

ГЕКТАРИ ОБРОСТУТЬ ЗАКОНАМИ

Стратегічні напрями державної політики у сфері обігу земель розглядали у Верховній Раді

Врегулювання питань, пов'язаних з обігом земель сільськогосподарського призначення (право власності, оренда, передача в комунальну власність тощо), є одним з пунктів Коаліційної угоди у напрямі реформування галузі сільського господарства. Від того, наскільки збалансованим буде законодавство у цій сфері, залежать господарська діяльність тисяч фермерів та права мільйонів власників наділів по всій країні. Про це йшлося у Верховній Раді під час комітетських слухань «Стратегічні напрями державної політики у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення, актуальні проблеми у галузі земельних відносин та шляхи їх подолання», де зібралися народні обранці, керівники місцевих органів влади, науковці, агровиробники.



РИНОК ДЛЯ РИНКУ НЕ ПОТРІБЕН

Як наголошувалося під час слухань, існування ринку земель потребує певних правил його функціонування, визначення суб'єктів земельного ринку, які матимуть право купівлі сільськогосподарських земель, і над цим законодавцям ще належить працювати. На сьогодні немає обґрунтованих пропозицій щодо органу, який здійснюватиме розпорядження землями сільськогосподарського призначення, що перебувають у державній власності та розташовані за межами населених пунктів, а також немає державної установи, яка б координувала та забезпечувала цивілізоване функціонування ринку земель. Тож проведення комітетських слухань обумовлено необхідністю напрацювання зрозумілих стратегічних напрямів державної політики у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення на найближчі 3-5 років.

Одне з питань, яке активно обговорювалося, — зняття мораторію на продаж земель сільгосппризначення. Думки експертів та науковців з цього приводу кардинально різняться. Одні наполягають на негайному запровадженні ринку земель, інші не рекомендують продавати землю в умовах економічної кризи та воєнного конфлікту.



Голова парламентського Комітету з питань аграрної політики і земельних відносин Тарас КУТОВИЙ, відкриваючи засідання, наголосив:

«Насправді, дискусія досить глибока і напружена. Напруженість у цій ситуації, на мою думку, виникає передусім через те, що є різниця інтересів учасників ринку. Ключове питання, яке часто звучить з екранів телевізорів і в залі Верховної Ради: чи продавати землю? Звучить воно у спрощеному формулюванні. Хто від цього виграє? Яким чином це повинно відбуватися? Є позиція комітету — загальна і не формалізована. Думаю, що, формалізуючи якусь позицію, ми дещо відстаємо від тих змін, які відбуваються. Мені здається, що потрібно мати дорожню карту передусім для обстоювання і підтримки інтересів учасників ринків: від простого селянина, найменшого, до великого виробника, щоб кожен розумів своє місце на мапі в контексті аграрного

сектору і перспективи свого розвитку.

Ринок для ринку насправді не потрібен. Ринок потрібен для того, щоб інтереси учасників цього ринку були відповідним і гідним чином представлені. Запровадити ринок для того, щоб хтось сьогодні за безцінь у селянина забрав землю, — це точно не рішення. Запровадити ринок для того, щоб в умовах несформованого кадастру відбувалися якісь незрозумілі речі — теж не потрібно. Але водночас говоримо, що ринок землі — це, напевно, один із ринків, на якому базується, майбутня ефективна інвестиційна стратегія держави.

Якщо є фермер, у якого є великий наділ і водночас невеликі грошові заощадження, і він не буде мати можливості за ринковою ціною на той момент купити землю... Але якщо сказати тому

фермеру, що в нього є достатній ресурс, гарантований державою під низький відсоток, і він може купити землю, умовно кажучи, під 3 — 5 відсотків річних — відповідно, з'явиться ліквідність на цьому ринку. І це буде його земля, за яку він платитиме не пай, а відсоткову ставку певній державній інституції, яка цю діяльність здійснює. Тоді у всіх гравців ринку зникнуть питання.

На основі сьогоднішньої дискусії матимемо цілісну позицію, яку зможемо презентувати як позицію комітету. Обговорення дасть додаткові аргументи для міністра, для обстоювання позиції і аграріїв, і комітету, і Верховної Ради на засіданні Кабінету Міністрів... Тут не повинна бути швидка або навпаки — упереджена позиція. Важлива відкритість думок для максимального результату».



