

Скасування мораторію на продаж земель: всі за і проти



Лариса ПОБЕРЕЖНЮК, керуючий партнер ПГ «Побережнюк і партнери»



Ст. 14 Конституції України проголошує, що земля є основним національним багатством і перебуває під особливою охороною держави. У той же час, земля є об'єктом права власності українського народу. Останнім часом знову стали актуальними питання, чи не занадто довго триває такий захист сільськогосподарських земель та для кого чи від кого цей самий захист. Мова йде про мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення.

На даний момент у Верховній Раді знаходяться два законопроекти про обіг земель сільськогосподарського призначення: основний №5535 від 13.12.2016 та альтернативний

№5535-1 від 28.12.2016. Обидва вони спрямовані на відкриття ринку землі в Україні, але є ряд ключових моментів, які варто враховувати.

Власники земельних часток (паїв)

Зазвичай власниками є селяни, які звикли до того, що обробіток їх землі здійснюється власними зусиллями чи місцевими орендарями. Продаж землі може постати у їх очах як відібрання цінності за невеликі кошти невідомими особами. У свідомості селян це можуть бути так звані олігархи чи іноземні інвестори. Тому важливим є проведення роз'яснювальної роботи саме серед сільського населення.

Екологічна цінність земель

Загальновідомий факт, що земля в Україні є родючою та має високу цінність. Тому після відкриття ринку земель має бути гарантований пріоритет вимог екологічної безпеки використання землі. Створено дієві контролюючі органи, діяльність яких має бути прозорою та контролюватися громадськістю.

Корупційна складова

Механізм продажу землі має бути відкритий та прозорий настільки, щоб виключити цю складову. Електронні торги – одна з можливостей зменшити ризик корупційності. Як варіант, варто розпочати продаж земель державної власності, аби селяни пересвідчилися у прозорості самого механізму купівлі-продажу. Нормативно-правові акти мають бути чіткими та послідовними. На моє переконання, варто уникати посилення з одного нормативно-правового акту до іншого і не розгалужувати систему підзаконних актів. Чіткість вимог механізму продажу має бути зрозуміла пересічним громадянам.

Продаж земель сільськогосподарського призначення нерезидентам

Це питання – одне з найбільш дискусійних. У такий складний для України час дозволити іноземним громадянам придбавати ще й найбільший скарб народу виглядає двояко. Чи не створить це загрозу національним інтересам? Чи зможуть українці конкурувати з іноземцями під час купівлі? Ці питання є досі відкритими.

Якщо звернутися до європейського досвіду, впливає наступна картина. Наприклад, Естонія дозволяє іноземцям купувати землю, але за умови використання земельного банку виключно у сільськогосподарських цілях. У Болгарії ж придбати сільськогосподарські землі можуть виключно громадяни Болгарії та ЕС, а також юридичні та фізичні особи, які протягом 5 років перебувають на території країни, або компанії, з якими держава уклала міжнародні договори. Ірландія дозволяє будь-кому придбавати землі сільськогосподарського призначення, проте за умови, що юридична особа-нерезидент отримає окремий дозвіл земельної комісії. Таких прикладів чимало, але Україна має обрати власний шлях, пам'ятаючи, що рівень громадської свідомості у країнах ЕС на сьогодні значно вищий, ніж у нас.

Кадастрові помилки

Ще один ключовий аспект, який наразі мало хто піднімає у обгово-

реннях – державний земельний кадастр, точніше, помилки, які повсякчас там трапляються. Помилки можуть бути у кадастрі будь-якої країни, але питання полягає у тому, наскільки швидко їх можна усунути та усувають. В Україні механізм управління помилок дуже повільний. Кадастр – це своєрідна гарантія прав землевласників, проте багато характеристик полів у ньому не відображаються, що є суттєвим недоліком.

Податки

Важлива умова відкриття ринку землі – розумне податкове навантаження. В Австрії податок від продажу земель сплачує покупець земельної ділянки, а розмір податку становить 3,5%. У сусідній Польщі вимоги аналогічні: податок у розмірі 2–5% сплачує покупець. Вважаю, Україна має скористатися досвідом західних сусідів.

Незважаючи на все викладене, ринок землі варто відкривати. Його відкриття дозволить вийти із тіні тим, хто укладає так звані «тіньові» договори купівлі-продажу. Мова йде про багаторічні договори оренди землі із внесенням оплати за 49 років наперед, договори емфітевзису, а також продаж корпоративних прав підприємств, які уклали договори оренди із власниками земельних часток (паїв). Останнє було популярним ще з кінця 2000-х, а от договори емфітевзису набули поширення порівняно недавно. Такі рішення – не панацея, а намагання активізувати ринок за необхідності використання земель за їх цільовим призначенням.

Вірогідність відкриття ринку землі на сьогодні досить висока. У квітні ц.р. Міжнародний валютний фонд звернув увагу України на необхідність прискорення реформування певних галузей економіки, а також реформування сільськогосподарського сектору та відкриття прозорого ринку земель. Погоджуючись з МВФ, варто відмітити, що створення прозорого та відкритого ринку земель є необхідною умовою побудови сучасної ринкової економіки в Україні. В тих умовах, у яких зараз знаходиться наша держава, це досить важко. Відчуваючи тиск зі сходу, маючи окуповану територію на півдні, важливо зберегти національне багатство держави. Тому рішення про відкриття ринку земель має бути, у першу чергу, виваженим та чітким, механізм – продуманим та дієвим. Уряд та парламент мають усвідомлювати власну готовність до швидкого реагування на наслідки відкриття ринку земель.