

У баталіях навколо ринку землі — багато гіпербол, мрій і брехні, але мало перевірки фактів.



Навряд чи було б правильним таку ґрунтовну штуку засновувати на настільки слабкому фундаменті. Що ж, надамо чималу послугу обом таборам, звільнивши їх хоча б від необхідності обговорювати фейки. Отже, річниці знаменитого рішення ЄСПЛ у "справі про мораторій" присвячується.

Фейк №1 про рішення ЄСПЛ у справі "Зеленчук і Цицюра проти України", яке встановило, що мораторій незаконний

Такі заяви ми зустрічаємо не лише у Фейсбуці, а й у популярних виданнях і виступах відомих публічних осіб. Однак проста перевірка тексту рішення говорить про прямо протилежне:

"107. Таким чином, Суд вважає, що обмеження, установлені стосовно здійснення прав заявників, відповідали вимозі "законності",

властивій статті 1 Першого протоколу до Конвенції". Тобто Європейський суд із прав людини вважає мораторій законним, таким, що не порушує Конвенції.

"108. ...Суд вважає, що рішення національних органів про те, що подовження мораторію на продаж земель слугувало цим цілям (уникнути обезземелення та зубожіння сільського населення), не можна вважати "явно необґрунтованим". Тут ще краще: Суд наводить обґрунтування мораторію цілями, які притаманні також обмеженням, установленим в інших країнах.

"110. Суд указує, що його роль у принципі не полягає у вирішенні питання про те, чи повинна держава, яка вирішила передати приватним особам землі, що раніше належали державі, дозволити після цього новим власникам продавати їх і на яких умовах". Тут Суд узагалі відмовляє собі в праві судити про доцільність мораторію.

Таким чином, Суд прямо визнає законність мораторію, його відповідність Конвенції та право держави самій визначати режим власності щодо безоплатно переданого державою майна. Суд бачить порушення прав заявників лише в тому, що вищі чини держави неодноразово обіцяли скасувати мораторій, чим викликали виправдані очікування власників, у яких останні були обдурені. Таким чином, права заявників порушив не мораторій і не ті, хто його встановив, а ті, хто обіцяв його скасувати. "147. ...на заявників... була покладена ноша неспроможності органів влади слідувати встановленим ними самими цілям...".

Суд прямо вказує, що він "не може підмінити її (держави) власне рішення з приводу того, чи буде доцільним існування ринку землі".

Звучали заяви деяких експертів про те, що Суд наказав Україні скасувати мораторій і впровадити ринок землі. Це також не є

правдою. "150. Рішення Суду не слід розуміти як таке, що зобов'язує невідкладно ввести необмежений ринок земель с/г призначення в Україні".

Наведено цитати з рішення, які можна легко перевірити.

Фейк №2 про вільний ринок землі в країнах Європи

Усі без винятку європейські країни суттєво обмежують оборот сільськогосподарських земель. Такі обмеження стосуються як максимальної кількості землі, сконцентрованої в одних руках, так і суб'єкта права на сільгоспземлі. Щодо суб'єкта обмеження можуть стосуватися громадянства, освіти, необхідності наявності значного стажу обробітку с/г землі.

Приклади візьмемо прямо з вищезазначеного рішення ЄСПЛ, п. 46–54, 127. Наголосимо, це факти, встановлені судом:

— в Австрії, Франції, Німеччині, Угорщині, Литві, Норвегії, Швеції, Польщі, Словаччині, Словенії для передачі права власності на землю сільськогосподарського призначення необхідний дозвіл спеціального органу державної влади. В Австрії, наприклад, для одержання такого дозволу покупець має надати гарантії, що він справді оброблятиме цю землю, тому землю не може придбати спекулянт, включаючи інвестиційні або пенсійні фонди. У Норвегії типовою умовою буде обов'язок покупця переїхати на цю ділянку та проживати там не менш як п'ять років. У Польщі, Словаччині та Словенії деякі категорії можуть бути звільнені від необхідності отримувати дозвіл, як правило, ті, хто вже багато років займається фермерством у цій країні;

— в Австрії, Угорщині, Латвії, Литві, Польщі, Словаччині та Словенії від покупця вимагається спеціальна освіта або попередній досвід роботи в агросекторі;

— у Франції, Польщі, Австрії, Італії, Угорщині, Нідерландах, Румунії, Росії, Чехії, Фінляндії, Грузії, Латвії, Литві, Словаччині, Боснії та Герцеговині, Сербії, Словенії, Македонії гарантується першочергове право купівлі сільгоспземлі головним чином близькими родичами, сусідами, місцевими громадами та державою;

— у Росії, Грузії, Молдові, Вірменії, Азербайджані, Хорватії, Боснії та Герцеговині, Чорногорії, Македонії с/г землю не можна продавати іноземцям;

— у Польщі, Угорщині, Естонії обмежено купівлю сільськогосподарських земель не громадянами ЄС;

— у Польщі, Росії, Угорщині, Естонії, Латвії, Литві, Туреччині та Македонії обмежений максимальний розмір с/г землі, сконцентрованої в одних руках. У багатьох інших країнах, де немає законодавчого обмеження на розмір землі, потрібен дозвіл держоргану, — останній за фактом дозволяє придбавати тільки земельну ділянку конкретного розміру, тобто також здійснюється контроль кількості землі в одних руках;

— Росія, Греція та Сербія обмежують купівлю землі в прикордонних районах;

— "... у багатьох із цих держав органи влади, мабуть, в основному переслідують такі самі цілі, які полягають у забезпеченні ефективного використання землі для агровиробництва **та запобігання надмірної концентрації земельної власності, зокрема, у руках економічних гравців, не залучених у місцеве сільське життя та фермерство**".

