

ОКРЕМІ ФІНАНСОВО-ЕКОНОМІЧНІ ТА ЮРИДИЧНІ АСПЕКТИ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

Українська земля є надзвичайно цінним ресурсом і, скоріш за все, найдорожчою у світі. Тому уряд зобов'язаний забезпечити максимально ефективний і прозорий механізм функціонування ринку землі, який стане драйвером зростання добробуту для всієї країни.

Ризики запуску функціонування ринку землі у 2020 році:

– через відсутність достатніх фінансових ресурсів у громадян України землю можуть скупити аграрні та інші олігархи. Це може викликати невдоволення у громадян України. Проте, реальні покупці зможуть тимчасово перебувати у Ізраїлі чи Росії, а відповідати перед громадянами за ситуацію на ринку землі будуть змушені представники органів влади, які допустили «дерібан» землі. Це може викликати не тільки політичну кризу, а і масові безчинства у країні;

– у законопроекті про ринок землі зазначено, що землю зможуть купляти українські компанії [1], у тому числі, і компанії, які контролюються іноземними власниками [2-3];

– відповідно до законопроекту, концентрація землі у власності визначена на рівні 15% області та 0,5% країни. Отже, теоретично одна особа контролюватиме по два райони області, сім осіб зможуть контролювати цілу область (області в Україні є більшими за деякі країни Європи), а двісті осіб, що є меншим за кількість персоналу будь якої середньої української компанії (у тому числі і компаній, які належать власникам українських телеканалів), зможуть контролювати всю землю сільськогосподарського призначення найбільшої країни Європи (як змусити власників продавати свою землю «потрібним» покупцям, в українській владі є досвід 2010-2013 років). Після концентрації земель у своїй власності нові власники матимуть можливість вплинути на демографічний склад сільських жителів і «простимулювати» їх виїзд із сільської місцевості, що вже спостерігалось у Англії у XVI столітті, коли випасати овець на землі стало вигіднішим, ніж співпрацювати із селянами при вирощуванні пшениці і селян зганяли із землі, що призвело, за словами Томаса Мора, до того, що «вівці з'їли людей» [4]. Із сучасним розвитком технологій великі наділи землі може обробляти кілька працівників і зосередження великих наділів землі у руках окремих громадян чи компаній може призвести до зникнення робочих місць у селах і виїзд громадян із сільської місцевості та остаточне вимирання українського села, тобто в Україні «латифундисти з'їдять людей». Також є фікцією те, що компанії куплятимуть землі у межах 15% області та 0,5% країни тому, що компанії, які володіють землею, зможуть купляти інші компанії, які володіють землею і, теоретично, одна компанія, чи один власник, зможе скупити всю землю України і цим власником може бути людина із паспортом Ізраїля, Росії чи Швейцарії;

– Російська Федерація через своїх шпигунів, які мають фірми в Україні та колаборантів – громадян України з паспортами України, які проживають на непідконтрольних територіях у Криму та на Донбасі – можуть скупити українську землю і через економічну власність на землю впливати на політичну систему України; через витягування економічними суб'єктами фінансових ресурсів із оборотних коштів та направлення їх на купівлю землі можуть бути знижені темпи економічного зростання або зумовити економічне падіння; низька потенційна вартість землі.

Чинники, які зумовлюють забезпечення низької ціни землі для її потенційних покупців в Україні у випадку початку її вільного обігу:

– продовження російсько-української війни, що, фактично, відлякує реальних інвесторів через ймовірність втратити свою власність у разі наступу військ Російської Федерації на українську територію;

– планомірне «видавлювання» фінансово-спроможних діючих іноземних інвесторів із України (наприклад, нищення бізнесу тютюнових компаній, чотири із яких входять у десятку найбільших платників податків в Україні. Однією з таких компаній є «Філіп Моріс»). Це зумовлює додаткове падіння потенційної ціни землі;

– мала кількість громадян України, які спроможні придбати у приватну власність землю в Україні. Відкривати ринок доцільно тоді, коли економіка буде на підйомі, доходи громадян зростають у рази та нерухомість матиме високу вартість (для прикладу, як у 2005-першій половині 2008 року);

– посилення податкового (збільшення суми податків через підняття мінімальної заробітної плати та зміну оподаткування ІТ-сфери в Україні) і адміністративного (впровадження касових апаратів для другої і третьої груп суб'єктів підприємницької діяльності та додаткової форми звітності) тиску на малий

бізнес. Це здійснюється не стільки з метою наповнення бюджету, як з метою знизити або нівелювати фінансову спроможність суб'єктів підприємницької діяльності вести бізнес і купляти землю.

