

Нова схема обману на земельному ринку загрожує фермерам-орендарям і власникам землі

Читати на російській



Нова схема обману на земельному ринку загрожує фермерам-орендарям і власникам землі

Держава гарантувала підтримку, які обробляють землю, першочергове право на викуп орендованих земельних ділянок, але аферисти знайшли спосіб, як ошукаати і фермера, і пайовика.

Минуло 2,5 роки як в Україні впроваджені ринок землі. А з 1 січня 2024 року вступив у дію його другий етап: суб'єктами ринку стали юридичні особи, засновниками яких є виключно громадяни України або держава чи громади. Земельна реформа – одна з тих, котрою задоволені президент України Володимир Зеленський. Про це він заявляв ще наприкінці 2021 року, зазначає видання "Глявоки".

Ринок сільськогосподарської землі в Україні стартував 1 липня 2021 року. З 1 січня 2024 року почався новий етап земельної реформи. Тепер юридичні особи мають право купувати сільськогосподарську землю. Продаж дозволяється лише на приватні ділянки не більше 10 тисяч гектарів. При цьому продаж комунальної та державної землі залишається забороненим.

З'ясуємо, які приводи для гордості та оптимізму дає нинішня ситуація, і що ми маємо за підсумками 2,5 років? Як і страхи та упередження виправдалися, а які виявилися лише популярнішими маніпуляціями окремих політиків. Звернемо увагу також на проблеми, які законодавець не передбачив. Так би мовити, розповімо про місця, де не чекали проблем, а вони з'явилися...

З історії обіцянок влади

Проект закону «Про ринок земель» було зареєстровано ще 28 лютого 2008 року, як не парадоксально, урядом Юлії Володимирівни Тимошенко. Одним із запобіжників обезземелення селян у цьому урядовому проекті, була норма про другу чергу покупців – власники та користувачі суміжних земельних ділянок. Про так звану токсичність мораторію на продаж землі заговорили за каденції Віктора Ющенка.

У квітні 2009 року президент заявляв за необхідне якнайшвидше ухвалити закони для організації ринку землі. Проте реально діяти у цьому напрямку почав уряд Азарова за президентства Януковича. 2 липня 2012 року з'явилася постанова Кабінету міністрів №609 «Про створення Державного земельного банку». Перед сумозв'язним земельним банком ставилися зокрема такі завдання, як фінансова підтримка розвитку малого і середнього сільгоспвиробника, підтримка державної програми розвитку АПК на основі поворотного фінансування.

«Ми братимемо на себе частину ризиків, стимулюватимемо інші банки, щоб кредитувалося наше сільське господарство, зокрема під заставу землі. Ставки кредитів будуть від 8% до 10%, а за рахунок компенсації до 2,6% і 3% річних», – розповідала очільниця банку Світлана Скосирська. Банк так і не запрацював.

Далі за земельну реформу та обіцянки селянам взявся наступний глава держави Петро Порошенко. Уряд Володимира Гройсмана анонсував систему пільгового кредитування фермерств, малого та середнього бізнесу на селі, підприємці виробництва нішевих культур та нішевого бізнесу, а також інвестицій у покращення ґрунтів.

«Знайдемі відповіді, що робити і як підтримати українського фермера», – наголошував Порошенко.

Чотири варіанти запровадження ринку землі в Україні, напрацьовані робочою групою при комітеті Верховної Ради України з питань аграрної політики та земельних відносин, було вперше презентовано під час «Всеукраїнського земельного форуму» у Києві 10 квітня 2019 року.

Зокрема, законом мали встановлюватися кваліфікаційні вимоги до покупців. Людина повинна була б мати аграрну освіту, досвід роботи у сільському господарстві не менше п'яти років чи займатися веденням товариного сільгоспвиробництва. По-друге, одна особа, відповідно до рекомендацій науковців установ Національної академії аграрних наук, не змогла б придбати на Поліссі більше ніж 1500 га, у Лісостепу – 1750 га; у Степу – 2100 га; Карпатській гірській області – 900 га; Кримській гірській області – 1100 га. Такі обмеження були передбачені для недопущення надмірної концентрації земельних ділянок у власності однієї особи та монополізації земель як ресурсу людського та економічного розвитку у сільській місцевості.

