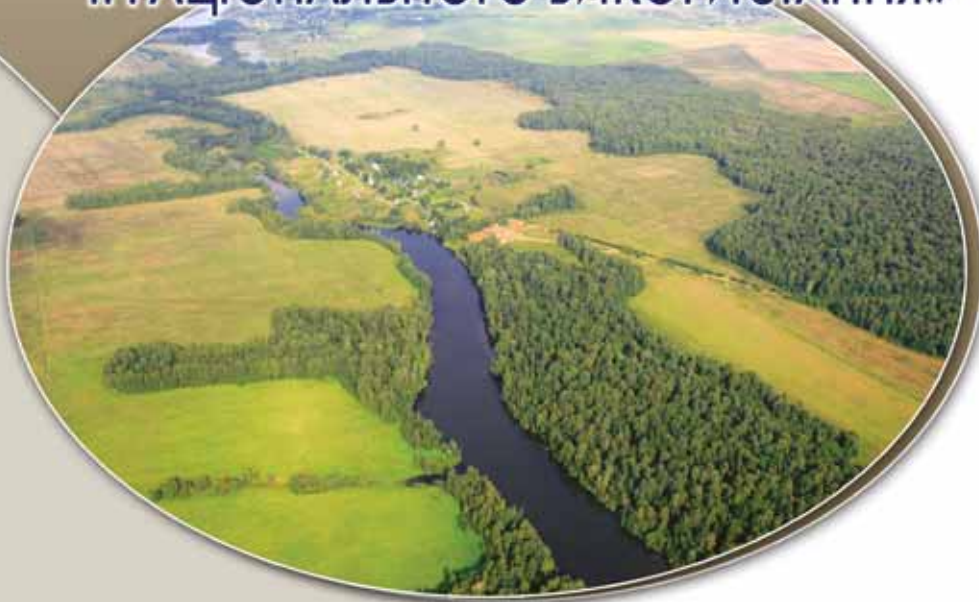


ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ НЕОДНОЗНАЧНО ОЦІНЮЮТЬ І ФАХІВЦІ, І ПЕРЕСІЧНІ ГРОМАДЯНИ. ДЛЯ НАС КОЖНА ДУМКА ЦІКАВА І ЦІННА, БО В СУПЕРЕЧКАХ, ЯК ВІДОМО, НАРОДЖУЄТЬСЯ ІСТИНА. СЬГОДНІ СВОЇМИ «НЕСВЯТКОВИМИ» ДУМКАМИ З ЦЬОГО ПРИВОДУ ДІЛИТЬСЯ ЛЮДИНА З ВЕЛИКИМ ДОСВІДОМ І ЗНАННЯМИ, ДОКТОР ЕКОНОМІЧНИХ НАУК, ПРОФЕСОР САМЕ У СПРАВІ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ І КАДАСТРУ ДМИТРО БАБМІНДРА.

Дмитро БАБМІНДРА:

«ПІСЛЯ РОЗПОДІЛУ ЗЕМЛІ НАСТАЛА ПОРА ЇЇ РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ»



ІЗ ДОСЬЄ

Бабміндра Дмитро Іванович — доктор економічних наук, професор, академік Української екологічної академії наук. За сорок років у землевпорядній службі пройшов шлях від рядового землевпорядника до начальника обласного управління. Упродовж 12 років очолював у Запоріжжі Інститут землеустрою, 19 років був начальником управління Держкомзему в Запорізькій області. Нині — завідувач кафедри міжнародної економіки та економічної теорії Запорізького національного університету.

Двадцять третій рік ми здійснюємо земельну реформу, але, на жаль, результатів, на які сподівалися, досі не отримали. І головна причина, на мою думку, в тому, що проводиться реформа безсистемно, що досі немає загальнодержавної програми, яка б визначала завдання і кінцеві цілі. Є загальні декларативні постанови Верховної Ради, Кабінету Міністрів, є Укази Президентів, але програми із системним підходом до реформування земельних відносин,

немає. Саме програма мала б дати наукове, законодавче, кадрове, фінансове і матеріально-технічне забезпечення, а також прогностичні висновки про соціально-економічні наслідки.

