

Ольга Зигрій,

кандидат економічних наук, доцент
кафедри цивільного права і процесу
Тернопільського національного
економічного університету

Роман Мудрик,

студент гр. ПР-33
Тернопільського національного
економічного університету

Ганна Садівська,

студентка гр. ПР-31
Тернопільського національного
економічного університету

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

Проаналізовано різноманітні теоретичні підходи щодо сутності ринку землі. Наведено визначення поняття «ринок землі». Розглянуто першорядні завдання, які потрібно вирішити для подолання протиріччя в земельних відносинах. Висвітлено пошук прийняттого варіанту подальшого реформування земельних відносин в Україні.

Ключові слова: ринок землі, мораторій, земельна реформа, охорона землі, приватизація, грошова оцінка земель.

Зыгрий О., Мудрык Р., Садивска Г.

Перспективы развития рынка земли в Украине

Проанализировано различные теоретические подходы к сущности рынка земли. Приведены определения понятия «рынок земли». Рассмотрены первостепенные задачи, которые нужно решить для преодоления противоречий в земельных отношениях. Отражен поиск приемлемого варианта дальнейшего реформирования земельных отношений в Украине.

Ключевые слова: рынок земли, мораторий, земельная реформа, охрана земли, приватизация, денежная оценка земель.

Zygrii O., Mudryk R., Sadivska G.M.

Prospects For The Development Of The Land Market In Ukraine

The article analyzes the various theoretical approaches to the essence of the land market. The definition of «land market» is given. The primary tasks that need to be resolved to overcome the contradictions in land relations are considered. The search for an acceptable variant of further reformation of land relations in Ukraine is highlighted.

Keywords: land market, moratorium, land reform, land protection, privatization, monetary valuation of land.

Постановка проблеми. Земельна реформа розпочалася в Україні з часів незалежності. Проте останніми роками реформування українського законодавства вийшло на новий рівень, що дозволяє сподіватися на значні досягнення для держави та громадян у майбутньому. Історично так склалося, що саме ця галузь господарства для населення нашої країни є вкрай важливою, тому її реформування є надто болісним та дискусійним.

Приватна власність на землю в будь-якій країні стимулює її економічне зростання завдяки ефективному використанню наявних земельних ресурсів. Переваги приватної власності стають очевидними, коли існує діючий ринок землі, де першочерговим є стабільність прав власності, можливість передачі їх від однієї особи до іншої, відповідність цін на землю до її реальної вартості. Адже запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення означає обіг земельних ділянок для забезпечення вільного руху капіталу.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Основні дослідження правових засад регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення неодноразово висвітлювали в своїх наукових працях Г. І. Башнянин, В. В. Носік, Г. Балюк, А. Гетьман, Т. Коваленко, П. Ф. Кулинич, А. М. Мірошніченко, О. С. Лисанець, Т. М. Прядка, А. М. Третяк, В. І. Цицюра, В. Юрчишин, М. В. Шульга, М. М. Федоров та багато інших учених. Однак серед наукових робіт у сфері юридичної науки відсутні комплексні

© Ольга Зигрій, Роман Мудрик, Ганна Садівська, 2017

дослідження, присвячені публічному регулюванню ринку земель в Україні. На сьогодні існує нагальна потреба об'єктивного та ґрунтового дослідження цього питання з правового погляду.

Метою даного дослідження є аналіз перспектив формування й розвитку ринку земель сільсько-господарського призначення, визначення можливих наслідків від зняття мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення та пошук прийняттого варіанту подальшого реформування земельних відносин в Україні.

Виклад основного матеріалу дослідження. За визначенням В. В. Носіка, ринок землі – це врегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають у процесі здійснення органами державної влади та місцевого самоврядування прав власника на землю від імені Українського народу, а також набуття і реалізації фізичними та юридичними особами, державою гарантованого Конституцією України суб'єктивного права власності та інших прав на земельні ділянки, формування і функціонування інфраструктури ринку землі, державного та самоврядного регулювання ринку землі на національному, регіональному й місцевому рівні, забезпечення захисту прав учасників ринку землі [7, с. 503].

Потрібно відзначити, що метою земельної реформи є створення умов рівноправного розвитку форм власності й господарювання на землі, формування багатокладної економіки, охорони земель і раціонального їх використання. Завдання реформи полягає у перерозподілі земель з одночасною передачею їх у приватну та колективну власність, а також у користування підприємствам, установам і організаціям.

