

Алла Касич

д.е.н., професор,

Київський національний університет технологій та дизайну,

Аліна Терещенко

Київський національний університет технологій та дизайну

СУЧАСНІ ПРОБЛЕМИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

У сучасних умовах найбільш актуальним питанням регулювання ринкових відносин в Україні є реформи у сфері землеволодіння. Приватна власність на землю як ключова реформа нового уряду викликає ряд дискусій та потребує комплексного та системного дослідження, а отже є актуальною для вивчення. Надзвичайно важливим при цьому є формування раціональної політики держави, проведення повноцінної правової регламентації земельної власності, що потребує часу та належного обґрунтування.

Питання державного регулювання земельних відносин досліджувались багатьма вченими, зокрема, Паньківим З. П. [4], Андрійчуком В. Г. [1], Зінчуком Т. О. [4]. Так, Паньків З. П. [6] розкриває значення та роль земельних ресурсів як важливого та стратегічного ресурсів розвитку національної економіки; Андрійчук В. Г. [1] вивчав особливості функціонування економічного механізму підприємств агропромислового комплексу; Безпосередньо питання формування земельного ринку представлено в праці Зінчука Т. О. [4].

Метою даного дослідження є визначення основних напрямів та форм державного регулювання ринку землі в Україні на основі узагальнення досвіду зарубіжних країн та з урахуванням інтересів держави. Основними завданнями при цьому є: узагальнити підходи вчених до обґрунтування змісту державної політики у сфері землеволодіння; дослідити приклади ефективної державної політики щодо землі у інших країнах; визначити основні соціально-економічні ризики швидкої земельної реформи в Україні.

Для того, щоб визначити масштаби змін у сфері землекористування та сформувані ефективні відносини у координатах «держава-землевласник» необхідно спочатку розглянути зміст поняття «ринок землі». Ринок землі – це сукупність юридично-правових і економічних відносин, що виникають між суб'єктами такого ринку в процесі обігу земельних ділянок: їх оренди, обміну, купівлі-продажу, застави, дарування і спадкування [1]. Невід'ємними елементами впорядкованості земельного ринку є: об'єкти (земельні ділянки, які перебувають в державній, комунальній та приватній власності); суб'єкти (громадяни та юридичні особи України; територіальні громади в особі відповідних органів місцевого самоврядування; територіальні громади в особі відповідних органів місцевого самоврядування; спільні підприємства; іноземні громадяни та особи без громадянства; іноземні юридичні особи; іноземні держави); інфраструктура земельного ринку; державна регулююча правова база.[6]

Все це чітко окреслює коло питань, які повинні бути регламентованими в процесі реалізації державою відповідної політики.

Держава здійснює регулювання ринку земель використовуючи ряд механізмів, основними серед яких є: правовий, адміністративно-організаційний та економічний, умови та особливості дії яких досить детально представлено в роботі Омельчак К. [5].

Оскільки уряд декларує формування ринку землі найближчим часом, то найбільш значимим є дослідження змісту правового механізму, який буде визначати і економічні процеси у цьому секторі.

Станом на кінець 2019 року в Україні підготовлено Проект "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення" [7]. Цей документ визначає такі основні напрями реформ: землю можна буде продавати тільки на електронних земельних аукціонах; під час транзакції буде проводитись обов'язкова реєстрація цін на землю; передбачається скасування заборони на передачу прав на сільськогосподарську власність від однієї особи до іншої; придбати землю зможуть громадяни України, державні та юридичні особи зареєстровані в Україні.

Загалом, держава обрала стратегію динамічного реформування ринку землі без адекватного обґрунтування змісту пропонованих заходів. Не врахованими у законопроекті є такі ключові загрози, що можуть спричинити деструктивні процеси: відсутність повноцінного кадастру земельних ресурсів; неспроможність користувачів земельних ресурсів (фермерів) придбати використовувані земельні ресурси; недоступність банківських кредитів в силу високої їх вартості; існування великих агрохолдингів, в тому числі за участю іноземного капіталу, дозвіл на придбання 200 тис. га, інші.

Швидкі реформи, тим більше щодо приватизації землі можуть спричинити ряд незворотних змін, які можуть проявитись не лише у втраті державного надбання – землі, а й знищення малого фермерства, яке у багатьох країнах з приватною власністю на землю є основою розвитку сільського господарства. А отже, при визначенні змісту державної політики у цій сфері доцільно звернутись до досвіду інших країн світу і в частині проведення реформ, і щодо забезпечення ефективного землекористування. Узагальнення форм державного регулювання земельних відносин у різних країнах представлено в табл. 1.

