

ЧИ ВАРТО ПРОДАВАТИ ЗЕМЛЮ?

*Луценко О.А., к.е.н., доцент, Харківський національний
технічний університет сільськогосподарства імені Петра
Василенка*

Однією із найактуальніших проблем реформування економічних відносин в Україні є формування такої моделі земельного ринку, яка відповідала б інтересам суспільства та сприяла інтеграції України до економічно розвинутих країн. Ця проблема залишається предметом вивчення, дослідження та наукових дискусій впродовж тривалого часу, бо земельні ресурси в Україні забезпечують формування майже 90-95%продовольчого фонду та 2\3 фонду товарів споживання[1].

Мораторій на продаж землі та її відчуження був накладений ще у 2003-2004рр. практично одночасно з масовим переходом сільськогосподарських земель у власність громадян і повинен був діяти до 2012р. Пізніше заборона, передбачена мораторієм, була лише посилена, а укладені у період дії мораторію договори про передачу права власності на землю були визнані незаконними.

Умовою для початку формування ринку землі в Україні стало набирання чинності законів «Про державний земельний кадастр» і «Про оборот земель сільськогосподарського призначення», де зазначалися особливості обігу земель сільськогосподарської і комунальної власності[2,3]. У 2012р. набув чинності «Закон Про державну реєстрацію права на нерухомість», який регламентує право власності на землю, його державну реєстрацію і захист. Ведення кадастру і реєстру права власності мали дві організації: Державне агентство земельних ресурсів і Міністерство юстиції. Незважаючи на те, що у парламенті були зареєстровані три проекту закону «Про ринок землі», у т.ч. урядовий, який був прийнятий у першому читанні, ймовірність введення в Україні ринку земель була високою, Верховною Радою було подовжено мораторій на продаж земель.

На думку експертів Українського клубу аграрного бізнесу, Україна ще не готова повністю до введення ринку землі. Навіть після прийняття закону «Про земельний кадастр» кадастру у відповідному вигляді не існує. Український уряд ще повинен затвердити порядок ведення кадастру. Згідно з соціологічними дослідженнями більшість громадян України негативно відноситься до ідеї торгівлі цим природним багатством.

Прийнятий урядом законопроект «Про ринок землі» містить велику кількість обмежень: по – перше, з ринку відходять потенційні інвестори, пов’язані з аграрною сферою, у т.ч. іноземці; по – друге, не зважаючи на умови, що складаються, всі переваги під час роботи з землею отримує держава, яка має шанс сконцентрувати у своїх руках більшу частину земель, включаючи ті, що знаходяться у приватному володінні громадян і передані в оренду різним аграрним структурам. Таким чином, уряд намагається вивести на ринок державну корпорацію з банком земель 1 млн га. Проте створення такої структури неможливо без перерозподілу тих земельних ресурсів, якими вже користується аграрний бізнес. Слід зауважити, що сам по собі законопроект вступає у конфлікт з цілями його ведення, а саме: залученням інвестицій у сільське господарство і розвитком сільських територій. Таким чином, у випадку прийняття законопроекту у незмінному вигляді наслідки його такі:

- держава, як мінімум на початку становлення ринку земель, буде самим активним гравцем і сконцентрує у своїх руках більшість земельних ділянок;

- окремі громадяни, які пов’язані з держструктурами і органами місцевого самоврядування, матимуть можливість скупляти земельні ділянки сільських громадян у значних обсягах;

- договори купівлі-продажу і оренди земель можуть мати загрозу розриву відповідно до законопроектів «Про ринок землі» і «Про державний земельний кадастр», які можуть робити такі договори недієздатними;

- внаслідок адміністративного підвищення в 1,7 рази вартість землі як основи для розрахунку орендної плати і фіксованого

сільськогосподарського податку, а також законодавчого закріплення мінімальної орендної плати на рівні 3% від вартості може значно зростати вартість користування землею для сільськогосподарських потреб.

Література: 1. Концепція Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період 2020р.[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://search.ligazakon.ua/doc2nsf/link1/tr090743>. 2. Закон України «Про Державний земельний кадастр» №5462-VI від 16.10.2012р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>. 3. Закон України «Про оборот земель с.-г. призначення. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/go/5429-VI>. 4. Закон України «Про державну реєстрацію прав на нерухомість» [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>.

ПЕРСПЕКТИВНІ НАПРЯМКИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РАЦІОНАЛЬНОГО, ЕКОЛОГІЧНО ЗОРІЄНТОВАНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

*Назаренко О.В., к.е.н., доцент,
Сумський національний аграрний університет*

В умовах сьогодення економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель сільськогосподарського призначення представляє собою комплекс взаємопов'язаних заходів, що спрямований на підвищення зацікавленості землекористувачів щодо збереження та відтворення, якісного стану (родючості) ґрунтів, захисті земельних ресурсів від негативних наслідків господарської діяльності.

Дані питання залишаються недостатньо вивченими в Україні та потребують системного, теоретичного, методичного та практичного дослідження.

На наш погляд, розв'язання проблем, пов'язаних із раціональним використанням і охороною сільськогосподарських земель, передбачається здійснити шляхом: