

Фактор страху: земля стане товаром, її скуплять за безцінь. У разі прийняття закону українські чорноземи могли бути продані за цінами, у 70 разів нижчими від їхньої реальної вартості. Щоправда, як не дивно, переймаються цим питанням в основному ті, хто не має паїв, а то й взагалі далекий від реалій села. А гроші на селі завжди вміли рахувати, і за останні роки навчилися цінувати землю: нині більшість власників паїв не продасть землю бо чекає, що вона стане дорожчою. В той же час визначення реальної вартості землі неможливе в умовах відсутності легального земельного ринку. Радше навпаки, законодавча заборона обігу ділянок сільськогосподарського призначення знецінює їх, оскільки позбавляє власників можливості не лише продавати землю за прийнятною ціною, а й використовувати ділянки як заставу тощо. Цим користуються структури, які купують землі за тінювими схемами або орендують за копійки.

Нині українське законодавство забороняє і фізичним, і юридичним особам відчуження в будь-який спосіб землі сільськогосподарського призначення (а саме ділянок для ведення товарного виробництва та паїв), за винятком передачі її у спадок та вилучення для суспільних потреб. Водночас стаття 22 Земельного кодексу встановлює ще одну форму земель сільськогосподарського призначення – особисті селянські господарства (ОСГ), які можна купувати та орендувати. На практиці ця лазівка давала змогу обходити заборону на продаж паїв і «товарки» шляхом переведення землі в категорію «ОСГ» і далі «під забудову» (торгівля нею дозволена).

За даними Держкомзему, в 1994 році загальна площа сільськогосподарських ділянок в Україні становила 41,89 млн га, у 2002-му (коли запровадили мораторій) – 41,80 млн га, у 2009-му – 41,63 млн га. Відповідно за час дії мораторію було змінено цільове призначення 170 тис га землі. Особливого розмаху цей процес набув у передмістях столиці та великих обласних центрів. Докотився він і до районів.

До грудня 2004 року була поширена схема продажу паїв за договорами міні (міняти землю в Україні можна було на будь-що, навіть на гроші), але 2005-го парламент заборонив нотаріусам засвідчувати угоди міні ділянок сільськогосподарського призначення. Після цього їх почали продавати «за борги». Зокрема, власники паїв надавали потенційним покупцям боргові розписки із зобов'язанням повернути гроші через визначений термін, по його завершенні на продавця-боржника подавали позов. І судді приймали майже типові рішення: «Передати кредитору в забезпечення позовних вимог право власності на ділянку, визнати це право і зобов'язати відділ земельних ресурсів місцевої райдержадміністрації видати державний акт на право власності». Права власності на паї переходять покупцям за згодою сторін й іменем України.

Ще одна тіньова схема відчуження землі – підписання ф'ючерсних контрактів. Відповідно до статті 635 Цивільного кодексу України продавець і покупець взаємно зобов'язуються укласти договір купівлі-продажу в майбутньому на заздалегідь визначених умовах. Такі угоди набули поширення після імплементації в березні 2006 року заборони укладення договорів оренди землі з правом викупу.

Утім, найбільше від продовження мораторію на продаж с/г землі виграють бізнесмени, які орендують ділянки за копійки. Ще в жовтні 1998 року Верховна Рада ухвалила Закон «Про оренду землі», що заклав підґрунтя для масового надання земель КСП (колишніх радгоспів і колгоспів) в оренду. За даними Держкомзему, на січень 2010-го в оренду було передано 64% усіх розпайованих земель. Неможливість розпорядитися паями іншим чином змусила власників землі укладати договори оренди з власниками засобів виробництва (екс-головами колгоспів, місцевими чиновниками та депутатами тощо).

Великі аграрні підприємства мають активне земельне лобі у Верховній Раді. Близько 80 нинішніх народних депутатів так чи інакше пов'язані з великим аграрним бізнесом. «Біз-нес-менам-аграріям вигідніше орендувати, а не скуповувати землю. По-перше, не всі власники паїв погодяться продати ділянки, що перетворить великі угіддя на шахові дошки. По-друге, придбання значних площ землі потребує величезної інвестиції, набагато вигідніше сплачувати невисоку ренту.

