

# Урожайність

з гектара — множимо на 100 років — оце ціна землі

Валентин КОВАЛЬСЬКИЙ



**200 мільярдів гривень — стільки коштів, за підрахунками Мінагрополітики, буде залучено до агросектору після відкриття ринку землі. Та чи можна вірити в такі оптимістичні прогнози за відсутності необхідної нормативно-правової бази, без проведення інвентаризації земель та їх грошової оцінки?**

## 44 Гектари підуть з молотка

«Власники земельних ділянок мають право продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину», — наголошується в статті 90 Земельного кодексу України. Втілювати цю норму в життя можна буде лише після ухвалення законопроекту № 9001-д «Про ринок земель».

Згідно з новими правилами, землю продаватимуть на аукціоні (форма проведення торгів), під час якого лот (земельна ділянка) дістається тому, хто запропонував найвищу ціну, зафіксовану ліцитатором (ведучим). У разі, коли учасники торгів не погоджуються з черговим кроком (ціновою надбавкою) аукціону, ліцитатор може оголосити про зменшення ціни. Якщо ж ніхто не висловить бажання придбати лот за останньою ціною, ліцитатор пропонує учасникам назвати свою ціну. Після триразового повторення останньої ціни торги закінчуються одночасно з ударом аукціонного молотка (гонга) та гучним оголошенням: «Продано!». Переможець, який відмовився від підписання аукціонного протоколу, позбавляється права на повернення суми гарантійного внеску і на подальшу участь в аукціоні з продажу цього лота. Також гарантійні внески не повертають учасникам аукціону, які не пропонували свої ціни (вищої за стартову ціну лота) чи були відсторонені від подальших торгів за неодноразове порушення правил аукціону.

Одна особа може отримати у власність (для сільськогосподарського виробництва) до 100 гектарів, а на умовах оренди — до 6000 гектарів на території одного району і до 5 відсотків площі на території області. Право на придбання ділянок сільськогосподарського призначення мають громадяни України, які дотримали бодай одну з трьох вимог: 1) до першого січня 2002 року отримали ці земельні ділянки в постійне користування або оренду для фермерства; 2) протягом останніх п'яти років ведуть фермерське чи особисте селянське господарство; 3) вважаються молодими спеціалістами, які мають сільськогосподарську

освіту і купують ділянки для особистих господарств.

Досить цікавою є стаття 3 проекту (суб'єкти та об'єкти ринку земель). Згідно з частиною 2, суб'єктами ринку сільськогосподарських земель можуть бути громадяни України, територіальні громади (через органи місцевого самоврядування) і держава в особі державного земельного банку (створеного за рішенням Кабміну). На перший погляд, начебто все зрозуміло. Але! Далі постають запитання. Звернімо увагу на частину 3: «Суб'єктами ринку земель несільськогосподарського призначення, земельних ділянок, наданих для ведення садівництва, відповідно до статті 35 Земельного кодексу України, та несільськогосподарських угідь є... іноземні держави, міжнародні урядові та неурядові організації; іноземні громадяни, особи без громадянства, іноземні юридичні особи».

По-перше, що впадає в око — суперечність в одній і тій само третій статті. У частині 2 чітко визначено: суб'єктами ринку сільськогосподарських земель можуть бути тільки громадяни України, територіальні громади й держава. А ось частина 3 ніби «забуває» про вимоги частини 2 статті 22 Земельного кодексу: до земель сільськогосподарського призначення також належить багаторічні насадження, зокрема й сади. По-друге, незрозуміло, чому право на користування такими землями надається не лише іноземним громадянам, а й навіть іноземним державам, міжнародним урядовим та неурядовим організаціям. Чи означає це, що США, Китай, МВФ чи ще хтось із стратегічних партнерів зможе придбати українські гектари, змикриваючись веденням садівництва? Де гарантія, що така неприємна, на перший погляд, лазівка для чужоземців не призведе до загарбання наших земель? На жаль, відповідей на ці хвилюючі запитання проект не дає. А саду, як мовиться, «цвєсть»! А як бути Жерару Депардє з виноградниками в Криму?