Заспокоювати обіцянками фермерів продовжив вже Володимир Зеленський. «Ще більші пільги мають бути у тих, хто вже зараз працює на цій землі та хоче стати її власником. І тільки потім, коли українські фермери отримають землю, можна буде дозволити її купівлю іноземним компаніям», – наголосив Зеленський. Уряд Гончарука планував малим фермерам частково компенсувати процентну ставку за кредитами, щоб вони могли конкурувати за купівлю землі.

В уряді запевняли, що угоди з продажу будуть прозорими і захищеними від будьяких махінацій.

Але при розгляді правок у профільному комітеті Ради один із найнадійніших запобіжників для фермерів, які обіцяли усі президенти та уряди, було відхилено. Нова про норму, яку передбачала правка депутата від партії «Батьківщина» Олега Мейдника, згідно з нею переважне право набуття у власність земельної ділянки сільськогосподарського призначення мають громадяни України, які постійно проживають на території України, відповідно, територіальної громади, об'єднаної територіальної громади, де здійснюється продаж земельних ділянок, мають сільгоспосвіту і досвід роботи в сільському господарстві.

Зрештою закон було ухвалено з відкладенням набрання чинності на один рік. Для уникнення спекуляцій та зловживань дійсно була передбачена складна процедура купівлі. Так і обмеження кола осіб, і обмеження площі, і перевірка набувача, і дотримання переважного права орендарів, тощо. До запуску ринку ретельно готувалися усі учасники ринку, зокрема нотаріуси. Вони проявили високий професіоналізм та готовність до обігу земель. І вже у липні 2021 року посвідчували перші договори купівлі-продажу.

Але обіцянки підтримати фермерські господарства в умовах обігу земель сільськогосподарського призначення у суцільно залишув так і залишилися обіцянками усіх урядів та президентів.

На сьогодні у законодавстві немає преференцій для господарств та їх членів, котрі працюють та живуть у селі, мають аграрну освіту, досвід у сільському господарстві та бажання займатися агропривибництвом, а не лише отримувати пасивні доходи з оренди землі.

Не встановлено й обіцяне першочергове право для придбання суміжних земельних ділянок, для формування масиву землі, що, до речі, вирішило б проблему чересмужжя.

Не було та немає програм пільгового кредитування під заставу землі з можливістю викупити власний земельний банк.

Позитивно є лише норма щодо викупу земель комунальної власності, котрі були надані у постійне користування, на пільгових умовах – за нормативною грошовою оцінкою. І то, що залежить від волі громади, а там ці питання розглядаються не завжди прозоро. Та й норма ця запізніла, бо з аналізу судової практики випливає, що за роки затягування реформи інституту постійного користування, злочинним шляхом, багато фермерів були позбавлені землі.

Не зрозуміло, чому перед ухваленням земельної реформи зі 131 статті Земельного кодексу України була вилучена норма про право набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення за договором ренти: коли одна сторона (одержувач ренти) переає другій стороні (платникові ренти) у власність майно, а платник ренти взаємн цього зобов'язується періодично виплачувати одержувачеві ренту у формі певної грошової суми або в іншій формі.

Що це означає на практиці? Що багаторічні надії та довірливі відносини, котрі склалися в пайовиків з господарствами, могли б мати продовження після відчуження земельної ділянки за таким договором. Наприклад, пайовик переає у власність земельну ділянку фермерському господарству за визначеною ними ціною, але також договором встановлюється для одержувача ренти довічна плата у вигляді 200 кілограмів пшениці та послуг з оранки присадибної ділянки.

Окрім продажу земель іноземцям, однією з найбільших «страшилок», які звучали перед кожним анонсом земельної реформи, була гіпотеза, що власники павів будуть обезземелені. Передбачення, що люди в один день за безцінь продадуть землю, не справедливі! Народ не має наміру продавати на цьому надто ліберальному ринку, але підґрунтя цього явище – економічне. Воно доводить, що орендні відносини ще до ухвалення ринку землі були добре розвинені в Україні.

