

ОРЕНДНІ ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ ДО ТА ПІСЛЯ СКАСУВАННЯ МОРАТОРІЮ

У статті розглянуто негативні наслідки продовження мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення та проблеми, що можуть виникнути після його скасування. Розкрито ставлення всіх зацікавлених сторін до запровадження ринку землі в Україні Проаналізовано вірогідний план розвитку орендних земельних відносин у майбутньому.

В сучасних умовах функціонування вітчизняної економіки найціннішим і найперспективнішим ресурсом є земля. Враховуючи продовження мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення до 2016 року, орендні земельні відносини залишатимуться провідною формою використання землі на селі. Свідченням цього виступають такі дані. У 2012 році було здано в оренду 17,4 млн га орних земель і при цьому укладено 4,4 млн договорів оренди.

По суті, земельна реформа в Україні триває ще з далеких 90-х років минулого століття, але повноцінного ринку землі ми так і не маємо. Цим питанням регулярно займаються всі уряди, що приходять до влади, але вирішити його ніяк до кінця ніхто не може або не хоче. Нині формування ринку земель сільськогосподарського призначення перетворилося на одне з найбільш дискусійних і заполітизованих питань аграрної політики в країні.

Основною перешкодою до створення ринку землі в Україні є відсутність повноцінної нормативно-правової бази, в т. ч. й інструментів його регулювання. Хоча певні зрушення вже є. Прийняття Закону України «Про Державний земельний кадастр». Не один рік розглядається законопроект «Про ринок земель», який хоч і розв'язує частину проблем, але залишається доволі спірним і до кінця не продуманим.

Згідно з даними Державного земельного кадастру загальна площа земель України становить 60,35 млн га, з яких 41,8 млн га (69,3 % території) — землі сільськогосподарського призначення (у т. ч. орна земля — близько 33 млн га). Тобто близько 70 %

земель в Україні де-юре лишаються поза ринком. Фактично, ринок землі перетворився на тіньовий сектор економіки.

У відсутності ринку землі зацікавлені, насамперед, самі чиновники та влада на місцях, для яких незаконна (всупереч дії мораторію) зміна цільового призначення такої землі лишається суттєвим джерелом поповнення власного бюджету. Відтак, той, хто розповідає про благородну справу захисту сільгоспвиробника шляхом продовження дії мораторію або не розуміється на ринку землі, або відверто кажучи — лукавить [1].

Існує ряд негативних наслідків, що пов'язані з продовженням дії мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. Зокрема, слід звернути увагу на такі з них:

1) стримування оптимізації сільськогосподарського землеволодіння та землекористування, неможливість поліпшити технологічні умови використання сільськогосподарських земель внаслідок нераціональних розмірів землеволодінь, через смужки, вкраплення дрібних ділянок інших власників у масиви земель господарств тощо;

2) концентрація більшої частини земель сільськогосподарського призначення у власності найменш економічно активної частини сільськогосподарського населення, пенсіонерів та осіб перед пенсійного віку, які не мають належних професійних знань, фінансових та фізичних можливостей займатись землеробською працею;

3) отримання земельних ділянок сільськогосподарського призначення у спадщину особами, що проживають в містах, інших країнах, та не мають наміру займатися сільськогосподарським виробництвом і управляти земельними активами, що призводить до невикористання земель сільськогосподарського призначення [2].

Проте скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення теж викличе безліч проблем. Зокрема таких як:

1) труднощі формування ринку землі як такого, адже одразу з'явиться маса продавців і виник-

не дефіцит покупців, що негативно позначиться на формуванні цін на землю;

2) поява дрібних посередників, які в гонитві за прибутками спотворюватимуть ціноутворення, а також перешкоджатимуть формуванню масивів землі;

3) концентрація землі в обмеженого кола землевласників, так званого аграрного лобі, що призведе до руйнування дрібного фермерства;

4) втрата робочих місць в галузі сільськогосподарського виробництва, яких і так не вистачає в сільській місцевості;

5) зuboжіння частини населення, яка неефективно розпорядиться коштами від продажу землі та ін.

Варто зазначити, що скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення не означає відміну їх оренди. Зараз більшість селян здають свої ділянки в оренду. Досить цікавим є ставлення власників землі до можливості купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення, а також фермерів і керівників сільськогосподарських підприємств як таких, що будуть безпосередньо задіяні у процесі. Дані про ставлення до запровадження ринку землі зацікавлених сторін наведено у табл.

Найпоширеніше ставлення до запровадження ринку землі власників земельних паїв — негативне, оскільки загальна кількість противників становить 53,4 %. Водночас 46,6 % власників земельних паїв можна віднести до прихильників ринку земель (як суму всіх тих, хто не вказав на неприйняття ідеї запровадження ринку), хоч вони і мають певні вимоги до його функціонування.

Попри те, що кількість прихильників вільного, без обмежень, ринку землі становить лише 3,7 %, ще майже 43 % власників земельних паїв

хоча й висувають свої умови щодо можливості існування ринку, але все ж таки є його прихильниками. Найпоширеніша вимога прихильників ринку земель — необхідність створення належних умов для його існування або тих чи інших обмежень. Дані досліджень демонструють чітку та однозначну тенденцію: що молодші респонденти, то ліберальнішу позицію вони займають щодо купівлі—продажу земель сільськогосподарського призначення [3].

Нині переважна більшість селян здають свої ділянки в оренду. Більше половини з них не хочуть відмовитись від такої практики навіть тоді, коли б у них з'явилася можливість продати землю.

