

Не ринок землі, а комплексні ринкові земельні вілносини...

В Інституті законодавства Верховної Ради України пройшло чергове засідання «круглого столу» на тему «Законодавчі основи формування національного ринку землі».

Копія з газети «Голос України»

Науково-експертне обговорення земельної реформи

07.10.08

1 жовтня 2008 р. в Інституті законодавства Верховної Ради України відбулося чергове засідання круглого столу на те-му: «Законодавчі засади формування національ-ного ринку землі».

Засідання відкрив директор інституту, член-кореспондент НАН України Олександр Копиленко, який відзна-чив

системну роботу круглих столів та науково-практичних семінарів в інституті і, зокрема, підкреслив гостроту та злободенність законо-давчого забезпечення найбільш вагомої скла-дової національного багатства — земельних ресурсів країни.

Побажавши учасникам круглого столу активної і плідної дискусії, Олек-сандр Копиленко зауважив, що правове суп-роводження процесу формування ринку зем-лі в Україні є проблемою, яка ставить високі вимоги до правознавчої галузі, потребує пос-тійної уваги з боку науковців та політично не заангажованих юридичних експертів з цієї проблематики. Їхня співпраця з народними депутатами та відповідними комітетами Вер-ховної Ради України може стати запорукою ефективного законодавчого забезпечення розвитку не лише аграрного сектору, а й на-ціонального господарства.

В обговоренні питань узяли участь відпо-відальні працівники: Міністерства аграрної політики України — Олександр Ковалів, Держкомзему України — Надія Ключник, Академії аграрних наук України — Анатолій Яцик, Інституту «Укрземпроект» — Володи-мир Шаповал, секретаріату Комітету з пи-тань аграрної політики та земельних відно-син Верховної Ради України — Микола Красник, Ради з вивчення продуктивних сил України НАН України — Оксана Веклич, а також науковці Інституту законодавства Вер-ховної Ради України Олег Зайчук, Трохим Ковальчук, Олександр Кириченко, Ніна Нижник, Василь Шевчук, Володимир Черняк, Олена Богачова, Тамара Березянко, Сергій Бритченко, Олександр Данилюк, Ок-сана Клименко, Тарас Скомороха, Олександр

Сокурєнко.

Скажімо, Олександр Ковалів (www.kovaliv.kiev.ua) у гостро по-лемічному виступі проаналізував проблеми формування ринку земельних ділянок, рен-тних відносин, наголосив на необхідності Національного банку землі, підкресливши, що стратегічна орієнтація України в напрямі подальшого розвитку ринкових відносин ви-магає дуже серйозного наукового вивчення й системного правового супро-водження процесів щодо включення в ринковий обіг найважливішого національ-го багатства — землі.

Академік УААН Анатолій Яцик проана-лізував стан земель водного фонду України, запропонував конкретні заходи, невідкладна і практична реалізація яких зупинила б інтенсивне нарос-тання екологічно небезпечних проблем. Під час дискусії Василь Шевчук відзначав, що земля — найважливіший природний ресурс України, вона стано-вить основу життєдіяльності її населення. Земельний фонд нашої держави — 60,4 мільйона гектарів, більше половини — це рілля найвищої якості. Частина земельних ресурсів у складі продуктивних сил держави становить понад 40%. На використанні землі як безпосереднього чинника виробництва фор-мується близько 95% обсягу продо-вольчого фонду та 2/3 фонду товарів спожи-вання. У ресурсній забезпеченості соціально-економічного розвитку України земля стано-вить 40-44% (виробничі фонди та оборотні засоби — 20-21% трудові ресурси — 38-39%). Загальна вартість земель, переданих селянам безоплатно, за наявною оцінкою — 210 мільярдів гривень. За площею сільськогосподарських угідь на одного жителя

Україна (0,85 гектара) поступається тільки Канаді, США і Росії. За раціональної структури землекористування і відповідного наукового та ресурсного забезпечення наша держава здатна виробляти продуктів харчування на 140-145 мільйонів людей.

Учасник круглого столу Микола Красник визнав, що надзвичайно важливим для аграрного сектору країни стало прийняття в жовтні 2001 року Земельного кодексу, який узаконив приватну власність на землю і фактично сформував передумови для реалізації створення ефективного ринку зем-лі.

Ще до його прийняття досить швидко було здійснено приватизацію земель, які бу-ли в особистому користуванні громадян. Ринок земель, що перебувають у приватній власності громадян, нині налічує майже 16 мільйонів земельних ділянок на площі 3,4 мільйона гектарів, приватизованих громадя-нами згідно з Декретом Кабінету Міністрів України від 26.12.1992 р. № 15-82. Ці землі сьогодні — у вільному ринковому обороті, їх купівля-продаж відбувається за ринкови-ми цінами.