Земельна реформа в Україні розпочалась 27 років тому з прийняттям Земельного кодексу. Найважливішим завданням постала організація повноцінного ринку земель. Відтоді було створено відповідну правову базу, розроблено понад 20 законодавчо-нормативних, інструктивно-методичних актів й документів. Проте останніми роками виникла гостра необхідність проведення дій щодо розробки та прийняття законопроектів, які могли б бути прийняті та введені в дію уже давно.

На сьогодні одним з доволі важливих завдань земельної реформи в Україні є включення такого ресурсу як земля до економічного обороту й напрацювання прозорих інструментів його регулювання. Без їх дій відбуваються деградаційні процеси у сільському господарстві: падає родючість земель, не дотримується раціональна сівоzmіна, не на належному рівні проводяться полезахисні заходи. Без існування земельного ринку не можна вважати логічно завершеним перетворення земельних відносин на зразок європейських [2]. Уряд досі працює над проектом Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення».

7 червня 2017 року Уряд ухвалив «Стратегію удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними», що сприятиме створенню сучасної, прозорої та дієвої системи управління у сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними, спрямованої на забезпечення інтересів суспільства [13]. Також згідно з проектом держбюджету-2018, уряд планує провести всеукраїнську нормативну грошову оцінку земель сільгосподарського призначення, яка дозволить оцінити земельний фонд, та забезпечити додаткові надходження до місцевих бюджетів за кошти від продажу прав на ділянки державної та комунальної власності.

Зокрема, в проекті держбюджету передбачено, що у 2019–2028 рр. в місцеві бюджети додатково надійде 10,5 млрд. грн. за кошти від орендної плати за землю [5]. Проведення грошової оцінки землі буде проводитися за кошти держбюджету. З метою ефективного використання земельних ділянок державної власності проект держбюджету передбачає передачу прав оренди на них через земельні торги.

З огляду на реалії ринку землі, який згідно з Конституцією України є основним багатством українського народу, думки науковців розходяться. І насамперед у питанні, чи існує в Україні ринок землі. Дискусії на цю тему виносять на поверхню багато різних думок, в яких немало страхів, сумнівів, недовіри та політизації.

Зазначимо, що проведення земельної реформи на етапі відкриття ринку землі (вільного продажу землі) в Україні зумовлено умовами співпраці з Міжнародним валютним фондом. Як зазначалося, земельна реформа в Україні розпочалася ще у 1991 р. і на початковому етапі проводилися здебільшого інвентаризація земель, встановлення та видача документів на різні форми власності на землю. З прийняттям у 2001 р. Земельного кодексу, остаточно закріпилося право приватної власності на землю та почала напрацьовуватися законодавча база щодо здійснення земельної реформи. Проте для створення справжніх цивілізованих ринкових земельних відносин необхідна низка законодавчих актів, що практично регулювали б відносини у цій сфері.

Отож концепція того, яким має бути ринок землі в Україні, перебуває у процесі формування. Фахівці та експерти в цій галузі мають можливість подавати свої пропозиції, які можуть бути закріплені у відповідних законодавчих актах. На нашу думку, сьогодні дуже важливо напрацювати чіткі запобіжники,

які мали б застерегти і зняти всі страхи людей стосовно ринку землі. Так, наприклад, позиція фермерів категорична – несприйняття скасування мораторію і небажання запроваджувати ринок чи обіг землі.

Отже, з одного боку, слід законодавчо врегульовувати всі питання, з врахуванням європейського досвіду, а з іншого, – розробити радикальні кроки, які б унеможливили нечистоплотні оборудки із землею.

На думку багатьох дрібних фермерів, політичний бомонд лобіює інтереси великих холдингів, – якщо раптово знімуть мораторій, то запуск ринку землі призведе до обезземелення селянина-фермера. Потрібно запровадити програму розвитку дрібних господарств та їхнього кооперування. Інші кроки призведуть до того, що селяни, які не можуть або не хочуть обробляти землю (з тих чи інших причин), продадуть її за безцінь [9].

З іншої – економічної точки зору, запровадження ринку земель сільгосппризначення – це насамперед збільшення економічної активності, притік додаткових коштів в економіку, отже, збільшення ВВП, покращення економічної ситуації загалом. В малих і середніх фермерських господарствах є постійна проблема, яка постає двічі на рік – брак коштів на посівну і жнива. Кредитні ресурси є в недостатній кількості, оскільки немає чим забезпечити зобов'язання за кредитними договорами. Найбільш поширеною на сьогодні являється застава майбутнього врожаю. Із запровадженням ринку землі з'явиться можливість передати земельну ділянку в іпотеку для забезпечення зобов'язань з кредиту. А загалом це суттєво збільшить кредитування агропромислового комплексу з відповідними економічними наслідками [2; 3; 4].

