Газета центральних органів виконавчої влади «Урядовий кур'єр», від 14 січня 2011 року № 6 (4404)

"У кого земля - в того влада!"

Член робочої групи з підготовки пропозицій щодо питань земельної реформи при Президентові України Олександер КОВАЛІВ Газета "Урядовий кур'єр" чимало уваги приділяє вкрай актуальним земельним відносинам та земельній реформі.

В останньої є як противники, так і прихильники. Своїм баченням цих питань ділиться вчений і практик, безпосередній учасник та опонент земельних реформувань, один з представників робочої групи з підготовки пропозицій щодо питань земельної реформи при Президентові України, заслужений працівник сільського господарства, кандидат економічних наук **Олександер КОВАЛІВ**

.

Нині він, до речі, вже втретє акцентує увагу суспільства і влади в нашому виданні на винесене у заголовок судження ("УК" від 26.12.1995 р. та від 15.12.2005 р. (У кого земля -

в того влада !).

- Олександере Івановичу, які наступні кроки з реалізації земельної реформи визначені як пріоритетні робочою групою з питань земельної реформи при Президентові України?

- Не можу розписуватись за всю групу, яка не так часто збирається. Ще влітку напрацьовано пропозиції у вигляді проекту указу Президента з визначеними пунктами як доручення (що, кому і коли розробити), які мені нагадують відомі укази, зокрема від 28 грудня 2005 року N 1867. На жаль, уже 20 років відбувається переливання з пустого в порожнє. Тільки те і робимо, що "балакаємо" про земельну реформу. Досі можновладці не визначилися з метою, етапами, завданнями та механізмами правового, економічного, фінансового і соціального розвитку, шляхами її забезпечення та реалізації. Зазвичай, усі розмови й дії зводились і, на жаль, зводяться переважно до накладання чи зняття мораторію на купівлю-продаж родючих земель і запровадження їх вільного ринку як панацеї від усіх бід. При цьому мало хто шукав відповідь на питання щодо можливих наслідків нововведень без вирішення загальнонаціональних завдань. Не впевнений, що й тепер щось зміниться...

Як відомо, за Конституцією всі громадяни України є повноправними співвласниками основного національного багатства держави (землі та її природних ресурсів), а не лише грунтів, як це часто підноситься. Хоч питання родючих земель для нас теж надважливе. На жаль, через брак відповідної державної регуляторної політики у сфері земле- і природокористування Україна і її громадяни втрачають значні прибутки. Нові власники часто споживають ресурси за безцінь. Лише за попередніми розрахунками Ради з вивчення продуктивних сил НАН України, національне багатство держави становить 320-380 трильйонів дол. США, з них 83-88% - природно-ресурсні багатства. А це, у грошовому еквіваленті, майже по 2 млн дол. США на кожного громадянина.

- Тож ви не схвалюєте якнайшвидшого введення ринку землі? Чому?

- Кожна держава, проводячи земельні та аграрні реформи в національних інтересах, накреслювала цілі та шляхи реформувань, бачила їх перспективи. При цьому всі реформи супроводжувалися відповідним землеустроєм. Натомість за високих банківських кредитів (25%) і низької орендної плати (близько 3% від вартості паю) говорити про вільний ринок земельних паїв (ділянок) недоречно. У

цивілізованих країнах, на досвід яких так люблять у нас посилатися, в іпотечні банки здаються під заставу не хаотично визначені в натурі чужі ділянки землі (паї), а цілі фермерські господарства та господарсько-придатні масиви. При цьому відсоткові ставки кредитів не перевищують 5%. Пропозиції компенсувати процентні ставки з держбюджету абсурдні і зводяться до переливання грошей з мізерного бюджету до комерційних банків.

Тож, прийняття законопроекту "Про ринок землі", в якому виписано деякі особливості обігу земель сільгосппризначення (першочерговість, обмеження розміру, вимоги до покупця тощо) призведе, насамперед, до легалізації напівлегально придбаних у тіні розпайованих земель. А таких, за даними експертів, уже понад 5 млн га. Адже незважаючи на мораторій, "прихватизація" родючих земель іде повним ходом. До того ж, як на мене, обіцянки, що після зняття мораторію та запровадження вільного ринку землі за участю Державного земельного іпотечного банку запрацюють вигідні для "селян" інститути застави та іпотеки земель сільгосппризначення і вони одержать великі кредити, ніщо інше, як мильні бульбашки або популізм. Водночас замовчуються стан і перспективи використання в Україні інших природних ресурсів...

- Який вихід із цієї непростої ситуації ви пропонуєте?

