

УДК 378:658.8

JEL D40, I21

КОГАН Н. Ю., " ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ЗЕМЛІ В УМОВАХ
СЬОГОДЕННЯ"

КОГАН Н. Ю., «ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ЗЕМЛИ В УСЛОВИЯХ
СОВРЕМЕННОСТИ»

Коган Н. Ю.,
викладач кафедри маркетингу, менеджменту
та управління бізнесом, Уманський
державний педагогічний університет
E-mail: kogan_natalija@ukr.net

Анотація. Прослідковано історію формування українського ринку землі, проаналізовано основні засади законопроекту «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», визначено всі «за» і «проти» зняття мораторію на купівлю-продаж земель, узагальнено зарубіжний досвід функціонування ринку землі, проведено діагностику перспектив зняття мораторію на купівлю- продаж земель сільськогосподарського призначення та відкриття ринку землі в Україні.

Ключові слова: ринок землі, права власності, земельна реформа, оренда, мораторій, купівля-продаж, земельний потенціал.

Аннотация. Проанализирована история формирования рынка украинской земли, основные принципы проекта закона «Об обороте земель сельскохозяйственного, определены все «за» и «против» снятия моратория на покупку и продажу земли, обобщенный международный опыт функционирования земельного рынка, была проведена диагностика перспектив отмены моратория на покупку и продажу сельскохозяйственных земель и открытые земли рынка в Украине.

Ключевые слова: рынок земли, права собственности, земельная реформа, аренда, мораторий, купле-продажа, земельный потенциал.

Постановка проблеми. Розвиток України як суверенної, незалежної, демократичної, соціальної і правової держави та вибраний нею стратегічний курс на євроінтеграцію, зумовлюють необхідність суттєвого збільшення раціонального і ефективного використання земельних ресурсів. У цьому контексті особливо болюче стоїть питання зняття мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, основним завданням якого є аналіз та оцінка усіх реалій та перспектив запровадження вільного ринку землі.

Аналіз останніх досліджень і публікацій з проблеми. Аналіз та оцінку усіх реалій ринку земель досліджували Я.Кардаш, В.Кобилянський, Р.Граб, А.Мартин, О.Мушак, П.Різаненко, С.Хлань, А.Корнацький, А.Потіха, О.Краснолуцький, Т.Кутовий, Д.Ливч, Л.Бальцерович. Проте складність і багатогранність проблеми реформування земельних відносин, необхідність обґрунтування стратегії розвитку аграрного сектору вимагають продовження і поглиблення наукових пошуків у цій сфері.

Формулювання цілей дослідження. Головна мета дослідження виявлення та оцінка всіх сильних та слабких сторін зняття мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення з урахуванням сучасних реалій розвитку України.

Виклад основних результатів та їх обґрунтування. Земля є головною умовою існування людського суспільства і найважливіше джерело національного багатства, найперша передумова і природна основа суспільного виробництва, універсальний фактор будь-якої діяльності людини. Вона є одним із найвагоміших економічних активів держави. Коли до землі приєднується людська праця, вона стає не лише як засіб виробництва, залучений у систему сільськогосподарського виробництва, а й виступає як головний засіб виробництва.

У даному разі вона є і предметом праці, і безпосереднім засобом праці, оскільки володіє унікальною відмінною рисою - родючістю, тобто здатністю відтворювати рослини, забезпечуючи їх необхідними поживними речовинами. На сучасному етапі свого розвитку Україна зіткнулася з величезною низкою

проблем, що зумовили кризові явища у всіх сферах: економіки, політики, соціальному та духовному житті.

Нестабільна ситуація на сході країни тільки поглибила та підсилила неефективність всіх здійснених протягом останніх років спроб трансформувати існуючу систему публічного управління відповідно до нових суспільно-політичних та економічних реалій, а саме питання створення повноцінного ринку землі в Україні сьогодні викликає багато різних застережень і домислів щодо можливих наслідків цього процесу. Сам законопроект про обіг земель не є для українського чиновництва чимось новим. Ще на початку 90-х років було зроблено перші кроки до проведення земельної реформи в Україні.