Прихильники цієї точки зору вважають, що з правової точки зору не потрібно жодних додаткових законів для того, щоб запустити ринок землі. Достатньо внести невеликі зміни до перехідних положень Земельного кодексу України, оскільки діюча правова база дозволяє функціонувати ринку землі вже багато років. Якщо не брати до уваги землі товарного сільськогосподарського виробництва, всі інші землі перебувають у вільному обігу. Частина сільгоспземель для садівництва, особистого селянського господарства, на який не поширюється мораторій, є у вільному обігу, і, як стверджують політологи, їх не скупили олігархи за безцінь, і вони не перейшли у власність іноземців [9].

Ринок землі вже давно працює, землі не сільськогосподарського призначення купуються-продаються. В Україні 2 млн. га земель сільськогосподарського призначення не підпадають під мораторій, тобто їх можна купувати-продавати. Міфи щодо цих земель, що їх скуплять іноземці чи олігархи, не справдилися. Існує велика ймовірність, що така модель буде поширюватися на всю територію України, оскільки законодавча база у цьому напрямі працює. Звісно, сільськогосподарські землі мають свою специфіку і на законодавчому рівні це потрібно доопрацьовувати. Зокрема, це стосується передачі земель у розпорядження територіальних громад, питання консолідації земель, земельної децентралізації. На сьогодні існує проблема невитребуваних паїв, земель колективної власності. Слід зазначити, що ці проблеми є локально болючими, але це не причина відмовлятися від відкритого ринку землі.

Науковці нині розглядають три можливі моделі запуску ринку землі в Україні.

Перша – це продовження мораторію на тривалий термін за умови, що держава візьме на себе зобов'язання щодо викупу паїв у охочих їх продати. Кількість пайовиків продовжить зменшуватися, і їхніми неформальними спадкоємцями в значній частині випадків стануть органи місцевого самоврядування, які й будуть здавати паї в оренду агрохолдингам, не турбуючи цим бізнесом державу. Для інших власників паїв продовжать діяти мінімальні орендні ставки. Можливе зниження посівів сільськогосподарських культур, а позиціонування тваринництва в Україні як інвестпривабливої галузі остаточно втратить актуальність. Однак зниження посівних площ слід відслідковувати, щоб Україна зберегла експорт зернових культур в рейтингу світових постачальників зерна [11].

Цей варіант вважається найгіршим і має право на існування тільки за умови, що держава візьме на себе зобов'язання з викупу паїв у тих, хто бажає їх продати. За дуже приблизними оцінками, таких майже 1 млн. чоловік. Після цього можна закрити питання з мораторієм і працювати у визначеній системі координат.

Друга модель – запуск ринку землі у форматі продажу прав оренди, який запропонувало міністерство у законопроекті «Про обіг земель сільськогосподарського призначення». У рамках цієї моделі запускається обіг прав оренди, які, ставши активом, можуть бути використані як банківська застава. За таких умов виграють агрохолдинги, тому що фермери не будуть активними учасниками ринку купівлі-продажу таких прав. Пайовики будуть одержувати невелику премію з кожного перепродажу прав оренди на свою земельну ділянку. Це збільшить їхні доходи, але пролонгує ситуацію з обмеженням їх прав у частині розпорядження власністю на невизначений строк [11].

У разі реалізації даного проекту відбудеться незначне пожвавлення в усіх сегментах земельного ринку, але глобального реформаторського ефекту для галузі ця модель не матиме. Річ у тім, що позиція банківського сектору стосовно цього активу залишається туманною. У найкращому разі фінансові уста-

нови активно включаться в ринок оренди не раніше, ніж буде напрацьовано практику, у тому числі судову, а на це піде мінімум три роки. Доти на додачу до прав оренди банки вимагатимуть твердої застави, як це відбувається зараз. Виходом зі становища може стати реалізація проекту зі створення спеціального фонду гарантування щодо таких кредитів. Донор візьме на себе ризики неповернень, оперативно відшкодовуючи кредиторів збитки й самостійно вирішуючи питання з перепродажем застави.

