**Українські земельні відносини крізь призму американського досвіду**

*Нещодавно зі США повернулася група українських експертів, яка вивчала американський досвід роботи у земельній сфері. Про те, як можна вдосконалити земельні відносини в нашій країні з урахуванням зарубіжного досвіду, говоримо з директором Ресурсного центру з прав на землю Проекту USAID «АгроІнвест», президентом Асоціації «Земельна спілка України» Андрієм КОШИЛЕМ.*

**- Наскільки продуктивною виявилася поїздка до США?**

- Дуже продуктивною. Ми змогли ознайомитися з передовим досвідом земельних відносин Сполучених Штатів. Нам видалася нагода подивитися на це як на федеральному рівні, так і на рівні окремих штатів. Ми зустрічалися з місцевою владою, фермерами, представниками компаній, які проводять земельні аукціони, юридичних компаній, оцінщиками. Це для нас – неоціненний досвід.

**- В яких штатах ви побували?**

- Загалом наша поїздка тривала 3 тижні. За цей час ми встигли побувати в 16 штатах, зокрема, в Меріленді, Вірджинії, Нью-Йорку, Небрасці, Неваді, Вайомінгу, Масачусетсі. Тож проїхали країну від її сходу до заходу. І, звісно, побували, у Вашингтоні.

Чому я так детально про все розповідаю? Та тому, що США – це неоднорідна країна. Кожен штат має свої особливості. Частково вони зумовлюються кліматичними умовами, рельєфом місцевості. Усе це суттєво позначається на сільському господарстві, на тому, як господарюють на землі.

Що нас здивувало, так це те, що за такої регіональної специфіки в Америці діє цілісна аграрна політика. Причому вона працює потужно. Ніхто не ставить під сумнів її ефективність. Там суворо дотримуються законів. Не так, як у нас – не встигли ухвалити якийсь земельний закон, а навздогін йому готують новий, який може перекреслити всі попередні напрацювання.

Згадаймо, як складалася доля закону «Про ринок земель». Тільки й чулося, що ось-ось Верховна Рада його ухвалить. І вона навіть намагалася це зробити. Аж невдовзі з’явився законопроект «Про обіг земель сільськогосподарського призначення». Останнім часом Держземагентство запропонувало громадськості на обговорення нову ініціативу – законопроект «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення порядку продажу права оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення». Він докорінно змінює підходи до формування земельного ринку в нашій країні.

У США такої непослідовності в земельних питаннях немає. Принаймні, нам на це ніхто не жалівся. Називали різні проблеми, але такої серед них не було.

**- Хто організував цю поїздку?**

- Нас запросив американський уряд. Ми перебували в рамках програми International Leadership.

До складу нашої делегації увійшли фахівці із земельних питань. Вони представляли Верховну Раду, освітні заклади, недержавні організації і органи місцевого самоврядування.

**- Що в американській системі було особливо цікавим?**

- Понад усе – це досвід децентралізації земельних відносин. Ми переконалися, що у США на місцевому рівні вирішується дуже багато земельних питань. Це дозволяє гнучкіше підходити до розвитку населених пунктів, до створення привабливого інвестиційного клімату.

У нас дуже багато влади сконцентровано на центральному рівні. Це породжує чимало проблем. Одна з них має прямий стосунок до корупції. Тому що працює принцип – будь-яке рішення коштує грошей. Звісно, не легально сплачених, а тих, що йдуть до кишень чиновників.

На місцевому рівні корупція так не буяє. Зазвичай, члени громади стають свідками ухвалення рішень, у тому числі, і в земельній сфері. Відтак, вони можуть їх регулювати, впливати на них.

Тому особливо важливо наші територіальні громади наділити більшими повноваженнями. Це те, що намагаються зробити автори вітчизняної територіально-адміністративної реформи. Вивчення досвіду США остаточно переконало в тому, що її треба якнайскоріше запроваджувати.

**- Закритість земельних рішень в Україні – це чи не найголовніша проблема, з якою постійно стикаються землевласники і ті, хто прагне оформити власність на землю, її оренду. Як це виглядає в США?**

- Тут у земельних питаннях спостерігається абсолютна прозорість. Зрештою, щоб переконатися у цьому, не обов’язково їхати до Сполучених Штатів. Достатньо увійти в Інтернет, і ви одержите всю необхідну земельну інформацію. Вона є доступною для кожного. Це знімає напругу в багатьох земельних питаннях.

Як у нас усе це виглядає – усі знають: інформація про окремих власників землі – це мало не державна таємниця. Неподалік Києва у лісі виявили ділянку розміром у 2 гектари. Вона огороджена парканом заввишки у кілька метрів. Виглядає, немов цитадель. І ніхто достеменно не може сказати, кому та земля належить. Тільки натякають, що чиновнику дуже і дуже високого рівня. Мовляв, зрідка приїздить сюди…

**- Які механізми функціонування земельного ринку бажано було б запозичити в американців?**

- Ми дуже високо оцінили тамтешні підходи до консервації земель. Вони дозволяють зберегти землі сільськогосподарського призначення, унеможливлюють їх безпідставне переведення до інших категорій. Тому там землю, на якій вирощують хліб, не передають під житлову забудову або, наприклад, під будівництво автозаправок, як це часто трапляється у нас.

