

"Україна молода" часто інформує читачів про проблеми з врегулювання земельних відносин в Україні. Я мав честь озвучити деякі свої пропозиції. Чи прислухалися до них ?... Побачимо...

Тетяна КОВТУН

Віддам землю у надійні руки

Закон «Про ринок землі» досі успішно відігравав роль Рубікону, який так і не перейдено, хоча і Президент, і парламент, і уряд усіляко демонструють свою прихильність до реформ на селі. Утім, можливо, зміни нарешті відбудуться, хоча б тому, що 2006 рік в Україні проголошено Роком села. Нині реалізується 17 державних програм в агропромисловому комплексі, а на фінансування села у цьогорічному бюджеті передбачено 8 мільярдів гривень, що більше, ніж за останні три роки разом узяті. Але якими б значними не були субсидії, аграрії ще не дочекалися тієї щасливої днини, коли б земля стала товаром і стала активним чинником економічного зростання. Поки що гарантовано одне: за наполяганням Віктора Ющенка, ключовою позицією для держави залишається компенсація процентів за кредитними ставками для сільгоспвиробників. Тим часом наближається вирішальна дата — 1 січня 2007 року, коли збігає термін запровадженого Верховною Радою мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення.

Крокодил над ріллею

Хоча проект Закону «Про ринок землі» прийнято Верховною Радою за основу 17 червня 2004 року, він до цього часу не пройшов остаточне читання. Здавалося б, попри це зволікання та вже згаданий мораторій на продаж ріллі, можна було б просуватися вперед на інших фронтах. Проте, крім законодавчих перепон, виникли й суто бюрократичні, отож виявляється, над ріллею проливають крокодилячі сльози. Скажімо, у бюджеті-2006 передбачено отримання коштів від продажу земельних ділянок на земельних торгах, однак видатки з бюджету на підготовку земельних торгів у державному кошторисі відсутні. Ще одна перепона: Кабінет Міністрів запропонував Верховній Раді відмовитися від ідеї створення Державного земельного (іпотечного) банку України, хоча зробити це належало у відповідності до Земельного кодексу. Мінфін, пошкодувавши кошти для банку, вирішив покластися на Державну іпотечну установу (ДІУ), а там, у свою чергу, радо вітали цю ініціативу. Попередня оцінка іпотечного ринку землі, за даними першого заступника голови правління ДІУ Сергія Святка, — понад 10 мільярдів гривень.

Він також нарікнув, що інформація про те, як банкіри працюють із земельною іпотекою, є закритою, відповідна

статистика відсутня, нічого не відомо про «дефолти», а тому неможливо будувати бізнес-прогнози. Отож земля могла б «працювати», не будучи проданою. Звичайно, зрозуміло, чому цей варіант використання землі банкіри не бажають афішувати. За такою схемою, при «дефолтах» із боку власників ділянок добрячі клини ріллі, теоретично, можуть переходити у власність банків. Це при тому, що діє мораторій (пункт 14 «Перехідних положень» Земельного кодексу України, який набув чинності 1 січня 2002 року). Тобто передбачається заборона на внесення до статутних фондів господарських товариств земельних часток (паїв) до 1 січня 2007 року. На такий же термін передбачено дію мораторію на продаж і відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Експерти не раз підкреслювали, що не прийнятий Закон «Про ринок землі» є першопричиною дії мораторію. І ось тепер лідер соціалістів Олександр Мороз знову виступає за подовження мораторію до 1 січня 2012 року (в лютому 2006 року у Верховній Раді зареєстровано відповідний проект закону). Економісти вважають, що негатив від мораторію величезний. Міністерство економіки України виступає за зняття законодавчих обмежень на купівлю-продаж землі, а також за створення прозорого земельного ринку. «У разі відсутності інвестицій і дальшої тінізації ринку землі може виникнути загроза стагнації сільського господарства і буде поставлено на карту продовольчу безпеку країни», — вважає голова Держкомзему Микола Сидоренко. Яким би

пречудовим не був намір Держкомзему розгорнути дискусію на цю тему, він, мабуть, є небезгрішним, власне, перед селянином. З кого ж інакше питати, якщо й досі триває процес приватизації землі? Цей процес має бути терміново завершений до кінця цього року, наголосив глава держави під час наради з адміністративно-господарським активом Сумської області. За словами Президента, сьогодні ще 900 тисяч українських громадян не отримали державні акти на право володіння земельними паями і працюють лише за тимчасовими сертифікатами. Це становить загрозу для селян і держави, оскільки за таких умов можлива втрата землі, зазначив Віктор Ющенко. І уточнив: Держкомзему дано доручення оформити для селян земельні сертифікати на державні акти на землю, причому за державний рахунок. Крім того, Президент дав доручення закінчити формування Єдиного реєстру землі до жовтня 2006 року.