Держава зобов'язана забезпечити високу вартість землі, як національного багатства українського народу, використовуючи не тільки вільне ринкове ціноутворення, а і всі наявні у неї фінансові, адміністративні, юридичні та інші механізми. Наприклад, уряд Японії добився такого рівня цін на японську землю, що вартість всієї землі у Японії у десять разів більша за вартість всієї землі у США.

Механізми забезпечення високої ціни землі. Потрібно встановити ставку оподаткування продажу землі не менше 50% від її реалізації і, при цьому, сума податку не може бути меншою за 5 тисяч євро за один гектар (після відкриття ринку землі, за приблизними попередніми оцінками, вартість 1 га на першому етапі коливатиметься в межах від \$1 тис. до \$2,5-3 тисяч [5]. Це може призвести до тотального пограбування України – 42,4 млн. га [6] можна буде скупити за 42,4 млрд. дол. У Європі ціна землі у багато разів вища.). Встановлення такої високої ставки оподаткування при продажі – п'ять-десять тисяч євро і більше за один гектар – дасть можливість власникам землі зрозуміти, що їхня земля є надзвичайно цінною та ціна на неї має бути і буде високою. Також подібне оподаткування буде елементом соціальної справедливості – користь від продажу землі отримає не тільки покупець та продавець, а і всі громадяни України, більшість із яких не володіє великими ділянками землі (наприклад такими, як паї); сплата податку у розмірі п'яти – десяти тисяч євро чи більше за гектар при продажі землі має відбуватись щоразу при продажі ділянки землі: це дасть змогу уникнути спекуляцій – землю куплятимуть для її використання, а не для перепродажу; бюджет отримуватиме додаткові надходження; «олігархи» не отримають можливості «прибрати» у свою власність українську землю за безцінь і перетворитись на фактичних місцевих феодалів; податковим агентом повинен виступати покупець тому, що в іншому випадку, якщо податковим агентом виступатиме продавець, можливе шахрайство – покупець заплатить, наприклад, тисячу доларів продавцю, а у продавця виникне податковий борг у розмірі 5 – 10 тисяч євро.

Також існує проблема тіньового ринку землі – багато орендарів вже викупили землю у власників і тільки очікують часу для офіційної можливості цю землю переписати на себе і країна, фактично, нічого не отримає, проте згідно розділу I статті 13 Конституції України «земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією. Кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону (уточню – має право користуватися, а не бути безроздільним одноосібним власником – авт.). Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання (у тому числі – і Українського народу – авт.), соціальну спрямованість економіки» [7]. Згідно розділу I статті 14 Конституції України «земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою (підкреслю – «особливою») - авт.) охороною держави» і її недоцільно порівнювати із ринком нерухомості чи іншої власності, а у схемі «селянин продав земельний наділ – орендар, спекулянт, аграрний чи інший «олігарх» купив» не спостерігається визнання землі як «національного багатства українського народу», а не простої приватної власності людини із паспортом громадянина України, та, можливо, власника ще і паспортів інших країн – Ізраїля, Швейцарії, Росії і т.д.) Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону» [7]. Якщо встановити мінімальний розмір податку, то покупці будуть змушені заплатити податки у бюджет навіть за ту землю, фактичними власниками якої ці покупці вже є; висока вартість землі убезпечить країну від хаотичного перепродажу землі, забезпечить поступальний розвиток ринку землі та притік реальних, а не спекулятивних, інвестицій у країну, дасть можливість власникам отримувати кредити для розвитку свого аграрного бізнесу (якщо пай розміром у два гектари коштуватиме 2-5 тисяч, то власнику під заставу паю кредиту на купівлю трактора чи іншої сільськогосподарської техніки не нададуть, а якщо не менше десяти тисяч доларів – то нададуть); держава зобов'язана врегулювати продаж землі на окупованих територіях Криму та Донбасу, як національного українського ресурсу, і захищати права покупців у міжнародних судах; для уникнення довгострокової безконтрольної оренди доцільно скасувати дію всіх договорів оренди, наприклад, станом на 31 грудня 2020 року, та зобов'язати всіх орендарів перезаключити договори протягом 2020 року із власниками земельних наділів. Договори оренди заключати на строк не більше десяти років із обов'язковим переглядом ставки орендної плати кожні 3-5 років у бік її збільшення; доцільним буде дозвіл купляти землю сільськогосподарського призначення тільки місцевими громадами. Після викупу землі (паю чи іншого наділу) у власника громада може здати цю землю в оренду (у тому числі, і довгострокову) і за рахунок отриманих від оренди коштів фінансувати свої потреби чи виплачувати кредит, взятий для купівлі даної землі. У цьому

випадку земля залишиться у власності громади та, фактично, української держави і доходи від неї працюватимуть на благо України та громад, а не тільки інвесторів. Подібний досвід має Ізраїль, 92% [8] землі сільськогосподарського призначення якого в державній власності і орендарі вкладаючи у її обробіток значні економічні ресурси, отримують значний дохід – при тому, що територія Ізраїлю на чверть менша за територію Київської області, сільське господарство дає можливість забезпечувати населення понад сім мільйонів [9], що свого у шість разів менше за населення України, переважною кількістю власних продуктів та експортувати продукти за кордон і, у тому числі, в Україну (мандарини).