Державі необхідно лише стежити, щоб ці процеси вкладалися у правові рамки, «відшліфовувати» чинне законодав-ство.

Доктор економічних наук, професор Во-лодимир Черняк зазначив, що якби Україна мала той самий ступінь інтенсифікації еконо-міки, що й розвинуті європейські країни, то використання землі було б одним із найбільших джерел надходжень до державного бюд-жету. Сьогодні середній прибуток на гек-тар ріллі в країнах Європейського Союзу становить приблизно 500 євро.

Отже, використання української ріллі на такому само рівні могло б приносити сукупний прибуток у сумі понад 16 мільярдів євро.

Ми в Україні розуміємо, що досягти тако-го рівня можна, лише послідовно впроваджу-ючи прозорі, конкурентні ринкові відносини в землекористування, отже, і купівлю-продаж земель усіх видів. У цьому напрямі вже здійснено вирішальні і безповоротні кроки — передусім ліквідовано монополію державної власності на землю. У радянські часи вся земля була в загальнонародній власності і надавалася лише в користування, навіть ділянки під приватними житловими будинками. Перехід до ринково-демократичної системи супроводжувався запровадженням приватної власності на землю.

Доцент Тамара Березянка звернула увагу на те, що значні неузгодженості з ринковими принципами господарювання має механізм використання земель під забудову в містах. Тут діють переважно тіньові, непрозорі схеми — землі нібито «ви-діляються» для забудови на засадах оренди за ставками, які не мають нічого спільного з реальною цінністю, а насправді — продаються і перепродаються за цінами, що набагато вищі. Отже, майбутня влада має навести порядок у цій справі, ліквідувати залишки адміністративно-командних відносин, побудувати правові засади для дії вільних, прозорих, конкурентних механізмів ринкового обігу будівельних ділянок. До речі, налагодження їх потребуватиме запровадження податку на нерухомість, який ураховував би реальну ринкову вартість призначеної для забудови землі — цим істотно зміниться спрямування великих грошових потоків на

користь суспільства і держави.

Щодо земель сільськогосподарського призначення справа складніша. Про це казав у своєму виступі кандидат юридичних наук, доцент Сергій Бритченко. Ще 1992 року в Україні було ухвалено закон про паювання землі і майна колективних сільськогосподарських підприємств. Цей процес набув особливої гостроти останніми роками. На сучасному етапі у власності держави залишилося менш як 28 відсотків угідь. Право на земельні паї одержали 6,8 мільйона працівників і пенсіонерів колишніх колгоспів і радгоспів. Середній розмір паю становить близько 4 гектарів. Разом — понад 27 мільйонів гектарів сільськогосподарських угідь. Однак цей процес досі не завершено остаточно — землі передано у приватну власність, але не скрізь із належним правовим оформленням.

Більшість із приватних ділянок — понад 22 мільйони гектарів — передано в оренду. Здебільшого сільськогосподарські угіддя перебувають в оренді господарств — правонаступників колишніх сільськогосподарських підприємств, колгоспів і радгоспів. Наступним кроком має стати створення правових засад вільної купівлі-продажу цих земельних ділянок.

Підбиваючи підсумки, перший заступник директора Інституту законодавства з наукової роботи, доктор економічних наук, професор Трохим Ковальчук наголосив, що під час обговорення учасники круглого столу висловили багато плідних думок та конструктивних ідей, застерігаючи при цьому від поспішного переходу до вільної купівлі-продажу земельних ділянок. Законодавчо-правове

поле поки що не гарантує реальних передумов для запровадження вільного ринкового обігу сільськогосподарських земель.

Подальша ж тінізація цих процесів може призвести до вкрай негативних наслідків, зокрема, до нецільового використання земельних ресурсів, поширення спекулятивних операцій на земельному ринку та концентрації землі у власності обмеженої групи осіб. У результаті ви-никне реальна загроза незаконного привласнення унікального національного капіталу, яким є українська земля.

Не слід поспішати зі скасуванням мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення. Верховна Рада України пішла на виважене і вельми важливе рішення, сво-го часу прийнявши поправки до Земельного кодексу і заборонивши продаж землі сіль-ськогосподарського призначення до 2010 ро-ку. Можна прогнозувати, що доти не виник-не підстав скасовувати це рішення і відкривати безперешкодний простір руйнівним для села процесам. Учасники круглого столу сформулю-вали рекомендації, які будуть запропоно-вані Комітету Верховної Ради України з питань аграрної політики та земельних відносин, а також Міністерству аграрної політики України та Державному коміте-ту України із земельних ресурсів.

<http://www.golos.com.ua/rus/article/1223295446.html>