

ЄВРОПЕЙСЬКИЙ ДОСВІД ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ЙОГО ЗАСТОСУВАННЯ В УКРАЇНІ

В. В. Рябко, здобувач вищої освіти за напрямом підготовки «Економіка підприємства»

А.В. Світлична, к.е.н., доцент

Полтавська державна аграрна академія

м. Полтава

Наразі питання налагодження ринку землі в Україні є досить проблематичним, бо в зв'язку з відсутністю чіткого механізму його регулювання висока ймовірність зникнення дрібних та середніх фермерських господарств, невеликих підприємств, оскільки існує небезпека приватизації землі великими агрохолдингами або іноземними фірмами. Водночас, якщо ретельно розібрати дану проблему та грамотно підійти до її вирішення, можна стрімко підняти економіку України. Мета нашого дослідження – вивчення європейського досвіду функціонування ринку землі та можливостей його застосування в Україні.

Згідно поточної редакції Земельного кодексу України [1], купівля-продаж сільськогосподарської землі в Україні не допускається до введення в дію Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» [2]. З введенням в дію Земельного кодексу України, заборона продавати і купувати землю прийнята в 2002 році – «на перехідний період». Проте, 07.12.2017 року Верховна Рада України вже в дев'яте продовжила мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення. Відповідний законопроект № 7350 за основу і в цілому підтримали 236 народних депутатів при мінімально необхідних 226 голосах «за». Раніше передбачалося, що мораторій діятиме до 2018 року. Цього року мораторій продовжено ще до 1 січня 2019 року [3].

Враховуючи те, що Україна намагається інтегрувати до європейського співтовариства, їй потрібно знати та розуміти що відбувається на його ринку, для того щоб у майбутньому перейняти цей досвід. Однак, необхідно розуміти, що окрім спільних рис, існують і протилежності, а відтак необхідно враховувати особливості менталітету нашої країни та визначити проблеми, з якими ми можемо зіткнутися при запозиченні досвіду певної країни. Саме це ми проаналізували у таблиці наведеній нижче та спробували прогнозувати те, з чим Україна може зіткнутися при утвердженні ринку землі за досвідом іншої країни.

Таблиця 1

Особливості ринку землі в країнах Європи

Країна	Особливості ринку	Прогноз на застосування в Україні
Польща	Вартість 1 га землі 10000 євро Держава не регулює ціну землі 1 особа не може володіти більше ніж 500 га Можливий продаж землі іноземцям	Можна припустити, що обмеження купівлі землі на одну особу в Україні себе не виправдає. Адже існує можливість оформити земельну ділянку не на себе, а на свою дружину, тещу, брата, свата. А відтак, є ризик, що земля зосередиться у власності сучасних «латифундистів»
Болгарія	Вартість 1 га землі 4000-4500 євро Держава не регулює ціну Обмежень на кількість землі немає Не існує податку на землі 98% сільськогосподарських угідь перебуває у приватній власності Іноземці можуть купувати землю за умови проживання чи ведення ними діяльності в країні більше 5 років Землю можуть купляти компанії країн-членів ЄС	Оскільки дана система занадто лояльна, можна припустити, що в Україні вона не приживеться, зокрема через ті ж великі ризики монополізації
Угорщина	Вартість 1 га землі 2500-3000 євро Держава усіляко регулює земельні відносини 1 особа не може володіти більше ніж 300 га Земля іноземцям не продається Фермерам, які беруть в оренду землю у приватних власників надається субсидія	Оскільки, оренда вигідна і власникам, і фермерам, можемо припустити, що дана система може прижитися і в Україні
Німеччина	Вартість 1 га землі 10000 євро на Сході та до 25000 євро на Заході Держава не регулює ціну землі На більшості території не існує обмежень у площі, що перебуває у власності 1 особи Можливий продаж землі іноземцям	Враховуючи те, що Німеччина є визнаним світовим лідером в сільськогосподарській галузі, то порівняння її з Україною є не зовсім доцільним, однак ми можемо обрати за еталонну їхню систему торгівлі землею

Країна	Особливості ринку	Прогноз на застосування в Україні
Молдова	Вартість 1 га землі в столичному регіоні 4000 євро, в усіх інших – 1000 євро Іноземцям землю не продають	Проблеми, як в пострадянській країні, є подібними до наших. Втім, навіть попри відносно низьку ціну, охочих купувати сільськогосподарську землю — небагато.

Розроблено авторами за джерелом [4].

На відміну від вищезгаданих країн, ринок землі в Україні усе ще не працює. Імовірно, що частка землі, що стане предметом купівлі-продажу, буде вищою, ніж у більшості європейських країн (близько 5 % після початкової стабілізації). Особливість ринку в тому, що більша частина сільськогосподарських земель в Україні обробляється не власниками, і більшість власників є пенсіонерами. Тому ринок землі в Україні не буде інертним. З іншого боку, більшість угод із продажу землі в інших країнах фінансується банками. А в Україні кредитів на покупку землі практично не має. Цей фактор буде стримувати попит на землю. Нарешті, доцільно очікувати велику кількість транзакцій у перші 2-3 роки після відкриття ринку продажів (5-7 %, залежно від наявності обмежень). Причиною стане спекулятивний попит і спроби легалізувати раніше здійснені неформальні угоди [5].

Ми можемо констатувати, що ринок землі в Україні все ж таки з'явиться, а коли саме, це вже питання часу. Однак, якщо і створювати його, необхідно докласти дуже багато зусиль для удосконалення нормативно-правової бази. Необхідно попіклуватися про те, щоб не передавався занадто великий обсяг землі в одні руки для запобігання створення монополій та визначити правила для купівлі землі іноземцями, якщо звісно така можливість буде.

Можемо пропонувати як альтернативу продажу землі її оренду з подальшою можливістю викупу та певними правилами на користування землею, для того щоб землю не виморювали тільки одним видом рослин чи хімікатами, а дотримувалися правил сівозміни, норм внесення пестицидів тощо.

Отже, ми дійшли висновку, що неможливо повністю перейняти досвід тієї чи іншої держави через різні їх особливості, такі як географічне положення, родючість ґрунтів, ментальність нації тощо. Однак, при створенні власного ринку землі, ми повинні врахувати проблеми, з якими зіткнулися інші країни та спробувати використати їх досвід у вітчизняній практиці.

Література:

1. Земельний кодекс України [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення 10.05.18). – Назва з екрана.
2. Закон України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=60724 (дата звернення 13.05.18). – Назва з екрана.
3. Капустинська К. В Україні продовжили мораторій на продаж землі [Електронний ресурс] / К. Капустинська, К. Тюріна // Електронне наукове фахове видання «Сьогодні». – 07.12.2017. – Режим доступу: <https://ukr.segodnya.ua>. (дата звернення 09.05.18). – Назва з екрана.
4. Романюк М. Мораторій на продаж землі фінішує, і його навряд чи продовжать. Що далі? [Електронний ресурс] / М. Романюк // Електронне наукове фахове видання «Укрінформ». – 2017. – Режим доступу: <https://www.ukrinform.ua>. (дата звернення 13.05.18). – Назва з екрана.
5. Нізалов Д. Ринки землі у Європі [Електронний ресурс] / Д. Нізалов, О. Нів'євський, О. Прокопенко. – Режим доступу: <http://gvizdivtsi.org.ua/ринки-землі-у-європі/> (дата звернення 25.04.18). – Назва з екрана.