Третя модель – поетапний запуск ринку землі. В рамках цієї моделі на першому етапі протягом двох років на продаж виставляється частина державного земельного банку – до 1 млн. га. Державні сільгоспземлі – і в цьому їхня перевага перед паями, – як правило, становлять собою єдиний масив, що дає можливість розраховувати на інтерес до них з боку інвесторів. Критична маса угод дасть змогу визначити локальні цінові орієнтири в усіх регіонах України і сформуванню мінімально допустиму ціну землі до моменту виходу на ринок приватних осіб [11].

На другому етапі ринок землі відкривається для приватних осіб. Маючи орієнтир ціни, земельні ділянки зможуть продатися як приватному інвесторові, так і державі, яка виступатиме покупцем для пайовиків у разі тиску на них і примусу до продажу.

Іноземці не будуть учасниками ринку на жодному з його етапів, як і юридичні особи. Це звужує коло покупців і гальмує зростання ціни (хоч і не критично), однак забезпечує гарантії дотримання національних інтересів.

Земельна реформа має проводитись за участю населення, яке проживає на даній території на демократичних засадах. Виключається будь-який спосіб господарювання. У процесі земельної реформи здійснюється перерозподіл земель за цільовим призначенням та формами власності в інтересах, створення умов для рівноправного розвитку різних форм власності та господарювання на землі, формування багатокладної економіки, раціонального використання і охорони земель з дотриманням принципів соціальної справедливості [5, с. 284].

Висновок. Підсумовуючи все вищесказане, слід зазначити, що формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні є очевидним і неминучим, але за умови належного нормативно-правового забезпечення засад його функціонування. Закономірно, що перед Україною постало надзвичайно важливе і складне завдання щодо вдосконалення нормативно-правової бази в земельних питаннях, яке б забезпечило реалізацію права власності громадян на земельні ділянки. Це сприяє ефективному землекористуванню та проведенню робіт з охорони земель з боку землевласників, стабільному надходженню земельного податку до бюджету та розвитку економіки країни.

При організації ринку земель в Україні актуальним є врахування світового досвіду щодо розв'язання складних проблем, переймаючи при цьому позитивні елементи та уникаючи негативних, адаптуючи міжнародний досвід до умов України. За належних умов доцільно враховувати європейську та світову практику, яка має відповіді на ті питання, що тільки починають виникати в Україні.

Вважаємо, що перед впровадженням такого важливого кроку, як запуск цивілізованого ринку землі, потрібне врахування думки тих, хто дійсно працює на землі, і для кого важливо, щоб у законодавстві були прописані важливі чинники і застережні заходи у функціонуванні земельної сфери. Місцеві громади повинні мати вплив на формування сільської спільноти, аграрного дрібного бізнесу, який буде наповнювати місцеві бюджети, працювати на розвиток сільських громад і не дати можливості відтіку сільському населенню з села, адже село є колискою української нації і його потрібно зберегти. Тоді Україна може стати країною, про яку ми мріємо.

Список використаної літератури

1. *Земельний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.*
2. *Зигрій О. В. Вплив мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення / О. В. Зигрій // Актуальні проблеми правознавства, 2016. – Вип. 3 (7). – С. 64–68.*
3. *Зигрій О. В. Деякі питання щодо впливу мораторію на становлення та розвиток ринку землі в Україні / О. В. Зигрій // Економіка та суспільство, 2017. – №8. – С. 250–254.*
4. *Зигрій О. В. Правові проблеми використання земель сільськогосподарського призначення / О. В. Зигрій // Обліково-аналітичне і організаційно-правове забезпечення діяльності підприємств в умовах інституційних трансформацій : колект. моногр. / Р. Ф. Бруханський, П. Р. Пуцентейло, І. М. Белова, Т. А. Бінчаровська. – Тернопіль, 2017. – С. 149–160.*
5. *Іванух Р. А. Аграрна економіка і ринок : моногр. / Р. А. Іванух, С. Л. Дусановський, Є. М. Білан [Електронний ресурс]. – Тернопіль : Економічна думка, 2003. – 256 с. – Режим доступу : <http://www.library.tane.edu.ua/files/EVD/agrar.pdf>.*

