

Два роки тому експерти вели розмову про готовність до зняття мораторію.

Чим відрізняється сьогоднішня...

Доречно перечитати висловлені думки сьогодні...

*Щоденна всеукраїнська газета "День", № 104, субота, 20 червня 2009*

## **Час знімати мораторій**

**Криза допоможе перебудувати земельні відносини, впевнені експерти «Дня»**

Розмовляли: Віталій КНЯЖАНСЬКИЙ, Олексій САВИЦЬКИЙ, Наталія БІЛОУСОВА, «День», Ганна ГОПКО

***Продовження земельної реформи, зокрема, скасування мораторію на продаж сільськогосподарських земель під час економічної кризи та й ще перед виборами Президента набуває особливого значення. За висновками багатьох експертів, аграрний ринок здатен не лише «витягнути»***

**країну з кризи, а й перетворитися на «локомотив» усієї економіки.**

**Чи до часу нині провадити такі реформи та, головне, як? І чого, власне, ми хочемо добитися? «День» шукав відповіді на всі ці запитання, з допомогою гостей — знаних профільних експертів.**

На круглий стіл до редакції завітали голова громадського комітету захисту прав селян України

**Микол**

**а БОЙКО**

, доцент кафедри землевпорядного проектування Національного університету біоресурсів і природокористування України

**Андрій МАРТИН**

, завідувач групи земельних питань секретаріату галузевого парламентського комітету

**Микола КРАСНИК**

і заступник директора Департаменту розвитку сільських територій Міністерства аграрної політики

**Олександр КОВАЛІВ**

.

«Сільське господарство України у світі, котрий все більше й більше хоче їсти, буде прибутковим і без змін. Проте інша справа — як в умовах кризи буде себе поводити держава. Від цього залежить, чи вийде Україна з кризи таким собі маленьким аграрним тигром, чи й надалі затягуватиме увесь цей процес», — упевнений Андрій Мартин. Проте інші гості «Дня» застерігали, що просто зняти мораторій — не вихід. Необхідні чіткі та продумані дії держави. Треба, на їхню думку, шукати власного Столипін, що реалізує

земельну реформу від початку й до кінця...

**— Чи варто продавати землю в період кризи? І які можливі наслідки такого кроку?**

**БОЙКО:** Земля вже продається. Незважаючи на мораторій... Наприклад, факт, що в Криму скуплено вже третину земель. Тобто ринок землі в Україні фактично існує, проте він хаотичний. Земля сьогодні є реальним товаром.

**— Але чи виграють від цього селяни?**

**БОЙКО:** Землю розподілили між селянами, але забули створити державний земельний іпотечний банк, щоб селянин мав змогу отримати хоч які-небудь кредитні ресурси, щоб обробити ту землю. Реформа в Україні не спрацювала, бо державні органи не хочуть її. Мовляв, дали селянам акти — робіть з ними, що хочете. Хоча цей процес має бути і контрольованим, і забезпеченим: якщо селянин хоче продати свою землю, він мав би звернутися до органу місцевого самоврядування — нехай вони шукають покупця й продають землю через аукціони. У цьому нічого страшного немає — у світі вже давно існує така практика. Проте в нас влада пустила все на самоплив... І є маса фактів, які говорять про те, що не правильно зроблений цей процес у нашій державі, що він пішов не тим шляхом. Тому зараз треба спрямувати цей процес у правильне русло, забезпечити йому законність. Хоча законодавчої бази достатньо — з нею можна працювати. Закони просто не виконують...

**— Тобто для початку легальної роботи ринку землі все є? Не треба жодних додаткових законів?**

**МАРТИН:** На сьогодні в Україні сформовано вже досить

розвинене як цивільне, так і земельне законодавство, яке в повній мірі дозволяє функціонувати ринковому обігу земельних ділянок. Тобто на сьогодні ринок землі в Україні практично діє. Йому дещо заважає лише те, що перехідними положеннями Земельного кодексу частково заблоковано певний сегмент ринку — продаж земель сільськогосподарського призначення.

**— А коли й цю перепону буде подолано, то, як твердять прибічники подальшого існування мораторію, землю скуплять багаті іноземці чи наші олігархи?**

**МАРТИН:** Тут треба з'ясувати, а хто може бути покупцем землі? Земельний кодекс передбачає, що покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути ті, хто має відповідну сільськогосподарську освіту або досвід роботи в сільському господарстві. Є й інші обмеження.

Чинне українське законодавство, зокрема Закон про захист економічної конкуренції встановлює норму, згідно з якою не можна придбати більше, ніж 35% на територіально вираженому ринку. Для цього слід спершу отримувати дозвіл Антимонопольного комітету... А відповідальність за порушення антимонопольного законодавства в нашій державі дуже сувора. Інша справа, що Антимонопольний комітет досі ще не звертає уваги на ринок землі...