Сьогодні працює швидше політичне гасло: «Землю — селянам!» Думали: якщо селянин отримає державні акти на свій присадибний город і земельний пай — частку з колгоспного поля, то усі проблеми на селі вирішаться. А досягли поки що одного: розвалили організаційно-технологічні

структури (і це відзначають зарубіжні аналітики), які мали найбільший економічний сенс. Складається враження, що затівали реформу тільки для того, щоб поділити землю... Все звелось до геодезії — до поворотних точок, прив'язок, межових знаків. Ніхто не веде мову про економічні результати, економічні наслідки, економічне підґрунтя реформування земельних відносин, тобто про раціональне використання землі. Не переймаються й соціальним забезпеченням. А це ж

очевидно: земельна реформа тільки загострила соціальні проблеми. Зросло безробіття, бо нові господарі (орендарі паїв) не зацікавлені в тому, щоб утримувати соціальну інфраструктуру — дороги, школи, лікарні, ФАПі. Не вирішуються екологічні питання, і насамперед, збереження родючості ґрунтів. Не ведеться моніторинг, ґрунтове обстеження.

Усі сили зараз спрямовуються на запровадження кадастру.

Наміри хороші — таким чином можна буде належно облікувати земельні ділянки, що для подальшого реформування земельних відносин — запровадження повноцінного ринку земель — надзвичайно важливо. Не буду загострювати увагу й на інших не менш важливих функціях земельного кадастру — вони багатогранні і заслуговують окремої розмови.

Однак, будучи безпосереднім учасником новітніх перемін у земельній сфері, хочу висловити своє бачення процесу, що відбувається.

Так, кадастр потрібний і відрядно, що за нинішнього керівництва Держземагентства громадяни дістали відкритий доступ до публічної кадастрової карти, що не приховуються, а визнаються і виправляються допущені на карті помилки. Є надія — їх будуть усувати — і ми врешті-решт порівняємося у цих питаннях з цивілізованими країнами світу.

Але наша кадастрова епопея, що тягнеться з 2002 року і обійшлася в 50 мільйонів доларів, позичених у Світового банку, — надто дороге задоволення. До того ж, як з'ясувалося, результат далекий від ідеального. На презентації державного земельного кадастру в Запорізькій області прозвучало чимало критики на його адресу. Зокрема, директор компанії ГІС (геоінформаційні системи) «Центр «Градобудівник» Володимир Чернов, який не один рік займається геоінформатикою, картографією, стверджує: нова система геодезичних координат, яку

створили під цей кадастр, — не краща і не гірша за будь-яку іншу, отже, можна було використати уже готові матеріали, наприклад, розшифрувати знімки супутників із земної орбіти, — це було б і простіше, і дешевше. Крім того, нова система геодезичних координат виявилася недоступною для рядових землепорядників — вона для службового користування. Тобто Інститут геодезії і картографії, який розробив її за народні гроші, тепер сам буде нею користуватися і продавати продукт бажаним. І, нарешті, є ще один важливий нюанс: якщо переводити ділянку з однієї системи (старої) в нову (загальнодержавну), то її площа обов'язково зміниться! Як же бути власникам ділянок, які мають на руках держакти, де чітко вказана площа? Отже, знову перерахунок, знову треба платити...



ІЗ СЛУЖБИ ВИЙНЯЛИ СТРИЖЕНЬ — САМ ЗЕМЛЕУСТРІЙ!