Згідно з 11 статтею проекту, стартова ціна землі не може бути нижчою за її вартість, визначену на підставі експертної грошової оцінки, яка проводиться за методикою, за-

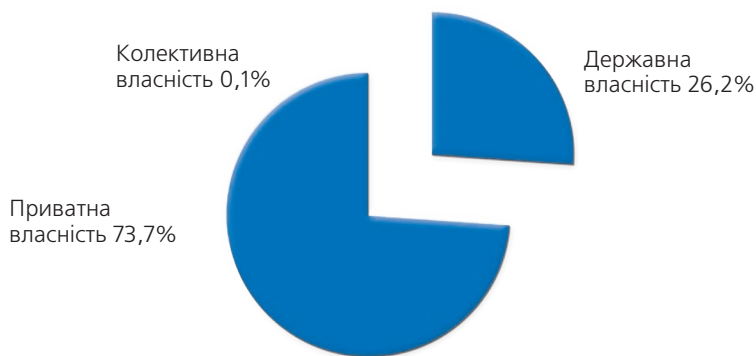
твердженою Кабміном. Якою ж буде ця методика? На жаль, юридичні проблеми в цій сфері ще остаточно не розв'язані. Причина очевидна: значна частина ринку землі перебуває в тіні. Це пов'язано з багатьма чинниками — корупцією в державних органах із земельних ресурсів, складністю й великою ціною оформлення земельних прав, а головне — відсутністю чітких правил щодо оцінки земельної ділянки.

Як зазначено в статті 19 Закону України «Про оцінку земель», експертна грошова оцінка проводиться на основі таких методичних підходів: капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок, зіставлення цін продажу подібних ділянок і врахування витрат на земельні поліпшення. Але цього замало! Характерною особливістю сучасної методичної бази оцінки земель є те, що вона не враховує кон'юнктури ринку землі, її врожайності й регіональних (природних) особливостей. Все це досить часто призводить до штучного заниження ціни на землю.

За повідомленнями ЗМІ, в 2012 році гектар орної землі коштуватиме 5–6 тисяч гривень (625–725 доларів). Для порівняння: аналогічний гектар у Китаї оцінюється в 12 тисяч доларів, Італії — 18 тисяч, Британії — майже 23000... Як свідчить досвід інших країн, висновок оцінювача ґрунтується на аналізі економічних показників різних типів землекористування, які зумовлені фізичною придатністю землі. Проте в Україні практика землеоцінювальних робіт не завжди дає змогу врахувати всі чинники в конкретному регіоні, що призводить до втрати об'єктивності й унеможлиблює застосування одержаних результатів у практиці землеустрою. На жаль, на ці моменти в проекті № 9001-д жодної уваги не звернули.

Натомість значною частиною статей запроваджується нове поняття — консолідація земель — комплекс узгоджених заходів, що полягає в економічно обґрунтованому, добровільному об'єднанні земельних ділянок із метою забезпечення сталого землекористування. В межах населе-

## Розподіл земельного фонду України, %



ного пункту дозвіл на таку консолідацію дають сільські (селищні, міські) ради, а за межами – територіальний орган центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Зміна земельних меж здійснюється за письмовим погодженням із їхніми користувачами (підписи мають бути засвідчені нотаріально). Господарі земель, розташованих у масиві, що підлягає консолідації, мають право на безоплатне отримання у власність ділянок державної та комунальної власності під польовими дорогами для обслуговування цих земельних ділянок (окрім доріг, які обмежують земельні масиви).

Якщо парламентарії погодяться з такими нормами, то закон про ринок земель набере чинності з першого січня 2013 року.

### Торгувати землею чи врожаєм?

Запровадження ринку земель визначено розділом IX «Прикінцеві положення» Земельного кодексу (як одна з умов для зняття мораторію на продаж ділянок сільськогосподарського призначення). Проте до самого законопроекту є певні зауваження.

Про це свідчить висновок Головного науково-експертного управління апарату Верховної Ради України (ГНЕУ): «У законопроекті значна увага приділена організації та процедурі проведення земельних аукціонів. Це виправдано з огляду на актуальність та важливість цього питання для створення ефективного механізму продажу земельних ділянок, насамперед державної та комунальної власності. Проте інші питання функціонування ринку земель в Україні, які не стосуються конкурентних засад продажу земель, у проекті відображені надто загальною і не дають повної уяви про всі форми обігу земель (переходу права на земельну ділянку від однієї особи до іншої – на підставі, зокрема, міни, дарування, успадкування тощо)».

