Автор:

Онофрійчук Олег Петрович

студент IV курсу

економічного факультету

Міжнародного економіко-гуманітарного університету

імені академіка Степана Демянчука

Науковий керівник

доц. Котовська Галина Миколаївна

Вільний продаж землі в Україні: економічна необхідність чи чергова політична авантюра

«…наша земля станет для нас чужой, а украинский народ окажетса лишним на ней.»

*Дегодюк Едуард*

«Для приумножения богатства предпочитительнее развиватие сельского гозяйства, а не промишлености.»

*Сміт Адам*

На сучасному етапі розвитку аграрного сектору, питання про зняття мораторію на продаж землі в Україні набуває не аби якого резонансу. На протязі останніх років в наукових колах точаться дискусії про переваги та недоліки реформування аграрного сектору, а саме зняття мораторію на продаж землі. Важливого значення це питання набуває у зв’язку з такими обставинами. По-перше, зняття мораторію на продаж землі в України означає «вільний ринок землі», тобто земля як і будь-який товар зможе купуватися та продаватися. По-друге, українське законодавство «неготове» для регулювання вільного ринку землі, відсутня ціла низка законодавчих актів щодо регулювання такого ринку. По-третє, немає чітко сформульованої стратегії проведення даної реформи.

Питання земельних реформ у всі часи було актуальним. Від утворення общинного ладу, коли починає з'являтися поняття власність до сьогодення.

Серед відомих вчених, які досліджували питання земельних відносин, зазначимо А. Сміта, Д. Рікардо, Дж. С. Мілля, М. І. Туган-Барановського, К. Маркса., серед сучасних українських вчених можна відмітити П. Саблука, М. Павлишенка, В. Юрчишина, О. Чаянова. Інтенсивність дослідження поняття «земельні відносини», не вгасала на протязі всього його вивчення.

Метою статті є визначення економічної необхідності зняття мораторію на продаж землі в Україні.

Розглядаючи земельні реформи в історичному аспекті, можна виділити лише дві реформи, які сприяли добробуту українського народу. Перша була проведена за часи Київської Русі у IX-XI столітті, згідно з якою узаконилося право на землю без права на рабовласництво, друга за часів недовгочасного правління Богдана Хмельницького – коли всі землі, які були захоплені раніше (Річчю Посполитою) стали власністю козаків та християн [8].

Всі інші так звані аграрні реформи, які проводилися на території України були направлення проти українського народу. Для прикладу, у період колективізації (1927 р.) розпочалася реформа аграрного сектору згідно з якою всіх людей (разом з їхніми землями) «зганяли» в колгоспи та радгоспи. В результаті проведення такої реформи селяни втратили свої землі, які перейшли у власність радгоспів та колгоспів тобто в державу. Також не можна не згадали столипінські реформи.

Зважаючи на негативні наслідки майже всіх земельних реформ, які стосувалися землі після отримання Україною в 1991 році незалежності, здавалося б все мало роз’яснитися. Почався розподіл та приватизація власності держави між її громадянами. За 20 років незалежності нашої країни земельне питання, а саме розподіл землі її продаж або купівля ніколи не переставали бути актуальними.

Ось і зараз напередодні закінчення дії мораторію (01.01.2013р.) на продаж землі в Україні це питання набуло не аби якого ажіотажу.

При знятті мораторію одним з перших запитань постає питання, а чи можна взагалі оцінити земельні ресурси, чи може взагалі земля бути товаром. Звісно, на перший погляд оцінити земельні ресурси можливо, але ж в водночас земля є невід’ємною частиною існування держави, а коли земля переходить у приватні руки, держава втрачає контроль над нею.

Про той факт що земля не може бути предметом продажу, висловлювався і відомий релігійний діяч Папа Римський Іоан Павло ІІ: «Бог дав землю всьому роду людському, щоб годувала всіх його членів без винятку, не ставлячи ні кого у привілейоване становище» [5, 36 c].

Нинішнє керівництво нашої країни запевняє нас, що зняття мораторію дозволить Україні швидше розвиватися, будуть залучатися іноземні інвестиції, буде процвітати українське село. Але чи справді це так?

На протязі останніх років відбулася приватизація таких великих державних підприємств як: «Криворіжсталь», «Запоріжсталь», «Укртелеком». Останнім часом ходять чутки про продаж «НАКнафтогаз України», а «Укрзалізницю» хочуть зробити акціонерним товариством .

Такими темпами за років два-три, влада розпродасть всі підприємства, які знаходяться в державній власності.

Що ж залишається – земля. Єдиний державний ресурс який ще законно не міг продаватися (хоча зафіксовано не одну купівлю-продаж землі через не досконале законодавство) це земля. Що ж Україна отримає від «вільного ринку землі»?

