

РИНОК ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ: СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ

У статті розглянуто механізм функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні, можливі наслідки зняття мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення. Обґрунтована концепція подальшого реформування земельних відносин.

Ключові слова: ринок землі, землі сільськогосподарського призначення, земельна реформа, мораторій.

Вступ. Запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення належить до найбільш нагальних питань земельної реформи в Україні. Як відомо, заборона на продаж земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва була введена в Україні одночасно із запровадженням приватної власності на землю і, після декількох подовжень, зберігає свою чинність дотепер.

Таким чином, дуже актуальним завданням на сьогодні стає вирішення питання запровадження ринкового економічного обороту речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення із одночасною мінімізацією його потенційних негативних суспільно-економічних наслідків.

Аналіз публікацій на цю тему. Значний внесок у дослідження теоретичних аспектів земельних відносин і проблеми формування ринку сільськогосподарських земель зробили такі вчені, як Ю. Білик, П. Гайдуцький, А. Даниленко, Л. Новаковський, А. Третяк, П. Саблук та ін.

Метою дослідження є визначення можливих наслідків відняття мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення та обґрунтування концепції подальшого реформування земельних відносин в Україні.

Виклад основного матеріалу. У структурі земельного фонду значне місце посідають землі сільськогосподарського призначення, які пов'язані зі сферою виробництва сільського господарства, і які на сьогоднішній день є головною категорією земель, що забезпечують проведення земельної реформи. До сільськогосподарських земель належать усі землі, основним цільовим призначенням яких є їх використання в сільському господарстві. Відповідно до ст. 22 Земельного кодексу України (ЗКУ) [3] землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей.

Реформування земельних відносин в Україні здійснюється з 1991 року. Головним принципом, який визначив напрями здійснення реформ, стало подолання монополії держави на земельну власність та встановлення багатосуб'єктності права власності на землю.

Але, у зв'язку з відсутністю довершених інструментів регулювання ринку земель, залишається законодавчо заблокованим великий сегмент ринку земель – ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення, що становлять 45,7 % від площі держави [4].

Сьогодні ринок земель сільськогосподарського призначення стримується через мораторій (заборона на відчуження

сільськогосподарських земель шляхом їх продажу), на купівлю-продаж земельних часток (паїв) до 1 січня 2016 р.), який обмежує конституційні права власників земельних ділянок, що закріплені частиною першою ст. 90 ЗКУ [3] : «Власники земельних ділянок мають право продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину». Створення повноцінного земельного ринку перешкоджає мораторій, який постійно продовжується та натомість вирішення вже існуючих проблем, призводить до утворення нових.

Мораторій є результатом компромісу, досягнутого в ході протистояння прибічників і противників формування земельного ринку. Деякі політичні сили розглядають приватизацію землі в основному, як засіб для її купівлі-продажу і вбачають в цьому потенційну загрозу втрати землі для селян.

Мораторій на продаж землі в Україні не запобігає здійсненню трансакцій з землею сільськогосподарського призначення, проте спричиняє їх «тіньовий» обіг за відсутності прозорого ринку. В результаті зазнають втрат сільське населення — власники землі, які отримують нижчу ціну за свої земельні ділянки порівняно з умовами конкурентного ринку. Оскільки тіньові трансакції не передбачають сплату податків і відрахувань до державного і місцевих бюджетів, що врешті зазнають значних втрат [2].

Аналізуючи наслідки продовження мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, можна виділити окремі негативні сторони цього питання, такі як:

- штучне стримування оптимізації, раціоналізації та ефективності сільськогосподарського землеволодіння та землекористування;
- неможливість покращення технологічних умови використання сільськогосподарських земель внаслідок нераціональних розмірів землеволодіння;
- наявність дрібних ділянок одноосібних власників у масивах земель господарств, товариств, подальша концентрація більшої частини земель сільськогосподарського призначення у власності найменш економічно активної частини сільського населення, яке не має необхідних знань, фінансових та фізичних можливостей працювати на землі;
- надалі збільшуватиметься частина власників землі, які будуть отримувати земельні ділянки сільськогосподарського

призначення в спадщину, проживаючи при цьому у містах або взагалі в інших країнах, і не мають бажання ні займатися сільськогосподарським виробництвом, ні управляти земельними активами;

- зниження інвестиційної привабливості аграрного сектору української економіки, яка, насамперед, пов'язана з наявністю високих ризиків вкладень, що обумовлено відсутністю іпотечного кредитування сільського господарства під заставу земельних ділянок і т.д [1].