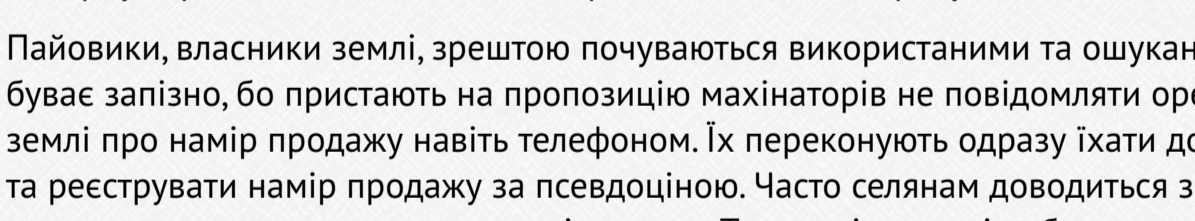
Конкуренція на ринку сформувала орендну плату за родючу землю на рівні \$220 за гектар, що не нижче рівня на сході Європи. Це свідчить, що прихильники вільного обігу земель, критики мораторію продажу землі, теж маніпулювали: спеціально оперували у своїх статтях низькими ставками орендної плати: наводили приклади виплат за пай з низькою якістю ґрунтів, або зумисне упускали інформацію про площу ділянки, порівнювали орендну плату у різних громадах.

«Вільний обіг землі збільшить орендну плату», – обіцяли вони, і жодного слова не говорили про рентабельність виробництва, від якого й залежить вартість оренди.

Поряд з цими міфами був ще один. Загрозою зображувалися агрохолдинги: вони нібито мали першими скупити усю землю і обезземелити власників сільськогосподарських угідь. І навіть уряди, які пропонували запобіжники від зловживань на ринку земель, пропонували саме захист від агрохолдингів, або, принаймні, надавали це. Але й тут переживання не справедливі.

Агрохолдинги, звісно, потужні виробники ціл фінансовими ресурсами, значно більшими, аніж у фермерських господарств. Вони дійсно в окремих громадах займають монополіне становище. Але у реаліях вільного ринку земель, з'ясувалося, що й там рахують собівартість виробленої продукції, планують витрати на півину та живну кампанії, розвивають парк техніки, тому цілком розуміють реалії ринку і об'єктивну ціну гектара. Та й якби усі орендодавці запропонували викупити 100% власного земельного банку, це просто неможливо зробити навіть великим агрокомпаніям.

Саме тому, наприкінці 2023 року дуже дивно було чути від колег та так званих фермерських псевдоспільнот, асоціацій та експертів, що **відкриття ринку землі для юридичних осіб** є загрозою для фермерських господарств, саме через сусідство з агрохолдингами. Це нісенітниця! Конкуренція за право оренди є навіть сьогодні, це правдиво. Щодо прав власності на землю – агрохолдинг переймається купівлею власного земельного банку.



У січні 2024 року юридичні особи придбали 498 земельних ділянок загальною площею 1461 га, або 10,4% від усіх проданих у цьому періоді ділянок. Дані: KSE

І тут малі та середні господарства опинилися майже у рівних умовах з агрохолдингами. У всіх виробників, від малого до великого, сформувалися однакові пріоритети: інвестиції у виробництво, а ще в умовах війни та падіння ціл, пошук шляхів зниження собівартості сільськогосподарської продукції, викуп власного орендованого земельного банку. Тобто навіщо нам сусідський земельний банк, якщо ми не маємо викупити її власник.

Схема «Надури і фермера, і пайовика»

А от звідки ніхто не чекав клопоту, враховуючи доволі складну процедуру придбання землі, так це недобросовісне її придбання шляхом обману суб'єкта переважного права, котрий не завжди можна перевірити та довести. Законодавчі залишили шахрайну, через яку пролазить спритні ділки та їхні агенти, часто діючі непорядно, за добре відпрацьованою схемою махінацій, котрим уряд обіцяв запобігти.

Суть схеми полягає у змові потенційного покупця з продавцем про завищену суму договору. Ця цифра направляється підприємству, яке орендує ділянку, у вигляді пропозиції, із розрахунком на відмову ним від переважного права. У результаті власник землі не отримає усієї заявленої у пропозиції суми коштів: він повинен буде повернути різницю готівкою після отримання коштів на рахунок.