Таким чином, вважаємо, що:

1. Відкривати ринок землі в умовах недостатнього юридичного забезпечення функціонування ринку землі, російсько-української війни та відсутності достатніх фінансових ресурсів у громадян України, не доцільно. Відкрити ринок землі рекомендується не раніше 2025 року [10].

2. Ринок виробництва продовольства і сільськогосподарської сировини зростає і вносити зміни на ньому недоцільно – його відкриття може зашкодити економічному зростанню.

3. Недоцільно продавати землю юридичним особам і продавати не більше 200. Якщо для бізнесу потрібно більше землі, то створювати кооперативи і більше громадян чи сімей матимуть можливість отримати прибуток від цього бізнесу.

4. За умови початку продажу землі влада зобов'язана забезпечити максимально високу вартість землі для отримання максимального економічного ефекту країною і продавцями землі.

5. Ведення податку у розмірі, який буде еквівалентний не менше п'яти тисяч євро за гектар зумовить уникнення масштабних спекуляцій на ринку землі та забезпечить високу вартість землі і зумовить можливість її використання, як дорогої застави при придбанні сільськогосподарської техніки.

6. Уряд повинен забезпечити ринок землі від купівлі її громадянами на із окупованих територій Криму та Донбасу, іноземними громадянами та фізичними особами із кількома громадянствами, «олігархами» та іншими неефективними власниками.

7. Держава зобов'язана врегулювати продаж землі на окупованих територіях Криму та Донбасу, як національного українського ресурсу, і захищати права покупців у міжнародних судах.

Список використаних джерел

1. Кабмін затвердив законопроект про ринок землі. *Економічна правда*, 25 вересня 2019. URL: <https://www.epravda.com.ua/news/2019/09/25/651973>.

2. Соколов М. Що не так із законопроектом про ринок землі. *ЛІГА.Бизнес*, 23.09.2019. URL: <http://uacouncil.org/uk/post/so-ne-tak-iz-zakonoproektom-pro-rinok-zemli>.

3. Денков Д. Ринок землі Зеленського. Яким він буде. *Економічна правда*, 20 вересня 2019. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2019/09/20/651811>.

4. Новиков К. Раби освіченої Європи. З пережитками феодалізму традиційно прощалися під грім канонад. *Закон і Бізнес*, 12.03 – 18.03.2011. URL: https://zib.com.ua/ua/print/1726-rabi_osvichenoj_vropi.html.

5. Вартість землі в Європі та Україні — від найменшої до найбільшої за 1 га. *AgroPolit.com*, 5 вересня 2019. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/615-varist-zemli-v-yevropi-ta-ukrayini--vid-naumenshoyi-do-naybilshoyi-za-1-ga>.

6. Масляк П. О., Шищенко П. Г. Географія України: Пробний підручник для 8-9 класів середньої школи. Київ: Зодіак-ЕКО, 1996. 432 с.

7. Конституція України: Закон України від 28.06.1996. №254к/96-ВР. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua>.

8. Кушнірук Б. По мораторію на продаж землі – цілий парад маніпуляцій і домислів. *Укрінформ*, 22.06.2017. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/2251168-po-moratoriu-na-prodaz-zemli-cilij-parad-manipulacij-i-domisliv.html>.

9. Населення Ізраїлю. Посольство Ізраїлю в Україні. URL: <https://embassies.gov.il/kyiv/AboutIsrael/People/Pages/Peop>.

10. Про звернення депутатів Тернопільської обласної ради до Президента України, Верховної Ради України, Кабінету Міністрів України щодо продовження до 2025 року мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення: Рішення Тернопільської Обласної Ради від 17 вересня 2019 року, №1423. URL: <https://monastyrvska-ravrada.gov.ua/news/14-10-07-18-10-2019>.

11. Пуцентейло П.Р. Стратегічні управлінські орієнтири економічного розвитку регіону. Стратегії та інновації: актуальні управлінські практики: матеріали III Міжнародної науково-практичної конференції. Кривий Ріг: Донецький національний університет економіки і торгівлі імені Михайла Туган-Барановського, 2018. С. 205-208. URL: <http://dspace.tneu.edu.ua/handle/316497/28881>.