

ВІДКРИТТЯ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЇ ЗЕМЛІ В УМОВАХ ГЛОБАЛЬНОЇ НЕСТАБІЛЬНОСТІ

Прийнятий Верховною Радою України 31 березня 2020 року Закон "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення" вводить з 1 липня 2021 року ринок землі в Україні [1]. Фактично, до цього часу зберігатиметься і мораторій на купівлю продаж земельних ділянок всіх форм власності, який відповідно до Перехідних Положень Земельного Кодексу України мав діяти до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2020 року [2].

На практиці це означає, що в ринковий обіг потрапить 41 млн. га сільськогосподарської землі, яка поки знаходилась під дією мораторію. Більша частина цієї землі, майже 28 млн. га, - це земельні паї селян, ще 10,5 млн. га (25% всієї сільськогосподарської землі) знаходяться у державній та комунальній власності [3]. В

зв'язку з цим виникає ціла низка питань, які залишаються без належної відповіді. Зокрема, досі остаточно не сформований Земельний Кадастр, оскільки отримання кадастрового номеру земельної ділянки досі залишається складною і витратною бюрократичною процедурою, що зазвичай містить корупційну складову. Крім цього, не створені інституційні основи земельного ринку, такі як земельний банк, через який селяни могли б брати доступні кредити на купівлю землі. Відсутні також будь-які професійно-освітні вимоги до потенційних покупців землі, хоча такі вимоги існують в країнах ЄС.

Важливою обставиною є те, що кількість чорноземів в Україні є найбільшою в світі і складає 28 млн. га або 87,5% з 32 млн. га загальної площі рілля, тоді як, наприклад, в країні-лідері ЄС Німеччині вся площа рілля складає лише 12 млн. га [4]. Ця обставина робить відкриття ринку землі в Україні подією не лише європейського, але й світового масштабу, що не може залишитися поза увагою провідних світових гравців продовольчого ринку. І хоча питання продажу української землі іноземцям пропонується винести на всенародний референдум, однак, незалежно від результатів майбутнього референдуму, вже існують механізми можливого переходу земельної власності в Україні до іноземців.

Слід також зазначити, що рішення про відкриття ринку землі в Україні відбулося під час загострення глобальної нестабільності в світі через пандемію, яка, в свою чергу, загострила питання економічної і продовольчої безпеки країн через закриття кордонів і стрімкого зростання безробіття в умовах скорочення і зупинки цілих галузей світової економіки. В цих умовах керівники ВООЗ, ФАО і СОТ висловили своє занепокоєння з питання продовольчої безпеки у спільній заяві від 31.03.2020 [5].

Для України загострення глобальної нестабільності позначилося зокрема масовим поверненням заробітчан з країн Європейського Союзу, з близького і дальнього зарубіжжя без будь-яких перспектив швидкого працевлаштування і, відповідно, без гарантій безперешкодного економічного доступу цих людей до продуктів харчування з метою підтримання їх життєдіяльності. Для цих людей можливість отримання в оренду чи придбання в кредит ділянки землі задля подальшої її обробки могла б стати виходом із скрутної соціально-економічної ситуації, що склалася.

Таким чином, враховуючи наведене, відкриття ринку сільськогосподарської землі в Україні в умовах глобальної нестабільності, відсутності необхідних інституційних складових земельного ринку, необхідності підготовки достатньої кількості фахівців по роботі з ринком землі і наявності широких верств економічно незахищеного населення, можна вважати передчасним. Потрібне подальше доопрацювання цього питання з урахуванням європейського і світового досвіду на економічному, політичному і законодавчому рівнях разом з прийняттям спеціального закону про обіг земель сільськогосподарського призначення, як це передбачено Перехідними Положеннями Земельного Кодексу України.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ТА ЛІТЕРАТУРИ:

1. Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення". 31.03.2020. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://www.rada.gov.ua/news/actual/191679.html>
2. Земельний Кодекс України, 2001. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
3. Дейнінгер К., Нізалов Д. 26 років земельної реформи: склянка напівпорожня чи напівповна, 17.10 2016, The World Bank. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://www.worldbank.org/uk/news/opinion/2016/10/17/26-years-of-land-reform-the-glass-is-half-empty-or-half-full>

4. Структура українських земель та співвідношення кількості чорноземів в Україні та інших європейських країнах. 04.12.2015, Держгеокадастр України. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://land.gov.ua/info/infohrafika-struktura-ukrainskykh-zemel-ta-spivvidnoshennia-kilkosti-chornozemiv-v-ukraini-ta-inshykh-ievropeiskykh-krainakh/>
5. Смягчение последствий COVID-19 для торговли и рынков продовольствия. Совместное заявление генеральных директоров ВОЗ, ФАО и ВТО. 31.03.2020. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.fao.org/news/story/ru/item/1268973/icode/>