

Газета центральних органів виконавчої влади «Урядовий кур'єр», 10 жовтня 2001 року
, № 19

Україна, Київська область, Київський район

Село: час перемін

Київ

Хто реформує, а хто гальмує

Аграрна реформа, прискорена відомим указом Президента України від 3 грудня 1999 року, набирає обертів і дає дедалі відчутніші результати. Але відбувається вона не без проблем. Утвердження нових ринкових відносин в АПК гальмують старе колгоспне мислення окремих керівників на місцях, недосконалість чинного законодавства, прикрі помилки, зроблені в процесі паювання землі та майна тощо. Як долаються ці перешкоди і які перспективи агроформування на 2002 рік? На ці та інші запитання кореспондента «Урядового кур'єра» Зої Краснодемської відповідає заступник начальника управління врегулювання відносин власності Департаменту реформування сільського господарства Міністерства аграрної політики України, голова Комітету із земельних відносин Асоціації фермерів та землевласників України, кандидат економічних наук Олександр КОВАЛІВ.

- Мені часто доводиться виїжджати в різні регіони України, розглядати численні звернення та скарги громадян-учасників реформування агропромислового комплексу і на конкретних прикладах переконуватися в причинах та наслідках такого становища. Тож хочу відверто сказати, що в процесі проведення реформ зроблено багато позитивних кроків. Однак є ще чимало проблем, які треба врегулювати на державному рівні. Виникають вони не лише через неправильні, іноді незаконні та безкарні дії представників відповідних місцевих органів влади, а й через відсутність перспективного, послідовного і комплексного формування нормативно-правового поля діяльності для всіх учасників цього важливого і незворотного процесу.

За умов безоплатної передачі (дарування) 6,7 млн. громадянам у приватну власність товарних сільськогосподарських угідь, які оцінено державою в 306 млрд. гривень (хоча за даними експертна оцінка занижена), в Україні не можна автоматично запроваджувати західні прототипи механізмів ринку земельних ділянок. Включення в українську ринкову економіку земельних ресурсів має відбуватися прозоро за особливою системою, яка б діяла на користь власників-громадян і держави в цілому. Зокрема, слід відзначити, що продаж земельних сертифікатів було здійснено за вартістю набагато нижчою, ніж передбачено в сертифікатах. Так, наприклад, В Криму земельні сертифікати продавали за 100-2000 грн. за середньої грошової оцінки сертифіката близько 60 тис. грн. з

урахуванням коефіцієнта індексації, в Луганській області – за 100-1000 грн. при середній оцінці понад 50 тис. грн.

Вважаємо, що кампанія суцільної видачі держактів на право приватної власності на землю взамін сертифікатів провокує спонтанне подрібнення землі та створює передумови для хаосу в формуванні цілісних, мінімально неподільних господарств.

Іпотека земельних ділянок за сучасної економічної ситуації на селі також завчасна, хоч вона підноситься селянам як основа економічного зростання добробуту власників, котрі віддаватимуть у заставу свої ділянки.

Або виникають ще й такі запитання: чому нові приватні власники не мають змоги одержати дешеві кредитні ресурси? Бо виходить парадокс – орендна плата за земельний пай становить 1,0 відсотка, а банки дають кредит під 35 відсотків.

Водночас люди цікавляться, як одержати землю переселенцям з чорнобильської зони, тим, хто

повертається з депортації, іншим громадянам України? Як тепер вивести з активного обігу еродовані, забруднені та інші землі під залуження, заліснення тощо, особливо розпайовані? Чому при оцінці земель не враховувалось їх місце розташування, наявні обмеження під комунікаціями? Коли і як буде створено ефективні механізми правового захисту та гарантування економічних інтересів власників земельних паїв?

- Зрозуміло, що ці проблеми потребують невідкладного розв'язання. З чого належить починати?

- Працюючи над проектом Концепції аграрної політики України ми дійшли, зокрема, висновку, що держава, і лише вона має в першу чергу гарантувати вказану (оцінену) вартість земельної частки (паю) в сертифікаті чи уточнену, мати право здійснення перших трансакцій їх (першочерговий викуп) за вказаною ціною, гарантувати довгострокові дешеві кредити до 10 відсотків та дохід власникам землі не менше трьох відсотків від її вартості, впроваджувати політику формування земельних територій мінімально неподільних господарств, як цілісних господарських комплексів в конкретних природно-економічних умовах і їх вільний ринок, здійснювати політику реалізації національних інтересів через повне виконання своїх регуляторних функцій

державного управління.

- Але ж чимало цих питань буде вирішено з прийняттям Земельного кодексу України?

- Це, справді, так. Тому його якнайшвидше потрібно прийняти в другому читанні. Проте вважаємо, що положення кодексу доцільно узгодити з пропонованою нами Концепцією аграрної політики України і особливо з трьома, основними законопроектами, які доцільно прийняти одночасно. Перший – то законопроект про земельні ренти в Україні. Адже комплексні земельні реформування неможливо здійснити без запровадження механізмів визначення й сплати земельних рент (їх має бути чотири) за використання всіх природних ресурсів в інтересах держави та її громадян. При цьому необхідно чітко визначити, що приватна власність може бути лише на земельну ділянку.

Водночас обов'язково належить прийняти закон про державний кадастр та реєстрацію нерухомості. Нам треба впровадити єдину систему державного кадастру та реєстрації нерухомості. Одночасно ліквідуються надумані відомчі інтереси щодо створення земельного,

містобудівного, лісового та інших кадастрів.

Третім має бути закон про державний банк землі та її природних ресурсів. Такий своєрідний банк має діяти як центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику економічних земельних відносин між всіма суб'єктами (власниками і користувачами землі та її природних ресурсів) і державою шляхом забезпечення реалізації Національної концепції та програм до використання землі та її природних ресурсів, забезпечуючи конституційні права всіх суб'єктів таких відносин.

Передбачається, що банк матиме як горизонтальні, так і вертикальні відповідні структури і здійснюватиме необхідні взаємовідносини з іншими органами державної влади та місцевого самоврядування. З метою захисту прав громадян перші трансакції із землею мають проходити лише через такий державний банк.

Функціонування пропонованого державного банку та її природних ресурсів дасть змогу через три роки після його створення подвоїти державний бюджет України.

- Хто, на Вашу думку, має реалізувати пропоноване? □

- Земельна реформа відбувається в основному на землях сільськогосподарського призначення і її особливості пов'язані із землею як основним засобом виробництва та ведення господарства (землеробства і тваринництва), а тому вона має бути невід'ємною складовою аграрної реформи.

Регуляторну політику щодо господарського використання та охорони земель різних категорій забезпечують міністерства і відомства України (Держбуд – на землях житлової та громадської забудови, Держлісгосп – на землях лісового фонду, Мінекобезпеки – на землях природно-заповідного фонду, інші - на землях водного фонду, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення).

А землі сільськогосподарського призначення – то справа Міністерства аграрної політики України. Тому воно має опікуватися раціональним використанням та охороною ґрунтів, здійсненням реформування земельних відносин в аграрному секторі економіки, формуванням територій ефективних господарств на приватній основі,

землеустроєм, землевпорядкуванням, ринком, іпотекою, моніторингом земель тощо.

Вважаємо, що особливу увагу належить приділити державному землеустрою, як основному інструменту державного управління, регулювання і реалізації аграрної реформи, здійснення заходів з раціонального використання і охорони ґрунтів.