Кажуть, що селяни будуть дуже дешево продавати землю. Це, справді, дуже серйозний ризик, пов'язаний з відміною мораторію. Утім, за різними оцінками, сьогодні в Україні накопичено від чотирьох до шести мільйонів гектарів землі, котрі селяни готові продати... Тобто на ринку є досить

значна нереалізована пропозиція. І, звичайно, після того, як буде знято мораторій, ринку буде нанесено дуже серйозний ціновий удар. Якщо в європейських країнах у щорічному ринковому обігу бере участь 1—1,5% усієї нерухомості, то в Україні на ринку земель сільськогосподарського призначення нереалізована пропозиція зараз становить десь 15%. Але, не знімаючи мораторій, ми лише відтермінуємо й посилюємо цей ціновий удар. Чим пізніше ми знімемо обмеження, тим більше буде нереалізованої пропозиції й тим сильніше вона вдарить по ринку.

Є побоювання, що селяни заставлятимуть землю в банках, і відтак ці фінустанови стануть основними землевласниками, бо позабирають землю за неповернені кредити. Такі твердження не коректні. За різними оцінками, ринкова вартість українських земель сільгосппризначення становить від 80 до 100 мільярдів гривень. А щорічна потреба сільського господарства в кредитах — близько 20 мільярдів гривень. Тобто вартість землі сьогодні в чотири-п'ять разів перекидає вартість необхідного кредитного ресурсу. Отже, боятися нічого. А от сьогодні селяни змушені брати дорогі кредитні ресурси, бо єдиним ліквідним об'єктом застави в них є так званий майбутній врожай. Коли йдуть переговори про кредит, ще невідомо, що отримає селянин зі свого поля, і банк дає кредит під дуже високі проценти. Якби ж можна було заставляти землю, то й кредити були б значно дешевшими.

Таким чином, мораторій — це дуже серйозна шкода економіці нашої держави. Позитиву ж від нього дуже мало. Тоді як нинішня економічна криза — дуже гарний час, аби

мораторій нарешті зняти. Тоді наше сільське господарство отримає ковток свіжого повітря і зможе повноцінно розвиватиметься.

**КРАСНИК:** Давайте пригадаємо процес ухвалення Земельного кодексу. Тоді головною умовою його прийняття парламентом було виконання перехідних положень, у яких йшлося про два законопроекти: «Про ринок земель» та «Про державний земельний кадастр». Їх неприйняття є формальною перепорою, через яку ринок земель сільськогосподарського призначення і нині не працює. Існує ще одна проблема: в Україні взагалі відсутня система реєстрації прав на нерухоме майно. П'ять років діє закон про реєстрацію прав на нерухоме майно, а відповідної системи досі немає. І тепер, коли хочуть запустити ринок земель сільськогосподарського призначення, всі хочуть знати, скільки землі у основних «латифундистів». А цього ніхто не скаже, бо подібна інформація ніде не зареєстрована.

Для нормального функціонування ринку потрібно ухвалити закони «Про державний земельний кадастр», «Про ринок земель» і «Про викуп землі для суспільних потреб».

Стосовно організації ринку землі, то існує три законопроекти: два від народних депутатів і один від Кабінету Міністрів. У них визначені обмеження щодо зосередження певної кількості землі в одних руках. У депутатському законопроекті це — сто земельних паїв. Але в Івано-Франківській області середній розмір земельного паю становить 1,1 гектара, у Луганській — 8,2. Виходить, що івано-франківський фермер після скасування мораторію та затвердження саме цього варіанту закону

зможе купити не більше 110 гектарів, а луганський — 820 гектарів.

Скрізь у цивілізованих країнах до власника землі висуваються певні вимоги. Наприклад, у Норвегії фермер не може успадкувати земельну ділянку, яка перебувала у власності його батька, якщо він не має відповідної освіти. Про такі ж вимоги слід подумати й нам.

Наш комітет виступає категорично проти права власності юридичних осіб на землю. Бо вони легко можуть обійти норму граничний розмір земельної ділянки, створивши певну кількість — 20, 30 — афілійованих фірм. Разом вони будуть монополістом.

**КОВАЛІВ:** Я вважаю, що мораторій — це, звичайно, погано, тому що багато людей уже помирало, так і не дочекавшись його зняття, так і не отримавши землю у власність... А тіньовий обіг, та й ще в період кризи — це ще гірше. Він поглиблює кризу. Але що саме треба легалізувати? Починати потрібно з малого: кого вважати селянами? Великих землевласників, які використовують землю замість традиційних селян і хочуть брати дешеві кредити, чи ті сім мільйонів громадян, які, отримавши законно від держави земельні паї, стали або обробляти землю, або просто думати, що ж із нею робити?

Коли говорять «земля», потрібно розуміти глибше, це — не просто наділ. Це — природне багатство. І говорити однозначно, продавати чи ще почекати, не можна.