Подібність спостерігається і з боку користувачів землею. Наприклад, Галина Василик, операційний директор холдингу *UkrLandFarming*, найбільшого українського латифундиста із земельним банком понад 400 тис. га, вже заявила, що компанія після скасування мораторію не планує купувати земельні наділи, віддаючи перевагу формату довгострокової оренди.

До того ж, проект Закону України «Про ринок земель» передбачає надати можливість орендарям брати дешеві кредити, тому що довгострокові договори оренди можуть бути предметом застави. В свою чергу, орендарі за таких умов зможуть вкладати ці кошти в сучасні аграрні технології.

Договори оренди після відміни мораторію діятимуть і надалі. Розірвати їх можна буде лише в судовому порядку. Тому фермери і керівники підприємств, що орендують землю, й надалі можуть спокійно планувати свою роботу, розвивати товарне виробництво. Однак договори оренди, які були укладені під час мораторію з умовою переходу землі до інших осіб в інші руки, тобто

Таблиця

Ставлення до купівлі-продажу сільськогосподарських земель, % опитаних [3]

Варіант відповіді	Власники ділянок	Фермери та керівники підприємств	Представники місцевого самоврядування
Вільні купівля-продаж незалежно від громадянства	3,7	5,9	2,4
Землі можуть продаватися і купуватися лише жителями громади, де ці землі розміщені	12,5	8,1	9,4
Вільні купівля-продаж тільки для громадян України	19,4	17,9	16,6
Я за ринок земель, коли будуть створені належні умови, а вони на сьогодні не створені	11,0	23,6	22,8
Землі с-г. призначення не можуть бути предметом купівлі—продажу	53,4	44,5	48,8

подальшого продажу землі, не є і не будуть визнані дійсними.

Обмежень на оренду земель сільськогосподарського призначення законодавство та законопроект «Про ринок земель» щодо розміру земельних ділянок, термінів та інших чинників не передбачають. Умови оренди визначають у договорі, який укладають орендар та орендодавець. Орендарі мають добрі перспективи для розвитку товарного виробництва.

Запровадження в обіг ринку земель вигідне й орендодавцям, і орендарям, усім, хто зацікавлені у розвитку чесного, ефективного і високопродуктивного товарного виробництва на українській землі [4].

Головне не піти шляхом, який обрала Аргентина. В свій час, вона мала великі зовнішні борги, які вирішила погасити за рахунок оборудок із землею. На початку 90-х років минулого століття уряд країни дозволив купувати землю всім і в необмеженій кількості. В результаті даної реформи землі масово почали переходити у власність іноземцям. Нині близько половини території Аргентини належать чужинцям, які вирощують лише ту сільськогосподарську продукцію, що користується попитом на міжнародному ринку. Водночас національний ринок власною сільськогосподарською продукцією не забезпечений. По суті, країна опинилась на межі голоду, хоча раніше могла прогодувати майже половину Земної кулі. Так, не дивлячись на родючі ґрунти і сприятливі погодні умови, Аргентина в своєму економічному розвитку посунулася з 8-го місця в світі 1910 р. на 62-е місце в 2010 р. Крім цього, ця країна по суті втратила такий стратегічний національний ресурс, як земля, а також можливість контролювати внутрішній ринок виробництва.

Висновки. Основною формою використання землі на селі нині залишаються орендні земельні відносини, які будуть функціонувати і після скасування мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення. Так, у високорозвинених країнах, де давно вже сформований і ефективно працює ринок землі, домінуюча частка сільськогосподарських угідь знаходиться в обороті саме на ринку оренди землі й лише

3 % купується чи продається. Наразі, орендні земельні відносини в Європі та Північній Америці поступово витісняють приватну власність на землю. Фермери зацікавлені у раціональному використанні капіталів, спрямованих на модернізацію виробництва тому на придбання землі у власність коштів не вистачає.

Оскільки Україна йде шляхом розвитку ринкової економіки, то й від ринку землі нам нікуди не дітись. Рано чи пізно він має запрацювати. Безумовно, для цього необхідно створити такі умови, щоб люди могли довіряти державі, яка має недосконале «діряве» законодавство та занадто розвинену корупцію. Передусім, постала нагальна потреба в розробці та прийнятті відповідних законодавчих актів, зокрема Закону України «Про ринок земель», які б змогли вирішити всі спірні питання в цій сфері, а не писалися би для конкретного кола зацікавлених осіб.

Розв'язання проблем на ринку землі та ринку оренди землі сільськогосподарського призначення має забезпечити поступове зростання національної економіки в цілому. З нашими земельними ресурсами, при дбайливому та ефективному їх використанні, Україна з легкістю може стати серйозним експортером сільськогосподарської продукції за кордон. Треба піднімати рівень життя українців, зокрема сільського населення, загнаного в глухий кут. Для цього у нас є все. От тільки чи скористаємось ми цим? Риторичне запитання, на яке сьогодні однозначної відповіді не дасть ніхто...

Використані джерела

1. *Котова Л.В.* Ринок землі в Україні: перспективи та сьогодення [Електронний ресурс] / Л. В. Котова. — Режим доступу: http://yukon.od.ua/consult/article/rinok_zemli.
2. Офіційний сайт Головного управління Держземагенства у Тернопільській області [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zem.te.ua/>.
3. *Гончарук О.* Скасування мораторію: земельний бум не намічається [Електронний ресурс] / О. Гончарук. — Режим доступу: <http://racurs.ua/111>.
4. Оренда земель сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://kosivart.if.ua/2011/09/27/2935/>.
5. Офіційний сайт Державного агентства земельних ресурсів України [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.dkzr.gov.ua>.
6. <http://www.mylanl.org.ua>.