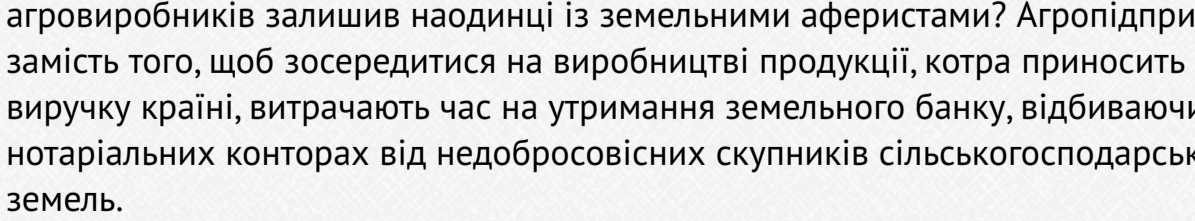
Пайовики, власники землі, зрештою почувуються використаними та ошуканими, але вважає записно, бо приставою на пропозицію махінаторів не повідомляти орендаря землі про намір продажу навіть телефоном. Їх переконують одразу їхати до нотаріуса та реструувати намір продажу за псевдоціною. Часто селянам доводиться завчасно власними коштами сплачувати за ці послуги. Так звані покуці роблять усе, щоб уникнути прямого спілкування власника землі з орендарем, який має переважне право визначене законом або ж договором користування, і може у ході розмови з'ясувати реальну ціну угоди.

Усім нам відомо про звичаєве право: вдарити по руках, отримати завдаток, запити мориги. Але у схемі новітніх маклерів продавець не завдаток бере, а сам сплачує наперед нібито покупцеві кошти, котрі втрачає. Як бачимо із введеним надто вільного обігу земель, ожила, описана понад сто двадцять років тому Карпенком-Карим у п'єсі «Хазяїн», справа земельних афер з позбавлення селян землі, де через образ Пузіря та маклера Маюфеса, український класик зображає моральне виродження хапуги, для якого зиск понад все, і який не зупиняється перед жодними аферами.

Не завжди власники землі усвідомлюють, що у випадку неправомірних дій для захисту своїх прав орендар або землекористувач може звернутися до суду, який накладе арешт на земельну ділянку.

Хто ж ці нові та загадкові латифундисти, з якими не конкурують навіть агрохолдинги? Здебільшого власники землі мають справу із представниками так званих покуців, котрі не те що не мешкають у громаді, а й взагалі перебувають за кордоном. І тут була б корисною правка аграрного комітету щодо набуття у власність земельної ділянки сільськогосподарського призначення громадянами України, які постійно проживають на території України. А вона, як вже згадувалося вище, була відхилена...

З моменту ухвалення реформа удосконалювалася, закон редагується, то ж і на сьогоднініх уряд законодавцем постає завдання розробити та ухвалити відповідні зміни з урахуванням описаних зловживань. Адже немає користі від цього ані власникові, ані аграріям, котрі працюють на землі, інвестують, сплачують податки, і ще дачекається захисту від шахраїв, фінансування та кредитування під придбання основного засобу виробництва – землі, яка натомість стає активом для спекуляцій.



У січні 2024 року ціни на сільгоспземлі, за даними KSE, суттєво зросли, у порівнянні з попереднім місцем. Якщо середньозважена ціна гектара у грудні 2023 року становила 37,0 тис. грн/га, то вже у січні – вже 41,9 тис. грн/га, що еквівалентно зростанню на 13,3%. Дані: KSE

Варту зауважити, що в умовах війни, діювання земельних відносин зазнало земної кадастру, надані на розгляд місцевими радами, але не передані у зв'язку із введеним заборони. Ділянки не мають власників, а тому з них не справляється земельний податок, що спричиняє втрати для бюджетів громад.

Ключовий доступ до публічної кадастрової карти, що обмежує права учасників ринку земель сільськогосподарського призначення та ускладнює здійснення угоди.

То ж постає питання: чому введено ці обмеження, а щодо купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення приватної власності їх немає, зокрема через катастрофічне падіння ціл на продукцію та обмеження експорту у зв'язку із російською агресією, через відсутність механізмів кредитування під купівлю землі, тощо?

Законодавець обмежив відчуження комунальних земель на час дії воєнного стану, а агропривибництво замінити тим, щоб зберегти час на виробництві продукції, котра приносить валютну виручку країні, витрачають час на утримання земельного банку, відбиваючись по нотаріальних контрах від недобросовісних скупників сільськогосподарських земель.

Теги: Фермери | Кабінет | Верховна | Кабінет | Порошенко Петро | Порошенко Петро | земельна реформа | Зеленський | Аферисти | Аферисти | аренда землі | аренда землі

Микола Сидоренко
РЕДАКТОР РОЗДІЛУ «НОВИНИ СВІТУ»

13 березня 2024 р., 14:47 | Переглядів: 2688 | Коментарів: 0

Розділювати | Надіслати товаришу

Коментарі:

comments powered by Disqus

Важливі новини



Останні новини

- 21:21 **Атака "шахедів": в Києві лунають вибухи**
- 21:13 **Перший бій у 2026 році: Усіх б'ється за пояс WBC проти Вервухена**
- 21:10 **На війні в Україні загинув 23-річний громадянин Великої Британії Айртон Редферн** - BBC
- 21:06 **Мобілізація в Києві: Конфлікт між переселенцями і військовими ТЦК на Трещинській потрапив на відео**
- 21:00 **Депутати: Російські війська просуваються на південній схід від Слов'янська**
- Підпишіться на наш канал в Telegram. Оперативно про головне
- 20:51 **Ветеран Мельник заявив, що у США виявляють українських військовозобов'язаних для повернення додому**
- 20:44 **Трамп терміново скликає засідання Ради національної безпеки США**
- 20:35 **Піль розслідує бізнес та родичі у ВККСУ: як платіжна система ТУМЕ пов'язана бізнесмена Мазулу та деректуктури**
- 20:28 **Вірбування під обстрілами та мільярдин скандал: Трпільську ТЕС готують до приватизації на тлі розслідувань про підставні фірми**
- 20:21 **НБУ винести пан'яну срібну монету незвичної форми, присвячену художник Олександрі Екстер**
- 20:14 **Посередник США попереджає про загрозу масштабного повітряного удару по Україні: фікшутки пуски "шахедів" з кількох напрямків**
- 20:07 **«Або сильний удар, або хороша угода»: Трамп анонсував ухвалення рішення щодо війни з Ізраїлем**
- 20:00 **У Балаклії через обстріл загрожив митинг будинок**
- 19:51 **Зеленський заявив про ознаки підготовки Росією комбінованого удару по Україні, зокрема із застосуванням ракет «Орехник»**
- 19:45 **Мобілізація в Одесі: люди розбили скло в автобусі ТЦК**
- 19:40 **Бит'ля атакували окупанти: Лутакіас з'явився відео моменту удару**
- 19:31 **«Міачня» або підготовка до змін у владі: у мережі обговорюють чуні кадрові перестановки**
- 19:24 **«Повертіть дитині тата»: Висловлювання співачки Аюопа Аюопа про званагя України посперто викликали скандал у сомержнях**
- 19:16 **У Хмельницькому винесли вирок кримошарударам, які окупуали інвесторів на 41,7 мільйона гривень**
- 19:09 **Завнужнення у шпинунстві та неподатки умов: як режим Лукашенка утримує українських політ'язанів у Білорусії**
- 19:00 **В Єкштеринбурзі студенти вербують на виробництво та обслуговування «шахедів» під виглядом комп'ютерної гри: «ЦПД»**
- 18:55 **Удар по Старобільську: кількість загиблих збільшилася до 18 осіб**

Теги новин

COVID-19 аргесія Росии Атака Війна

Война всу Вторженіє

Донька Трмпн Донбаск ДПД Зеленський ЗСУ Київв кльч коронавірус Корупція

Напад Росії на Україну

Нападеніє Росии на Украіну окупанти окупати Порошенко Путин Росія

Росіяя «в США Украина Украина ЧП Злидення коронавірус

Наші опитування

Чи вірите ви, що **Донька Трмпн зможе зупинити війну між Росією та Україною?**

- Так, повністю зможе
- Частково зможе, але не відразу
- Ні, не зможе
- Це залежить від дій інших сторін
- Важко відповісти

Голосувати | Показати результати опитування | Показати всі опитування на сайті