Порівняно з ринком сільськогосподарських земель на якому продовжує діяти мораторій, що обмежує його виключно орендою, ринок земель несільськогосподарського призначення активно розвивається в Україні вже протягом 20 років і, в даний час, характеризується наявністю на ньому всіх форм цивільно-правових угод.[5]

Для подолання можливих негативних наслідків мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення проектом Закону України «Про ринок землі» [6] пропонується створити державну спеціалізовану структуру з управління земель сільськогосподарського призначення, одним з основних завдань якої буде проведення землеустрою, консолідація та забезпечення охорони сільськогосподарських земель. Разом з цим багато політичних сил обґрунтовують необхідність стримування повноцінного включення сільськогосподарських земель в економічний оборот, мотивуючи це потенційною загрозою появи ланцюжка негативних явищ соціально-економічного характеру, а саме:

- зосередження значних площ земель у фінансово-промислових групах, з їх точки зору призведе до «обезземелення» селян і створенню «латифундій» латиноамериканського типу з найманими працівниками однак цей ризик може бути зменшений за рахунок якісної державної політики;

- продаж селянам земельних ділянок за ціною, нижчою ніж економічно обґрунтована і встановлена в державі, як наслідок відсутності віри в те, що на наступний день ціна не знизиться ще більше або взагалі зникне попит на земельні ділянки;

- концентрація значних площ земель сільськогосподарського призначення у власності фінансових установ (комерційних банків) під час переходу заставної землі у власність заставоутримувача. Слід зазначити, що такий ризик буде несуттєвим, оскільки

зацікавленість комерційних банків у цьому питанні відсутня, а земельні ділянки, на які звернене стягнення, згідно з чинним законодавством підлягають продажу на прилюдних торгах;

- поява такого негативного явища як «спекуляція» земельними ділянками, що може призвести до зростання вартості сільськогосподарської продукції і спровокувати інфляцію;

- неконтрольоване, масове зміна цільового призначення і поступова урбанізація сільськогосподарських земель.

Ця загроза незначна, так як за останні роки привабливі для промислового освоєння землі вже зазнали відповідні трансформаційні зміни; концентрація значних площ сільськогосподарського призначення у власності фінансових установ (комерційних банків) під час переходу заставної землі у власність заставоутримувача [1].

Відповідно до пункту 15 розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ [3] діє мораторій на купівлю-продаж сільськогосподарських земель, умовою зняття якого є набрання чинності законом «Про обіг земель сільськогосподарського призначення».

На сьогодні Держгеокадастр працює над цим законопроектом та після консультацій з учасниками ринку земель буде подано на розгляд до Верховної Ради України.

Проект Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» розміщено на офіційному веб-сайті Держгеокадастру України з метою проведення громадського обговорення відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Основною метою законопроекту є включення до економічного обігу земель сільськогосподарського призначення, законодавче закріплення шляхів і правових механізмів подальшого розвитку відносин землекористування і власності на землі сільськогосподарського призначення на загальноприйнятних у суспільстві засадах в їх тісній ув'язці з комплексом супутніх соціально-економічних, демографічних, юридичних, фінансово-кредитних, фіскальних та інших факторів, а також зняття соціальної напруги з земельних відносин у сфері сільськогосподарського землекористування [5].

Найбільш оптимальним способом розв'язання проблем, спричинених діючим мораторієм на купівлю-продаж сільськогосподарських земель, та досягнення мети законопроекту

є запровадження ефективного державного регулювання обігу сільськогосподарських земель, із одночасною мінімізацією його потенційно негативних соціально-економічних наслідків.

Захист законних інтересів власників земельних ділянок досягається через прозорість операцій на ринку земель, застосування «біржового» механізму купівлі-продажу земельних ділянок, максимальної поінформованості потенційних покупців сільськогосподарських земель про пропозиції на ринку земель.

Запобігання спекулятивним операціям та монополізації ринку сільськогосподарських земель досягається через обмеження площі земель, що може знаходитись у власності однієї особи; запровадження регресивної шкали державного мита при перепродажі земельних ділянок сільськогосподарського призначення протягом 10 років з дня укладення договору відчуження; встановлення вимог до потенційних покупців земельних ділянок.

Запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення та його ефективного державного регулювання в Україні дозволить забезпечити реалізацію цілої низки важливих на сьогодні проблем, зокрема:

- повноцінну реалізацію права приватної власності та інших прав усіма суб'єктами земельних відносин;
- створення перспективного ринкового середовища, що забезпечує постійний перехід речових прав на нерухоме майно до найбільш ефективних власників;
- підвищення інвестиційної привабливості сільського господарства;
- встановлення об'єктивної ринкової вартості земельних ділянок у процесі їх економічного обороту;
- раціональний перерозподіл та оптимізацію використання сільськогосподарських земель;
- підвищення ефективності використання природно-ресурсного потенціалу земель сільськогосподарського призначення та забезпечення продовольчої безпеки держави;
- безперешкодний доступ громадян до землі як ресурсу людського розвитку;
- збереження та створення нових робочих місць у сільській місцевості;
- стимулювання розвитку інститутів громадянського суспільства у питаннях захисту прав власників земельних ділянок

[4].

Таким чином з ланцюгом розвитку ринку землі в сільському господарстві України необхідно:

1) впровадити державне регулювання земель сільськогосподарського призначення;

2) визначити спеціальні фіскальні режими операцій з перепродажу земельних ділянок на вторинному ринку;

3) забезпечити збереження цільового призначення сільськогосподарських земель при їх відчуженні та введення економічних механізмів стимулювання викупу деградованих та малопродуктивних земель сільськогосподарського призначення для лісорозведення, садівництва, дачного будівництва, рекреаційних потреб;

4) визначити орган виконавчої влади який буде наділений повноваженнями управління державними земельними ресурсами;

5) встановити вимоги до створення земельної біржі, проведенню біржових земельних торгів, аукціонної діяльності на ринку земель;

6) розробити порядок надання та рефінансування іпотечних кредитів [1].

В цілому ж можна констатувати той факт, що на сьогоднішній день питання формування та розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення мають всі підстави на якісне вирішення і повноцінне існування. Створення інституційної основи для формування ринку сільськогосподарських земель – одне з основних і перспективних завдань, яке визначає ефективність реалізації поставлених перед аграрним сектором України цілей підходів і завдань.

Тому введення повноцінного ринку сільськогосподарських земель можна вважати об'єктивно обумовленим завданням, наслідком земельної реформи і трансформації земельних відносин.

Висновки. Отже для подальшого розвитку ринку сільськогосподарських земель, необхідно доопрацювати та прийняти закони «Про ринок землі» та «Про обіг земель сільськогосподарського призначення». Необхідно розвивати інфраструктуру ринку земель сільськогосподарського призначення, збільшити фінансове забезпечення заходів земельної реформи, створити систему гарантування речових прав на земельні ділянки у складі державного земельного кадастру, поінформувати громадськість щодо негативних наслідків мораторію на купівлю-

продаж земель сільськогосподарського призначення.

Рецензент – кандидат географічних наук, доцент С. В. Тітова

Література:

1. Гуторов А. И. Проблемы формирования и перспективы развития рынка земель сельскохозяйственного назначения в Украине [Текст] / А. И. Гуторов, Е. А. Гуторова // Никоновские чтения. – 2011. – № 16. – С. 448-449.

2. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні : автореф. дис ... д-ра екон. наук: 08.00.06 [Текст] / Андрій Геннадійович Мартин . – Київ, 2013 . – 42 с. – На укр. яз.

3. Паливода А. В. Земельний кодекс України: чинне законодавство зі змінами та допов. : станом на 1 лют. 2013 р. [Текст] / А.В. Паливода. – М. : Кодекс України, 2013. – 144 с.

4. Запровадження та перспективи розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://land.gov.ua/ne-v-katehorii/94546-zaprovadchennya-ta-perspektyvy-rozvytku-rynku-zemel-silskogospodarskogo-pryznachennya.html>.

5. Офіційний веб-сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії і та кадастру. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://land.gov.ua/rynok-zemel>.

6. Проект Закону про ринок земель : від 07.02.2012 № 4344-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=41981.

О. С. Зубченко

РЫНОК ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В УКРАИНЕ: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ

В статье рассмотрен механизм функционирования рынка земель сельскохозяйственного назначения в Украине, возможные последствия снятия моратория на куплю-продажу земли сельскохозяйственного назначения. Обоснованная концепция дальнейшего реформирования земельных отношений.

Ключевые слова: рынок земли, земли сельскохозяйственного назначения, земельная реформа, мораторий.

O. Zubchenko

AGRICULTURAL LAND MARKET UKRAINE: CURRENT STATUS AND PROBLEMS OF DEVELOPMENT

In the article the mechanism of functioning agricultural land market in Ukraine, the possible consequences of lifting the moratorium on the sale of agricultural land. Further substantiates the concept of land reform.

Keywords: land market, agricultural land, land reform, a moratorium.

Надійшла до редакції 26 березня 2015 р.