Таблиця 1

Особливості державного регулювання земельних відносин у різних країнах

Країна	Характеристики державного управління
1. Франція	Усі земельні угоди підлягаю реєстрації, а отже знаходяться в полі зору держави. Продаючи, розширюючи територію чи купуючи землю потрібно отримати дозвіл спеціального адміністративного комітету.
2. Данія	Один із найбільш жорстоких ринків. Перед покупкою чи продажом землі потрібно підтвердити наявність аграрної освіти, підтвердити свою фінансову, технічну та професійну спроможність і дати письмове узгодження, що на придбаній земельній ділянці господарюватимете не менше 8 років.
3. Велико-британія	Фактично вся земля знаходиться у володінні королівської родини, але землю можна вільно придбати. Купивши ділянку, власник володітиме нею вічно, за умови, примусового викупу. Придбану землю забороняється продавати іноземцям.
4. Польща	Ринок землі формується на економічних засадах. Спеціально створена державна казна викупляє землі у селян та продає більш перспективним покупцям, з метою стратегічного розподілу землі для більш кваліфікованих підприємців.

Джерело: складено авторами за даними Дроздук Т.М [3], Зінчук Т.О [4]

Узагальнення досвіду зарубіжних країн [3, 4], особливо країн Східної Європи дозволяє визначити такі основні характеристики процесу формування ринку землі, які можуть і повинні бути враховані українською владою, зокрема:

- тривалий період реформування та наявність підготовчого періоду;
- чітка регламентація цілей проведення реформ;
- обов’язкова гармонізація ринків землі та законодавства у рамках ЄС.

Перехідний період дозволив фермерам сформувати необхідний для придбання землі обсяг фінансових ресурсів. Основною метою формування ринку землі у країнах Східної Європи та колишнього СРСР було формування реального та ефективного власника землі. Виходячи з цього і були встановлені ключові критерії щодо: обов’язкового проживання власника на землі, встановлення максимального обмеження на зосередження земельних ресурсів в одних руках (наприклад в Польщі не більше 500 га); наявності відповідної освіти.

Станом на сьогодні в країнах Східної Європи 50-70% земель сільськогосподарського призначення знаходяться у приватній власності, ціна на землю досягає 10 та більше тис. дол. США; відсутні цінові регулятори. Сектор сільського господарства дійсно характеризується ростом продуктивності праці та високою інвестиційною привабливістю на фоні скорочення його частки у структурі ВВП відповідних країн. [2]

Основними проблемними питаннями здійснення реформ Україні, на нашу думку, є: відсутність підготовчого періоду; неспроможність влади об’єктивно оцінити готовність аграрного сектора до приватизації; відсутність механізмів фінансової підтримки фермерів на етапі приватизації і у подальшому задля забезпечення дотацій, які існують у європейських країнах; невирішеність питання діючих договорів оренди.

Таким чином, питання змісту державного регулювання ринку землі в Україні залишається актуальним та потребує широкої науково-практичної дискусії щодо змісту, форм та термінів реалізації. Оскільки землі сільськогосподарського призначення в Україні складають понад 70% від загальної величини земельних ресурсів, то необґрунтовані державні реформи можуть призвести до втрати стратегічного ресурсу, а загалом так і не забезпечити перетворення аграрного сектора економіки у драйвер економічного зростання країни.

Список використаних джерел

1. Андрійчук В. Г. Підручник. 2-ге вид., доп. і перероблене. К.: КНЕУ, 2002. 624 с.
2. Кукуруза Г. Проблеми земельної реформи , які вже стали очевидні. НВ 2019. <https://nv.ua/ukr/biz/experts/prezidentu-i-agrariyam-nuzhen-gramotnyy-kommunikator-50046318.html>
3. Дроздюк Т. М. Правове регулювання ринку земель: світовий досвід та його використання для розвитку ринку земель в Україні. Економіка і право. 2015. Вип. 27. С 238-244.
4. Зінчук Т. О. Європейський досвід формування ринку сільськогосподарських земель. Економіка АПК. 2016. Вип. № 12. С 84-92
5. Омельчак К. Механізми державного регулювання ринку земель: підходи до визначення сутності. Державне управління та місцеве самоврядування. 2016. Вип. 2 (29). С. 112-120.
6. Паньків З. П. Земельні ресурси: Навчальний посібник. Видавничий центр ЛНУ імені Івана Франка, 2008. 272 с.
7. Проект Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення". :<http://me.gov.ua/Documents/Detail?lang=uk-UA&id=95d86140-7de5-4859-821a-12902ab0734e&title=ProektZakonuUkrainiproVnesenniaZminDoDeiakikhZakonodavchikhAktivUkrainiSchodoObiguZemelSilkogospodarskogoPriznachennia?wzfuvqezwjссєрoа>.