- Треба реформувати існуючі державні інститути з питань землі та її природних ресурсів. Беручи до уваги, що земля, її надра, повітря, водні та інші природні ресурси у межах України, її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності українського народу і основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, Президент України як гарант Конституції і голова РНБОУ зобов'язаний взяти під особистий контроль і забезпечити реалізацію нової ефективної національної регуляторної політики у сферах земельних відносин та природокористування.

Чинні підрозділи з обліку і реєстрації землі та її природних ресурсів і нерухомості, пов'язаної з ними, а також прав на них треба об'єднати і трансформувати у відповідну національну установу (орган). Одночасно варто розпочати роботи з комплексного землеустрою на національному, регіональних і місцевих рівнях (законодавча база є). На першому етапі, який треба закінчити за рік, визначити міські й сільські території, провести інвентаризацію та сертифікацію земель і наявних природних ресурсів, особливу увагу приділивши розвитку приміських зон і ділянок із спеціальним режимом земле- та

природокористування тощо.

- Що варто зробити, аби убезпечитися від "сірих" схем розподілу землі?

- Аби протидіяти тіньовому продажу родючих земель і сформувати оптимальні природні агролісоландшафти (без невмотивованого подрібнення (парцелізації), пропонується законодавчо визначити і терміново впровадити механізм, де б перші трансакції та зміна цільового призначення на всі розпайовані землі сільгосппризначення проходили лише через відповідну державну спеціалізовану установу (її філії). При цьому треба негайно (до прийняття законів "Про ринок землі" та "Про державний земельний кадастр") надати змогу відчужувати (продавати до держвласності) земельні паї, набуті безоплатно у власність всіма, кому вони не потрібні і хто нагально потребує грошей. А не просто накладати мораторій чи відпускати всіх селян у "вільне ринкове плавання". Тим більше, що значна їхня частка - пенсіонери.

Для унеможливлення "сірих" схем обігу землі та усунення посередників варто також сформувати стабільні і ефективні сільськогосподарські землекористування та

мінімально неподільні земельні масиви (лоти), в тому числі земельні ділянки, змінені за їхнім цільовим функціональним призначенням лише в процесі комплексного науково обгрунтованого державного землеустрою. Такі лоти (ділянки) мають прозоро і відкрито виставлятися на продаж (оренду, оренду з викупом) на вторинному ринку згаданою держустановою. Одночасно треба посилити вимоги до визнання недійсними угод і запровадити кримінальну відповідальність за порушення чинного законодавства, зокрема за вчинені дії з відчуження землі під час мораторію. Також визнавати конфіскованими (повернутими до держвласності) нелегально відчужені або необгрунтовано змінені чи не використовувані за цільовим призначенням земельні ділянки (паї) незалежно від того, хто ними фактично володіє, користується чи розпоряджається. Лише за умов однозначних і передбачуваних, прозорих і невідворотних дій з боку всіх учасників, насамперед держави, можемо рухатися вперед.

- Задіюючи механізм ренти?

- Архіважливим є введення нових механізмів одержання збалансованих прибутків унаслідок земле- та природокористування, які розмежовуються і мають грунтуватися на новій рентній основі. Таке природокористування має бути платним для всіх при

безпосередній участі держави. При цьому надходження від першої ренти не повинні "проїдатися", як це робиться нині. Тим паче, що нещодавно глава нашої країни Віктор Янукович справедливо заявив: "Сьогодні наша держава має унікальні можливості для проведення системних реформ, які потрібно використати на повну потужність".

Тож укотре хочу наголосити: у кого земля - в того влада. Хоч українська земля і є багатющою, але потребує дбайливого господаря. Сподіваючись на розуміння, вважаю, що лише завдяки терміновим, комплексним, системним і радикальним заходам, які одночасно сприятимуть виправленню помилок попередніх реформувань та наведення порядку у власній "коморі", вдасться забезпечити стабільність і зростання ринкової економіки. Окрім того, формування системи захисту прав усіх суб'єктів на власність та користування землею і її природними ресурсами, врешті-решт, сприятиме забезпеченню національної і продовольчої безпеки держави.

ДОСЬЄ «УК»

Олександер КОВАЛІВ. Народився у 1951 р. У 1974 р.

закінчив Львівський сільськогосподарський інститут за спеціальністю "інженер-землевпорядник". Стажувався у Швеції (1994) та США (1997). У березні 2000 р. переведений з Івано-Франківська на роботу в Мінагрополітики: нині очолює департамент розвитку сільських територій міністерства.

Надія БОРИС

http://www.ukurier.gov.ua/index.php?articl=1&id=17444