

ВІДКРИТТЯ ВІЛЬНОГО РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ, ВРАХОВУЮЧИ ДОСВІД ЄВРОПЕЙСЬКИХ КРАЇН

Омельчук В. І., студент

Національний технічний університет України „Київський політехнічний інститут імені Ігоря Сікорського”
omelchuk0607@ukr.net

Земельні ресурси — це національне багатство народу. Держава повинна забезпечувати рівність усіх суб'єктів господарювання перед законом. В Україні сконцентровано чверть світового запасу чорнозему і становить 5,7 % території Європи. Проте, незважаючи на цей факт, тут відсутній законний вільний продаж земельних ділянок. Існує лише оренда, яку можливо підписати в договорі на визначений термін (максимально — 49 років). Загальний земельний банк складає понад 40 мільйонів гектарів, 17 з яких віддаються в оренду. У 2017 році власники паїв в середньому отримували 1369 гривень за гектар, тобто такою була середня вартість орендованої землі [1]. У 2018 році грошова плата не зазнала значних змін, а лише зросла у невеликих обсягах. За останні роки помітно підвищилася частка сільськогосподарських угідь, якими керують орендарі. Власники паїв змушені передавати право керувати землею іншим, тому що ця справа не є надто перспективною та прибутковою, адже необхідно витратити значні кошти на здійснення обробки землі, вирощування рослин з максимальною врожайністю.

Тому після відкриття білого ринку, як наслідок, ціни оренди, а також сама вартість землі зростуть у декілька разів. У світі залишилось небагато країн, які не мають вільного обігу земельних ділянок. Прикладами є не надто розвинені держави: Конго, Венесуела, Куба, Таджикистан. До цього списку також входить й Україна.

Так як в нашій країні можна укласти угоди оренди землі на довгостроковий термін, то саму оренду можна вважати різновидом обігу землі.

Європейські країни вже давно приєдналися до переліку тих держав, де дозволено купувати та продавати земельні ресурси. Наприклад, Німеччина є лідером по продажу сільськогосподарських угідь, ціна за 1 гектар складає понад 30 тисяч доларів[2]. Незважаючи на досить високу вартість, тут запровадилися хороші стандарти до рівня обробки, автоматизації, і до того ж застосування нових екологічних технологій в аграрному бізнесі. Кожен другий учасник ринку оперує полями площею від 5 гектарів до 50 гектарів, а кожен третій керує ще більшими територіями. До того ж при закупівлі землі існують обов'язкові обмеження максимального придбання площі, які становлять від 0,15 гектарів до 2 гектарів.

Заснування відкритого обігу земельних ресурсів у Польщі призвело до залучення більш як 11% населення до сільського господарства, а також підвищення внутрішнього валового продукту на 3.5%, У цій країні діє податок на продаж землі сільськогосподарського призначення і становить від 2% до 5% [2].

Європейські країни встановили правила захисту, дрібного власника-культуратора і власника земельних ділянок, що не є фермерськими.

На сучасному етапі існування вільного ринку землі сільськогосподарського призначення є надзвичайно важливим для розвитку економіки країни. Проте при продажі та купівлі земельних ділянок існують як переваги, так і недоліки, які потрібно чітко розуміти. Тому при відкритті вільного ринку необхідно прийняти низку законів, які мають врегульовувати цей ринок, тобто слід удосконалити систему як з економічної, так і з політичної точки зору.

Кожна країна, яка створила вільний обіг земельних ділянок, установила деякі правила щодо права іноземців на купівлю землі. Я вважаю, що власниками можуть стати не лише громадяни країни. Тому що білий ринок сільськогосподарських угідь приваблює більш і інвестиції у аграрний бізнес, залучення іноземного капіталу, оновлення технічного парку у сільському господарстві, встановлення тісних зв'язків між державними власниками та іноземними, які бажають здійснювати свою діяльність на території іншої країни.

Для злагодженої роботи системи ринку необхідно прийняти ряд важливих законопроектів щодо відкриття вільного обігу, які вирішують питання:

8. Проведення повної інвентаризації усіх суб'єктів землеустрою;
9. Врегульованого рівня цін;
10. Оподаткування;
11. Купівлі земельних ділянок (визначена найбільша та найменша площа, яку можливо продати чи купити, щоб попередити скуповування землі за безцінь);
12. Деяких обмежень для іноземців-власників (сплати податків за користування землею, менші норми концентрації землі в одних руках, ніж для державних власників);

13. Правил належного використання земельних ресурсів (раціональне застосування мінеральних добрив, дотримання умов сівозміни, залучення оновленої техніки для обробки сільськогосподарських угідь);
14. Неможливість передати землю формально через продаж будинку, на якій він стоїть;
15. Право місцевої громади, які займаються земельним устроєм, замінити покупця в разі придбання ділянки не фермером;
16. Заходи щодо захисту прав земельного власника;
17. Надання певних переваг попереднім орендарям під час купівлі-продажу землі;
18. Створення баз даних, які б зберігали суми угод продажу ділянок.