При цьому більшість перелічених вище країн передбачають обмеження також і для оренди сільгоспземлі. Як вказувалося вище, у деяких випадках покупець такої землі зобов'язаний сам її

обробляти та не може здавати її в оренду, в інших — орендувати може тільки обмежене коло суб'єктів. В Україні оренду землі взагалі не обмежено ні за суб'єктом, ні за розміром. Для початку свого агробізнесу в Україні достатньо орендувати сільськогосподарську землю, для чого не потрібно одержувати дозволи органів влади, бути громадянином України або ЄС, мати стаж фермерської діяльності в країні або відповідний диплом. Немає також обмеження за кількістю орендованої землі. У плані [доступу до землі](#) для заняття сільським господарством в Україні одне з найліберальніших законодавств у світі, тому розпочати агробізнес в Україні досить легко.

Фейк №3 про більш ефективне ведення господарства власником землі порівняно з орендарем

У найбільшому виробникові сільгосппродукції в ЄС — Франції (18% усієї с/г продукції ЄС) рівень орендування землі становить 90%. У Німеччині в оренді перебуває 60% сільськогосподарських угідь.

Заснування простого механізму відчуження права оренди може перетворити Україну на один із найпривабливіших регіонів для вкладень в агровиробництво навіть без можливості купівлі землі.

Фейк №4 про збільшення ціни землі у разі її оборотності

У Франції земельна ділянка змінює власника раз на 70 років, середня ціна на 2016 р. — 6 тис. євро за гектар. В Ірландії середня оборотність земельної ділянки — раз на 555 років, а вартість одна з найвищих у ЄС — 24 тис. євро за гектар (дорожче тільки в Нідерландах). Оборотність землі в Англії та Німеччини також низька — щорічно 0,41 і 0,53% відповідно, за даними на 2015 р. Ціна і там, і там по 19 тис. євро за гектар. Таким чином, за останні

сто років українська земля оберталася частіше, ніж французька, німецька, англійська й, тим паче, ірландська.

Фейк №5 про прихід інвестицій

Зростання ціни на землю випереджає зростання ціни на сільгосппродукцію. За даними The Economist, у наступні сорок років людство має виробити більше їжі, ніж за останні 10 тис. років, разом узяті. Пенсійні фонди США і Європи скуповують бразильські землі цілими провінціями, російські — мільйонами гектарів. За даними The Guardian, скуповуванню земель глобальними корпораціями сприяла дефорестизації в Африці та Океанії.

З українських 32 млн га ріллі на чорноземи припадає 28 млн. Середня вартість порівнянної землі в американському "кукурудзяному поясі" — 16,58 тис. дол. за гектар. Плюс ще й наближеність до найбільших ринків збуту фуражу — Європи та Близького Сходу.

Низькі дисконтні ставки європейських центробанків (іноді з від'ємним значенням) уже призвели до стрімкого зростання цін на землю в Європі. Дешеві (іноді під нульову ставку) європейські гроші чекають відкриття українського ринку землі, деякі для того, щоб скупити, агрегувати та продати дорожче, інші — купити в агрегаторів і довго отримувати пасивний дохід від оренди, виводячи його з України, — те, проти чого існують обмеження в усіх країнах ЄС.

Фейк №6 про священність і справедливість права пайовиків на землю та незаконність його обмеження

Політичне рішення 90-х про розподіл усього державного майна між громадянами обґрунтовувалося простою тезою про те, що це майно

було ними створене. У такий спосіб були розпочаті ваучерна приватизація промислових підприємств і розпаювання майна колгоспів. Слід згадати, що члени колгоспів окремо одержали майновий пай і окремо — земельний. Перший стосувався рукотворного майна колгоспів (корівників, свинарників, тракторних бригад, госпдворів та ін.) і, таким чином, є еквівалентом ваучерів для міських жителів. А розпаювання земель не має навіть вищевказаного слабкого обґрунтування про створення колгоспниками своєю працею майна. Слід сказати, що землі під промисловими підприємствами не були безоплатно приватизовані, що логічно. Тож члени колгоспу одержали у власність як те, що було створено працею (їх і предків), так і те, що не було ними створене. Понад те, ми пам'ятаємо, що в колгоспів земля опинилася внаслідок її експропріації у законних власників, нащадкам яких землю ніхто повернути не запропонував.

Коли заходить мова про несправедливість обмеження права розпоряджатися безоплатно отриманими землями, слід згадати, що майже всі пайовики добровільно, за заявою, одержали у власність землі вже з таким обмеженням, знаючи про нього. Про це згадує й ЄСПЛ у своєму рішенні.

Право на безоплатно отриману землю членами колгоспів ніяк не може бути більш справедливим, ніж право нащадків людей, у яких цю землю експропріювали внаслідок колективізації.

* * *

Скасовувати мораторій на купівлю сільгоспземель, опираючись на ці та інші фейки, — злочин. До [відкриття ринку потрібно готуватися](#), роблячи ставку не на швидкість здійснення реформи, а на її якість: закон про оборот земель має містити конкретні системи стримувань і противаг, що регулюють як сам ринок, так і діяльність

його учасників, земельний кадастр повинен виключати будь-які спекуляції навколо прав власності, а держава — забезпечувати захист цих прав. Зрештою, ми маємо розуміти, яку конкретно модель ринку обрали, яких результатів хочемо досягнути, і які вигоди може одержати країна та її громадяни, а не "потенційні інвестори", які при нинішніх розкладах виграють від скасування мораторію набагато більше, ніж Україна.