

МОРАТОРІЙ НА ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ – БУТИ ЧИ НЕ БУТИ...

Коцур Маріанна Андріївна, студентка гр. 3-41

Бабій Н.І. – викладач землевпорядних дисциплін

Стрийський коледж Львівського НАУ

Реформування земельних відносин в Україні здійснюється з 1991 року. Основним принципом, який визначив напрями здійснення реформ, стало подолання монополії держави на земельну власність і встановлення багатосуб'єктності права власності на землю. Але, у зв'язку з відсутністю досконалих інструментів регулювання ринку земель, залишається законодавчо заблокованим найбільший сегмент ринку земель – землі сільськогосподарського призначення, які становлять 45,7 % від площі держави.

В Україні тимчасово встановлений мораторій (заборона на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення шляхом їх продажу), який обмежує конституційні права власників земельних ділянок, що закріплені частиною першою статті 90 Земельного кодексу України від 25.10.2001 р.: «Власники земельних ділянок мають право продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину».

Кажуть, немає нічого більш вічного, ніж тимчасове. Ця життєва істина цілком виправдана, наприклад, щодо запровадженого ще 13 років тому мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. Його, нагадаємо, ухвалили як тимчасовий акт, доки формуватимуть повноцінний ринок землі. Однак Верховна Рада щоразу продовжувала термін дії мораторію. Востаннє таке рішення ухвалили 2012 року – подовжили заборону до січня 2016 року.

Водночас наприкінці 2013 року активно заговорили про скасування цього мораторію. Тоді далі розмов не пішло. Таку можливість обговорюють і зараз. Однак цього разу імовірність, що закон про мораторії скасують, чимала. Річ у тім, що це – одна із вимог Міжнародного валютного фонду. Її, на відміну від низки інших, новий український уряд поки що відклав. Та оскільки прем'єр

Яценюк заявив, що виконає все, що попросить кредитор, скасування мораторію – лише питання часу. Але люди продавати свою землю ще не готові, та й ринку землі у нас немає. Відповідно до результатів дослідження, яке торік провели на замовлення проекту USAID «АгроІнвест», лише кожен п'ятий власник земельних паїв «за» скасування мораторію.

Серед фермерів та керівників сільськогосподарських підприємств ідея скасування мораторію мала більшу підтримку, і це не дивно, адже саме вони від цього й виграють.

З 2004 року Україна намагається вирішити питання вільної купівлю-продажу земель сільськогосподарського призначення, проте ця ініціатива неодноразово блокувалася парламентом, який ввів відповідний мораторій, що діє до 1 січня 2016 року. Сьогодні це питання активно обговорюють чиновники, експерти, політики й самі селяни, яким належать земельні паї. Разом з тим, чинний Кабінет Міністрів України заклав у свою програму дій запуск ринку землі. На думку чиновників, це нібито посприє розвитку економіки, створення робочих місць та залучення інвестицій. Однак існує альтернативна точка зору. Нинішня ситуація в Україні є найгіршою за всі роки незалежності для зняття мораторію на продаж землі. Простіше кажучи, родючий чорнозем можуть скупити задешево. Крім сьогоднішньої безпосередньо низької вартості української землі, існують й інші ризики, які полягають в тому, що у розпродажі орних земель візьмуть участь іноземні концерни і фірми. У перспективі вони ж зможуть використовувати скуплені площі для засівання зерновими з ГМО, забороненими в ЄС. Скупка землі багатими агропромисловими групами, на мою думку, просто «видавить» з цього ринку малих і середніх підприємців, що звичайно не піде на користь селу. Великий бізнес зацікавлений у виробництві зернових, соняшнику та інших культур, які не потребують масового залучення робочої сили. Тому говорити про нові робочі місця не доводиться. Сьогодні необхідно зробити все, щоб цього не сталося. А це означає, в першу чергу, потрібно підготувати законодавчу базу, чим вже зараз займаються чиновники.

Нашу землю розкуплять китайці

Якщо з'явиться можливість продажу землі на ринку одразу утвориться величезна пропозиція від охочих її продати, які не могли обійти мораторій. З іншого боку, покупців, наразі, не так і багато. Ті, хто хотів отримати землю для сільгоспвиробництва, вже встигли орендувати її або отримати у власність, обійшовши то й же мораторій. Тому на старті продажів на фоні загального зниження доходів населення та нестабільної політичної ситуації будемо мати здешевлення землі не тільки сільгосппризначення, а й іншого використання. З іншого боку, тепер скуповувати землі для перепродажу, з місцевих спекулянтів, особливо ніхто не поспішатиме, оскільки теж є невпевненість у політичній та економічній ситуації. А ось іноземних покупців, особливо китайців, продаж земель дуже зацікавить, оскільки вони менше бояться політичної нестабільності, бо навіть у Африці скуповують усе, що дешевше за 1000 доларів США за гектар.

