

УДК 338.433

Шевчук Т. Є., ст. викладач, Пащук А. М., ст. 4 курсу ФЗГ (Національний університет водного господарства та природокористування, м. Рівне)

ЗАПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ: НАСЛІДКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

Стаття присвячена аналізу стану земельної політики в Україні, дослідженню переваг та недоліків запровадження ринку землі. Розглянуто думки експертів, громадян щодо найефективнішого запровадження ринку землі.

Статья посвящена анализу состояния земельной политики в Украине, исследованию преимуществ и недостатков введения рынка земли. Рассмотрены мнения экспертов, граждан относительно самого эффективного введения рынка земли.

The article is devoted the analysis of the state of the landed policy in Ukraine, to research of advantages and lacks of introduction of market of earth. Opinions of experts, citizens, are considered in relation to the most effective introduction of market of earth.

Ключові слова: Закон про ринок земель, Земельний кодекс України, мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, вартість землі, обезземелення селян, проблеми, перспективи.

Запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення – надзвичайно важливий, необхідний і відповідальний крок на шляху здійснення земельної політики. Земля є основним ресурсом людського розвитку в сільській місцевості, але цю функцію вона виконуватиме лише за умови консолідації сільськогосподарського землекористування та формування ефективних агроформувань ринкового типу. Запровадження даного механізму призведе до активізації економічної активності та розвитку бізнесу в країні, забезпечення господарюючих суб'єктів земельними ділянками відповідного цільового призначення з метою реалізації інвестиційних проектів, збільшення виробничих потужностей, розвитку транспортної інфраструктури тощо. Сучасний стан земельної політики є нестабільним і не може повноцінно регулювати відносини в даній сфері.

Проблемами запровадження ринку землі сільськогосподарського призначення займаються М. Гладій, Л. Новаковський, Л. Козаченко, В. Матвійчук, М. Калужний, П. Кулинич, В. Носік. Експерти, досліджуючи дану проблему внесли вагомий внесок в розвиток земельних відносин.

Стан земельної політики в Україні є досить нестійкий, слід відзначити наявність низки проблемних питань, які потребують невідкладного вирішен-

ня. Всі вони є досить серйозними і потребують уваги збоку держави та оперативного їх вирішення. Серед цих проблем: невпорядкованість економічно-правових відносин власності на землю, неефективність державного управління земельними ресурсами та землекористуванням, недосконалість земельного законодавства та інфраструктури ринку земель, особливо – сільськогосподарського призначення, відсутність збалансованої системи ведення державного земельного кадастру, реєстрації прав на землю, розподілу земель, землеустрою.

Методи дослідження. Дане дослідження проводилось з використанням наступних загальнонаукових методів пізнання, зокрема системного підходу, порівняння, аналізу і синтезу, теоретичного узагальнення.

Метою даного дослідження є визначення основних наслідків запровадження ринку землі сільськогосподарського призначення, шляхів покращення земельної політики, забезпечення збалансованого регулювання та захисту прав селян на землю.

Результати досліджень. Найбільше багатство нашої держави – це її земля. За природною родючістю українські ґрунти є одними з найкращих у світі. На території України зосереджено чверть світових запасів чорноземів. Історичні факти свідчать, що земельні питання були досить актуальними, доказами цього є: війни за перерозподіл світу, у роки Першої світової війни, українські землі стали центром зазіхань ворогуючих сторін: Австро-Угорщини, Німеччини та Росії; Декрет про землю 1917, який скасував право приватної власності на землю, оголосив націоналізацію земельного фонду; здійснення окупаційної політики в роки Другої світової війни, яка передбачала широкомасштабну програму економічного пограбування, а саме вивозу в Німеччину родючого українського чорнозему. Ці та інші історичні факти є прямим доказом визнання всезагальної цінності наших земель.

Земельні питання в сучасній політиці є досить актуальними, адже українська земля є особливо цінною в порівнянні з іншими країнами. Оскільки наша держава має унікальне географічне розташування, що веде до сприятливих умов розвитку аграрного бізнесу. Україна за радянських часів була однією з найпотужніших країн з агропромисловим комплексом. На сьогодні, вона втратила свою потужність, суттєво зменшилось виробництво сільськогосподарської продукції.

Дбаючи про успішне майбутнє країни і її сталий розвиток, держава має проводити розумну та збалансовану політику щодо регулювання ринкових земельних відносин, забезпечувати ефективний перерозподіл земель як основного національного багатства, забезпечувати їх раціональне використання і охорону [1].

Запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення – надзвичайно важливий, необхідний і відповідальний крок на шляху здійснення земельної політики. Головною законодавчою проблемою в частині запровадження ринку земель є відсутність законодавства, прийняття якого було пе-

редбачено Кодексом, а саме: закону про ринок земель та недосконалість закону про державний земельний кадастр[2].

Михайло Гладій, президент Національної сільськогосподарської палати України, висловив свою думку про стан державної земельної політики: «Якщо відповісти стисло, то, мабуть, не знайдеться в Україні не лише політика, чиновника, службовця будь-якого рівня, не кажучи вже про тих, хто має у власності землю, кого б задовольняла нинішня земельна політика. А якщо більш точно – то як може задовольняти чи не задовольняти те, чого, по суті, немає? Адже не можна назвати збалансованою і стабільною політикою купу законодавчих актів і навіть Земельний кодекс, на додаток з безліччю президентських указів, урядових постанов, наказів, різних програм, проектів (у т.ч. за участю іноземних експертів і міжнародних фінансових структур), розроблених, прийнятих, ухвалених і виданих у цій сфері. А чітко визначеного, фінансово обґрунтованого, експертно оціненого, виваженого та продуманого до деталей і строків – такого стратегічного документа немає. Та й немає поки політичної волі його приймати» [3].

Згідно з чинним законодавством громадяни України можуть вільно здійснювати земельні операції лише із земельними ділянками, які вони одержали у приватну власність для ведення особистого підсобного господарства, присадибними ділянками для ведення садівництва, дачного і гаражного будівництва. На відчуження інших земель сільськогосподарського призначення відповідно до чинного Земельного кодексу України діє мораторій.

Мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення був введений 1 січня 2002 р., але на думку Леоніда Новаковського, співавтора трьох земельних кодексів України, економічних підстав для його введення не було. Згідно з президентським указом від 10 листопада 1994 року право на земельну частку (пай) стало об'єктом купівлі – продажу, на інших цивільно-правових угод. Паювання почалось у серпні 1995 року, отже починаючи з 1996 року власники земельних паїв, а це переважно пенсіонери, могли вільно відчужувати свої земельні частки. За чотири роки (1996–1999) із 6 млн паїв вони продали 2,6 тис., подарували 5,1 тис., успадкували 36 тис., що в середньому за рік становить 10,8 тис. паїв, або 0,2% загальної кількості. «Це абсолютно нормальний і прогнозований рух права на земельну частку (пай), і змінювати його не було підстав», – вважає учений.

Однак, за його словами, Президент у березні 2000 року визнав як невідкладний проект нового Земельного кодексу, який уряд вніс на розгляд Верховної Ради. Відтоді і розпочалася боротьба за «захист» прав селян на землю шляхом заборони її купівлі – продажу.

«Як відреагували на це власники паїв? За 2000 рік із 0,5 до 7,3 тис., або у 15 разів, зріс продаж паїв, із 1,3 до 53,5 тис., або у 40 разів, більше їх подарували, із 19 до 169 тис., або у 19 разів, більше успадкували часток (паїв). Як бачимо, мораторій не захистив права селян на землю, а прискорив перехід

цього права до інших громадян, тобто спричинив обезземелення селянства», – зазначив професор.

Проаналізувавши вищевказані дані, нами було графічно зображено рух права на земельну частку (рис. 1).



Рис. 1. Рух права на земельну частку (пай)

За результатами соціального дослідження «Оцінювання проведення земельної реформи в Україні» Інституту соціології НАН України, а саме купівлі та продажу землі сільськогосподарського призначення, можна зробити висновки про ставлення жителів нашої країни щодо вищевказаної проблеми. За результатами опитування 2010 року кількість противників ринку землі серед населення України становить 57,3%. В даному дослідженні, на питання про ставлення до купівлі-продажу відповідають власники землі, тобто ті, кого це питання стосується в практичній площині (рис. 2) [7].

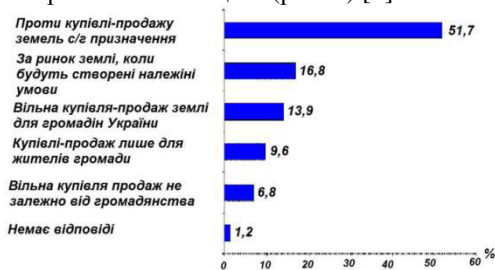


Рис. 2. Ставлення до купівлі – продажу сільськогосподарської землі, що знаходиться в приватній власності, %

Якщо зараз скасувати мораторій на продаж землі сільськогосподарського призначення, її вартість буде дуже незначною – не більше 500 доларів за гектар. Про це заявив в ефірі «Радіо Свобода» Леонід Козаченко, президент Української аграрної конфедерації, голова Ради підприємців при Кабміні.