Упереддень нашого професійного свята — Дня землепорядника — мимоволі пригадую тих, з ким доводилося працювати, хто обіймав посади на різних рівнях землепорядної служби. Здебільшого територіальні органи очолювали грамотні, толкові люди, серед них були науковці із сфери природокористування. Не відкрив секретів: чомусь у нашій державі так повелося, що зі зміною політичної еліти, змінюється і кадровий фаховий потенціал у різних галузях економіки. Як на мене, не завжди відбувається це з користю для справи. Хоча я далекий від того, щоб ідеалізувати кадрову політику попередніх років. Що стосується землепорядної сфери, то особливої руйнації вона зазнала за президентства Віктора Ющенка (і Прем'єр-міністра йому в цьому

У такий спосіб земельні відносини ми ніколи не реформуємо. Хоча я розумію, чим привабливо вся ця геодезія, — швидким зароблянням грошей. Тим паче, що до цієї справи допустили приватні структури, у штаті яких із свічкою вдень не знайдеш фахівця-землепорядника. Люди роками оббивають пороги фірм, добираючись до документів, за які вони заплатили чималі гроші. Врешті отримують неякісну документацію, яку не погоджують в райуправліннях Держкомзему, і починається новий виток бігу по замкненому колу. На цю роботу з державної кишені також виділяються кошти, а їх на інше спрямувати б — на збереження і раціональне використання землі, на створення робочих місць, на ремонт сільських доріг і транспортний зв'язок, що оживило б наші села. Ось де головна біда.

допомогла), коли професіоналів замінили людьми, так би мовити, нової формації, які не мали профільної освіти і жодного дня не працювали у цій сфері. Втім, й Держкомзем свого часу очолювали то ветеринар, то зоотехнік, то винороб, то офіцер СБУ.. Я був у багатьох європейських країнах, у Сполучених Штатах — там поза всяким сумнівом — у кожній галузі трудяться фахово підготовлені люди. А найгірше те, що свого часу в систему прийшло багато «рвачів», людей без моральних принципів.

Мені, землепоряднику, який не один десяток літ відпрацював у цій сфері, хочеться, щоб її розвиток йшов на користь людям та економіці держави. Тепер з відстані часу краще видно прорахунки, допущені в роботі раніше. Їх би варто враховувати...

Найболючіше ж — бачити, що із самої служби виняли стрижень — сам землеустрій, який передбачає економічне, екологічне, соціальне обґрунтування раціонального землекористування, а також критерії, на яких повинне базуватися обґрунтування. Тому замість земельної реформи практично у нас відбувається перерозподіл землі, якому кінця-краю не видно і який викачує чималі кошти і з державного бюджету, і з місцевих, і з худих гаманців громадян, і кредити Світового банку на це йдуть.

Зараз багато говорять про консолідацію земель — про тих 10 млн гектарів, які не були розпайовані, приватизовані, які не використовуються. Це польові стани, тракторні бригади, гаражі тощо. Передбачається сконцентрувати їх у Земельному банку, а потім через купівлю-продаж, надання під заставу перерозподілити.

Але це вкраплені ділянки, вони не рухаються... Консолідувати територіально і використовувати компактно їх неможливо. Консолідація тут може бути на рівні права, на рівні господарського використання. Отже, тракторні бригади, польові стани консолідує власник, який їх придбає. Можу закластися, що люди, які проживають на селі або ведуть сільське господарство і які мають переважне право на таке придбання, не куплять, — грошей забракне.

Щодо «ринку земель», то він у нас зводиться винятково до цивільно-правових угод: купівля, продаж, дарування. Насправді ж мета ринку земель — перерозподілити землі за їхнім найбільш ефективним цільовим використанням, щоб кожний громадянин (не тільки селянин) мав позитивні соціальні результати внаслідок цього перерозподілу, зберегти родючість ґрунтів, забезпечити землеустрій.

Земля має вартість, але це специфічний товар. Оскільки вона виконує функцію не лише як засіб

виробництва, а й як просторовий базис, як навколишнє середовище. Усі ці три функції мають бути взаємоврегульовані, якщо ми хочемо отримати ефект.

