

Ольга ПАСЛАВСЬКА

к.ю.н., доцент

Міжрегіональна Академія управління персоналом, м. Київ

## ПЕРСПЕКТИВИ ЗАПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

Згідно з даними Державного земельного кадастру загальна площа земель України становить 60,35 млн га, з яких 41,8 млн га (69,3% території) – землі сільськогосподарського призначення (у тому числі орна земля – близько 33 млн га). Тобто близько 70% земель в Україні де-юре лишаються поза ринком. Чи можна вважати такий ринок повноцінним? [1]. Тому досить актуальними є дослідження щодо доцільності запровадження в Україні повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення.

Є незаперечним той факт, що 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, а це стабільність прав власності, можливість передачі їх від однієї особи до іншої, це відповідність цін на землю її реальній вартості. Адже запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення означає обіг земельних ділянок для забезпечення вільного руху капіталу.

Отже, запровадження ринку землі за умови належного нормативно-правового забезпечення засад його функціонування є вирішальним для успішного реформування земельних відносин. Це сприяє ефективному землекористуванню та проведенню робіт з охорони земель з боку землевласників, стабільному надходженню земельного податку до бюджету та розвитку економіки країни. За визначенням В. В. Носіка, ринок земель – 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 [2, с.503].

12 квітня 2017 року на урядовому сайті “Громадянське суспільство і влада” опублікований проект закону “Про обіг земель сільськогосподарського призначення”, розроблений фахівцями Держгеокадастру та Кабміну. Також було анонсоване обговорення проекту з експертами та громадськістю. Насправді ж законопроект з представниками аграрного сектору не обговорювався.

Більш того, лідери найбільших профільних аграрних асоціацій — Всеукраїнської аграрної ради, Аграрного союзу України, Українського клубу аграрного бізнесу, Асоціації фермерів і приватних землевласників України — дізналися про організацію його обговорення випадково в день проведення заходу.

Це не дивно, тому що законопроект не тільки не відповідає інтересам українських сільськогосподарських виробників, а суперечить їм. Також він суперечить інтересам власників паїв і не сприяє розвитку економіки в цілому.

Насправді це чергова спроба “дерібану” останнього “неприхватизованого” великого активу, що залишився в країні, – сільськогосподарської землі.

Розглянемо, що пропонується в цьому законопроекті?

Прихильники введення ринку землі мотивують необхідність якнайшвидшого його запровадження такими міркуваннями:

1. залучення іноземних інвестицій для придбання землі пожвавить економіку, оскільки кошти після сплати колишнім власникам паїв вийдуть на споживчий ринок і різко збільшать платоспроможний попит.

2. Приблизні оцінки такі: якщо брати за базову нинішню ціну 1 тис дол за га, то наявні 40 млн га аграрних земель принесуть 40 млрд дол інвестицій. Безумовно, для української економіки при ВВП країни 2,4 трлн грн це колосальні гроші.

2. Перетворення землі в об'єкт застави дозволить аграріям залучати довгострокові кредити, а надання власникам можливості продати свої землі дозволить реалізувати гарантоване Конституцією право власності в повному обсязі, оскільки зараз конституційна гарантія є, а фактичного права немає.

3. Законопроект дозволить створити механізм консолідації земель, а значить, істотно підвищити ефективність використання техніки, скоротити витрати і строки проведення польових робіт.

4. Створення стимулів для інвестування в родючість ґрунту та супутню інфраструктуру. Справді, якщо земля – у власності аграрія, він буде вкладати у неї кошти з більшим бажанням, ніж в орендований пай.

Насправді ж запропонований урядом законопроект не досягає жодної з поставлених цілей, проте веде до того, що земля буде скуплена корупціонерами і людьми, які до сільського господарства не мають ніякого стосунку.

Які ж негативні наслідки прийняття цього Закону?

Одним з ключових положень урядового законопроекту є заборона на придбання аграрних земель усіма видами юридичних осіб, в тому числі виробниками та фермерськими господарствами, які також є юридичними особами. Тобто, щоб захистити фермерів, землю дозволяється купувати тільки фізичним особам і тільки по 200 га в одні руки. Але у переважній більшості сільгоспвиробників, особливо малих, нема вільних коштів на придбання навіть частини оброблюваних ними масивів. Принаймні на придбання цієї землі за сформованими цінами.

