

НОВИЙ ЗАКОН ПРО РИНОК ЗЕМЛІ: ПЕРСПЕКТИВИ ТА ЗАГРОЗИ

О.М. Канівець, старший викладач кафедри геодезії та землеустрою

О.В. Кішінець, студент магістратури 2 курсу юридичного факультету, СНАУ

Анотація. Стаття присвячена визначенню та оцінці перспектив та загроз впровадження в дію нового закону про ринок землі в Україні. Зокрема, встановлено, що з одного боку, скасування мораторію та запровадження прозорого ринку землі є вигідним для всіх зацікавлених сторін оскільки сприятиме розвитку аграрної галузі України, підвищенню вартості сільськогосподарських угідь, залученню інвестицій в сільське господарство України. З іншого, ринок землі явище неоднозначне та ризиковане. Наголошується на тому, що запропонована новим законом концепція запровадження ринку землі в Україні має численні ризики та недоліки. По-перше – це надмірно великі обсяги землі, що виставляється на продаж. Адже, з огляду на ситуацію, що склалася на територіях Донецької та Луганської областях у зв'язку з агресією РФ, продаж такої кількості землі ймовірно справить суттєвий негативний вплив на національну безпеку України з усіма його наслідками. По-друге, сумнівною та невдалою з погляду забезпечення територіальної цілісності України видається також позиція стосовно продажу землі іноземним громадянам.

Висловлено припущення про те, що ліберальний ринок продажу землі, ймовірно, буде стимулювати всіх зацікавлених виробників перейти до довгострокових бізнес-моделей та інвестувати в землю та технології. Утримання великих площ експлуатаційних земель на основі договорів оренди з власниками паїв вимагає значних адміністративних зусиль та видатків з боку великих сільськогосподарських підприємств. Багато з них, ймовірно, оптимізують наявні земельні володіння з певними частками придбаної землі, поступово зменшуючи невизначеність оренди.

Зроблено висновок про те, що задля мінімізації ризиків запровадженню ринку землі має передувати низка інституційних-правових та організаційно-технічних заходів, які створять засади для організації справжнього ринку земель сільськогосподарського призначення, функціонування якого дійсно забезпечило б дотримання законних інтересів як власників паїв, так і держави та українського народу в цілому.

Ключові слова: новий закон, ринок землі, перспективи, загрози, Закон України.

Постановка проблеми. Верховна Рада України 31 березня 2020 року, прийняла за основу Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» [1]. Починаючи із прийняття закону в першому

читанні, в суспільстві виникла активна дискусія щодо доцільності відкриття ринку землі сільськогосподарського призначення, а також щодо умов набуття права власності на землю, яка триває і нині. Це обумовлює потребу напрацювання відповідного наукового підґрунтя.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Науково-теоретичний аналіз наукових досліджень дає змогу дійти висновку про те, що формування ринку земель в Україні є предметом вивчення численних праць вітчизняних науковців. Зокрема, деякі аспекти цієї теми вивчали: П.О. Гаврись, С.В. Васильєв, В.О. Олексюк, О.М. Гаврись, Д.С. Добряк, М.П. Курило, А.Г. Мартин, А.М. Третяк та багато інших.

Проте попри існуючі наукові доробки дане питання все ще потребує подальшого вивчення та переосмислення. Зокрема, не достатньо вивченими в наукових колах залишаються перспективи та загрози нового закону про ринок землі в Україні.

Постановка завдання. Метою статті є визначення та оцінка перспектив та загроз нового закону про ринок землі в Україні.

Виклад основного матеріалу дослідження. Згідно з дослідженням Київського міжнародного інституту соціології, лише кожен шостий українець підтримує мораторій. Основні побоювання власників акцій низькі ціни на землю, тиск на продаж землі, і шахрайські схеми придбання, але парадокс полягає в тому, що більше $\frac{1}{2}$ респондентів загалом і $\frac{1}{3}$ власники акцій сподіваються, що мораторій принесе вигоди для економіки держави [2].

При цьому більшість науковців і представників як законодавчої, так виконавчої влади є прихильниками продовження мораторію на продаж земельних паїв. Обґрунтовується це багатьма причинами і насамперед тим, що дотепер не створена належна нормативно-правова база і, образно кажучи, технологія ринку землі [3, с. 10]. Так, на думку М.М. Федорова: «У нашій державі поки що не створені умови для ринкового обороту сільськогосподарських земель, навіть у законодавчому плані» [4, с. 55].