6. Конституція України // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30.
7. Носік В. В. Право власності на землю українського народу : монографія / В. В. Носік. – К. : Юрінком Інтер, 2006 – 544 с.
8. Проект Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» № 5535 від 13.12.2016 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=60724.
9. Ринок землі в Україні : міфи і реалії [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://pobudovano.com.ua/news/rinok-zemli-v-ukraini-mifi-i-realii>.
10. Ринок землі в Україні : міфи і реалії [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zik.ua/news/2017/06/13/rynok_zemli_v_ukraini_mify_i_realii.
11. Мартинюк М. Ринок землі в Україні : три можливі моделі запуску та їх наслідки [Електронний ресурс] / М. Мартинюк. – Режим доступу : <https://dt.ua/macrolevel/rinok-zemli-v-ukrayini-tri-mozhlivi-modeli-zapusku-ta-yih-naslidki-.html>.
12. У 2018 році запланована грошова оцінка сільгоспземлі: рішення Кабміну. – [Електронний ресурс] // Економічна правда, від 19 вересня 2017. – Режим доступу : <https://www.epravda.com.ua/news/2017/09/19/629267/>.
13. Урядовий портал [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.kmu.gov.ua/control/uk/cardnpd?docid=250068882>.

References

1. *Zemelnyj kodeks Ukrayiny` [The Land Code of Ukraine]. zakon0.rada.gov.ua. Retrieved from <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> [in Ukrainian].*
2. Zygrii, O. (2016) *Vplyv moratoriyu na prodazh zemel' sil's'kohospodars'koho pryznachennya [Influence moratorium on sale of farmland]. Aktualni problemy pravoznavstva – Current Problems of Law, – issue 3, 64–68 [in Ukrainian].*
3. Zygrii, O. V. (2017) *Deyaki pytannya shchodo vplyvu moratoriyu na stanovlennya ta rozvytok rynku zemli v Ukrayini [Some questions about impact of moratorium on formation and development of land market in Ukraine]. Ekonomika ta suspilstvo – Economics and Society, 8, 250–254 [in Ukrainian].*
4. Zygrii, O. V. (2017) *Legal problems of using agricultural lands. Accounting and analytical and organizational-legal support of the activity of enterprises in the context of institutional transformations. R. F. Brukhansky, P. R. Puztstenylo (Ed.). Ternopil [in Ukrainian].*
5. Ivanukh, R. A., Dusanovskyy, S. L., Bilan, Ye. M. (2003) *Ahrarna ekonomika i rynek [Agrarian Economics and Market]. Ternopil : Ekonomichna dumka [in Ukrainian].*
6. *Konstytutsiya Ukrayiny vid 28 chervnya 1996 r. [The Constitution of Ukraine of June 28 1996]. (1996, 28 June). Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny –The Supreme Council of Ukraine record, 30 [in Ukrainian].*
7. Nosik, V. V. (2006). *Pravo vlasnosti na zemliu ukrainskoho narodu [Ownership of the land of the Ukrainian people]. K. : Yurinkom Inter [in Ukrainian].*
8. *Proekt Zakonu Ukrayiny «Pro obih zemel silskohospodarskoho pryznachennya» № 5535 vid 13.12.2016 [Draft Law of Ukraine «On Circulation of Agricultural Land» No. 5535 dated 13.12.2016]. (n.d.). w1.c1.rada.gov.ua. Retrieved from http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=60724 [in Ukrainian].*
9. *Rynok zemli v Ukrayini : mify i realiyi [The land market in Ukraine: myths and realities]. (2017, 15 July). pobudovano.com.ua. Retrieved from <http://pobudovano.com.ua/news/rinok-zemli-v-ukraini-mifi-i-realii> [in Ukrainian].*
10. *Rynok zemli v Ukrayini : mify i realiyi [The land market in Ukraine: myths and realities]. (2017, 13 July). zik.ua. Retrieved from http://zik.ua/news/2017/06/13/rynok_zemli_v_ukraini_mify_i_realii_1113415 [in Ukrainian].*
11. *Rynok zemli v Ukrayini : try mozhlivi modeli zapusku ta yix naslidky [The land market in Ukraine: three possible launch models and their implications]. (2016, 24 September). dt.ua. Retrieved from <https://dt.ua/macrolevel/rinok-zemli-v-ukrayini-tri-mozhlivi-modeli-zapusku-ta-yih-naslidki-.html> [in Ukrainian].*
12. *U 2018 roci zaplanovana groshova ocinka silgospzemli: rishennya Kabminu [In 2018, the planned monetary valuation of agricultural land is a decision of the Cabinet of Ministers]. Ekonomichna pravda – Economic truth (2017, 19 September). www.epravda.com.ua. Retrieved from <https://www.epravda.com.ua/news/2017/09/19/629267/> [in Ukrainian].*
13. *Uryadovyy portal [Government portal]. www.kmu.gov.ua Retrieved from <http://www.kmu.gov.ua/control/uk/cardnpd?docid=250068882> [in Ukrainian].*

Стаття надійшла до редакції 07.12.2017.