«Якщо починати продавати землю сьогодні, то вартість її буде дуже-дуже низькою. Якщо бути конкретним, то ми моделювали ситуацію, тому що поруч із нами Росія, де є ринок землі, Молдова, потім східноєвропейські країни,

в яких це почалося раніше. Ми приблизно порахували. У нас є тіньовий ринок землі сільськогосподарського призначення. І якщо це все узаконити, відкрити, що відбудеться в цих умовах, коли такий рівень капіталізації бізнесу, ми порахували, що вартість гектара середня по Україні буде десь 500 доларів», – розповів Л. Козаченко.

В то й же час, за його словами, якби зараз в Україні розвитку агробізнесу був достатньо високий, стартова ціна могла б бути в п'ять разів вищою – 2,5 тисяч доларів, навіть враховуючи бажання 7 мільйонів власників паїв продати землю. При таких обставинах «десь через п'ять років вартість чорноземів українських була би не менше 10 тисяч доларів за гектар», – сказав він.

«У нас зараз обробляється приблизно 35 мільйонів гектарів, помножити на 10 тисяч доларів, то це 350 мільярдів. Уявіть собі, що це за актив, який може використовуватися як залучення кредитів. Це величезний актив. Звичайно, він повинен якимсь чином бути задіяний. Але якщо ми зробимо так, як зараз відбувається, то 500 доларів на 350 помножити, то це зовсім не ті гроші. І, звичайно, так робити не бажано», – вважає Л. Козаченко [4].

Отже, це є свідченням того, що запровадження ринку землі загрожує обезземеленню селян, а це призведе до зростання безробіття.

Є і позитивні сторони запровадження ринку, які усунуть проблеми завданні мораторієм.

Тривале збереження мораторію спричинило до суттєвих диспропорцій земельних відносин в Україні, які стають на заваді ефективному та конкурентоспроможному функціонуванню цього сектора національної економіки.

Мораторій перешкоджає оптимізації структури сільськогосподарського землекористування. Дрібну земельну ділянку неможливо обробляти із застосуванням прогресивних агротехнологій, сучасних технічних засобів.

Загрозливих масштабів набуває екологічно необґрунтована практика використання орендованих земель (насамперед, шляхом вирощування на них соняшника впродовж багатьох років поспіль), що призводить до повного виснаження земельних ділянок.

Мораторій шкодить соціальним і економічним інтересам переважної більшості власників земельних часток. Спадкоємці сільських жителів проживають переважно в іншій місцевості (у містах, в інших країнах) і не мають інтересу самостійно працювати на землі, тим більше на малих ділянках [5].

Метою прийняття Закону про ринок земель, як зазначається в пояснювальній записці до проекту Закону України „Про ринок земель”, є правове врегулювання питань, пов'язаних з організацією і функціонуванням ринку земель в Україні шляхом визначення у законопроекті правових та економічних засад організації і функціонування ринку земель, встановлення особливостей та порядку продажу земель державної, комунальної та приватної власності на земельних торгах, встановлення економіко-екологічних та правових обмежень щодо обороту земель сільськогосподарського призначення з метою

запобігання спекулятивним операціям та монополізації ринку земель сільськогосподарського призначення, оптимізації сільськогосподарського землекористування тощо [6].

Але, чи відповідає реальний зміст закону вищенаведеним твердженням?

Проаналізувавши нову редакцію законопроекту, можна зробити певні висновки:

- створення державного оператора на земельному ринку, найцінніший актив держави віддається під контроль лише однієї структури. При цьому, відповідно до нової редакції закону "Про ринок земель", ніякої відповідальності за свої дії цей державний оператор не несе. У нього є тільки повноваження, можуть проводити торги, перевіряти документи, приймати рішення про допуск або не допуск до торгів, відбирати ліцитаторів. Тобто це такий орган, який по своїй суті нічого не продукує, але від якого, у разі прийняття закону в такому вигляді, на земельному ринку України залежатиме буквально все;

- створення земельного банку, якому єдиному буде надана можливість брати під заставу землі сільськогосподарського призначення для товарного виробництва. Жоден інший банк такого права не матиме. Тут повторюється схема з державним оператором – створюється ще один монополіст, який не дасть можливості для вільного розвитку ринку землі. Тобто українці позбавляються права здавати під заставу свої землі будь-якому іншому банку, який може надати кредит на вигідніших умовах. У порушення закону про банки, у порушення Конституції – цей земельний банк отримує право купівлі – продажу землі, тобто виступатиме оператором на земельному ринку.