Окремі дослідники наголошують, що вільний продаж земель сільськогосподарського призначення в Україні юридичним і фізичним особам неефективний, і її доцільно продавати тільки державі та місцевим громадам [5]. Прихильники вільної торгівлі землею безапеляційно стверджують, що право вільної купівлі-продажу землі є необхідним і практично безальтернативним стимулом для інвесторів в аграрну сферу, а отже, для інтенсивного розвитку аграрного потенціалу. Однак як показує досвід відсутність вільного ринку землі не завадила потужним транснаціональним компаніям реально поставити під свій контроль тисячі гектарів сільськогосподарської землі в Україні для вирощування експортоорієнтованих культур і перетворити такий експорт у провідну статтю експорту товарів України (понад 40%). Це дає достатні підстави ставити під сумнів беззастережні

переваги механізмів вільної купівлі-продажу землі перед такими механізмами, як довгострокова оренда чи емфітевзис (нині передбачені Цивільним кодексом України) [6, с. 17].

З одного боку, скасування мораторію та запровадження прозорого ринку землі є вигідним для всіх зацікавлених сторін [2, с. 367]. Очікується, що врегулювання зазначеного питання сприятиме розвитку аграрної галузі України, підвищення вартості сільськогосподарських угідь, залучення інвестицій в сільське господарство України. З іншого, ринок землі явище двозначне та ризиковане зважаючи на соціально-економічні, правові та політичні умови у яких нині опинилася наша держава. Запровадження ринку сільськогосподарських земель повинно проводитися послідовно і ретельно, з попереднім аналізом існуючих і потенційні ризики та вжиття превентивних заходів щодо управління ними [2, с. 367].

Запропонована концепція має численні ризики та недоліки. Це, зокрема, по-перше, надмірно великі обсяги землі, що виставляється на продаж (73% території країни). Адже, з огляду на ситуацію, що склалася на територіях Донецької та Луганської областях у зв'язку з агресією РФ, продаж такої кількості землі ймовірно справить суттєвий негативний вплив на національну безпеку України з усіма його наслідками. По-друге, сумнівною та невдалою з погляду забезпечення територіальної цілісності України видається також позиція стосовно продажу землі іноземним громадянам. Принаймні, найближчим часом.

Ліберальний ринок продажу землі, ймовірно, буде стимулювати всіх зацікавлених виробників перейти до довгострокових бізнес-моделей та інвестувати в землю та технології. Утримання великих площ експлуатаційних земель на основі договорів оренди з власниками паїв вимагає значних адміністративних зусиль та видатків з боку великих сільськогосподарських підприємств. Багато з них, ймовірно, оптимізують наявні земельні володіння з певними частками придбаної землі, поступово зменшуючи невизначеність оренди.

Однак, задля досягнення позитивного ефекту запровадження ринку землі має супроводжуватися низкою інституційних-правових та організаційно-технічних заходів, які створять засади для організації справжнього ринку земель сільськогосподарського призначення, функціонування якого дійсно забезпечило б дотримання законних інтересів як власників паїв, так і держави та українського народу в цілому [7, с. 179].

На нашу думку, найбільш раціональними ініціативами є поетапне впровадження реформи на фоні існуючих суспільних настроїв. Так на першому етапі необхідним є обмеження права власності на землю та обмеження ринку землі лише для громадян України.

Обидва ці заходи, ймовірно, істотно зменшать попит на землю та створюватимуть тиск на ціни в цілому.

Якщо протиставити цю політику сценарію «повної лібералізації», орендодавці, швидше за все, виплачуватимуть орендну плату до повного скорочення видатків на оренду землі.

При здійсненні поетапної лібералізації, яка, де-факто вже закріплена в проекті закону №2178-10, можливо спрогнозувати, що держава понесе чисті збитки, в результаті заниженої ринкової ціни на землю. Пайові землевласники можуть відмовитись від деяких доходів від оренди, а сільськогосподарським виробникам доведеться мати справу з меншими приватизаційними, орендними та податковими доходами. В результаті, очікується, що сукупний економічний прибуток буде меншим порівняно з «повною лібералізацією».

