


# РИНОК ЗЕМЛІ МАЄ ЗАБЕЗПЕЧИТИ ДЕШЕВІ ДОВГОСТРОКОВІ КРЕДИТИ



Серед фахівців аграрного сектора нині, вочевидь, знайдеться небагато тих, хто всерйоз піддавав би сумніву об'єктивну тезу про те, що від запровадження ринку землі прямо залежить подальше реформування сільськогосподарського виробництва. Земельний ринок сьогодні набирає значущості основного джерела забезпечення довготерміновими фінансовими ресурсами для потреб аграрного сектора, передовсім для радикальної модернізації його матеріально-технічної бази. Аби підтягнути її за оснащеністю до європейського рівня, нині потрібно щонайменше близько 50 мільярдів доларів. А загалом — 60-65 мільярдів. Відтак понад 50 мільярдів найреальніше отримати за рахунок капіталізації землі.

**Щ**е і має бути головною метою закону про ринок земель. На жаль, в нинішньому законопроекті цієї мети не окреслено. А тому «немилість», яку цей варіант проекту закону зустрів у сесійній залі, вважаю цілком виправданою. Для того, щоб депутати відправили його на доопрацювання, доклали багато зусиль громадські об'єднання, підприємці, політики, експерти.

Звісно, окрім капіталізації землі, за рахунок цього закону треба вирішувати низку інших питань — і господарських, і соціальних. З ухваленням сьогочасної редакції законопроекту відразу б виникли серйозні і масштабні проблеми. Передовсім навколо великотоварних сільгоспвиробників, або, як їх називаємо, агрохолдингів. Йдеться про кілька сотень підприємств, але в першу чергу — про три десятки найбільших. Вони змушені були б зупинити свою діяльність. Відтак понад мільярд доларів кредитів, які вони взяли в банках,

неминуче стали б проблемними. Виникла б патова ситуація у цілих галузях аграрного сектора. Та ж таки цукрова галузь припинила б свою діяльність на 70-80 відсотків. Мали б серйозну біду у великотоварному виробництві молока, у птахівництві. А, отже, різко скоротилися б надходження у місцеві бюджети. Скажімо, за умови передбаченого законопроектом передання земель запасу у спеціалізований земельний банк усі відрахування централізувалися б на загальнонаціональному рівні. Місцеві громади втратили б назагал 2 мільярди гривень, які щороку поповнюють бюджети сільських і селищних рад і спрямовуються передовсім на соціальні потреби.

Тому законопроект про ринок земель необхідно серйозно доопрацювати, внісши суттєві зміни, які зробили б ринок земель максимально прозорим та ефективним для соціально-економічного розвитку українського села, гарантування продовольчої безпеки нашої держави

**Н**айперше слід переглянути норму про максимальну кількість землі, яку дозволяється приватизувати в одні руки. Чому, скажімо, у нинішньому варіанті законопроекту визначено, що фізична особа може приватизувати не більше 100 гектарів землі? Якими об'єктивними мотивами керувалися автори цієї норми? Як на мене, норма попереднього варіанту законопроекту, внесеного урядом, — щонайбільше 2100 гектарів в одні руки — мала достоту ясну логіку. Експерти виходили із середньої чисельності сільської родини: четверо осіб. За наших економічних реалій потенційний власник понад 10 тисяч гектарів землі цілковито може заможено жити лише з оренди своїх масивів. Тим, хто володітиме понад 20 тисячами гектарів ріллі, орендна плата вповні забезпечила би пристойне життя і за межами України. Отож розробники попереднього варіанта

законопроекту ставили за мету дати можливість сільським родинам придбати таку кількість землі, яка дозволяла б їм самим ефективно обробляти її, а не заробляти на оренді. Таким чином середньостатистична селянська родина мала б змогу придбати до 10 тис. гектарів землі й цілком нормально, прибутково господарювати на ній. Зокрема, укладаючи на свою землю іпотечний договір та отримуючи довготермінові кредити: при такій кількості землі можна легко отримати 1,5 мільйона доларів кредиту на 5-10 років і вельми успішно займатися сільським господарством.

**Б**агато дискусій точиться навколо можливості участі іноземців у земельному ринку. Маємо показовий досвід постсоціалістичних європейських країн. Нинішнього року, для прикладу, вичерпується двадцятилітній термін заборони на купівлю-продаж іноземцями землі сільгосппризначення в Угорщині. За час дії мораторію, коли земля була відносно дешевою, угорці змогли цілком задовольнити внутрішній земельний ринок. Наступного року, із залученням іноземців, земля, вочевидь, лише ростиме в ціні. Добре це чи погано? Звісно, добре: зростання рівня капіталізації землі дасть змогу залучити в сільське господарство значні додаткові ресурси.

**К**ілька зауваг щодо значущості для майбутнього ринку землі державного земельного банку. Як на мене, його майбутню роль і вплив на «ринковізацію» земельних відносин надто перебільшують. Ідея такої фінансової установи, яку фінансисти називають «установою другого рівня», бродить нашим суспільством уже не перший рік. Звісно, ця установа могла б акумулювати великі масиви землі з метою забезпечення залучених з-за кордону дешевих довгострокових кредитів. Для прикладу, з тих-таки пенсійних

фондів Швейцарії, Франції, Великобританії чи США, які розміщують свої кошти під дуже вигідні умови. Уявіть собі, якби нам такі кошти вдалося залучити. Скажімо, 10-20 мільярдів доларів, які видати селянам на 10 років під 2 відсотки річних. Втім, про це можемо лише мріяти, оскільки в законопроекті про ринок земель чітко визначено, що іноземці — і фізичні, і юридичні особи — не матимуть права придбавати землю сільськогосподарського призначення. А без залучень дешевих кредитів з-за кордону фактично втрачається головний сенс такої установи. Звісно, були наміри частково покрити нестачу іноземних грошей державними вливаннями: скажімо 10 мільярдами гривень під дуже низький відсоток. Але такі гроші не зарядять навіть в обсягах однієї області чи й одного великого району.

Прибічники державного земельного банку переконують, що така установа допоможе зробити прозорим земельний ринок. Тим паче, нині справедливий нарікання дрібних і середніх сільгосптоваровиробників проти сьогочасної «кредитної обдирайлівки», запровадженої комерційними банками. Звісно, чиновництво не проминає скористатися з цього незадоволення надто високими кредитними ставками комерційних банків, наголошуючи, що через державний земельний банк, мовляв, можна ефективно контролювати і надання в оренду, і купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, а також акумулювати бюджетні кошти для кредитування з мінімальною відсотковою ставкою. Втім, у наших реаліях це надто проблематично. А тому більшість експертів аграрного ринку схильні до думки, що державний земельний банк не виправдає сподівань.

**Леонід КОЗАЧЕНКО,**  
голова Ради підприємців  
при Кабінеті Міністрів України,  
президент Української  
аграрної конфедерації