**Земельний мораторій: що чекають від його скасування прихильники запровадження ринку земель і чого побоюються ті, хто виступає за збереження статусу-кво?**

*Кожен п’ятий власник земельних паїв в Україні виступає за скасування мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення. Про це свідчать дані загальнонаціонального дослідження, яке наприкінці минулого року було проведене на замовлення Проекту USAID «АгроІнвест». Нещодавно його результати презентували в Києві.*

Земельний мораторій в Україні триває вже понад десять років. Уперше він був запроваджений 2002 року. Передбачалося, що це буде тимчасовий акт, який дозволить підготувати країну до формування повноцінного ринку земель. Натомість справдилася давно відома істина: немає нічого більш постійного за тимчасове. Верховна Рада кілька разів продовжувала термін дії мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. Зокрема, таке рішення вона ухвалила й наприкінці 2012 року. У відповідності до нього термін земельного мораторію продовжений до 2016 року.

Народні обранці неодноразово пояснювали такі свої дії наміром захистити інтереси власників земельних наділів. Йдеться про 7 млн. наших співгромадян, які володіють цими наділами.

Однак, що думають про мораторій самі українські землевласники і та категорія сільського населення, яка ці землі використовує на правах оренди у сільгоспвиробництві? Відповідь на поставлене запитання спробували знайти організатори загальнонаціонального дослідження, яке виявилося наймасштабнішим серед усіх, які проводилися в Україні по земельних питаннях. І з’ясувалося, що за скасування земельного мораторію виступає лише один з п’яти власників паїв.

Серед фермерів та керівників сільськогосподарських підприємств ідея скасування мораторію отримала більшу підтримку (26 і 27,9% відповідно). Зауважимо, що в рамках цього дослідження опитування проводилося лише серед малих та середніх сільгоспвиробників (до 3000 га в обробітку).

Цікавий факт: з’ясувалося, що рівень підтримки ідеї скасування мораторію напряму залежить від тенденцій сільгосппідприємства до зростання. Підприємства, що швидкими темпами скорочують діяльність, в своєму ставленні до запровадження ринку земель обережніші (за скасування мораторію виступають лише 18%), а от серед тих, що швидко зростають, підтримує запровадження ринку земель майже половина (42%).

На переконання заступника керівника Проекту USAID «АгроІнвест» Олександра Каліберди, «це доволі високі показники, які засвідчують, що в Україні зростає кількість людей, схильних до впровадження повноцінних ринкових відносин в селі, невід’ємною частиною яких є наявність земельного ринку».

Одним із визначальних моментів ставлення до земельного мораторію є поінформованість та освітній рівень. Результати дослідження довели, що, чим більшою інформацією володіють власники земель та орендарі, тим охочіше вони погоджуються на можливість упровадження процесу купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. Аналогічна ситуація і з рівнем освіти. Серед людей з неповною середньою освітою скасування земельного мораторію підтримують 16,5%. Серед тих, хто має середню освіту, таких прихильників виявилося 20,5%. А дипломовані спеціалісти дають ще більший відсоток підтримки – 26,2%.

«Таким чином, – зазначає президент Національної асоціації сільськогосподарських дорадчих служб України Роман Корінець, – можна переконатися, що рівень освіченості та поінформованості спонукає землевласників до ухвалення свідомих і більш прогресивних рішень щодо земельних питань».

Стимулюючим моментом також є й очікувана вартість землі. Чим вищою вона є, тим більше виявляється прихильників скасування мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення.

Згідно з результатами дослідження, якщо 1 гектар коштуватиме до 1,2 тис. гривень, то лише 17,2% респондентів підтримуватимуть скасування мораторію. Якщо ж та сама земля коштуватиме понад 50 тис. гривень за гектар, то кількість опонентів мораторію зростатиме майже у два з половиною рази – до 40,2%.

Фахівці стверджують, що сьогодні, не маючи повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення, важко спрогнозувати, якою саме буде її вартість. Проте світовий досвід засвідчує, що, зазвичай, вона зростає вже під час розгортання цього ринку.

Між тим, готовність до впровадження ринку в Україні вже формується. Це підтверджують і результати дослідження. У відповідності до них, 23% власників земельних паїв виявили бажання їх продати. А третина керівників сільськогосподарських підприємств і фермерських господарств виявили бажання придбати землю сільськогосподарського призначення. На переконання Олександра Каліберди, «ці цифри також можна інтерпретувати на користь підтримки скасування мораторію».

Подібну думку висловлює й експерт Ресурсного центру з прав на землю, створеного Земельною спілкою України за підтримки Проекту USAID «АгроІнвест», Станіслав Горбатович. Він зазначив, що з огляду на те, що 68,6% власників земельних паїв – це люди у віці, старшому за 50 років, то вже невдовзі в них може виникнути гостра потреба тим чи іншим чином розпорядитися своєю земельною власністю – продати її, подарувати чи передати у спадок. «Все це, безумовно, підштовхне до негайного скасування земельного мораторію».

Та чи є підстави очікувати, що після скасування мораторію переважна частина земель сільськогосподарського призначення буде запропонована до продажу? Саме такою перспективою лякають українських селян прихильники мораторію. Вони твердять, що у такий спосіб продажна ціна виявиться вкрай низькою і це буде не на користь самих селян.