Поетапний сценарій, із присутніми елементами обмежувальної політики стримування ринку землі сільськогосподарського призначення може частково перерозподілити добробут великих сільськогосподарських виробників, так як далеко не у всіх цих суб'єктів є належний обсяг адміністративного ресурсу для забезпечення змішаної форми володіння земельними ресурсами за формулою оренда-власність. Відповідно, ті власники, які отримують максимальний обсяг власності земель, зможуть перейти до більш гнучких видів сільськогосподарської діяльності. В той же час виробники, які не зможуть з будь-яких причин, отримати земельні наділи у власність, змушені будуть залишитися на позиціях короткострокових проектів (олійні рослини, злакові культури). Тому такий поетапний сценарій, хоч і є компромісним для України, але до 2024 року включно не зможе активізувати ринок землі на достатній рівень для залучення інвестицій.

Висновки. Результати здійсненого дослідження дозволяють зробити висновок про те, що мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення призводить до існування тіньового ринку земель, який вигідний, перш за все великим корпораціям, та порушує права інших суб'єктів господарювання. Тому, на даний момент, зрозуміло, що сучасна ситуація на ринку землі, є несприятливою для суспільства та держави. У той же час, запровадженню ринку землі має передувати низка інституційних-правових та організаційно-технічних заходів, які створять підґрунтя для реалізації конкурентного ринку земель сільськогосподарського призначення, що забезпечить врахування інтересів землевласників, землекористувачів, держави та українського народу.

Насамкінець, зазначимо, що питання реформування ринку землі в Україні потребує подальшого наукового дослідження у напрямку виявлення успішного досвіду та прорахунків зарубіжних країн у цій сфері.

Список використаної літератури

1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України від 31.03.2020 року № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (дата звернення: 27.10.2020)
2. Kurylo M., et al. Contents and risks of land reform in Ukraine (literary and legislative review). *Problems and Perspectives in Management*.2020. Vol. 18(1). P. 359-370
3. Васильєв С. В., Олексюк В. О. Теоретичні засади ринку земель сільськогосподарського призначення. *Агросвіт*. 2018. №6. С. 9-14.
4. Федоров М.М. Земельна реформа і розвиток ринкових земельних відносин. *Економіка АПК*. 2011. № 7. С. 55-60.
5. Хонак І. Реформування ринку землі в Україні: фінансово-економічні, соціальні і політичні аспекти. *Інноваційна економіка*. 2020. URL: <https://www.researchgate.net/deref/http%3A%2F%2Fdx.doi.org%2F10.37332%2F2309-1533.2020.1-2.8> (дата звернення: 28.08.2020)
6. Убережемо сільськогосподарські землі в руках українських хліборобів : матеріали круглого столу (Київ, 23 жовтня 2019 р.) / за ред. д.е.н. Л.В. Молдаван ; НАН України, ДУ «Ін-т екон. та прогнозув. НАН України». К., 2019. 60 с.
7. Гаврись П. О., Гаврись О. М. Актуальні питання впровадження ринку землі та проведення земельної реформи в Україні. *Бізнесінформ*. 2019. №11. С. 179-186.

NEW LAW ON THE LAND MARKET: PROSPECTS AND THREATS

Abstract. The article is devoted to identifying and assessing the prospects and threats of the new law on the land market in Ukraine. In particular, it is established that within the one hand, the lifting of the moratorium and the introduction of a transparent land market is beneficial for all stakeholders as it will contribute to the development of Ukraine's agricultural sector, increase the value of agricultural land, attract investment in agriculture in Ukraine. On the other hand, the land market is an ambiguous and risky phenomenon. It is emphasized that the concept of land market introduction in Ukraine proposed by the new law has numerous risks and shortcomings. This is, in particular, firstly, excessive amounts of land for sale. After all, given the situation in the Donetsk and Luhansk regions in connection with the Russian aggression, the sale of such a large amount of land is likely to have a significant negative impact on Ukraine's national security with all its consequences. Second,

The main approaches on which public administration should be based in the field of land ownership relations include: integrated approach - the process of land market formation should be considered in the general set of problems of national economic development; situational approach - in the process of implementing any reforms, especially land ownership reforms, the real social, political and economic situation should be taken into account; the strategic approach determines the need to understand the long-term role of land resources, rather than focusing on solving current problems of economic development.

It is concluded that in order to minimize the risks, the introduction of the land market should be preceded by a number of institutional, legal and organizational and technical measures that will create the basis for organizing a real market of agricultural land, the functioning of which would really ensure the legitimate interests and the Ukrainian people as a whole.

Keywords: *new law, land market, prospects, threats, the Law of Ukraine.*