З цього часу за 13 років в період з 1996 по 2009 роки 60% сільськогосподарських угідь було передано у приватну власність громадянам та юридичним особам. Як наслідок понад 6,9 млн. громадян отримали сертифікати на право на земельну частку (пай). Питання скасування мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення починаючи з 2001 року активно обговорюється в уряді. Крім того, Міжнародний валютний фонд також очікує затвердження Верховною Радою законопроекту щодо запуску ринку землі, а також скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення.

Отже, що ж передбачає законопроект, який розробляється урядом: - покупцями можуть бути громадяни України, територіальні громади та держава. Продавцями — власники ділянок, органи влади. Іноземці не зможуть купувати сільськогосподарську землю, крім випадків передавання її у спадок. - внесення земельних ділянок сільськогосподарського призначення та прав на земельну частку до статутного капіталу юридичних осіб забороняється. 6 - власник може володіти не більше 200 га землі. У це обмеження не включені успадковані землі. - землі державної та комунальної власності будуть продаватися на електронних торгах. Максимальна площа для одного лота — не більше 50га. - пропонується поширити спеціальні обмеження щодо обігу сільськогосподарських земель на земельні ділянки для садівництва. Йдеться про сотні тисяч садових ділянок у

власності громадян, які на даний час можуть ними спокійно розпоряджатися на свій розсуд. - мільйони гектарів державної землі на аукціонах буде реалізовувати "спеціалізоване державне підприємство". - передбачається обмеження щодо оренди. В однієї людини, з урахуванням площі орендованих ділянок пов'язаних з ним особами, не може бути більше 35% площі сільгоспугідь на території району або територіальної громади. - планується запровадити загальнонаціональну (всеукраїнську) оцінку земель сільськогосподарського призначення за рахунок бюджетних коштів. - в рамках боротьби із спекулянтами власники, які продають земельні ділянки протягом трьох років з моменту її придбання, будуть змушені додатково сплатити до бюджету 50% нормативної грошової оцінки ділянки. - збережеться цільове використання земель. Аграрний бізнес переважно проти ринку землі, його влаштовує модель "вічного мораторію", адже за такого стану речей не буде: - ризиків для подорожчання оренди.

Майже в усіх країнах, де запроваджувався ринок землі, суттєво зростала вартість оренди. - підґрунтя для рейдерських атак або бунтів пайовиків. - в аграріїв на придбання землі нема грошей [2]. Противники скасування мораторію на продаж земель в Україні наводять такі основні аргументи: - спекулянти та іноземці скуплять велику кількість землі за низькою початковою ціною – проте введення мінімальної грошової оцінки для угод з землею, а також 50-100% податку на перепродаж землі в короткостроковому періоді унеможливають таку ситуацію; - «непрацюючий» кадастр – Державний земельний кадастр адекватно відображає 90% паїв, хоча і потребує вдосконалення, яке можна проводити вже після відкриття ринку; - непрацююча система мінімальної ринкової оцінки земель з урахуванням всіх факторів (локація земельної ділянки, бал бонітету та інші) – система оцінки земель потребує доопрацювання, яке також можна проводити вже після відкриття ринку земель; - «подвійні платежі» («готівкові угоди») – ризик визнання угоди недійсною в судовому порядку та повернення грошей у розмірі тільки офіційного платежу значно знижують привабливість таких угод; - нелегальний примус до продажу власних паїв – в боротьбі з цим достатньо ефективно працюючих правоохоронних органів; - нові власники землі

засіють усе рапсом та іншими культурами та знищать землю – що економічно нерозумно, адже інвестори, що вкладають власні кошти, оцінюють свої інвестиції в землю довгостроково та зацікавлені в її розвитку та розвитку інфраструктури. Варто зауважити, що Україна не є єдиною країною, в якій запроваджено мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення.