РЕФОРМИ ВАРТО ПРОВОДИТИ ЗВАЖЕНО

«**З**а умови запровадження ринку сільгоспземель невідготовленим виникне прірва між реальною вартістю землі й очікуваннями власника, — впевнений народний депутат Микола КУЧЕР. — Почати купівлю-продаж нині — це пустити людей по вітру та отримати соціальне напруження в селах. Виникне різниця між очікуваннями людей і реальною вартістю паю. Оцінка земель — різна, до того ж у різних селах земля різної якості.

Наступне питання — реєстрація земель. Ми досі часу не можемо зареєструвати навіть оренду паїв. Уже ухвалено рішення, що цим займатимуться нотаріуси, але враховуючи ціни на їх послуги, не кожен до них зможе звернутися».

Рано чи пізно, але ми змушені будемо прийти до того, щоб продавати землю. Але реформи варто робити зважено. Наприклад, почати з державних земель. У нас таких багато, саме їх і варто спробувати продавати.

Говорячи про закордонний досвід, наприклад, в Америці, також є купівля-продаж земель. Але



У ПОШУКАХ ВЛАСНОЇ МОДЕЛІ

Міністр агрополітики Олексій ПАВЛЕНКО вважає, що насправді маємо шукати нашу українську модель:

«Маємо зробити величезну домашню роботу до того, як поста-

не питання ринку в тій чи іншій моделі: чи ринку обігу договорів оренди, чи ринку обігу паїв тощо... У нас є багато проблем, зокрема, досі не проведено інвентаризацію земель, а на це, за нашими підрахунками, піде майже два мільярди гривень.

Друге питання — наповнення електронного кадастру. Нині спільно з Держгеокадастром намагаємося розробити проект зі Світовим банком задля залучення їхніх експертів і ресурсів для того, щоб Національний кадастр відбувся».

Міністр вважає, що земельне питання дуже заполітизоване. Нині, поінформував він, створено робочі групи з Євросоюзом, необхідно шукати нашу українську модель. У будь-якій формулі має бути розуміння і збалансовані інтереси усіх гравців на ринку: від малого фермера до великих бізнес-структур.



НЕ ДОПУСТИТИ РЕЙДЕРСТВА І ЗНИЩЕННЯ СОЦІАЛЬНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ НА СЕЛІ

Народний депутат Сергій ЛАБАЗЮК у своєму виступі наголосив:

«Протягом останніх півроку точаться дискусії щодо зняття обмеження на продаж землі. Однак, необхідно враховувати, що швидке його зняття, про яке нині заговорила влада, пов'язане із такими ризиками:

- 1) *стимулюватиметься відтік населення з сіл, де сьогодні й так бракує робочих рук. Наявність у власності земельних ділянок та отримання орендної плати за них (особливо в натуральній та відробітковій формах) є одними із факторів, які «тримають» людей у сільській місцевості, дають їм змогу вести господарство. Після продажу землі такий фактор зникне і значна кількість населення буде поступово переселятись до міст;*
- 2) *можливий перехід значних масивів земель під контроль вели-*

на ринку 3 — 7% землі. Фермер, у якого я був на стажуванні в 1991 році, мав 300 га своєї землі і ще 100 га орендованої. Торік я з ним знову зустрівся. У нього досі залишається 300 га своєї землі і ще 100 га орендованої. Поцікавився у великого фермера (має 12 тисяч гектарів): які у вас землі? Він сказав, що переважно це оренда.

Нам варто відпрацювати до ідеалу всі механізми оренди, постійно проводячи роботу з людьми. Люди мають розуміти логіку влади, її мету. Так, зрештою, земля продаватиметься. Але це не повинно стати новим бізнесом, потрібно системно перейти до купівлі-продажу».



ДОРОЖНЯ КАРТА НЕ ДАСТЬ ЗАБЛУКАТИ

«Тема справді сприймається по-різному, — зазначив заступник голови парламентського Комітету з питань агрополітики та земельних відносин Олександр БАКУМЕНКО.

