

В.І. САПИЧ
*Сумська філія Харківського національного
університету внутрішніх справ*
Н.М. САПИЧ
Сумський національний аграрний університет

ДИСКУСІЙНІ ПИТАННЯ ЩОДО ЗАПРОВАДЖЕННЯ В УКРАЇНІ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Чинний з 2002 р. Земельний кодекс передбачає функціонування в Україні ринку земель сільськогосподарського призначення. Проте введення у дію даної норми постійно відтермінується. Остання редакція Земельного кодексу запровадила мораторій на купівлю-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, а також земель, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, до 1 січня 2018 р. [1].

Водночас зацікавленість у запровадженні в Україні ринку земель сільськогосподарського призначення є як у певних колах в середині країни, так і зовні. Напередодні прийняття Верховною Радою останнього мораторію на введення купівлі-продажу сільськогосподарських земель зареєстровано черговий законопроект «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» [2], який було внесено народними депутатами О.П. Мушаком, С.В. Хланем і П.О. Різаненком. У березні 2017 р. оприлюднено урядовий законопроект про обіг земель, який був розроблений під керівництвом групи радників прем'єр-міністра на чолі з І. Міклошем спільно з командою Міністерства аграрної політики [3]. Після прийняття Міжнародним валютним фондом 3 квітня 2017 р. рішення про надання четвертого траншу кредиту в розмірі 1 млрд. дол. США стало відомо, що умовою продовження кредитування є введення в Україні ринку земель сільськогосподарського призначення. Додатком 1 до Меморандуму між Україною і МВФ передбачається, що до кінця травня 2017 р. Верховною

Радою буде прийнято закон про обіг земель сільськогосподарського призначення [4].

На наш погляд, є три ключових питання щодо запровадження в Україні ринку земель сільськогосподарського призначення, які мають стати предметом дискусії. Ці питання охоплюють наступну проблематику: кому продавати землю, за якою ціною і скільки.

Законопроект, який було внесено народними депутатами, передбачає, що набувачами земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути фізичні та юридичні особи. Ми поділяємо положення урядового законопроекту, який передбачає купівлю землі лише фізичним особам. Якщо дозволити продаж землі юридичним особам, то це дозволить уникнути обмеження на концентрацію землі однією особою, оскільки фізична особа може бути засновником/співзасновником багатьох підприємств.

Важливе значення має граничний розмір землеволодіння. Законопроектом № 5535 передбачається, що у «приватній власності фізичної особи можуть перебувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення загальною площею до 500 гектарів» [2]. Уряд передбачає, що у «власності одного громадянина може перебувати 200 га землі або 35% площі в межах одного району і/або об'єднаної територіальної громади» [3]. Пропозиція уряду містить протиріччя, оскільки площа сільськогосподарських угідь, наприклад, у адміністративних районах Сумської області складає від 54,6 тис. га у Ямпільському районі до 146,4 тис. га у Роменському районі [5, с.294] і 35% від цієї площі буде суттєво перевищувати 200 га. Вважаємо, що обмеження площі землеволодіння має визначатися іншим критерієм, а саме - раціональними розмірами землекористування в конкретному регіоні. Вченими Національного наукового центру «Інститут аграрної економіки» Української академії аграрних наук розроблені раціональні розміри землекористування для підприємств різних організаційно-правових форм господарювання в кожній адміністративній області України. Ці розробки і

доцільно закласти в основу максимального обмеження приватного землеволодіння, оскільки кінцевою метою функціонування ринку землі є саме забезпечення раціонального використання земельних ресурсів.

Обидва законопроекти містять однакову обмежувальну норму щодо мінімальної ціни продажу землі. Передбачається, що до 1 січня 2020 р. продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення здійснюється за нормативною грошовою оцінкою, вартість земельної ділянки не може бути нижчою за 20 річних орендних плат виходячи з середньої орендної плати по відповідному району[2, 3]. Це означає, що середня ціна продажу землі в Україні не може бути меншою за 2000-2500 дол. США. Зазвичай звертають увагу на рівень цін в Європі. У більшості західноєвропейських країн ціни за гектар сільськогосподарських угідь коливаються від 15 000 до 30 000 дол., а в Східній Європі - від 1000 до 5000 дол. У Польщі, з якою часто порівнюють Україну, у другому кварталі 2015 р. середня вартість землі сільськогосподарського призначення перевищувала 8000 дол. При формуванні цін на ринку землі в Україні необхідно враховувати дію факторів, які будуть знижувати ціну на землі сільськогосподарського призначення. До цих факторів слід віднести:

- низький рівень захисту прав власності на землю;
- високі процентні ставки і надмірна зарегульованість отримання кредиту;
- непривабливий інвестиційний клімат.

За таких обставин запропоновану обмежувальну норму щодо мінімальної ціни можна вважати прийнятною, але термін її дії, на нашу думку, має бути лише один рік. Протягом року функціонування ринку землі буде достатньо інформації для обґрунтованого визначення мінімальної ціни продажу землі.

Отже, для запровадження в Україні ринку земель сільськогосподарського призначення необхідно виважено підійти до визначення норм, які будуть його регулювати. Ринковий оборот сільськогосподарських земель має здійснюватися таким чином, щоб було

забезпечено збалансованість економічних інтересів усіх суб'єктів земельних відносин і земля перебувала у власності та користуванні ефективних товаровиробників.

Література

1. Земельний кодекс України: Кодекс від 25.10.2001 р. № 2768-III. Редакція від 01.01.2017 р. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page9>.
2. Про обіг земель сільськогосподарського призначення: Проект Закону України від 13.12.2016 р. № 5535 [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=60724.
3. \$2,0-2,5 тис за гектар: як уряд планує запускати ринок землі [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=60724.
4. Меморандум між Україною і МВФ [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.slideshare.net/Novoe/2017-74371426>.
5. Статистичний щорічник Сумської області за 2015 рік / Головне управління статистики у Сумській області ; за ред. Олехнович Л. І. – Суми, 2016. – 516 с.