Згідно з кадастровими цінами, зараз вартість землі коливається в межах 10-12 тис. грн., за один гектар, згідно з законом який має набрати чинності після зняття мораторію, кадастрова ціна буде встановлена на рівні, за один гектар 19,5 тис. грн.. Якщо цю суму перемножити на всі сільськогосподарські землі України, що становлять за оцінками ИК «Тройка Діалог Україна» - 32,5 млн. гектарів, виходить приблизно 32,5 – 48,8 млрд. доларів [16].

 Тобто Україну можуть «продати» за менш як пів сотні мільярдів доларів.

Але й ця сума коштів тобто 19,5 тис. грн., яку хочуть встановити за гектар на законодавчому рівні є просто мізерною в порівнянні з іншими країнами світу [рис. 1.]

Рис. 1. Ціна землі в Україні та в світі (Тисяч доларів за 1 гектар землі) [16].

Але це не факт, що саме така ціна буде за гектар землі, ціни на землю буде встановлювати ринок. А зважаючи на те що українське село «доведено» до зубожіння (кожен третій середньостатистичний житель села живе за межею бідності), для багатьох селян продаж свого паю буде єдиним шляхом для виживання [19]. Що в свою чергу збільшить пропозицію землі, що може викликати падіння цін на землю, як це було під час кризи 2007 року. До 2007 року орендна плата за один гектар сягала 300-400 доларів, після настання кризи ціна впала до 30-50 доларів за гектар. Тобто ймовірний повтор ситуації коли ринок переповнений пропозицією землі, а попит невеликий відповідно ціни на землю різко поповзуть до низу. Що дасть змогу земельним лендлордам скуповувати тисячі гектарів за безцінь. І це все може відбутися з одними з найкращих чорноземів світу (за різними підрахунками Україна займає друге місце в світі по запасах чорноземів).

Згідно з законодавчою базою яка готується для зняття мораторію на продаж землі та встановлення «вільного ринку землі» в Україні, встановлюється певна обсяг гектарів землі, які можу бути сконцентровані в одних руках. Під час розгляду квоти яка має бути встановлена на обмеження кількості землі в одних руках, думки політиків та вчених розділилися, спочатку навіть пропонувати 51 000 тис. гектарів в одні руки, але ця пропозиція як говориться була «виметена ще на порозі», зараз говорять про 21 000 гектарів в одні руки, таку цифру назвав голова Державного агентства земельних ресурсів України Сергій Тимченко в своєму інтерв’ю газеті «Коментарі»: «21 000 гектарів виникла не просто так ми спираємось на дослідження Академії аграрних наук. Її фахівці впевнені, що для ведення ефективного господарювання з урахуванням сучасних технологій і ефективності виробництва потрібна площа не менша, ніж ця» [20].

Але ось тут помиляється або Сергій Тимченко або ж вчені Академії аграрних наук, так як для рентабельного господарювання вистачає 400 гектарів [15].

А можливо і ніхто не помиляється, можливо цей факт просто замовчують для того щоб розпродати українські землі олігархам.

На даний час в українському агрокомплексі, працює не так і багато «величезних» агрохолдингів, основні з них та їх володіння зображені на рис. 2.

Рис. 2. Найбільші землевласники в Україні (тисяч гектарів) [22].

Якщо враховувати той факт, що агрохолдинги заробляють від 800 доларів за обробку одного гектара землі. Оскільки земля буде коштувати близько 20 тис. грн., (згідно з кадастовими цінами які передбачені в проекті Закону), а заробляють агрохолдинги близько 4 000 грн. за один гектар обробленої землі, виходить, що за п’ять років інвестор повністю поверне свої інвестиції, які він вклав у землю. Зважаючи на те що при правильному (раціональному) використанні одних з найкращих чорноземів світу (українських), землю можна використовувати «вічно».

Зважаючи на вище сказане можна зробити наступні висновки та надати пропозиції щодо зняття мораторію на продаж землі в Україні.

Від знаття мораторію українська влада зможе отримувати доходи двома шляхами: від податків, які будуть сплачуватися від продажу землі а також від продажу земель, які знаходяться у власності держави (близько 15% сільськогосподарських угідь України знаходяться у державній власності).

Держава може отримати доходи, але може втрати свою територію. Законодавчою базою яку готують для вільного ринку землі, встановлюються обмеження для того щоб іноземці не могли кувати наші землі тобто нашу територію. Але варто згадати нещодавні реформи агросектору Угорщини де також були встановлені законодавчі обмеження для продажу землі іноземцям. Проблеми в тому, що в Угорщині як і в, Україні, розвивається тіньовий ринок землі. Існує немало прикладів схем, за якими іноземні юридичні особи стають не орендарями а власниками Угорської землі. Наприклад, іноземна фірма, купує акції угорської сільськогосподарської компанії, що спеціалізується на обробці землі, здійснює прямі інвестиції в економіку країни і, таким чином обмеження для неї знімаються.

Що свідчить про недієздатність захистити землі від загарбання іноземними інвесторами.