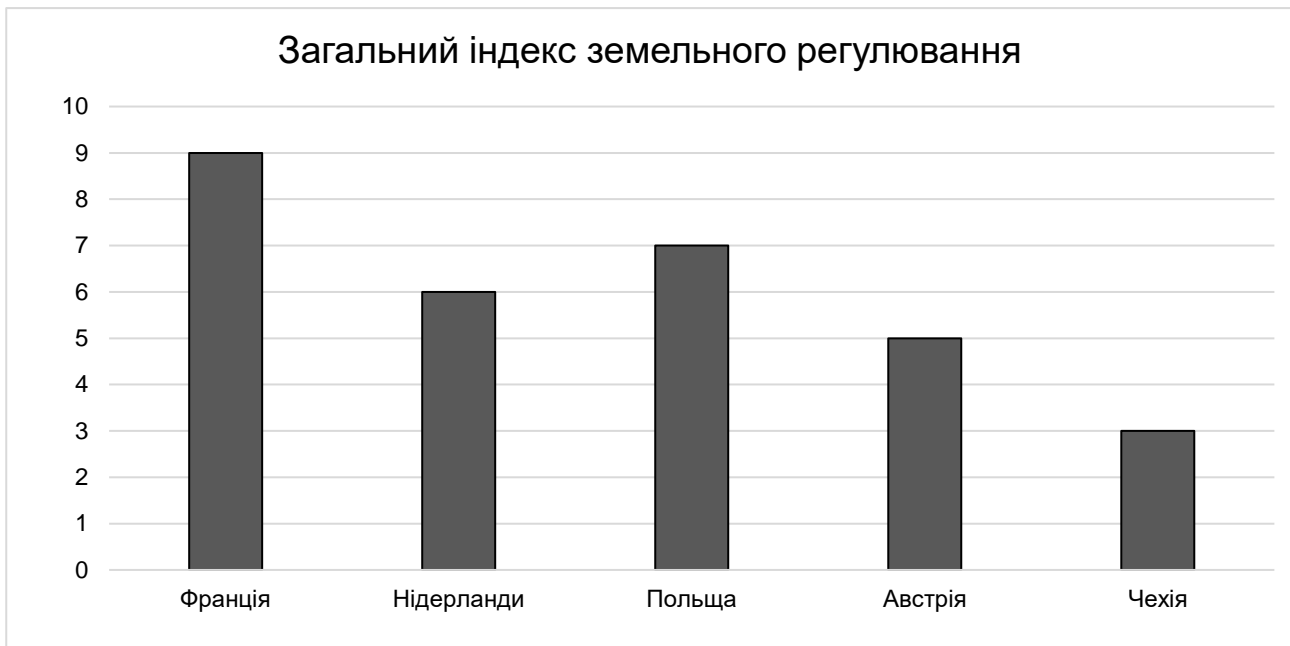


Рисунок 1 — Показники земельного регулювання

*) Побудовано за [3]

Усі перелічені питання є надзвичайно важливими при створенні відкритого ринку. Держава повинна контролювати увесь процес: при умові недотримання вимог встановлювати штрафи або ж позбавляти права на власність землі.

Через відсутність вільного обігу землекористувачі не зацікавлені у відновленні зрошеного землеробства. У випадку його створення нові власники матимуть бажання отримувати максимальний дохід з обробки сільськогосподарських угідь, до того ж їм необхідно буде сплачувати податки за використання. Тому буде здійснюватися меліорація земель.

Отже, вільний ринок землі може позитивно вплинути на економічне становище країни. Першочерговим завданням є створення незалежного державного регулятора, який би забезпечував коректну роботу ринку, його прозорість завдяки незалежним експертам оцінки землі.

Законний дозвіл на продаж або купівлю земельних ресурсів сприятиме розвитку України, збільшенню валового національного продукту, забезпечить відновлення позицій країни у світовій торгівлі, тобто вона стане конкурентоспроможною на міжнародній арені. Наявні землі з високою родючістю необхідно раціонально використовувати на користь власної держави. Захист від погіршення якості ґрунтів, здійснення різного виду меліорації, удосконалення способів обробки сприятиме розквіту сільського господарства та заохотить високорозвинені країни встановлювати тісні зв'язки з Україною.

Список використаних джерел:

1. Ринок землі [Електронний ресурс]. Режим доступу до ресурсу: <https://landlord.ua/>.
2. Земельна реформа нових країн-членів ЄС — досвід Польщі [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://agropolit.com>
3. Ciaian Pavel, Drabik Dusan, Falkowski Jan, Kancs D'artis New regulations governing land sales in Central and Eastern Europe: Imposing restrictions via particularized institutions [Електронний ресурс]. Режим доступу: [jrc102645_lbna28088enn_.pdf](https://www.jrc102645_lbna28088enn_.pdf)