У Німеччині діє закон про оборот земельних ділянок, прийнятий ще у 1961 році, який передбачає дозвільний порядок відчуження земельних ділянок. Всі землі більше 1 га підлягають продажу лише з дозволу місцевих органів влади. Дозвільний порядок придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення існує і в Австрії. Видача дозволу здійснюється районною комісією з земельного обороту відповідно до федерального Закону «Про оборот земельних ділянок». У Нідерландах органи земельного контролю ратифікують кожен угоду, пов'язану з переходом права власності на землю. У таких країнах, як Франція, Данія, США купівля-продаж сільськогосподарських земель для несільськогосподарських цілей або забороняється (в районах особливо родючих земель), або обмежується (вимагається дозвіл місцевих органів влади, а також осіб, що проживають в такій місцевості). Крім того, з метою боротьби зі спекуляцією земельними ділянками передбачено, що будь-які куплені землі можуть бути продані лише зі збігом певного, встановленого законом строку. У Норвегії лише 3% земель придатні для сільськогосподарського виробництва, тому відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення здійснюється також у дозвільному порядку, дозволи видаються міністерством сільського господарства та іншими органами державного управління. Дозвіл на купівлю видається лише особам, що мають необхідну професійну підготовку і згодні проживати у відповідній місцевості та вести своїми силами господарство. А ось основним правилом земельного ринку Швейцарії є те, що земля повинна належати виключно тому, хто її обробляє. У сусідній Польщі ринок земель регулюється переважно економічними засобами. Держава через спеціально створене Агентство сільськогосподарської власності державної казни здійснює

викуп у селянських господарств земель та нерухомості і продає їх перспективним господарствам, переселенцям- малоземельним, молодим селянам тощо.

Пріоритет надається покупцям, що мають необхідну кваліфікацію. Розрахунки здійснюються з розстроченням на 20 - 30 років. В Угорщині пріоритетне право на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення надається особам, що пов'язані із сільськогосподарською діяльністю та мають необхідну кваліфікацію [4]. Реалії впровадження українського ринку землі такі, що 30% населення України проживає в сільській місцевості, з них: 35 % це 9 пенсіонери, а 44% не працюють або тимчасово безробітні. Село в своїй переважній більшості занедбане і депресивне. При цьому в руках селян знаходиться близько 60% сільськогосподарських земель, які приватизовано. Місячна плата за оренду землі становить близько 100 грн/га, а в середньому 55 % виплат за оренду землі здійснюється в товарному еквіваленті, і лише 45% в грошовому. Експерт Реанімаційного пакета реформ Д. Ливч також наголошує на необхідності реформування аграрного ринку з запровадженням механізму ринку землі. На його думку, відсутність ринку занижує і до того низькі орендні ставки. «Якщо говорити мовою цифр, експерти Easy Business вважають, що власники недоотримують мінімум 25% доходу щорічно»[3]. Скасування мораторію на продаж сільськогосподарських земель дасть змогу найбільшій частині українського населення покращити свій добробут через: - можливість продажу свого паю та зростання вартості оренди; - розширення можливостей в переговорах з великими агрогравцями, щодо здачі своїх земель в оренду; - можливість обміну земельних ділянок для отримання ділянки в більш прийнятній локації та / або об'єднання ділянок; - можливість отримання банківського фінансування під заставу землі для розвитку малого бізнесу та фермерства; - реалізація конституційних прав щодо розпорядження власним майном; - можливість залучати інвестиції, створювати спільні підприємства для більш ефективного ведення сільського господарства. Кожна з перелічених вище можливостей так чи інакше вплине на розвиток селянства: дасть змогу до