З’ясувалося, що подібні твердження поки що не мають під собою підґрунтя. Бо, згідно з дослідженням, 65% власників землі заявили, що не мають намірів продавати її навіть після скасування мораторію. А 12% перебувають у стані роздумів.

Це засвідчує, що подальша доля села надзвичайно турбує його жителів. Тож не випадково серед питань, яке розглядало дослідження, було й таке: кому слід надати право купувати землі сільськогосподарського призначення у разі скасування мораторію? 46,7% власників паїв відповіли, що покупцями мають бути лише громадяни України, які проживають у сільській місцевості. 33% зазначили, що це можуть бути всі наші співвітчизники, незалежно від місця їх проживання. На думку 26,3%, слід дозволити купувати землю фермерам, а 9% виступають за те, щоб її могли купувати також українські підприємства (юридичні особи).

Дослідження підтвердило, що більшість українців украй негативно ставляться до того, щоб надати право купувати українські чорноземи іноземцям. Потенційними покупцями земель сільськогосподарського призначення іноземних громадян вбачають лише 2,8% власників паїв, а іноземні підприємства – 2,1%.

Одне з головних питань – де взяти кошти, аби придбати землі сільськогосподарського призначення у разі скасування мораторію. Дослідження дало відповіді і на нього. 17,9% фермерів та 19% керівників сільськогосподарських підприємств заявили, що готові купити землю за власні кошти і до того ж відразу повністю розрахуватися за неї. Втім, не у всіх потенційних покупців наявний такий фінансовий ресурс. 50% фермерів та 45,1% керівників сільськогосподарських підприємств зазначили, що готові купити землю за власні кошти, але в розстрочку. Натомість 35,8% фермерів та 37,3% керівників сільськогосподарських підприємств у таких випадках покладаються на банківські кредитні ресурси.

На переконання Олександра Каліберди, останній показник засвідчує, що скасування земельного мораторію та впровадження земельного ринку сприятиме розвиткові не лише аграрного сектору, а й інших секторів, зокрема, фінансового. Зростатиме роль банківських кредитів, кредитних спілок тощо.

«Нарешті земельна власність з паперової форми перейде в реальну, люди відчують її переваги, дорожитимуть нею, і все це разом сприятиме зростанню ефективності виробництва в сільському господарстві, – сказав Олександр Каліберда. – Про це треба пам’ятати, зважаючи на те, що АПК сьогодні залишається одним із стрижневих секторів національної економіки».

**Тарас ТЕРНІВСЬКИЙ,**

**Національний прес-клуб з аграрних та земельних питань**

**Думка експерта**

**Марина Зарицька, менеджер з освітніх кампаній Проекту USAID «АгроІнвест»:**

- Дослідження з земельних питань, виконане на замовлення нашого Проекту Центром соціальних експертиз при Інституті соціології НАН України, є наймасштабнішим з усіх, які проводилися досі з земельних питань. Було опитано понад 5000 респондентів в усіх куточках України. На моє переконання, особлива цінність дослідження полягає в тому, що ми отримали не лише цифри процентних співвідношень позитивного чи негативного ставлення до тих чи інших ідей, а завдяки проведеним якісним дослідженням (у формі фокус-групових інтерв’ю) з’ясували причини, чому саме власники земельних ділянок та сільгоспвиробники сприймають чи не сприймають ці ідеї.

Зокрема, ми отримали інформацію про мотивацію тих 20,7% власників паїв та 26,6% фермерів/керівників підприємств, які виступають за скасування мораторію. Учасники фокус-груп повідомили: вони очікують, що запровадження ринку земель поповнить державну скарбницю, сприятиме розвитку фермерства та приходу в село нових інвесторів. Селянам імпонує, що у разі, якщо хтось не зможе чи не захоче самостійно обробляти землю, він зможе її продати, а сільгоспвиробникам подобається, що вони зможуть придбати землю, а не брати її в оренду.

Ті ж, хто виступає проти зняття мораторію, пояснили, що вони побоюються приходу в село «чужих» власників та великого капіталу, який витіснить фермерство. Крім того, їм здається, що ринок – це засіб «збагачення заможних та зубожіння бідних». Є також побоювання, що нові власники землі не дотримуватимуться сівозміни (а це – загроза втрати родючості землі) і використовуватимуть її не за цільовим призначенням. Селян турбує можливість зниження орендної плати за їхні паї та ймовірне зростання інфляції через появу вільних коштів у незайнятого населення, а сільгоспвиробників – ймовірність подрібнення площ, а також можливий прихід іноземних компаній, з якими вони будуть не в змозі конкурувати. Крім згаданих вище економічних ризиків, учасники фокус-груп називали й соціальні: можливе знищення села, занепад соціальної сфери та скорочення робочих місць. Крім того, селян дуже хвилює вірогідність війн за межу та відсутність змоги захистити свої права на землю.

На мій погляд, деякі з цих побоювань можуть мати під собою більше підстав, інші – менше, але важливо те, що ми почули ці думки. Сподіваюся, наші законотворці при розробці законодавства, яким регулюватиметься ринок земель сільськогосподарського призначення, дослухаються до них та знайдуть ринкові запобіжники проти цих ризиків. Це допоможе створити в Україні прозорий та передбачуваний ринок земель, який сприятиме зростанню економіки села і не принесе йому непотрібних соціальних потрясінь.