

Андрій САВА

д. е. н., с.н.с.,

заступник директора з наукової роботи

Ольга ОЛІЙНИК

к. е. н.,

старший науковий співробітник науково-технологічного відділу

аграрної економіки, інформаційно-аналітичної роботи,

маркетингу і трансферу інновацій

Ольга ДОВГАНЬ

молодший науковий співробітник науково-технологічного відділу

аграрної економіки, інформаційно-аналітичної роботи,

маркетингу і трансферу інновацій

Тернопільська державна сільськогосподарська дослідна станція ІКСГП НААН

ОЦІНКА МОЖЛИВОСТЕЙ І ЗАГРОЗ ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

У питаннях земельних відносин уже понад 28 років у суспільстві ведеться мова про приватну власність на землю сільськогосподарського призначення та запровадження її ринку. В останні роки це нагадує не просто ажіотаж, а певну боротьбу між різними частинами суспільства, влади і бізнесу.

Насправді ринок земель сільськогосподарського призначення існує, але лише у формі оренди земельних паїв, що знаходяться у приватній власності жителів сільської місцевості – колишніх працівників галузі, або їх спадкоємців. Державна і комунальна земля, як правило, є господарському володінні організацій і підприємств міністерств і відомств, окрім земель громад і запасу (якими відає Держгеокадастр), які теж можуть здаватися в оренду на аукціонах. Тобто існує безперечний факт функціонування обмеженого або викривленого ринку землі в Україні, який не дозволяє повноцінно механізм встановлення, зміни чи припинення прав власності.

Земельні відносини в Україні регламентуються законодавчо. Основним документом у цій сфері є Земельний кодекс [1]. У ньому є кілька дуже важливих норм, про які варто не забувати при формуванні моделі ринку землі:

- землі знаходяться під особливою охороною держави;
- право власності на землю гарантується (хоча не забезпечується до кінця право ним скористатися);
- земля не може завдавати шкоди громадянам, суспільству та погіршувати природне середовище.

Тому варто наголосити, що земля – комплексне поняття, тому відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею мають забезпечувати особливості її використання як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва.

Хоча ці постулати можна вважати більш декларативними, адже у повній мірі земельні відносини, захист інтересів усіх сторін, контроль за використанням землі, моніторинг екологічної складової землекористування не реалізований законодавчо.

У таких умовах законодавчий орган країни з ініціативи Президента прийняв Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» №552-ІХ від 31.03.2020 р. [2]. У документі прописаний механізм купівлі-продажу різними суб'єктами як господарювання, так органів влади із включенням певних обмежень. Але цим досягнемо лише певного варіанту моделі не ринку землі, а правил дотримання процедур придбання.

На наш погляд, необхідно ширше розглядати це питання, адже право купити чи продати – це невелика частка складного і всеохоплюючого процесу використання землі сільськогосподарського призначення. Бо земля є визначальним фактором природного, соціального та економічного середовищ життєдіяльності людини. А це означає, що від умов її використання залежить екологічний стан існування усіх живих організмів, економічні передумови (продовольча безпека, створення доданої вартості) високих соціальних стандартів (зайнятість, отримані доходи, якість проживання) життя людини.

Тому слід говорити про роль землі у формуванні сприятливого природного середовища; модель розвитку бізнесу зі створенням мотиваційних інструментів та запобіжників раціонального землекористування; перенесення економічних вигод у соціальну площину функціонування сільських територій. Тобто йдеться про можливості (рис. 1) і загрози (рис. 2) для категорій суб'єктів земельних відносин: власників паїв, представників бізнесу та держави.



Рис. 1. Можливості учасників запровадження ринку землі сільськогосподарського призначення для учасників ринку
Джерело: розроблено авторами



Рис. 2. Загрози для учасників запровадження ринку землі сільськогосподарського призначення для учасників ринку
Джерело: розроблено авторами

Загалом розглянуте питання потребує комплексного вирішення та обґрунтоване за такими напрямками.

1. Обіг земель сільськогосподарського призначення в умовах ринкової економіки має існувати та реалізовувати право приватної власності осіб у повній мірі.

2. Оскільки земля є особливим ресурсом і має не лише індивідуальне, а й суспільне значення, то сприйняття її об'єктом відносин має відбуватися на цих же принципах.

3. Повноцінний ринок землі має реалізуватися за допомогою розробки законодавчої бази (завершення формування земельного кадастру, реалізація землевпорядкування шляхом розробки проектів землеустрою конкретної земельної діяльності, прийняття нормативних документів, чіткої фіксації земельних трансакцій та відповідальності за ведення реєстру прав на нерухоме майно, зміни цільового призначення тощо) та механізму її використання (за економічною, соціальною та екологічною складовою).

4. Пріоритетним правом купівлі землі сільськогосподарського призначення мають користатися суб'єкти аграрного сектору економіки усіх форм, які функціонують на території громади та відповідають наведеним у статті критеріям.

5. Для ефективного використання землі державою мають бути створені рівні та сприятливі умови ведення бізнесу з врахуванням дотримання екологічних та соціальних стандартів їхньої діяльності.

Лише за цих умов ринок земель сільськогосподарського призначення матиме право на існування та позитивно впливатиме на розвиток бізнесу, територій, агросфери, суспільства і держави загалом.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України № 2768-III (в редакції від 21.02.2020 р.). Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

2. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» №552-IX від 31.03.2020 р. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-IX>.