Отже, можуть купити землю лише ті, у кого є вільні кошти. Якщо брати до уваги поточні ціни, близько 1 тис дол за га, то зрозуміло, що 200 тис дол – це не те, що має пересічна людина. Отже, землю придбає виняткова меншість.

Якщо поділити загальну кількість земель в Україні, 40 млн га, на 200 га, то побачимо, що це 200 тис осіб або 40 тис сімей. Тобто землю скуплять найбагатші 40 тис сімей, які мають живі гроші в готівці.

Виходить, що аграрних виробників, які обробляють землю і хочуть її купити для продовження виробництва, з цього ринку усувають.

Крім того, основна частина земель буде сконцентрована в руках людей, які не збираються займатися аграрним виробництвом. Для виробництва зерна, технічних та олійних культур, основи нашого аграрного виробництва, 200 га – це нічого.

Розмір ефективного зернового господарства в Україні, за даними міжнародних експертів, становить 3 500 га, і цей показник зростає в міру розвитку технологій.

Близько 60% продукції виробляють господарства, які обробляють від 1 тис га до 10 тис га. Відповідно, маючи можливість сконцентрувати в одних руках 200 га, на сім'ю 1 тис га, ми навіть не підходимо до нижньої межі ефективного виробництва.

Звісно, крім виробництва зерна є ще садівництво та овочівництво, які потребують значно більшої кількості праці і менших площ. Та як би ми не старалися, ми не зможемо перетворити всю країну на сад або теплицю. Основою аграрного ВВП все одно залишатимуться рослинницькі господарства розміром 3,5-5 тис га.

Законопроект не стимулює підприємства інвестувати у розвиток інфраструктури та підвищення родючості землі, тому що вони не будуть її власниками.

Отже, запропонований урядом законопроект не вирішує жодну із заявлених проблем, а їх не бракує. Потрібно усунути проблему неточності кадастрової карти і встановити чіткі правила вирішення спорів при накладенні меж ділянок.

Також слід відновити справедливість щодо сільських жителів, які працювали на державних підприємствах і не отримали паї. Для цього потрібно розпаювати землі державних підприємств і віддати їх тим, кому вони повинні належати.

В цілому запропоновану урядом реформу можна охарактеризувати трьома тезами. Вона несправедлива, вона економічно неефективна, її єдина мета – збагатити 40 тис сімей, які мають вільні гроші для придбання землі без конкуренції з боку підприємств, які виробляють основний обсяг аграрної продукції в Україні.

Що ж пропонують аграрії?

1. Право купувати українську землю повинні мати громадяни України і юридичні особи, засновані громадянами України. Для зняття ризиків серед засновників юридичних осіб не повинно бути інших юридичних осіб, щоб не можна було через ланцюжок вийти на якогось іноземця.

2. Якщо уряд вважає за необхідне додатково обмежити коло учасників, то в Законі потрібно передбачити, щоб право на придбання мали не всі юридичні особи, засновані громадянами України, а тільки ті, які останні три роки були аграрними виробниками.

3. Ринок землі не варто запускати з 1 січня 2018 року. Спочатку потрібно здійснити пілотні продажі державних земель. Переконалися, що все працює, навести лад у кадастрі і вже потім починати продаж приватних земель.

Як бачимо, в тій ситуації, яка склалася в даний час в Україні, питання про запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення набуває специфічних рис і є предметом політичних дискусій упродовж останніх років. Різні фахівці бачать ринок землі по-різному.

Так, окремі науковці як земельного права, так і економісти, біологи вважають, що на даний момент в суспільстві достатньо міцно закріпилася думка про необхідність ухвалення закону “Про ринок земель”. Разом з тим, всі вони одностайні в одному, що ринок землі можливий в Україні лише за умови досконалих інструментів регулювання цього процесу. Так, біолог Р.Беспалько стверджує, що запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні буде вигідним країні тільки за його цивілізованості, тобто жорсткого контролю з боку держави засобами чіткої нормативно-правової бази [3, с.311].

Економіст Б. Кушнірук є прихильником ринку землі, але доцільність цього кроку зараз викликає, на його переконання, великі сумніви. На його думку, реформа відносин в аграрному секторі, як і будь-яка реформа, потребує чіткого визначення мети, цілей, задач, послідовності та інструментарію для їх реалізації. При цьому проголошені мета та цілі реформи мають відповідати справжній меті та цілям. Метою мала би бути розбудова такої системи стосунків в аграрному секторі, які забезпечать його сталий розвиток, формування в якості одного з провідних у вітчизняній економіці, гарантування продуктової безпеки України, збереження значної частини селянства в якості власників та виробників аграрної продукції на своїй землі [4].