У передостанній редакції закону були визначені три суб'єкти, які могли купувати й продавати землю. Це:

- громадяни України;
- держава;
- фермерські господарства.

У новому вигляді фермерські господарства зникли, натомість замість них з'явився земельний банк.

Водночас законопроект у новому вигляді втратив своє основне призначення – він абсолютно не захищає власників земельних ділянок від махінаторів. Тут треба звернути увагу на те, що автори не прописали в ньому запобіжника проти обдурювання людей по мінімальній ціні. Йдеться про те, що не передбачено визначення тієї мінімальної ціни, за якою може бути продана земля. Точніше кажучи, прописано лише, що державні й комунальні землі не можна продавати дешевше експертної оцінки, а ті ділянки, які належать приватним особам, – можуть продаватися за будь-якою ціною.

Мінімальна кількість землі, яку можна орендувати в одному районі, становить 6 тисяч гектарів. Чому саме так – незрозуміло. Адже є райони, які відрізняються за площею й у 20 разів. Для одного району 6 гектарів – це через край, для іншого ніщо. Механізм абсолютно непродуманий.

Для товарного сільськогосподарського виробництва в одні руки можна купити максимум 100 гектарів землі. Це для будівництва – ключовою є пло-

ща ділянки. А для товарного сільгоспвиробництва – те, скільки товарної продукції можна із цієї ділянки отримати. За логікою, мала б враховуватися родючість землі. Бо одна справа – земля на Поліссі, інша – у Черкаській області, ще зовсім інша – у Карпатах, у степу, у посушливих регіонах.

Висновки. Земельні питання в політиці України завжди були, є і будуть досить актуальними, адже українська земля є особливо цінною в порівнянні з іншими країнами, оскільки має унікальний земельно-ресурсний потенціал, її географічне розташування веде до сприятливих умов розвитку аграрного бізнесу. На сьогодні Україна втратила свою потужність в агропромисловому комплексі, суттєво зменшилось виробництво сільськогосподарської продукції. Ведення правильної, науково-обґрунтованої, вираженої, цілеспрямованої земельної політики, а також введення державного чіткого, правомірного контролю за її здійсненням сприятиме розвитку економіки України, збільшенні зайнятості населення і зростання рівня країни в цілому.

Скасування мораторію на продаж землі в даній ситуації держави призведе до краху земельних відносин, принесе величезні збитки економіці держави, знизить рівень життя селян. Для запобігання даних проблем, потрібно оперативнo врегулювати механізм ринку землі, встановити особливості та порядок продажу земель державної, комунальної та приватної власності на земельних торгах, встановити економіко-екологічні та правові обмеження щодо обороту земель сільськогосподарського призначення з метою запобігання спекулятивним операціям та монополізації ринку земель сільськогосподарського призначення, оптимізації сільськогосподарського землекористування, встановити відповідні ціни на землю, запобігти обезземеленню селян.

1. Мартин А. Мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення: наслідки та перспективи / А. Мартин, С. Горбатович // Землевпорядний вісник. – № 2. – 2006. – С. 58-60. 2. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – № 2768-III. 3. Державна земельна політика в Україні. Аналітична доповідь УЦЕПД // Національна безпека і оборона. – К., 2009. – № 3. – С. 44-45. 4. Мораторій на продаж землі був введений безпідставно – експерт [Електронний ресурс] // «ГолосUA». – 2011. – Режим доступу до журналу: http://www.golosua.com/ua/main/article/politika/20111211_moratoriy-na-prodaju-zemli-byil-vveden-bezosnovatelno-ekspert. 5. Розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Аналітична доповідь / Собкевич О. В., Русан В. М., Юрченко А. Д., Скороход В. О. – К.: НІСД, 2011. – С. 13-15. 6. Закон України «Про ринок земель» // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 9001-III. 7. Державна земельна політика в Україні. Аналітична доповідь УЦЕПД // Національна безпека і оборона. – К., 2009. – № 3. – С. 44-45. 7. Оцінювання проведення земельної реформи в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.dazru.gov.ua/terra/img/publishing/?id=118516>.

Рецензент: к.політ.н. Ткаченко Г. І. (НУВГП)