. Невдовзі всі отримали сертифікати на право на земельну частку (пай), де було вказано ціну визначеної ділянки, що в середньому становила близько 10 тис. грн. за один гектар (набагато нижча, ніж у розвинених країнах світу). Однак і цієї вартості ніхто не гарантував. Як наслідок, упродовж 1999-2000 років понад півмільйона земельних сертифікатів було продано за значно дешевшою ціною, ніж передбачалося в сертифікатах. Так, наприклад,

у Криму сертифікати продавали за 100-2000 грн. при середній грошовій оцінці його близько 60 тис. грн.. (з урахуванням коефіцієнта індексації), в Луганській області – за 100-1000 грн. при середній оцінці понад 50 тис. грн.

Відомо було й про те, що не всі селяни бажали мати землю, зокрема пенсіонери, які вже фізично не могли дати їй лад. Для них краще було б одержати за ці паї реальні гроші, які можна, зокрема, покласти у банк під певні відсотки. Натомість всім було запропоновано оформити договори оренди землі під 1-1,5 відсотка. Але, на жаль, багато орендарів вчасно не розраховувалися з людьми або й зовсім нічого не платили. Тому чимало селян поспішили продати сертифікати, аби виручити хоча б якісь гроші на нагальні життєві потреби. Відтак розпочалася кампанія видачі державних актів на право приватної власності на землю (взамін сертифікатів), яка подекуди спровокувала спонтанне подрібнення землі та створила передумови до хаосу у формуванні цілісних мінімально неподільних господарств.

- Не секрет також, що не зважаючи на проголошений мораторій, прихована купівля-продаж земельних ділянок (паїв) фактично відбувається, переважно за дуже низькими цінами.

- Більше того, скуповують землю не ті, хто на ній працює, бо навіть ефективні фермери не мають поки що на це коштів. Та й простий селянин, щоб придбати один пай у сусіда, має 75 років відкладати щорічну орендну плату, яка становить усього 1,5 відсотка від вартості землі. Тим часом комерційний банк при існуючих нині надвисоких відсоткових ставках на позики швидко прибере такий пай до своїх рук. Не стане це проблемою й для керівників великих аграрних і промислових підприємств, інших багатих українців, які, власне, й проти продовження мораторію.

Зважаючи на це, учасники з'їзду Асоціації фермерів та приватних землевласників України, що відбувся 28 лютого в Києві, які хоч і твердо стоять на позиції, що земля має бути товаром, аргументовано обґрунтували небезпеку передчасного впровадження ринку землі і прийняли рішення про доцільність продовження мораторію до 2007 року.

Справді, вести мову про вільний ринок землі, не визначивши мету, етапи, завдання та механізми правового, економічного, фінансового і соціального розвитку реформ, шляхи їх забезпечення та реалізації, таки завчасно, адже прибутковість та вартість земель товарного сільськогосподарського призначення безпосередньо залежить від стану і рівня їх використання, розвитку та

прибутковості сільськогосподарських підприємств. А за розрахунками фахівців, якщо вже сьогодні впровадити вільний ринок землі, визначена ціна впаде у десять, а можливо, й більше разів.

З іншого боку, мораторій не сприяє розвитку цивілізованого ринку землі, не дає змоги приватним землевласникам, фермерам нарощувати свої земельні ділянки, розширювати господарство. Тому, вважаю, припинення 1 січня 2005 року мораторію на купівлю-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення і запровадження вільного ринку буде логічним лише за умови, якщо до цього вдасться врегулювати згадані проблеми ([У кого земля - в того влада !](#)) і прийняти закони України: «Про державний земельний кадастр», «Про державну реєстрацію земельних ділянок», «Про ринок земель», «Про державний земельний банк» тощо.

При цьому належить також забезпечити такі вимоги:

- не допускати продаж чи відчуження у селян іншими шляхами земельних ділянок (часток (паїв) за цінами нижчими, ніж визначені у сертифікатах;

- подбати про одержання власниками земельних ділянок (часток (паїв)), які здають їх в оренду, орендної плати лише грошми – на рівні 2,5-3 відсотки від вартості визначеної у сертифікаті;

- сприяти реальному формуванню через ринкові механізми, у тому числі шляхом викупу (оренди з викупом до 25 років), оптимальних за розмірами ефективних господарств на приватній основі. Створити можливості для придбання земель самими селянами;

- розв'язати проблему охорони ґрунтів та підвищення родючості земель;

- створити умови для одержання довгострокових і вигідних кредитів усіма ефективними і перспективними господарствами, а також гарантованого збуту сертифікованої продукції усіма такими господарствами за вигідними цінами тощо.

За таких умов перші трансакції із земельними ділянками, переданими безоплатно у приватну власність, і тими, що

належать до державної і комунальної власності, мають проходити лише через пропонування мною новостворений Державний банк (Національний фонд) землі та її природних ресурсів ([Впорядкування системи](#)). Наступні трансакції (вторинний ринок), включаючи іпотеку, можуть здійснюватися через іпотечні банки, зокрема й комерційні. Лише тоді ринок землі працюватиме на селянина, робитиме його заможнішим.

P.S.

Дані вимоги взяла на озброєння Уповноважений з прав людини Ніна Корпачова у Третій щорічній доповіді - 2005 р. Ними закінчується розділ щодо прав на землю.