

Щодо наслідків для українського села існування мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення

Лисанець Олег Станіславович, доцент

Доцент кафедри земельного та аграрного права, Харківський юридичний університет ім. Ярослава Мудрого

Харків, Україна

Дискусії стосовно доцільності скасування мораторію або, навпаки, його продовження останнім часом є дуже популярними. Перш за все необхідно відповісти на запитання: чи існують реальні проблеми, покликані вирішити призупинення? Одностайного погляду на дане запитання не існує. Дехто відносить у дозволі на купівлю-продаж загрозу обезземелення українських селян і вибуття продуктивних земель із сільськогосподарського використання внаслідок спекулятивних процесів. Не вдаючись до аналізу обґрунтованості подібних побоювань, порівняємо наслідки запровадження мораторію з тими, які він начебто покликаний попередити.

Подальша заборона вільного обороту земельних ділянок сільськогосподарського призначення, в тому числі внаслідок реалізації громадянами права вимоги земельної частки (паю), посвідченої сертифікатами, неминуче наносить шкоду соціальним та економічним інтересам мільйонів селян. Більшість їх, як відомо, не має належних професійних знань, досвіду, фізичних можливостей займатися хліборобською працею. Спадкоємці цієї категорії сільських жителів мешкають переважно в іншій місцевості, у тому числі в містах або навіть в інших країнах і не будуть ніколи самостійно працювати на землі, тим більше на маленьких ділянках. Тому селяни старших вікових груп не зможуть сподіватися на забезпечену земельною власністю старість, якщо не матимуть можливість реалізувати свою власну землю.

За даними Держкомзему України з початку паювання сільськогосподарських земель близько 24 тис. громадян - власників земельних часток (паїв), які не мали спадкоємців, уже померли. Переважно це були сільські мешканці похилого віку, які, володіючи доволі цінним об'єктом, яким є земельна частка (пай) чи земельна ділянка, не змогли ні здійснити її відчуження для отримання коштів для

задоволення власних потреб, ні передати земельні паї своїм нащадкам через їх відсутність. Після смерті таких громадян належна їм земля перейшла знову у власність держави. Відверто кажучи, більш єзуїтського знуцання над селянами важко вигадати. Адже, отримавши від останньої в результаті земельної реформи таку потенційно велику майнову цінність, як земля, і проживаючи в глибокій нужді, вищезгадані 24 тис. українських селян так і не змогли через існуючий мораторій виручити хоча б якусь суму грошей від її продажу, щоб поліпшити своє матеріальне становище в останні роки життя.

Більше того, таке призупинення права розпоряджатися своєю власністю створює низку проблем. Перш за все цей мораторій перешкоджає оптимізації структури сільськогосподарського землекористування. Українськими є наслідки паювання земель, у результаті проведення якого середній розмір земельних ділянок, переданих у приватну власність селян складає 4,0 га. Дрібну ж земельну ділянку неможливо обробляти із застосуванням прогресивних агротехнологій. Надмірне подрібнення цих ділянок сільськогосподарського призначення призводить до неощадливого й нераціонального користування землями через натуралізацію виробництва, зниження продуктивності угідь. Заборона вільного їх обороту блокує процеси створення крупних конкурентноспроможних господарств ринкового типу.

Слід наголосити, що крім відчуження земельних ділянок, проблема оптимізації землекористування не може бути ефективно вирішена іншими засобами, наприклад, за допомогою оренди, яку дехто вважає панацеєю.

Експлуатація угідь на праві землекористування не лише перешкоджає їх якостей, а й стимулює хижацьке, споживацьке використання земель. Так, загрозливих масштабів набуває застосування орендованих земель (особливо на сході й півдні України) для вирощування на них соняшника (об'єктивно однієї з найприбутковіших культур) протягом багатьох років поспіль. Така екологічно необґрунтована практика призводить до повного виснаження землі.

З економічної точки зору призупинення ринкового обороту сільськогосподарських земель є шкідливим, оскільки в дійсності воно не стримує операцій з купівлі-продажу землі, а лише ставить їх поза законом, сприяючи

розширенню тіньового ринку таких земель і розвитку корупції. Чимало селян, особливо самотніх і похилого віку, хотіли б продати належні їм земельні паї. Оскільки ж легального ринку землі в Україні не існує, спритні ділки в обхід закону за відносно незначні кошти прагнуть їх скупити.

Звісно, від таких тіньових оборудок, сумнівних махінацій Державний бюджет не отримує нічого. Мораторій не дає можливості аграріям залучити землю в економічний обіг та отримувати кредити.

Слід зазначити, що дія в Україні мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення створює низку проблем економічного, соціального й політичного характеру. Його скасування мораторію за умови прийняття відповідних законів щодо ринку землі в державі дасть багато позитивних результатів. Аби цей земельний механізм запрацював, необхідно прийняти ще близько 30 законів, зокрема, про грошову оцінку землі, про земельний (іпотечний) банк, про ринок земель та ін. Крім того, запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення вимагає вдосконалення нормативно-правової й інституційної бази, а також наявності ефективної, справедливої й дійової правової системи – суду, прокуратури, виконавчої служби, що дозволить забезпечити захист прав власності на землю.