



Продавати? Здавати? Обробляти?

Формування повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення – одна із найпекучіших проблем земельної реформи в Україні, що зачіпає інтереси всього суспільства й матиме вплив на його майбутнє. Згідно з чинним законодавством громадяни України можуть вільно купувати й продавати лише присадибні наділи для ведення садівництва, дачного та гаражного будівництва. На відчуження інших земель сільськогосподарського призначення в нашій державі, відповідно до Земельного кодексу України, було накладено мораторій. А це означає, що існує заборона на купівлю-продаж або відчуження іншим способом земельних ділянок, зміну цільового призначення (використання) земельних ділянок, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, а також земельних ділянок, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства.

34



Олексій ДЯДЕЧКО,
голова Лубенської районної ради
Полтавської області

Доволі часто поняття ринку землі тлумачиться надто звужено і зводиться суто до операцій з її купівлі-продажу. А насправді це набагато ширше поняття, в основу якого покладено юридично-правові та економічні відносини, що виникають між суб'єктами ринку землі під час здійснення земельних операцій. Ось чому, визначаючи термін «ринок зе-

мель», необхідно усвідомлювати, що земля є капіталом, а ринок земель – елементом земельних відносин.

Земельна реформа в Україні дала змогу кожному членові сільськогосподарського підприємства та пенсіонеру отримати власний земельний наділ. Однак селяни тривалий час були позбавлені найголовнішого права – розпоряджатися своєю власністю. На жаль, багато з них уже померли, так і не скориставшись економічними перевагами володіння землею.

Проте кожний власник земельної ділянки повинен мати право на власний розсуд розпоряджатися своєю землею. Для цього й запроваджувалася земельна реформа. Тому лише землевласникові вирішувати: чи продавати землю, чи здавати її в оренду, чи власноруч обробляти.

Якщо говорити про ринок землі, то слід насамперед передбачити право людини розпоряджатися землею, яку вона має в приватній власності. Приватна власність на землю в будь-якій країні стимулює її економічне зростання завдяки ефективному використанню наявних земельних ресурсів. Переваги приватної власності стають очевидними, коли діє ринок землі. Ринок землі – це стабільність прав власності, можливість передачі їх від однієї особи до іншої, це відповідність цін на землю її дійсній вартості.

Право вільної купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення означає, що земля може давати дохід не тільки в результаті господарського використання, а й як об'єкт власності. При цьому вона стає не лише товаром, а й важливими матеріальною та вартісною частинами основного капіталу її власни-

ка. У зв'язку з цим земля, як і будь-який капітал, неодмінно має давати її власникові дохід, не менший, ніж банківський відсоток. Отже, ринок землі розширює альтернативність її використання. Землю можна використовувати для ведення сільського господарства, продавати, здавати в оренду, успадковувати чи дарувати, віддавати як заставу в кредит.

Прийняття Закону України «Про ринок земель» з урахуванням запропонованих підходів дасть можливість створити правові передумови для запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення, який передбачатиме обмежене державне регулювання процедури відчуження власниками речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. А це забезпечить запровадження ринкового економічного обороту речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення з одночасною мінімізацією його потенційних негативних суспільно-економічних наслідків.

Відповідно до законопроекту «Про ринок земель» земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть продаватись громадянам України та фермерським господарствам, створеним відповідно до закону, в розмірах, що не перевищують граничної максимальної загальної площі земельних ділянок у приватній власності однієї особи з урахуванням пов'язаних осіб та осіб, пов'язаних з нею відносинами контролю, для ведення товарного сільськогосподарського виробництва у відповідному природно-сільськогосподарському





регіоні. Що стосується протидії спекуляції землі, то землевласник не зможе продати ділянку щонайменше протягом п'яти років, або ж сплатити державне мито на перепродаж. Першого року це буде 100 відсотків від нормативної грошової оцінки землі. Законопроект жорстко регламентує можливості потенційного покупця: граничний можливий максимум землі «в одні руки» – не більше 2100 га; надання податкової декларації для підтвердження прозорості доходів під час купівлі землі; антимонопольна перевірка покупця щодо зв'язків із зацікавленими особами, а також на родинні та підконтрольні зв'язки.