Закон «Про оренду землі» передбачає можливість сплачувати ренту в грошовій, натуральній і відробітковій (надання послуг орендодавцю) формах. Останні дві найпоширеніші в Україні. За даними Держкомзему, 73% рентних виплат відбувається у натуральній формі, переважно вирощуваною продукцією (зерном, овочами, картоплею, олією, навіть ковбасою...). При цьому, за офіційною статистикою, вартість такої продукції приблизно на 20% вища від середньоринкової. Відробіткова форма розрахунку з орендодавцями здебільшого зводиться до розчищення доріг узимку та утримання сільської інфраструктури (клубів, шкіл тощо). У договорах оренди ділянок трапляються й такі екзотичні послуги для рантьє, як, наприклад, ритуальні. «За такої моделі відносин із реальними власниками землі орендарі стають панами... Особливо з урахуванням того, що більшість селян працює на тих самих підприємствах, які орендують у них ділянки. Утім, навіть якщо власник паю домовляється з орендарем про грошову форму розрахунку, то отримує мізерну ренту. За даними Держкомзему, лише третина орендованих ділянок оплачується за ставкою понад 3% їхньої нормативної вартості. Тоді як середній розмір орендної плати – 260,2 грн/га на рік. З огляду на те, що середній розмір паю становить 4,1 га, неважко визначити річну ренту його власника – 1 тис грн.

59% договорів оренди укладені на термін до п'яти років, 10,4% – понад десять років. Загалом юристи та фахівці із земельних питань зазначають, що на завершальному етапі земельної реформи мають бути розроблені такі механізми, які дозволяли б максимально захистити права селян. Та головне – реформа повинна відповідати інтересам держави: сільськогосподарська земля має використовуватися за призначенням, забезпечуючи країну продуктами харчування. Інакше українські чорноземи можуть засіяти ріпаком для виробництва біопалива або/та перетворити на великий будівельний майданчик. Площі сільськогосподарських угідь стрімко скорочується вже зараз, навіть в умовах дії мораторію.

ЧУЖИЙ ДОСВІД

Мексика

Земельна реформа стала наслідком народної революції 1910–1917 років, ключовою метою якої був перехід від поміщицької власності на угіддя (латифундій) до фермерського господарювання. Наділяли громадян ділянками або на безоплатній основі експропрійованою у великих власників землю, або шляхом колонізації неосвоєних державних угідь. Отримавши землю в користування (право власності залишила за собою влада), селяни організовувалися у виробничі общини – ехідос. До 1980 років головною складовою аграрної політики Мексики був державний патерналізм щодо ехідос – общинам активно надавали пільгові кредити бюджетним коштом. Ця модель не дала бажаних економічних результатів і призвела до корупції в АПК. Зрештою мексиканська влада відмовилася від права власності на землі ехідос, і 1992 року власниками ділянок було оголошено селян, які отримали можливість продавати їх, передавати в оренду та використовувати як заставу.

Німеччина

У 1990 році розпочато земельну реформу з метою врегулювати відносини між селянами та сільськогосподарськими виробничими кооперативами (СГВК). У результаті реформи німці-землевласники отримали право на виділення їм ділянок, якими раніше користувалися СГВК. Зараз компанії – правонаступники реформованих СГВК використовують 75% приватизованих сільськогосподарських земель, переважно на

правах оренди. При цьому члени кооперативів, які не забажали долучитися до діяльності нових підприємств, регулярно отримують законодавчо визначену грошову ренту.

Чехія

Наприкінці 1980 років земельний устрій країни був типово соціалістичним: угіддя були державними, господарювання – колективним, система управління АПК – адміністративно-командною. Внаслідок ліберальної трансформації 1991 року в Чехії розпочалася земельна реформа, кінцевою метою якої було відновлення права приватної власності на землю шляхом реституції земель громадянам, які постійно проживали в країні. На базі розподілених угідь було створено сільськогосподарські кооперативи – добровільні об'єднання приватних осіб. А спеціальним законом було розпочато внутрішню приватизацію – відновлення прав власності членів кооперативів на земельні ділянки. Зрештою землевласники отримали право без будь-яких перешкод вступати і покидати виробничі об'єднання з власним земельним паєм.