Також експерти ГНЕУ пропонують приділити увагу й питанням безоплатної приватизації земельних ділянок. Адже бажання громадян реалізувати це право є важли-

вим чинником, що формує попит на землю. Зважаючи на те, що загальні умови (вимоги) щодо безоплатної приватизації визначені Земельним кодексом (статті 116, 118, 121), у цьому проекті доцільно передбачити додаткові інформаційні та організаційні гарантії його реалізації.

Хотілося б вірити, що запропонований проект сприятиме розвитку села й сільського господарства, а не створюватиме нові проблеми для селян і землевласників. До речі, такої думки дотримується й один із його авторів – Григорій Калетнік: «Ринок землі має розвиватись еволюційним, а не революційним шляхом і всі обмеження на ньому мають зніматись поступово, в міру готовності суспільства до цього».

Наразі Україна має понад 60 мільйонів гектарів земель, із яких близько 42 мільйонів гектарів – сільгоспугіддя. За роки дії мораторію 26 мільйонів гектарів ріллі були поділені на 7 мільйонів ділянок і розподілені між селянами-пайовиками й не тільки. В результаті виник цікавий парадокс: з одного боку, люди мають право на землю, з другого – позбавлені можливості реалізувати це право шляхом її купівлі-продажу. Утім, нічого дивного тут немає: унормований інститут ринку землі – нове явище для нашої держави.

Відсутність чіткої державної політики у сфері торгівлі землею призводить інколи до «різновекторного» тлумачення відповідних законів навіть із боку владних структур. До цього факту ще торік привертав увагу перший заступник Міністра аграрної політики та продовольства Микола Безуглий: «Цивільним кодексом визначені відповідні положення щодо проведення торгів (ст. 591). Законом України «Про іпотечку» (статті 43–48) визначено порядок підготовки проведення прилюдних торгів та встановлення початкової ціни продажу тощо. Зазначені положення законодавства України регулюють загальні правила проведення земельних торгів, але не встановлюють системну послідовність їх здійснення. Таким чином, склалась ситуація, коли місцеві державні адміністрації та органи місцевого самоврядування власними нормативно-правовими докумен-

тами встановлюють автономні правила проведення земельних торгів. Це дає можливість визнати земельні торги недійсними».

Також потрібно усвідомлювати, що землю не можна прирівнювати до таких товарів, як, наприклад, автомобіль, квартира чи будинок. Ідеться про особливий природний ресурс, який ніким не виробляється і повинен сприйматись як Божий дар. Земля – не лише економічна категорія, а й державотворча. А незмінна функція годувальниці надає їй безпекового статусу, визначає цінності культури й світогляду. Фактично йдеться про збереження особливого укладу життя мільйонів людей і загалом України, яка за кількістю ріллі на душу населення (а це близько 1 гектара) є однією з найзабезпеченіших держав світу.

Наші діди-прадіди продавали землю в дуже простий спосіб: урожайність із гектара множили на 100 років – оце ціна землі. Якщо взяти урожайність 20 центнерів пшениці з гектара і помножити на 100 років – це 200 тонн. Сьогодні пшениця продається в середньому по 2 тисячі гривень, тобто по 400 тисяч гривень за гектар. Коли земля дає врожайність удвічі більшу, це становитиме 800 тисяч гривень. А якщо є поля, де одержують по 60 центнерів із гектара – 1 мільйон. Так, може, нам краще торгувати не землею, а тим, що на ній вирощено? Адже справжня війна за продукти харчування у світі ще попереду.

### Сказано!



**Лариса ЛОСЮК,**  
заступник голови  
всеукраїнської  
асоціації «За чисте  
землеробство  
та безпечне  
довкілля»:

– Чи може бути земля товаром? Відповідь – ні. Земля сільськогосподарського призначення не може бути товаром, бо її ніхто не виробляв. Саме вона дала життя і дає жити. Отже, маємо ставитися до неї, як до матері. Хіба ми не чуємо, що земля кричить і б'є на сполох? Перш ніж говорити про можливість продажу землі, треба облікувати кожний сантиметр української землі, оприлюднити: кому, скільки, на яких підставах вона належить. Щорічні втрати гумусу через мінералізацію та ерозію ґрунтів становлять 32–33 мільйони тонн, або більше 10 мільярдів гривень збитків. А це – пряма загроза національній безпеці України. До цих негативних процесів додалося виснаження ґрунтів через інтенсивне використання орних земель за відсутності сівозмін для посівів соняшнику, рапсу, інших культур.