— Частина людей «за», частина — «проти». І тільки професійна, чітка, вивірена позиція щодо землі, національного багатства може привести до правильного рішення. Тому ми запланували і проводитимемо ще парламентські слухання. Одне з головних наших завдань на сьогодні — швидке створення дорожньої карти, тих правильних рішень, які дадуть змогу провести правильну, професійну, чітку і швидку законотворчу роботу, зняти певні проблеми, які сьогодні є (земельний кадастр, відумерла спадщина тощо)».

На думку Олександра Бакуменка, важливо скласти дорожню карту із законопроектів, які дадуть змогу розв'язати проблеми всіх учасників земельних відносин — фермерів, власників і орендарів паїв, тих, хто працює на землі, холдингів тощо.

ких корпорацій, зокрема, іноземних, як наслідок — поступове витіснення малих та середніх сільськогосподарських товаровиробників і фермерів;

3) поширення рейдерства, зокрема, шляхом викупу земельних ділянок всередині земельних масивів з метою подальшого блокування використання всього масиву;

4) знищення соціальної інфраструктури села. Слід враховувати, що орендарі сільськогосподарських земель здебільшого мають перед територіальними громадами певні соціальні зобов'язання. За договорами з органами місцевого самоврядування вони виділяють кошти на утримання, ремонт шкіл, дитячих садків, шкільних автобусів, клубів, інших об'єктів

соціальної інфраструктури. Зміна власників землі поставить під питання подальше виділення коштів на ці потреби.

Зазначений перелік не вичерпний. Тому політики, які говорять про негайне запровадження ринку сільськогосподарських земель, мають передусім обговорювати не очікувану дату зняття мораторію, а ті законодавчі рішення, які дадуть змогу уникнути ризиків або хоча б істотно їх знизити. Крім того, необхідно почути людей, їх побоювання та очікування від зняття мораторію, потрібне широке суспільне обговорення проблеми. Інакше говорити про позитивний результат важко. Я обстоюю позицію, що мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення в таких складних економічних умовах не можна знімати, оскільки правила гри на ринку землі нав'язують «згори» чиновники, а їх мають пропонувати «знизу» — люди, власники земельних ділянок, бо за Конституцією земля — це власність народу України. І народ має нею розпоряджатися. Або сам, або через обрані ним органи. Так робиться в об'єднаній Європі, так робиться у світі.

Переконаний, що формування ринку земель — необхідна складова для подальшого розвитку ринкової економіки, і Україні доведеться пройти цей шлях. Однак цей ринок має бути прозорим і справедливим, щоб виключати будь-які тіньові оборудки із землею. На жаль, нині існує тіньовий ринок, ціни на якому значно занижені і часто тисячі гектарів землі нелегально переходять від законних власників паїв в управління або у власність до третіх осіб. За таких умов

зняття мораторію на купівлю-продаж земель призведе до фактичної легалізації тіньового ринку та повної ліквідації українського села. Тому потрібно зламати корупційну складову.

Під час підготовки до цих комітетських слухань я ретельно вивчав ставлення населення до зняття мораторію на купівлю-продаж землі. Провів низку зустрічей з виборцями на окрузі, і всі вони в один голос вимагали продовжити дію мораторію.

Також хочу навести для прикладу дослідження, яке презентував проект «Барометр земельної реформи» в рамках проекту «Об'єднуємося заради реформ» за підтримки USAID. За їхніми даними, 71,1% землевласників виступають проти продажу землі.

А згідно з дослідженнями «АгроІнвесту», серед причин негативного ставлення до купівлі-продажу є страх приходу чужих власників та великого капіталу, який витіснить із ринку фермерів; занепокоєння, що заможні люди, які скуплять за безцінь землі і збагатяться ще більше, не піклуватимуться про якість використання земель; побоювання, що земельна реформа призведе до знищення села та зростання безробіття.

Результати дослідження свідчать про настрої селян у період тривалої економічної кризи. У цих умовах земля залишається найсерйознішим фактором стабілізації.

Підсумовуючи, наполягаю на проведенні повної інвентаризації землі, ухваленні, врешті-решт, закону про обіг землі та знищення корупційної складової в цій сфері. І лише після цього можна буде говорити про зняття обмежень на продаж угідь».

На комітетських слуханнях побувала Галина КВІТКА