А власник хто?

Дивний парадокс: формальною причиною запровадження мораторію послужила відсутність належної законодавчої бази для формування ринку землі, але відтоді минуло багато часу, а такої бази досі не створено, за винятком окремого законопроекту про використання державних земель несільськогосподарського призначення з метою

випуску іпотечних цінних паперів. Що ж до вищезгаданого законопроекту «Про ринок землі», то він потребує доопрацювання. Отож ринок землі у нас залишився без керма і без вітрил, зате в тіні. «Ми сьогодні повинні відверто сказати, що в Україні земля купується й продається, — заявив Арсеній Яценюк. — Інше питання, що, згідно з законом, виявляється, ніби в нас заборонена приватизації землі, і як такого ринку немає». Держкомзем офіційно підтверджує: так, питання порядку проведення земельних торгів та організації аукціонної діяльності залишається невирішеним, заблоковано ліцензування юридичних осіб, які мають проводити торги.

Насправді ж це тільки уявна terra incognita. За словами керівника базового центру геоінформаційних систем «Діпромісто» Юрія Палехи, якщо говорити про ціни на землі несільськогосподарського призначення, то вони відомі. У столиці вони найвищі. Порівняно з деякими областями ціна землі в Києві більша в 30 разів, а в деяких випадках різниця сягає 100 разів. Це є сильним викривленням, якщо не сказати більше, тим паче що ми намагаємося рівнятися на загальносвітову практику. У Швеції, зокрема, максимальний розрив вартості в різних регіонах землі не перевищує 4,5 рази.

Парадокси українського земельного ринку побажали

виправити деінде в областях. Зокрема, таку ініціативу проявило Одеське обласне головне управління земельних ресурсів. Це відомство видало накази, якими регламентувало порядок проведення земельних торгів та атестування спеціалізованих підприємств, яким надавалося право організовувати аукціони. Головуправління також затвердило результати атестації десяти таких підприємств і уклало з ними відповідні генеральні угоди. Реакція Держкомзему була негативною: згадані накази й атестаційні свідоцтва одеситів було скасовано як такі, що не мають правових підстав, і відповідний лист направлено територіальним органам та прокуратурі Одеської області.

Землі сільгосподарського призначення потребують надзвичайно уважного ставлення. Вони, за словами пана Палехи, так само, як ліс і акваторії, на практиці не мають системи оцінювання. Певно, це, з-поміж іншого, й тому, що мало зроблено для створення свята святих — об'єктів заповідного фонду. Така ситуація, на думку одного з лідерів Партії зелених Сергія Курикiна, призводить до злочинного розподілу земель. ПЗУ наполягає на запровадженні мораторію на продаж землі до того часу, поки рівень зарезервованої землі не сягне 20 відсотків. Глава політради ПЗУ зазначив, що середній показник зарезервованих земель у країнах ЄС становить до 18,5 відсотка, тоді як в Україні аналогічний показник — лише 4.

Власне, відсутність заходів з оптимізації земель не є секретом. Під час «круглого столу» Микола Сидорук визнав, що досі не встановлено нормативи щодо економічного впливу на питання подрібнення земельних ділянок, запобігання створення латифундій та заохочення викупу деградованих та малопродуктивних земель. Це можна було зробити законодавчим шляхом. Скажімо, народний депутат минулого скликання Геннадій Руденко пропонував законопроект про обмеження земельних ділянок для продажу 100 гектарами. Але це не мало ніяких наслідків для тих, хто прагнув сконцентрувати багато землі в одних руках. Такі підозри викликала, зокрема, поява так званих сільських товариств, які, за словами пана Сидоренка, скуповуватимуть землю, «тому нам треба визначити своє ставлення до них».

А з реєстрацією права власності на землю вийшов цілковитий провал. Займатися цим, у принципі, повинно було Міністерство юстиції. Тодішній керівник відомства Роман Зварич пояснив, що в державі повинен існувати Єдиний реєстр права власності на нерухомість, щоб не було можливостей будь-яких махінацій із власністю. На практиці це не вдалося зробити з багатьох причин, насамперед через те, що в Україні не розвинені механізми реалізації прав власника земельної ділянки. А відсутність цих механізмів напряду пов'язана з тіньовими операціями на ринку землі. Тимчасово виконуючий обов'язки керівника головної служби соціально-економічної політики

Секретаріату Президента Павло Гайдуцький на «круглому столі» прямо заявив: «Ми не знаємо ні реальних цін на землю, ні того, якими будуть покупці, і не отримуємо надходжень від продажу ділянок». У свою чергу, академік Леонід Новаківський звернув увагу на те, що немає й Кадастру, одна з характеристик якого — це зазначення власника землі. «Тепер поблизу Києва спробуй дізнатися, чия то земля — ніде того не записано», — з сумом констатував він.

