

ПЕРСПЕКТИВИ ЗНЯТТЯ МОРАТОРІЮ НА ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УМОВАХ СЬОГОДЕННЯ

Віталій Бабій, Аліна Скоробагатько

Кафедра землеустрою та кадастру, Національний авіаційний університет, просп. Космонавта Комарова 1, Київ, Україна, 79013, E-mail: vet-al@ukr.net

В роботі представлені та проаналізовані можливі перспективи та недоліки зняття мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення з урахуванням сучасних умов розвитку України.

Ключові слова – мораторій; ринок земель; землі сільськогосподарського призначення; земельна реформа; обіг земель; продаж земель; перспективи обігу земель сільськогосподарського призначення.

Вступ

Суперечки, щодо зняття мораторію на землі сільськогосподарського призначення в Україні тривають вже досить довго і не відомо скільки часу ще будуть продовжуватись. Мораторій на землі сільськогосподарського призначення був введений, як тимчасовий захід для того, щоб не дозволити агрохолдингам скуповувати землі у людей за безцінь. Але цей тимчасовий захід в нашій країні уже триває більше 15 років. І складається враження, що всім учасникам дискусій щодо мораторію важлива сама «гра», але аж ніяк не кінцевий результат, який призведе до врегулювання цього питання.

Власниками земельних паїв є 15% населення України, переважно з сільської місцевості. За період дії мораторію близько одного мільйону власників вже померли так і не дочекавшись права вільно розпоряджатися своєю власністю, враховуючи ще й тенденцію, коли весь світ переходить до методів точного землекористування, то раціональне і ефективне використання земельних ресурсів постає дуже актуальним питанням, що потребує невідкладного вирішення [1].

Тому й не дивно, що проблемами запровадження ринку землі в Україні переймається низка фахівців які досліджують проблемні питання ефективного землекористування. Серед найвідоміших фахівців можна виділити таких авторів як: А.Мартин, О.Мушак, С.Кубах, Д.Ливч, А.Мірошніченко, А.Потіха, О.Краснолуцький, Л.Бальцерович, Ю.Костюченко.

За час існування мораторію з 1 січня 2002 року власникам земель сільськогосподарського призначення заборонено:

а) купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності;

б) купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

в) купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства;

г) зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

д) зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства;

е) купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних часток (паїв);

є) зміна цільового призначення (використання) земельних часток (паїв).

Але дія мораторію не поширюється на такі випадки:

а) вилучення (викуп) земельних ділянок сільськогосподарського призначення для суспільних потреб;

б) обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону;

в) передача земельних часток (паїв) у спадщину.

Всі вищеперераховані заборони не дають змогу власникам вільно розпоряджатися своїм майном, що суперечить Конституції України та Європейській конвенції з прав людини. Але якщо брати сьогоднішні реалії то земля в Україні вже давно купується і продається, тіньовий ринок який існує вже не один рік і активно розвивається ніхто не відміняв. Тому подальші затягування введення повноцінного і врегульованого обороту земель тільки збільшують розміри зловживань і масштаби тіньових угод.

Скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, з певними регулятивними нормами надасть селянам-власникам землі такі переваги:

- можливість вільного продажу своєї земельної ділянки, зростання вартості оренди, та розширення можливостей в переговорах з великими агрогравцями, щодо здачі своїх земель в оренду. У багатьох лобістів вільного обігу земель сільськогосподарського призначення виникають побоювання, що іноземці або ж

спекулянти скуплять всі землі за низькою стартовою ціною, але якщо прописати мінімально можливий рівень грошової оцінки для угод з землею, надати пріоритетне право на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення особам, що пов'язані із сільськогосподарською діяльністю та мають необхідну кваліфікацію, ввести високу ставку податку на перепродаж землі в короткостроковому періоді - всі ці дії унеможливають подібні побоювання.

В усіх без винятку країнах де запроваджувався вільний ринок землі, місячна плата за оренду землі с/г призначення суттєво зростала, зараз місячна вартість оренди землі в Україні становить близько 100 грн/га, і це при тому що майже половина виплат за оренду землі здійснюється в товарному, а не в грошовому еквіваленті. Для порівняння місячна вартість одного гектару землі в Нідерландах становить 130\$, в США 30\$, в Польщі 20\$.

Тому і не дивно, що представники агрохолдингів виступають в основному проти зняття мораторію, дуже низька ціна за користування земельними паями їх повністю влаштовує. Крім того, зараз агрохолдинги не надто переймаються питаннями відновлення родючості землі, а намагаються по максимуму виснажити чужу землю з метою отримання швидкого прибутку. Коли земля буде у власності агрокомпаній, це забезпечить ощадливий та довгостроковий обробіток землі з думкою про її майбутнє;

- можливість реалізації конституційних прав щодо розпорядження власним майном. Обробляти самому, продавати чи здавати в оренду повинен вирішувати власник. У нас функціонує ринок нерухомості, але ж не всі власники продають дах над головою заради швидкої вигоди, то чому всі повинні після відміни мораторію одразу бігти продавати свої паї? В Україні розважливі люди які знайдуть спосіб якнайкраще використати свій земельний наділ;

- можливість залучати інвестиції, створювати спільні агропроекти, отримувати банківські кредити під заставу землі для розвитку малого бізнесу для більш ефективного ведення сільського господарства. В перспективі перелічені вище переваги дадуть змогу розвиватись особистому селянському господарству та фермерству за рахунок виручених коштів від кредиту чи продажу частини паю, дозволить на отримані кошти, відкрити власну справу, що призведе до збільшення надходжень до місцевих бюджетів, пожвавлення економічної активності на селі, розвитку сільської інфраструктури.

В цілому відміна мораторію поступово поверне людей в село, тому що там будуть створюватись

робочі місця та сприятливий економічний клімат, що сприятиме відродженню та процвітання українського села за рахунок будівництва нових активів зі зберігання (елеватори, овочесховища), нової інфраструктури (автомобільні та залізничні шляхи, річкові портові термінали), розвитку допоміжних бізнесів (виробництво с/г техніки, засобів точного землеробства, комбікормів та органічних добрив, засобів захисту рослин), розбудови системи регіональних ринків (зменшення маржі перекупників, збільшення податкових надходжень); розвитку банківської системи України (збільшення операційної активності банків, збільшення якісних застав); значного підвищення якості життя та соціальних стандартів для фермерів та їх сімей [2].

Висновки

Незважаючи на всі доводи «проти» скасування мораторію, більшість з яких є міфічними або популістськими (що поширюються тими, кому вигідно аби ринок землі залишався на низькому ціновому рівні та в тіні або політиками які змагаються за особистий рейтинг), переваги впровадження ринку земель сільськогосподарського призначення все ж вагоміші.

Ми переконані в тому, що ринок земель вже досить обговорювати, а необхідно поетапно запроваджувати на протязі 3-5 років, та в процесі функціонування ринку виявляти недоліки та слабкі сторони цього механізму і вносити необхідні правки.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аналітичні розрахунки // Easy Business [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://easybusiness.in.ua>.
2. Потіха А. Мораторій на продаж землі: за і проти / А. Потіха // Україна: події, факти, коментарі [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://nbuviar.gov.ua>.

PROSPECTS FOR ABOLITION OF THE MORATORIUM ON THE SALE OF AGRICULTURAL LAND IN THE PRESENT CONDITIONS

Vitalii Babii, Alina Skorobahatko

The paper presents and analyzes possible prospects and disadvantages of lifting the moratorium on agricultural land, taking into account the current conditions of Ukraine's development.

Keywords - moratorium, land market, agricultural land, land reform, land sales, agricultural land prospects.