

Роман ТКАЧУК

слухач магістратури

Тернопільський національний економічний університет

РИНОК ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ: МІФИ ТА РЕАЛІЇ

Не секрет, що Україна вимагає справжніх реформ майже в усіх важливих галузях суспільного буття, і сьогодні про це багато говорять. Занадто багато і занадто довго, так що саме слово реформа набуває гіркувато-недовірливого присмаку. Поряд з розмовами про освітню, медичну реформи останнім часом активно обговорюють можливість завершення земельної реформи, тобто відкриття ринку землі (вільного продажу землі). Дискусії на цю тему виносять на поверхню багато різних думок, в яких чимало страхів, сумнівів, недовіри і політизації.

Наскільки виправдані ці страхи, і яким насправді повинен бути ринок землі в Україні?

Відзначимо, що проведення земельної реформи на етапі відкриття ринку землі (вільного продажу землі) в Україні обумовлено умовами співпраці з Міжнародним валютним фондом. А в цілому, земельна реформа в Україні почалася ще в 1991 році. На початковому етапі земельної реформи проводили в основному інвентаризацію земель, встановлення та видачу документів на різні форми власності на землю. У 2001 році був прийнятий Земельний кодекс, який остаточно закріпив право приватної власності на землю і практично напрацьовану законодавчу базу щодо здійснення земельної реформи. Однак для створення справжніх цивілізованих ринкових земельних відносин необхідно прийняти ряд законодавчих актів, які б практично регулювали відносини в цій сфері.

Мораторій на продаж землі в Україні було введено в 2002 році і з тих пір його постійно продовжували: так, тепер його продовжили до кінця 2017 року. Позиція прем'єр-міністра Володимира Гройсмана щодо зняття мораторію, яку він озвучив недавно, полягає в тому, що оборот землі можна запустити на першому етапі тільки між фізичними особами, які є громадянами України, та в рамках обмежень не більше 200 га для однієї особи. При Мінагрополітики була створена робоча група, яка пріоритетним напрямком роботи на найближчі місяці визначила формування концептуальних основ обороту сільськогосподарських земель, розробку і подання на розгляд Кабінету міністрів України законопроекту «Про обіг земель сільськогосподарського призначення». В рамках цього напрямку передбачено створення національної платформи для проведення електронних аукціонів з метою забезпечення максимальної прозорості продажу державних і комунальних земель, а також надання можливості її використання для угод купівлі-продажу приватним особам.

Тому концепція того, яким повинен бути ринок землі в Україні знаходиться в процесі формування. Фахівці та експерти в цій галузі мають можливість подавати свої пропозиції, які можуть бути закріплені у відповідних законодавчих актах. На їхню думку, сьогодні дуже важливо виробити чіткі запобіжники, які повинні були б сьогодні застерегти і зняти всі страхи людей щодо ринку землі.

На нашу думку, з економічної точки зору, впровадження ринку сільгоспземель – це перш за все збільшення економічної активності, приплив додаткових коштів в економіку, отже, збільшення ВВП, поліпшення економічної ситуації в цілому. «Якщо не брати до уваги великі агрохолдинги, в малих і середніх фермерських господарствах є постійна проблема, яка виникає двічі на рік - нестача коштів на посівну і жнива. Кредитних ресурсів, фактично, немає, тому що немає чим забезпечити зобов'язання за кредитним договором. Найбільш популярна сьогодні у нас застава майбутнього врожаю. Якщо введуть ринок землі, це дасть можливість передати земельну ділянку в іпотеку для забезпечення зобов'язань по кредиту. А це в цілому - істотно збільшить кредитування агропромислового комплексу з відповідними економічними наслідками.

На нашу думку з правової точки зору не потрібно ніяких додаткових законів для того, щоб запустити ринок землі. «Досить внести невеликі зміни в перехідних положеннях Земельного кодексу України. Правова база для того, щоб ринок землі працював, на сьогодні є, адже реально ринок землі існує багато років. Якщо не брати до уваги землі товарного сільськогосподарського виробництва, всі інші землі знаходяться у вільному обігу. У тому числі частина сільгоспземель, скажімо, для садівництва, особистого селянського господарства, на яку не поширюється мораторій, є у вільному обігу їх не скупили олігархи за безцінь, вони не перейшли у власність іноземців. Тобто найпопулярніші фобії - безпідставні.

У той же час скасування мораторію зараз може привести до певних ризиків щодо перерозподілу ринку земель і тому потрібні запобіжники. «В одному з законопроектів, поданих до Верховної Ради, передбачена певна система оподаткування, яка буде запобігати спекуляції з землею. Наприклад, купив земельну ділянку і продаєш її в цьому ж році, необхідно сплатити дуже великий податок, якщо продаєш через рік – податок менше; через два роки - податок ще менше і т. д. – для того, щоб землю не скуповували зі спекулятивною метою. Запобіжники щодо іноземців існують і працюють сьогодні. У нас сільськогосподарським підприємством не можуть на правах власності володіти іноземні юридичні особи, іноземці, особи без громадянства.

Щодо введення запобіжників, які б унеможливили створення великих латифундій, скупку землі в одні руки, тобто варіанти на кшталт того, що вже існує – не більш 100 га в одні руки. Але принципове питання – це відсутність політичної волі на відкриття цього ринку. На його думку, великим латифундистам сьогодні вигідно орендувати землю за невеликі гроші. Сьогодні ставка орендної плати за результатами земельних торгів – 13-15%. Тобто там, де землі йдуть з торгів, орендна плата значно вища. Якщо введуть ринок землі, орендна плата буде підвищуватися, тому що орендар буде зацікавлений утримати орендодавця у себе, щоб він не продав землю комусь іншому.

Отже, перед впровадженням такого важливого кроку як введення цивілізованого ринку землі потрібно врахування думок тих, хто реально працює на землі і для кого важливо, щоб в законодавстві були прописані важливі фактори і заходи безпеки в функціонуванні земельної сфери. А також важливо, щоб місцеві громади мали вплив на формування сільської громади, дрібного аграрного бізнесу, який буде наповнювати місцеві бюджети, працювати на розвиток сільських громад і не дасть змоги відтікати сільському населенню з села. Тому що село є колискою української нації, і його потрібно зберегти. Тоді Україна може стати країною, про яку ми мріємо.

Література

1. Кириленко І.Г., Кравчук В.П. Актуальні проблеми земельного ринку в Україні // Економіка АПК. – 2012. – № 5. – С. 26 –29.
2. Мельник Л.Ю., Макаренко П.М. Наукові аспекти ринку земель // Економіка АПК. – 2012. –№ 9. –С. 10 –15.
3. Дзядикувич Ю. В. Економіка довкілля і природних ресурсів: монографія / Ю. В. Дзядикувич, Б. О. Язлюк, Р. Б. Гевко та ін. – Тернопіль: Астон. – 2016. – 392с.