«Дорожня карта» до terra інкогніта

Віктор Ющенко дуже стурбований політичними інсинуаціями навколо питань створення ринку землі. Мораторій на продаж землі двічі подовжувався, а правове забезпечення виходу з мораторію — катма, віз і нині там. Це тому, зазначив Павло Гайдуцький, що проблему загнано в політичну площину. «Проте політична обстановка у Верховній Раді змінилася, і є значно більше підстав фахово рухати цю проблему», — переконаний пан Гайдуцький. Далі він зазначив: «Президент наполягає, щоб був рух у напрямі ринку землі. Давайте напрацюємо технологію просування у Верховній Раді законів щодо ринку землі. Можливо, слід спочатку прийняти Закон «Про ринок земель несільськогосподарського призначення». Треба виробити «дорожню карту» у вигляді пропозицій до

Президента від учасників «круглого столу». До 1 січня 2007 року над розв'язанням цього питання працюватиме створена в секретаріаті Президента робоча група.

«Скуплять усю Україну», — це кричать ті сили, які не пройшли до парламенту. «Вас не допустять до річки, озера, морського узбережжя», — кажуть вони. Але в усьому світі користуються важелями впливу на подібні ситуації — цінова політика, оподаткування тощо», — нагадує пан Гайдуцький. Водночас він визнає, що в Україні дуже погано досліджують ці проблеми і мало закладають у закон норми, які дають відповідь на запитання тих, хто залякує ринком землі. Кажуть, що для його розвитку немає інфраструктури. Але ж є ринок нерухомості, і якщо п'ять років тому на ньому працювало лише кілька великих ріелтерських фірм, то тепер їх десятки. Ці процеси є паралельними. При цьому треба дуже обережно провести межу між первинним і вторинним ринком землі, застеріг представник Секретаріату Президента. Іноземці, за його словами, можливо, не мають права брати участь у первинному ринку, особливо, коли йдеться про землі сільськогосподарського призначення. А втім тактика обмежень на будь-якому ринку, зрештою, обертається для нього великими втратами.

Водночас, як би не прагнув Павло Гайдуцький залучити

інтелект академіків до розв'язання проблеми ринку землі, в його словах було помітне намагання передусім усунути часткові незручності без системного бачення проблеми. Це було зрозуміло. Держкомзем планує дещо доопрацювати проект Закону «Про ринок землі» і поки що відбутися тимчасовими нормативними актами, такими як порядок проведення земельних торгів та організації аукціонної діяльності та зміни до переліку органів ліцензування, аби визначити себе як орган, що здійснюватиме видачу дозволів на проведення земельних торгів. Мінагрополітики і Держкомзем насамперед стурбовані тим, як найшвидше ввімкнути зелене світло торгам щодо земель несільськогосподарського призначення і продажу ділянок іноземцям — на виконання указу Президента, яким затверджено план першочергових заходів у сфері інвестиційної діяльності.

Склалося таке враження, що можновладці відносять проблеми, пов'язані з ринком земель сільськогосподарського призначення, до дальшої перспективи. Як зазначив представник Мінагрополітики Олександр Ковалів (www.kovaliv.kiev.ua), треба виокремити закон про землі сільськогосподарського призначення. Причому суто технологічні подробиці, процедурні моменти не становлять для фахівців жодної проблеми. «Держава повинна здійснити перші трансакції на ринку землі й викласти на вторинний ринок неподільні шматочки землі. А також закон має

обмежити апетити тих, хто забирає велику частку прибутку від продажу землі». На жаль, пан Ковалів не назвав, хто ж ті суб'єкти тіньового ринку, які в такий спосіб поведуться з державою.

Дискомфорт, який відчують фахівці, скутість у просуванні земельної реформи, — безперечно, є наслідком політичного тиску. Коли є такий друг, як СПУ, не потрібно й ворога, — чим соціалісти в земельному питанні відрізняються від комуністів? Але тиск відбувається не тільки з боку лівих. Є й тиск із боку політичних сил, які представляють великий капітал. За даними академіка Леоніда Новаківського, ми скоро доживемо до того часу, що вже не стане земель сільгосппризначення у власності держави. Вихід земель на вторинний ринок означає втрату контролю за ними з боку держави, вважає академік. З його слів, слід зробити висновок, що вторинний ринок цих земель ось-ось буде сформовано, спливають останні гектари. Об'єктивно мораторій на руку найбагатшим громадянам країни, які явочним порядком скуповують землю.

<http://www.land-ukraine.com/index.php?p=article&id=2574>