Відмінною є думка міжнародного експерта, постійного радника проекту “Допомога в розвитку відкритого і прозорого ринку сільгоспземель в Україні” Стефана Фербунта, який стверджує, що “...ринок сам себе відкоригує, а державне регулювання лише шкодитиме і породжуватиме корупцію Тому в Україні вкрай важливо налагодити ефективне управління земельними ресурсами” [5].

Своє бачення результатів запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення для українського суспільства має ректор Миколаївського державного аграрного університету В. Шибанін, який переконаний, що ринок землі, по-перше, дасть громадянам можливість повністю реалізувати своє конституційне право власності на землю та вільного розпорядження цією власністю. По-друге, у фінансово-економічному аспекті підтримки виробників сільськогосподарської продукції, кардинально розшириться база кредитування під заставу землі або права її оренди. По-третє, реалізація земельної реформи дасть змогу оптимізувати сільськогосподарське землеволодіння та землекористування сільських громад у напрямі поширення середньотоварних господарств ринкового типу шляхом визначення науково обґрунтованих граничних площ для ведення товарного виробництва (нині ця площа відповідно до «Перехідних положень» Земельного кодексу обмежена 100 гектарами і є економічно нераціональною для ведення господарства) [6].

Є очевидним, що формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні є 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.

Підсумовуючи дослідження, можна зробити деякі узагальнення стосовно можливості прийняття Закону України “Про ринок земель”, і тому його принциповими завданнями можна вважати:

– законодавче закріплення механізмів державного регулювання ринку земель, з метою попередження недобросовісних дій суб’єктів ринку земель і попередження зловживань із земельними ділянками сільськогосподарського призначення;

– здійснення систематизації діючого земельного законодавства шляхом його кодифікації.

Отже, прийняття Закону України «Про ринок земель», чи «Ринок земель сільськогосподарського призначення» із врахуванням запропонованих підходів дозволить створити правові передумови для запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення, який передбачатиме законодавчо врегульоване державне регулювання процедури відчуження власниками прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення із одночасною мінімізацією його можливих негативних суспільно-економічних наслідків.

В цілому ж можна констатувати, що світовий досвід показує, що регулювати ринок земель набагато ефективніше, ніж заганяти його «в тінь». Законодавство багатьох європейських країн передбачає існування системи регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення, враховуючи характерні історичні чи національні особливості, економічну чи соціальну ситуацію в кожній країні.

#### *Література*

1. Електронний ресурс. Урядовий кур’єр від 24 червня 2011 р. -[ukurier.gov.ua/.../dumki-ekspertiv-shodo-zemelnoyi-reformi/](http://ukurier.gov.ua/.../dumki-ekspertiv-shodo-zemelnoyi-reformi/)
2. Носік В. В. Право власності на землю українського народу. Монографія / В. В. Носік. – К. : Юрінком Інтер, 2006 – 544 с.
3. Безпалько Р. І. Економіка, планування та управління в галузях. – Збірник науково-технічних праць / Р. І. Безпалько, Ю. Ю. Воронюк. – Національний лісотехнічний університет України. // Науковий вісник НЛТУ України. – 2013. – Випуск 23.
4. Кушнірук Б. – Чи потрібен аграріям ринок землі? / Б. Кушнірук. – Українська правда. Економічна правда. – 25 серпня 2011 року.
5. Фербунт Стефан /Урядовий кур’єр за 09.09.2011 р.
6. Шибанін В’ячеслав. - /Рідне прибужжя – газета Миколаївської обласної Ради за 09.08.2011 р.
7. Проект Закону України “Про ринок земель”. – [Електронний ресурс] Режим доступу: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=41981](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=41981)

**Марія ПИСЬМЕННА**

к.е.н., доцент

Кіровоградська льотна академія  
Національного авіаційного університету

## **ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ ПРИНЦИПІВ ДЕРЖАВНИХ ЗАКУПІВЕЛЬ В ЄС**

Міжнародними нормами державних закупівель, що сформувалися під впливом найкращої практики їх здійснення в країнах ЄС, визначені основні принципи в сфері закупівель. Ці принципи акцентують увагу на таких невід’ємних умовах здійснення