зростання особистого господарства та фермерства за рахунок виручених коштів від кредиту чи продажу частини паю, дозволить, на виручені кошти, відкрити власну справу чи збільшить зростання споживання товарів та послуг інших малих підприємств у сільській місцевості. Все це разом вплине на соціальну сферу шляхом 10 збільшення надходжень до місцевих бюджетів, пожвавлення економічної активності на селі, розвиток інфраструктури і т. д. Крім цього на лібералізованому ринку землі вартість оренди значно вища ніж на закритому. Так вартість оренди 1 га на рік в Нідерландах становить 1536\$, в Великобританії 480\$, в США 347\$, в Польщі 219\$, в Румунії 120\$, в Україні 50-100\$. Це в 3-10 разів нижче ніж в інших країнах ЄС, при тому, що наша земля є однією з найбільш родючих у світі. При знятті мораторію на продаж земель буде можливо досягнути синергетичного економічного ефекту від чотирьох ключових показників – інвестиційний ефект; податковий ефект; вигода для фермерів; ефект на робочі місця. Інвестиційний ефект полягає у залученні, після відміни мораторію на продаж земель, економічних активів загальною вартістю до 125 млрд.\$ за наступні 10 років. При цьому сумарний прогнозований ефект від обігу землі становитиме 25-50 млрд.\$; сумарний прогнозований об'єм банківського фінансування під заставу земель становитиме 15-30 млрд.\$ і складатиме 60-70% загальної вартості активів, а сумарне інвестування такого фінансування в розвиток малого та середнього бізнесу складатиме 12-25 млрд.\$, що складатиме 80-90% загального банківського фінансування в цей період. Ефект на робочі місця виразиться у створенні 1,5 млн. робочих місць аграрній та суміжних з нею галузях (з розрахунку 1млн.\$ додаткових прямих інвестицій дає можливість створити 20-30 робочих місць). Окрім прямого економічного ефекту при знятті мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення очікується також синергетичний ефект, відомий як «зона спільного економічного процвітання», який полягатиме в: - будівництві нових активів зі зберігання (елеватори, овочесховища, холодильні сховища); - нова інфраструктура (автомобільні та залізничні шляхи, рухомий склад, морські/річкові портові термінали); - розвиток допоміжних бізнесів (виробництво с/г техніки,

комбікормів, засобів захисту рослин); - розбудова системи регіональних ринків (зменшення маржі перекупників, збільшення податкових надходжень); - розвиток банківської системи України (збільшення операційної активності банків, збільшення якісних застав); - збільшення оборотного капіталу у фермерів (підвищення «farmer livelihoods» - якості життя та засобів існування). Вигода для аграрної галузі проявиться в таких формах: - через зменшення втрат активів збільшаться строки інвестування в аграрні проекти; - збалансується використання власних активів, оскільки сівозміни сфокусуються на довстроковому розвитку; - зменшиться ризик фінансування для банківських установ та ставка кредитування у зв'язку із збільшенням оборотного капіталу; - зменшиться ризик втрати активів та фокус на довгостроковому збільшенню ціни власного активу при глибоких інвестиціях, оскільки збільшиться використання високих технологій в аграрній галузі.

Отож, розглянувши та проаналізувавши сучасний соціально- економічний стан України та доцільність скасування мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, можна зробити наступні висновки. Скасування мораторію не уникнути, так як в більшості європейських країн давно функціонує ринок землі. Залишається лише одне питання: «коли необхідно його впроваджувати?». Необхідно розробити цілий ряд певних правил та законів для отримання найбільш вигідного та ефективного результату як для держави, так і для всіх учасників земельного ринку.

Висновки та перспективи подальших досліджень. Чорнозем – один з головних переваг України. Він займає 45% території країни, а це десята частина світових запасів. При цьому на законодавчому рівні все ще заборонено оборот земель сільськогосподарського призначення. Власники паїв не мають права розпоряджатись ними на власний розсуд, крім як здавати в оренду не за найвигіднішими умовами. Хоча де факто земля в Україні вже давно купується і продається. Тому що «чорний» ринок існує не перший рік і активно розвивається. А будь-які зволікання введення повноцінного і врегульованого обороту земель тільки збільшують зловживання і перекіс. Обговорення питання