Землеустрій має бути передумовою обґрунтування віднесення земель до категорій за їх основним цільовим призначенням: землі сільськогосподарського призначення, водного та лісового фонду, землі забудови, промисловості, транспорту, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, землі зв'язку. Щоб для забудови, наприклад, вибирати ділянки із ґрунтами гіршої якості, а не «залазити» на особливо цінні. І якби до-

тримувалися правил землеустрою, якби рішення про кожний об'єкт і кожний проект приймалися тільки на підставі обґрунтувань, не було б такого хаосу, який твориться сьогодні, коли виділення земельної ділянки вирішують нерідко гроші. Ще раз повторю: про землеустрій, який забезпечує вирішення економічних, соціальних і екологічних проблем, у світлі земельної реформи нині навіть мало згадується. Ніхто не знає, до якого стану привели родючість ґрунтів. Хто зараз робить ґрунтові обстеження після того, як на полі три-п'ять років поспіль вирощували соняшник чи масляничні культури? Ніхто! Так, на цю продукцію є попит, але це ж злочин — так нищити землю.



ПИТОМА ВАГА РІЛЛИ У ЗАПОРІЗЬКІЙ ОБЛАСТІ — 90 ВІДСОТКІВ! ЦЕ ОЗНАЧАЄ, ЩО ЗЕМЛЯ ДЕГРАДУЄ

Колгоспи розвалювали колгоспи і радгоспи, обіцяли, що, отримавши землю в свої руки, селяни заживуть. Не вийшло... Власники раді й за мізерну плату здавати свої земельні ділянки в оренду, а в західних регіонах (про це і «Землепорядний вісник» писав у попередньому номері) ще й ніхто не хоче брати — паї заростають лісом. Заробляють на землі орендарі, і сіють те, на чому можна заробити. І робочі місця створювати не поспішають: навпаки, чим менше людей працює, тим краще, — витрати менші. Тут не до сівозмін, яких, до речі, у колгоспах суворо дотримувалися.

Це добре, що нарешті й ми про них згадали. Нещодавно Президент видав відповідний указ, згідно з яким усі, хто має 100 гектарів і більше сільгоспугідь, зобов'язані використовувати землю тільки на підставі проектів землеустрою щодо екологічно-еко-

номічного обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь.

Але ж спершу треба було б упорядкувати структуру угідь, зменшити питому вагу ріллі якщо не вдвічі, то відсотків на 30-40, натомість збільшити питому вагу у складі сільгоспугідь сіножатей, пасовищ, багаторічних насаджень, тобто екологостабілізуючі угіддя. Цього поки що ніхто не робить.

Зараз питома вага ріллі у Запорізькій області — 90 відсотків! Це один з найбільших показників у структурі земельних угідь: він свідчить про деградацію землі, про те, що вона «роздягнута», постійно під дощами, зливами, морозом і сонцем.

Цими проблемами мав би займатися Інститут землеустрою, який покликаний науково забезпечувати землепорядну справу. Запорізька область, до речі, була зразком у вирішенні наукових

проблем, в організації землеустрою. Особливу увагу приділяли приміському району, визначали категорії земель з точки зору ринку, тобто інвестиційної привабливості. Свого часу в головному інституті України працювало з десяток докторів наук і кілька десятків кандидатів наук. Зараз їх і близько немає.

На жаль, вся «наука» звелася до оформлення правостановлюючих документів на землю. Причому, кінця краю не видно цим «удосконаленням»: видали державні акти, потім держакти старого зразка почали міняти на держакти нового зразка, а з першого січня цього року їх взагалі уже не треба оформляти, — достатньо мати свідоцтво про право власності і додати до нього витяг з кадастру... Скільки люди уже поклали сил, здоров'я, часу і коштів на те, щоб отримати земельні документи, і скільки ще покладуть...