На території нашого Лубенського району провадиться роз'яснюва-

льно-інформаційна робота про запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення. Для нас надзвичайно важливо довести до кожного села, до кожного селянина правдиву інформацію про перспективи та переваги земельного ринку. Ми хочемо, щоб законопроект «Про ринок земель» став справді «народним законом», максимально врахувавши інтереси всіх суб'єктів ринку.

Від земельного ринку виграють усі, передусім – українське село. Інвестиції в землю повернуться не лише високими врожайми та підвищенням родючості ґрунтів. Залучення землі до товарно-грошових відносин дасть змогу, не покладаючи надій на

далеку й туманну перспективу, відродити фінансово-господарську, соціально-духовну та екологічну силу села. Без гасел і мітингових закликів, а конкретними справами, реальними капіталовкладеннями.

Вважаю, що прийняття закону про ринок земель позитивно вплине на соціальний та економічний розвиток села, змусить державу привести до цивілізованого стану земельний кадастр, державний реєстр землевласників і землекористувачів. На якісно новий рівень підніметься й управління державними землями. Крім того, буде сформовано реальну ціну на землю, а земля підлягатиме реальному оподаткуванню.

Патріотизм законодавців – категорія не тільки моральна



Микола ЗАВАЛЬНИЙ,
голова Михайло-Коцюбинської
селищної ради
Чернігівського району
Чернігівської області

Проте дати однозначну відповідь на питання про започаткування ринку землі місцеві громади поки що не готові. Це показали, зокрема, результати опитування, проведені серед мешканців нашої селищної ради.

Скажімо, власники, які мають земельні ділянки, приватну техніку (трактори, комбайни) та робочу силу (великі родини та спадкоємці), категорично проти продажу землі.

Керівники сільгоспдприємств, у господарствах яких трудяться в середньому 60–70 працівників, на

Аналізуючи ситуацію, що склалась у сфері земельних відносин, сьогодні всі розуміють: конче потрібні докорінні зміни. Адже часто-густо спостерігаємо хижацьке ставлення до землі: з неї висмоктують усі соки, практично не вкладаючи нічого у відновлення. Маємо безліч фактів, коли земля через певні схеми просто переходить з одних рук до інших або змінює своє призначення, особливо на прилеглих до міст територіях.

жаль, не мають належних коштів, щоб скупити земельні ділянки. Тож під час опитування зазначали, що реально можуть узяти землю тільки в оренду і платити людям орендну плату за використання земельних ділянок. Та якщо прийдуть заможні інвестори і викуплять земельні наділи, такі сільгоспдприємства розваляться. Люди залишаться безробітними, а громада втратить кошти з податків, які надходять до бюджету.

Зрозуміло, що люди передпенсійного та пенсійного віку, особливо ті, в кого немає прямих спадкоємців, зацікавлені не в примарних перспективах, а в отриманні можливості реалізувати свої земельні ділянки і вже сьогодні мати за них реальні кошти.

Є й така категорія громадян, котрі вважають, що вся земля має належати державі. І щоб саме держава надавала земельні ділянки в оренду, навіть у довгострокову, тим громадянам, які хочуть і можуть її обробляти.

Значна частина респондентів висловила думку про те, що в земельному законодавстві є багато неточностей, непорозумінь і що воно потребує докорінного доопрацювання. Деякі громадяни застерігають, що під час прива-

тизації земельних ділянок постає низка проблем через високу плату за виконання землевпорядних робіт, а також у зв'язку з тим, що й досі не встановлено граничні ціни з надання послуг. Не сприяє якісній та вчасній роботі й те, що в сільських, селищних радах немає посад землевпорядників. До того ж сільський чи селищний голова не може сам охопити такий обсяг роботи.

Тож навіть із результатів анкетування можна зробити висновок: вирішальну роль у цьому процесі має відіграти держава. Від того, наскільки патріотичною та продуманою буде позиція сучасних законодавців, тих, хто приймає доленосні рішення, залежить майбутнє багатьох поколінь і розвиток нашої суспільства загалом.

Громада в переважній більшості схильна до того, що проводити земельну реформу можна лише за умов чіткої й прозорої політики владних структур та виписаного під реформи законодавства. Від виваженості ухвалених рішень залежатиме не тільки продовольча безпека країни, а й майбутнє українського села як цивілізаційної категорії нашої держави.