Також, продаж землі суттєво не зменшить безробіття в Україні (один із аргументів нинішньої влади на користь зняття мораторію – зменшення безробіття). Так як, сучасні агрохолдинги потребують мінімальності кількості людської роботи (майже повністю механізоване виробництво). «Щастить», близько п'ятдесяти-шістдесяти робітникам, які обслуговують механізми. З такою кількістю робочих на агрохолдингах суттєво зменшити безробіття буде дуже тяжко.

Зважаючи на вищесказане реформи аграрного сектору неодмінно потрібні, але мораторій знімати не потрібно, не має жодної економічної необхідності, розпродавати наші землі земельним лендлордам за безцінь, щоб потім українці були ще більшими зубожілими і проживали не на своїй а на орендованій яку вони вже будуть орендувати в олігархів.

Факт залишається фактом, ще не так багато часу до знаття мораторію, що вийде буде видно уже після встановлення вільного ринку землі. Але хотілося б щоб наші нащадки не розплачувалися за наші помилки, щоб потім вони ж свою землю не викупляли в іноземців для того щоб проживати на своїй землі.

Саме під час написання цієї статті зняття мораторію відклали з 01.01.2012 року до 01.01.2013 року, що свідчить про неготовність а ні законодавчої бази а ні уряду до вільного ринку землі тобто до зняття мораторію.

І на завершення хотів би висловитися словами Джозефа Поппа, який сказав «Якщо дати волю арабам та китайцям, вони скуплять усі землі в Україні».

**СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ**

1. Коропецький І. С. / Українські економісти XIX століття та західна наука. – К.: Либідь, 1993. – 192 с.
2. Смит А. / Исследование о природе и причинах богатства народа. – Петроком, 1993. – 320 с.
3. Туган-Барановський М. І. / Політична економіка. – К.: Наукова думка, 1994. – 262 с.
4. Ядгаров Я. С. / История Экономических учений. – М.: ИНФРА-М, 2008. – 480 с.
5. Економіка України (науковий журнал) / Павлишенко М. // «Приватизація землі та її соціально-економічні наслідки». – К.: Преса України, 2008. – 94с.
6. Економіка України (науковий журнал) / Самбук П. // «Стан і перспективи розвитку агропромислового комплексу України». – К.: Преса України, 2008. – 94с.
7. Зеркало недели / Ведерникова І., Маскалевич І., Мостова Ю., Сколотяний Ю., Чопенко В., Яценко Н. // «Прости земля, ведь мы еще растем..». – К.: Зерколо недели, 2007. – 8-9 с.
8. Зеркало недели / Дегодюк Э. // «Земельные реформы нужны, но какие?». – К.: Зерколо недели, 2011. – 11 с.
9. Зеркало недели / Малиенко А. // «Завершение аграрной реформи, ринок земли – иние аспекти». – К.: Зерколо недели, 2011. – 8 с.
10. Зеркало недели / Райзер М. // «Риски, связаные с ненадлежащей реализацией земельной реформы в Украине». – К.: Зерколо недели, 2011. – 8 с.
11. Зеркало недели / Сколотяний Ю, Яценко Н. // «Венгерский опыт и украинские реалии». – К.: Зерколо недели, 2007. – 11 с.
12. Зеркало недели / Чопенко В. // ««Базар» о рынке земли». – К.: Зерколо недели, 2011. – 7 с.
13. Инвест газета / Исакова Д. // «Барин мз Новой Зеландии». – К.: Инвест газета, 2011., №8 – 24-25 с.
14. Инвест газета / Полякова И., Мирошниченко В. // «Постсоветский аутсайдер». – К.: Инвест газета, 2011., №28 – 28 – 30 с.
15. Инвест газета / Чернявская И. // «Земельний ком». – К.: Инвест газета, 2011., №20 – 18 – 22 с.
16. Инвест газета / Чернявская И. // «Лакомый кусок». – К.: Инвест газета, 2011., №42 – 26 с.
17. Коментарі / Джозеф Попп // «Про вільний ринок землі». – К.: Коментарі, 2011.,№24 – 13 с.
18. Коментарі / Мартин А. // «Почому буде земля». – К.: Коментарі, 2011., №40 –13 с.
19. Коментарі / Неборак О. // «Українське село не вимирає. Воно деградує». – К.: Коментарі, 2011., №37 – 15 с.
20. Коментарі / Пода В. // «Про ринок землі». – К.: Коментарі, 2011., №42 – 16 с.
21. Коментарі / Поліщук О. // «Місцевому самврядуванню настав кінець». – К.: Коментарі, 2011.,№21 – 10 с.
22. Коментарі / Попель С. // «Земельний урожай латифундистів». – К.: Коментарі, 2011.,№44 – 8 с.
23. Коментарі / Щербина Ю. // «Земельна мафія не перемогла земельну мафію». – К.: Коментарі, 2011., №40 – 12 с.