Цікавий інструмент – це передача земель у трастове управління освітнім закладам. Від господарювання на них вони отримують доходи і в такий спосіб фінансують власну діяльність. Ми бачили університети, які мають достатньо грошей і для організації навчального процесу, і для належного матеріально-технічного забезпечення.

**- Вітчизняна земельна сфера досі залишається надто корумпованою. Як з цим складається ситуація в США?**

- Головний механізм боротьби з корупцією – це публічність рішень, які ухвалюються, і їх доступність для всіх громадян. Тільки в США він працює, а у нас – ні. Тому ми і маємо протилежні результати.

Велике значення мають також економічні важелі. У Сполучених Штатах надають перевагу стимулюючим заходам. А це підкошує корупцію, бо вона завжди живиться тим, що забороняється. Якщо немає заборон, то немає і за що платити гроші чиновнику.

В Америці вже давно до цього звикли і навіть не уявляють, як може бути інакше. Коли я розповідаю про такі речі, то мої колеги, знайомі й родичі дивуються – а чи є взагалі земельна корупція в США? Я так відповідаю: справа не в корупції, а в її рівні і в тому, як система з нею бореться. В Америці вона з корупцією бореться успішно. В усякому разі, на жодній зустрічі, під час приватних розмов, які передбачають більшу відвертість, ніхто з американців на корупцію не нарікав.

**- Наскільки забюрократизованим у США є процес оформлення власності на землю, її успадкування, дарування, передачі в оренду?**

- Сам цей процес є досить складним, тому що покупець земельної ділянки, по суті, повинен відслідкувати весь ланцюг операцій, які були здійснені до нього. Як правило, цим займаються юридичні компанії чи адвокати, які беруть всі записи, починаючи з того моменту, коли держава роздавала землі своїм громадянам. І щоразу доводиться відслідковувати цей ланцюг операцій.

Попри свою складність ця процедура в США дає хороші результати. Якщо ви її успішно пройдете, то у подальшому можете спокійно працювати на землі, не думаючи про можливе її рейдерське захоплення.

Орендні відносини в Сполучених Штатах переважно є короткотерміновими. Вони можуть тривати 1-3 роки. Причому власники землі і орендарі підписують дуже прості договори. Зазвичай, вони їх не реєструють, хоча в різних штатах щодо цього може бути різна практика.

**- Чи стикаються американці з такими проблемами, як відумерла спадщина, нічийна земля?**

- Навіть в Америці не завжди знаходять реальних власників землі. Але на те є юристи. Вони займаються їх пошуком. Також ці справи розглядаються в суді.

Тобто, проблеми з відумерлою спадщиною та нічийною землею є, але вони вирішуються. І поки вони вирішуються, ніхто нелегально такі ділянки не використовує у сільгоспвиробництві. Якщо щось подібне і станеться, то проти порушника закону постане вся система.

Як у нас це виглядає? Людина пішла з життя, власників земельної ділянки ніхто не шукає, а сама ця ділянка успішно обробляється орендарем. Той як мав з того зиск, так і надалі продовжує отримувати доходи.

**- Напередодні нинішніх парламентських виборів лідери деяких політичних партій виступили проти запровадження в Україні механізму купівлі-продажу землі сільськогосподарського призначення. Що це – політичний популізм чи прояв можливої зміни політики в земельній сфері?**

- Забороняти продаж землі можна скільки завгодно, але якщо економіка потребуватиме механізму пошуку ефективного власника, то ринок землі все одно буде існувати. Сьогодні він перебуває у напівкримінальному стані, працює здебільшого нелегально. Але особливо прикро те, що держава не хоче визнати дійсності, а саме - існування такого ринку. Водночас вона прагне його регулювати і контролювати.

Експерти Ресурсного центру бачать, що є економічні та юридичні механізми, які дозволяють зробити наш земельний ринок прозорим. Безумовно, повинні бути певні обмеження, але заборонити продаж землі сільськогосподарського призначення практично неможливо.

Важливі кроки, які має здійснити Україна, щоб підготуватися до відкриття ринку земель, викладені в підготовленій нашими експертами програмі «Десять кроків до подолання корупції в земельних відносинах». З цією програмою та іншими напрацюваннями Ресурсного центру та Земельної спілки можна ознайомитися на Земельному порталі України (zem.ua).

Зараз ми активно впроваджуємо зазначену програму: організовуємо публічні обговорення, готуємо аналітичні матеріали, розробляємо проекти законодавчих актів. У цій роботі ми будемо використовувати й знання, отримані у США, але, звісно, з урахуванням наших реалій і особливостей українських земельних відносин та їх регулювання.

**Максим НАЗАРЕНКО,**

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