Спочатку слід розібратися з багатьма деталями. По-перше, що розуміють під земельною ділянкою, яка повинна виставлятися на ринок? А говорячи про земельну ділянку, слід пам'ятати про вимоги до власника. Так, у Франції

немає жодного фермера, який би володів 20 чи 100 тисячами гектарів землі. До того ж, там фермером вважається людина, яка самотійно обробляє земельну ділянку, а не просто торгує чи будує закордонне підприємство. Держава своїм фермерам надає дотації — 300 євро на гектар. Головний висновок із цього — зробити так, щоб сільськогосподарські землі належали лише тому фермеру, який їх справді оброблятиме. Потрібно створити ефективних господарів при різній структурі виробництва. А оскільки Україна подарувала більше 25 мільйонів гектарів землі своїм громадянам, то вона повинна мати перше право купівлі у разі відчуження землі. А вже на вторинному ринку можна буде говорити про заставу, іпотеку і вільний ринок.

---

**— Якщо все ж таки настав час відмінити мораторій і продавати землю легально, то за якою ціною?**

**МАРТИН:** Вартість землі визначає ринок. Які закони не приймай, але вона коштуватиме рівно стільки, скільки буде давати ринок, не більше, і не менше.

Сільське господарство — це бізнес. І він має працювати за чіткими ринковими законами... На жаль, українську аграрну продукцію, навіть не зважаючи на те, що ми в СОТ, в ЄС ніхто не купує. Бо наше сільське господарство не може гарантувати якісної продукції... І через це ціна за гектар українського чорнозему — 10—15 тисяч гривень. Так, ми кажемо, що земля — наше національне багатство. Але якщо ми будемо просити по 100 тисяч доларів за гектар, а прибутку з нього буде 200 доларів, то бізнесмен вже краще гроші покладе на банківський депозит, які б там погані

банки не були. Тобто, ми маємо дозволити ринку самому відрегулювати наше сільське господарство.

**— А чи може оренда земельної ділянки бути альтернативою її продажу?**

**КОВАЛІВ:** Сьогоднішня українська оренда — це спотворення її основних принципів. Вітчизняні орендодавці — «сліпі» й «німі» люди, з яких переважна більшість — пенсіонери. Вони не знають, що підписують у тих договорах оренди. Але чому вони так чинять? Бо не мають іншого вибору. Сьогодні орендні відносини — мініперспектива, яка виникає через відсутність відповідної стійкої державної політики та іншого варіанту.

**МАРТИН:** На сьогодні через мораторій основними користувачами землі є орендарі. Їхня логіка проста — витиснути максимум із того, що йому не належить, і йти на інші землі.

**КРАСНИК:** Хай краще не використовують, аніж рік у рік садять ріпак, соняшник, погіршуючи цим якість ґрунтів... Але селянин-власник повинен мати вибір, як йому розпоряджатися своїм земельним добром: або здати в оренду, або продати, або працювати самостійно. Останні дослідження свідчать, що близько 50% власників паїв не готові продавати свою землю... Наприклад, у Франції, Італії чи Німеччині земельна оренда триває чітко визначений час: від 8 до 12 років. У нас же 70% паїв взято в оренду до 5 років. І це є загрозою для нашої землі, бо призводить до зниження її родючості.

**— Чи може механізм аукціонного продажу землі служити гарантією від створення латифундій?**

**КРАСНИК:** Така ідея примарна. Аукціон може допомогти

швидко визначити реальну ціну земельної ділянки. А от запобігти земельній монополії можна, встановивши у законі про земельний ринок обмеження із зосередження певної кількості землі в одних руках...

**— Які ваші прогнози стосовно найближчого майбутнього ринку землі?**

**БОЙКО:** З цього процесу ми вийдемо однозначно мудрішими — разом із нашим народом, разом з нашими селянами. Уже ніхто не побіжить одразу продавати землю...

**МАРТИН:** Є гарна приказка: кохання приходить і йде, а їсти хочеться завжди... Сільське господарство України в світі, котрий все більше й більше хоче їсти, буде прибутковим і без змін. Проте інша справа — як в умовах кризи себе буде поводити держава. Від цього залежить, чи вийде Україна з кризи таким собі маленьким аграрним тигром, чи й надалі затягуватиме увесь цей процес соціалістичного реформування сільського господарства.

**КРАСНИК:** Я вірю, що криза допоможе перебудувати земельні відносини в Україні. Ми знайдемо форму і способи запуску цього ринку, який повинен ґрунтуватися на цивілізованих правилах гри...

**КОВАЛІВ:** Коли громадяни та політики зрозуміють, що ми маємо набагато кращі можливості, кращі перспективи аграрного сектору за умов мудрої політики, то буде великий крок уперед. Наприклад, у світі дуже великий попит на екологічно чисту продукцію, котра значно дорожча за звичайну. Тут треба ще багато попрацювати, але я вважаю, що наші перспективи в цьому секторі дуже реальні. Утім, знову ж таки — при відповідній політиці.

**Держава повинна мати перше право купівлі у разі відчуження землі**

Написав Oleksander Kovaliv

Субота, 20 червня 2009 08:28 - Останнє оновлення Субота, 17 грудня 2011 13:34

---

**Час знімати мораторій /ДЕНЬ/**

**Verkhovna Rada extends land sale moratorium /ДЕНЬ/**