Скасування мораторію – на руку крупним агрохолдингам

Зняття мораторію потребуватиме ґрунтовної нормативної підготовки, оскільки землі сільгосппризначення є стратегічним ресурсом, тому не можна допустити, щоб іноземці скуповували його за безцінь. Спочатку необхідна регуляція та контроль ринку у напрямку оцінки та продажу земель. Треба встановити мінімальні ціни продажу, щоб стримати першу хвилю продажів. Також можна збільшити мито під час продажу, щоб відбити охоту в потенційних продавців втрачати і так невеликі гроші від проданих ділянок. Щодо значення продажів земель для життя регіонів, то від зняття мораторію виграють крупні міжрегіональні агроформування в т.ч. з іноземним капіталом. Їм легше розширити свої площі, ніж місцевим дрібним фермерам, яким чимраз важче конкурувати з "монстрами", і якщо місцеві підприємці забезпечували роботою місцевих жителів, то крупні агрохолдинги привозять на вахту своїх працівників, які найняті в інших регіонах і є на їхньому повному забезпеченні, навіть в місцеві магазини по пиво не заходять. Тому питання досить дискусійне і вимагає чіткого регулювання для захисту дрібних пайовиків.

Скасування мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, багатьма політичними силами обґрунтовується потенційною небезпекою виникнення низки негативних явищ суспільно-економічного характеру, зокрема:

- 1) Скуповування значних площ сільськогосподарського призначення фінансово-промисловими групами, що матиме свої наслідком “обезземелення” селян та утворення “латифундій” латиноамериканського типу з найманими працівниками.
- 2) Відчуження селянами земельних ділянок сільськогосподарського призначення за ціною, що є істотно нижчою за економічно обґрунтовану.
- 3) Концентрація значних площ сільськогосподарського призначення у власності фінансових установ (комерційних банків) під час переходу заставної землі у власність заставоутримувача.
- 4) Виникнення явища “спекуляції” земельними ділянками, коли значні площі земель сільськогосподарського призначення скуповуватимуться фінансовими спекулянтами із метою подальшого їх перепродажу за більш високою ціною, що призведе до зростання вартості аграрної продукції і спричинить інфляцію.
- 5) Неконтрольована зміна цільового призначення та урбанізація сільськогосподарських земель.

Коли ми торкаємось такого чутливого питання як створення “ринку землі”, то ми повинні перш за все усвідомити, що від вирішення цього питання буде залежати – чи бути нашої українській державі на білому світі, чи ні. Якщо говоримо про «ринок землі», то відповідно, повинен бути товар. А чи є земля «товаром»? Почнемо з того, що з точки зору управління економічними процесами «товар» як і «ціна товару» – це категорії які самі по собі в природі не існують. Це винахід людства. Ціна будь-якої продукції це категорія породжена суспільством «в собі». Тому «товар» і «ціна» – категорії соціальні. Поза соціумом ні «товар», ні «ціна» ні «приватна власність» не мають ніякого сенсу. Тому «товар» це перш за все продукт творчості і праці людини. І лише так він отримує «ціну». Тобто власне стає «товаром». В цьому сенсі природні об’єкти,

тобто земля, повітря, надра, не можуть бути «товаром». Тут «виробничою силою» виступає сам Бог і Природа. Тому земля і людина – божі. Вони не можуть мати «вартості» та «ціни» і тому не можуть бути «товаром». І якщо цей світоглядний абсурд «отоварення» природніх об'єктів не спинити, то завтра ми можемо отримати і «власника» України і «власника» народу. Тобто вернутись у темні віки рабства і феодалізму. Тому коли ми говоримо про ринкові стосунки і керуємось при цьому божою справедливістю і природним правом людини, ми повинні сказати, що земля не може бути «товаром». Повинна продаватись не земля, а право користування землею. І коли мова заходить про продаж землі, то фактично мова повинна іти про продаж соціальної категорії – «права користування землею», а не самого «товару». І коли поставити питання таким чином, то усі суперечки про «земельну власність» відразу припиняться. Земля народна. І так записано в діючій на сьогодні українській конституції. А тому при формуванні «ринку землі» головним латифундистом має бути не кілька парламетських пройдисвітів, а народ. І саме ця позиція має бути зафіксована в оновленій українській конституції. Право на земельну ренту може мати тільки український народ – єдине джерело влади і власник української держави. З точки зору практичного втілення цієї тези земля як власність має належати двом суб'єктам права. З одного боку земля, як капітал і джерело доходу від земельної ренти має бути власністю усього народу в особі місцевих громад. З іншого боку вона, як засіб виробництва, є власністю окремих господарів, які індивідуально чи колективно її використовують. Таким чином буде запроваджена соціально-справедлива, ринкова система землекористування, коли місцеві громади дбають про соціальний розвиток села, а землекористувачі-хлібороби, забезпечують його фінансування, сплачуючи земельну ренту в місцевий бюджет.

Земля, окроплена багатовіковим потом і кров'ю наших пращів – священна. Вона навіки повинна належати своєму народові. А народ, який працює на своїй землі і береже її – вічний і безсмертний! Не забуваймо про це.

Тому, на мою думку, скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення є не потрібним і шкідливим для нашого народу.

Список використаних джерел:

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.

2. Пропозиції до проекту Плану заходів з реалізації програми діяльності Кабінету Міністрів України: Лист Міністерство фінансів України від 03. 03. 2014 р. № 31-09020-06-5/4592 // [Електронний ресурс] .

–Режим доступу:

http://www.kommersant.ua/docs/2014/20140305_minfin_plan.pdf.

3. Купівля-продаж земель сільськогосподарського призначення // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://baranivka.info/index.php/125-kupivlya-prodazh-zemel-silskogospodarskogo-priznachennya>.