У США всі заходи, які спрямовуються на збереження родючості ґрунтів, що їх вживають самі фермери і землекористувачі, стимулюють економічно, — витрати дотує держава! У нас держава, на жаль, відсторонилася від цих проблем. І коли чиновники обіцяють, що будуть контролювати кожну ділянку, я запитую: «А як? Комп'ютером будете землю зондувати?» Це ж треба робити ґрунтові обстеження, проводити лабораторні роботи... Кошти врешті-решт на це передбачати.

На жаль, наша земельна реформа з самого початку проводилася як самоціль. Тобто реформа заради реформи, а не заради тих, хто працює на землі. Не ставилася гідна політична мета, не визначалися очікувані економічні наслідки. Реформа, яка зводиться до купівлі-продажу, — це шлях до зубожіння села. Ринкова вартість землі визначається попитом і пропозицією. Пропозицій буде багато, оскільки більшості жителів села, які отримали паї, не під силу їх обробляти та й немає чим; спадкоємці, яким

дісталася земля від батька-матері, тим більше не знають, що з нею робити, — залишається продати. А хто купуватиме? Невеликий відсоток людей в Україні мають великі гроші, вони й диктуватимуть ціну.

Ще на три роки продовжено мораторій на продаж землі. Але коли його знімуть, то може статися, що продавати вже нічого. У Київській, Вінницькій областях я знаю холдинги із іноземним статутним капіталом, які орендують по 360-380 тисяч гектарів і термін оренди 50 років. Практично це

вже власність. Бо хто і яких спадкоємців через півстоліття буде шукати?..

У Запорізькій області сільськогосподарські товаровиробники — це, в основному, товариства з обмеженою відповідальністю (ТОВ). Фермерів тисячі дві набереться, в обробітку у них приблизно 80 тисяч гектарів — це в середньому один район. Є і особисті підсобні господарства площею до двох гектарів — це небагато, але для того, щоб забезпечити продовольством свою сім'ю, вистачає.



І ДЛЯ ПРАГМАТИКІВ НІХТО НЕ ВІДМІНЯВ ТАКІ ПОНЯТТЯ ЯК «СОВІСТЬ» І «МОРАЛЬНІСТЬ»

В усьому цивілізованому світі питання власності розглядається у кількох аспектах. Насамперед — це володіння, тобто наявність правостановлюючих документів, по-друге — користування, по-третє — розпорядження, і, нарешті четвертий аспект — це творча функція, тобто харизма і креатив. Власник, який не творить, взагалі не потрібний.

А що в даному випадку означає «творити»? Отримувати врожаї, мати економічні результати, впроваджувати нові технології, вдосконалювати культуру землеробства, розвивати робочі місця, збільшувати зарплати і пенсії та ін.

До речі, зарубіжні експерти нас попереджали: не діліть в натурі активи, не робіть парцеляцію. Право на земельну частку має бути, але конкретну ділянку слід виділяти із загального масиву тільки тоді, коли власник захоче господарювати. А ми зробили парцеляцію при тому, що 70 відсотків власників — пенсіонери. Більшість із них не може використати свою землю, розпорядитися, а якщо й вирішать продати чи

дати під заставу, то отримають копійки і практично втратять свою власність. То де ж та соціальна справедливість, якої ми так прагнули?

Головний ресурс, навіть у розвинених країнах, — не нафта, не золото, не земля. Головний — людський ресурс. Він складається з таких понять як освіта, здоров'я, совість, мораль, духовність. Відсутність моральності — ось проблема номер один в Україні. Без її вирішення при наших чудових чорноземах, сланцевому газі і навіть нафті ми ніколи не станемо розвиненою країною. Поки що, на жаль, культивуються зовсім інші людські якості: герой той, хто хитріший, спритніший, хто вміє обдурити і набити свої кишені.

Колись навіть серед фізиків найпопулярніші були лірики. Зараз роблять ставку на прагматиків, але ж і для них ніхто не відміняв такі поняття як «совість» і «моральність». Від людей, які не мають цих якостей, марно чекати державницьких позицій і відстоювання національних інтересів.