

Через місяць після виходу цієї статті, Урад, внісши до законопроекту "Про ринок землі" деякі зміни (... ще в гірший для українців бік...), вніс його до Парламенту. Адже в проекті, навіть, вилучено вимоги щодо кваліфікації (мають сільськогосподарську освіту й хочуть на ній вести товарне виробництво, створювати особисті селянські й фермерські господарства) і навпаки і дозволено купувати землю фермерським господарствам (тільки тим, що матимуть великі легальні гроші). При цьому дозволяється існуючим фермерським господарствам відчужувати свої господарства на користь інших, - як цілісних майнових комплексів.

Щоденна всеукраїнська газета «ДЕНЬ» №70, середа, 20 квітня 2011

□

Про правила хорошого торгу

«...Паї, які нелегально «розпродали» до зняття мораторію, треба конфіскувати незалежно від того, хто їх придбав»

Олександр КОВАЛІВ, завідувач відділу Інституту агроєкології та економіки природокористування Національної академії аграрних наук України

Не можна поспішати з прийняттям рішень у земельному питанні, бо до сих пір не визначена мета та конкретні, прозорі механізми подальшого розвитку земельної реформи та аграрного сектору країни. А зважаючи на існуючу систему державного управління (з її тотальною корупцією, безвідповідальністю та безкарністю), ефективне запровадження ринку сільськогосподарських земель просто неможливе. Його появі має передувати створення цифрового картографування, інвентаризація, сертифікація всіх земель, їх власників, орендарів та проведення ґрунтового, екологічного та ландшафтного обстеження, щоб визначити реальний стан земельного «запасу» країни. Без таких даних говорити про створення повноцінного ринку землі просто смішно... Зараз влада визначається, яким має бути механізм вільного ринку землі. Але останній варіант законопроекту «Про ринок землі», розроблений Держземагентством, у мене викликає декілька зауважень.

Зокрема, у статті 12 «Обмеження щодо набуття у власність земель сільськогосподарського

призначення» зазначається, що ці земельні ділянки можуть придбати лише громадяни України (п.1), які мають сільськогосподарську освіту чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва, та держава в особі державної спеціалізованої установи чи територіальні громади в особі відповідних органів місцевого самоврядування. В той же час іноземні особи позбавляються цього права. Неврегульованим лишається питання, як бути з землями, які іноземні особи та особи, що не зазначені у частині першій цієї статті, придбали до прийняття такого закону. І це дуже важливо, адже попри дію мораторію, за даними експертів, в Україні вже привласнено за різними схемами понад п'ять мільйонів гектарів родючих угідь, у тому числі компаніями з іноземним капіталом. В даний час (до прийняття такого закону), напевно, прискореними темпами стають власниками іноземці...

Йдемо далі. Статтею 15 цього закону передбачено продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності з розстроченням

платежу до п'яти років. У цій же статті таке право закріплене за молодими спеціалістами (мають сільськогосподарську освіту й хочуть на ній вести виробництво, створювати особисті селянські й фермерські господарства) та всіма громадянами України (купують для заліснення, залуження або створення об'єктів природно-заповідного фонду). При цьому ділянки для заліснення, залуження або створення об'єктів природно-заповідного фонду вилучаються зі складу земель «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва», й жодні обмеження, начебто визначені, при таких аферах не діятимуть. Тож сумнівним є те, що така стаття приведе до «розквіту» селянства... Ще одне: де взяти молодим сім'ям гроші на придбання землі, а також — на техніку, худобу, добрива? Під який відсоток?.. І як за п'ять років все це окупити?.. Звичайно, я не маю на увазі тих освічених молодиків, батьки яких не декларують статки...

Цікава й стаття 17, якою встановлюються обмеження щодо максимально граничних площ земельних ділянок сільськогосподарського

призначення в одні руки. Так, для полісся — це 1500 гектарів, для лісостепу — 1750 гектарів, для степу, степу посушливого та сухого степу — 2100 гектарів, для карпатської гірської області — 900 гектарів, а для кримської — 1100 гектарів. Тож якщо одна людина сконцентрує в цих областях по одній такій дозволеній «земельній порції», то це не так і мало.

І на останок — в останньому варіанті законопроекту з'явилася глава 8 «Інші правові форми обігу земель». Нею громадяни, юридичні особи та громади можуть отримувати земельні ділянки на підставі міни, ренти, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод. Всі ці правові форми обігу земель віднесено до «інших», які не згадувалися в попередніх главах, а значить це дуже схоже на законодавчу лазівку для нечесних гравців.

На мій погляд, всі ці та інші моменти потрібно усунути й паралельно прийняти комплексну національну регуляторну політику щодо землі та її природних ресурсів. Така політика має запровадити механізми одержання

збалансованих прибутків (доходів), які розмежовуватимуть інтереси і базуватимуться на новій рентній основі. При цьому необхідно провести фундаментальну реформу існуючих державних інституцій, які мають відношення до питань землі та її природних ресурсів, запровадивши відповідні геоінформаційні, в тому числі кадастрові, реєстраційні та інші сучасні електронні системи, а також негайно розпочати і провести широкомасштабні роботи з комплексного землеустрою та землевпорядкування на національному, регіональних і місцевих рівнях у розрізі кожного роздержавленого й реформованого господарства за спеціальними завданнями. В процесі чого також врегулювати правові відносини, розмежувати державну й комунальну власність та провести консолідацію розпайованих земель.

Проводячи земельні реформи треба розробляти такі законодавчі норми, які б відповідали національним інтересам, гармонізували українське законодавство до законів Європейського Союзу та передових країн світу,

а не просто створювати ринок землі...

Паралельно слід посилити вимоги щодо визнання недійсними угод і запровадити кримінальну відповідальність за порушення законодавства за відчуження землі під час дії мораторію. На мій погляд, слід конфісковувати невитребувані паї, нелегально відчужені, необґрунтовано змінені або ті, що використовуються не за цільовим призначенням, незалежно від того, хто ними фактично володіє, користується чи розпоряджається.

Збалансування інтересів також вимагає вилучення з усіх законодавчих та нормативно-правових актів України всіх норм, спираючись на які юридичні особи зможуть офіційно, або через певну тіньову чи напівлегальну схему купити сільськогосподарські землі. Слід скасувати й норми щодо права на суборенду, емфітевзису, продажу і застави прав на оренду землі та інші непрозорі підстави, особливо щодо земельних паїв (ділянок), які були безоплатно передані у власність селянам у процесі їх роздержавлення й приватизації.

І лише після вирішення всіх цих питань потрібно відкривати прозорі ринкові земельні відносини, а не просто ринок землі у пропонованій інтерпретації.

[Про правила хорошего торгу /ДЕНЬ/](#)

Російською мовою - [О правилах хорошего торго](#)
[/](#)
[ДЕНЬ](#)
[/](#)

Про правила хорошего торгу

Написав Oleksander Kovaliv

Четвер, 21 квітня 2011 21:04 - Останнє оновлення Четвер, 04 серпня 2011 12:52