обігу земель досягло критичного рівня, а аргументів, чому Україна повинна залишитися в колі Венесуели, Північної Кореї, Куби і втрачати можливість залучити за різними оцінками від \$5 до \$12 млрд інвестицій в земельну галузь в найближчі 2-3 роки, не залишилось. Україна має всі шанси отримати новий крок до змін і зростання економіки вже цього року. Вільний ринок землі може залучити в Україну в найближчі роки багатомільярдні інвестиції, змінити діловий ландшафт і перезапустити аграрну економіку, перетворивши нагальні проблеми на реальні можливості і перспективи. Водночас введення ринку сільськогосподарських земель в Україні стане позитивним сигналом для бізнесу та інвесторів: з'являться реальні продавці й покупці, залучать інвестиції, землі почнуть використовувати як заставу для банківського фінансування. Інвестори побачать в землі актив для збереження своїх заощаджень, почнуть купувати і здавати її в оренду, і тоді на сільськогосподарську землю в Україні з'явиться попит. Відкриття ринку землі сьогодні вимагає прийняття багатьох зважених та добре обдуманих рішень. І треба бути вкрай обережними та детально розглянути всі негативні та позитивні наслідки цього впровадження.

Доцільним є впровадження механізму застави права оренди земельних ділянок, оскільки цей процес не призводить до зміни власника на земельну ділянку, а для орендатора матиме суттєву вигоду – дозволить залучити значні кошти для розвитку виробництва.

Модель середньо- та довгострокової оренди земель може бути зорієнтована на подальше переукладання договорів оренди, успадкування чи викуп земель.

Список використаної літератури

1. Аналітичні розрахунки // Easy Business [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://easybusiness.in.ua>.
2. Качалова Г., Ормоцадзе М., Денков Д. Економічна правда Земля на старті: Україна наближається до відкриття ринку/ Г. Качалова // Економічна правда [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.epravda.com.ua>.

3. Коган Н. Ю. Первинний ринок землі: формування та сучасні реалії розвитку / Н. Ю. Коган // Науковий журнал «Економічні горизонти». – 2017. – № 1(2). – С. 24–28.
4. Потіха А. Мораторій на продаж землі: за і проти / А. Потіха // Україна: події, факти, коментарі [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://nbuviar.gov.ua>.
5. Нізалов Д., Нів'євський О., Прокопенко О. Ціни на землю та обсяг ринку: на що очікувати в Україні/Д. Нізалов// Vox Ukraine [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://voxukraine.org>.

PROBLEMS OF EARTH EXPLOITATION IN RELATED TERMS /

Kohan N.

The history of formation of the market of the Ukrainian land was analyzed, the main principles of the project of the Law "On the rotation of agricultural lands, all the pros and cons of the removal of the moratorium for the purchase and sale of land, a general international experience of the functioning of the land market, was carried out a diagnosis of the prospects for the removal of the reservation for the purchase and sale of agricultural land and open land market in Ukraine.

Key words: the land market, the rights of the community, land reform, rent, moratorium, purchase and sale, land potential.

References.

1. Analitychni rozrakhunky // Easy Vusiness [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <https://easybusiness.in.ua>.
2. Kachalova H., Ormotsadze M., Denkov D. Ekonomichna pravda Zemlia na starti: Ukraina nablyzhaetsia do vidkryttia rynku/ H. Kachalova // Ekonomichna pravda [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <https://www.epravda.com.ua>.
3. Kohan N. Yu. Pervynnyi rynek zemli: formuvannia ta suchasni realii rozvytku / N. Yu. Kohan // Naukovyi zhurnal «Ekonomichni horyzonty». – 2017. – № 1(2). – S. 24–28.
4. Potikha A. Moratorii na prodazh zemli: za i proty / A. Potikha // Ukraina: podii, fakty, komentari [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://nbuviar.gov.ua>.
5. Nizalov D., Niv'ievskiy O., Prokopenko O. Tsiny na zemliu ta obsiah rynku: na shcho ochikuvaty v Ukraini/D. Nizalov// Vox Ukraine [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <https://voxukraine.org>.

Відомості про автора

Коган Н. Ю.,

викладач кафедри маркетингу, менеджменту та управління бізнесом,

Уманський державний педагогічний університет (**контактна особа**)

Контактна інформація: 063-168-44-58, (04744) 4-02-70,

kogan_natalija@ukr.net

Поштова адреса для відправлення примірника журналу:

Коган Н. Ю., вул. Чехова, 21, кв 35. , м. Умань, 20302