

Ukraine

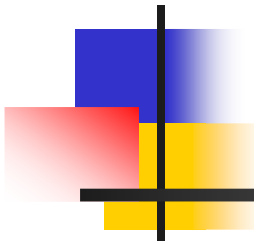
Аналітично-дорадчий центр "Блакитної стрічки" ПРООН

Україна, Київ, 01021, вул. Садова 1/14, 4-й пов.

Тел.: +38 (044) 253-5866, 253-5869.

Факс: +38 (044) 253-5611

web: <http://www.un.org.ua/brc>



Вплив зняття мораторію на продаж землі на інвестиційний клімат та розвиток підприємницьких відносин

Микола Пугачов

Чорнобильський форум економічного розвитку, 2-3 листопада 2007



Ринок земель –

- не самоціль, а спосіб ефективного перерозподілу і використання земельних ресурсів
- Причина вражаючої бідності країн, що розвиваються, полягає у тому, що земля і нерухомість вартістю у трільйони доларів є мертвим капіталом, тому що права на цю власність не мають форми, яка дозволяє її обіг та заставу (Ернандо де Сото, 2000).

Мораторій на продаж земель сільгосппризначення

- Закон України від 19 грудня 2006 р. №490-V «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо заборони продажу земель сільськогосподарського призначення до прийняття відповідних законодавчих актів»



ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ

Розділ X. ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ

- 14. До 1 січня 2008 року забороняється внесення права на земельну частку (пай) до статутних фондів господарських товариств.
- 15. До 1 січня 2008 року не допускається:
 - а) купівля-продаж земельних ділянок с-го призначення державної та комунальної власності ...;
 - б) купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв)...

Основні ризики

- **Позбавлення селян землі**
(залишаються без основного засобу виробництва і джерела існування)
- **Створення класу рантьє**
(проблеми фінансування соціальної сфери села і його розвитку)
- **Банки** заволодіють великими масивами під час переходу заставної землі у власність застагодержателя

Негативні наслідки заборони продажу земельних ділянок

- обмежується перерозподіл земельних активів на користь більш ефективних господарів
- відсутня іпотека як механізм залучення довгострокових фінансових ресурсів в сільське господарство
- землевласники обмежені в реалізації права розпорядження земельними ділянками



Грошовий вираз

- Сільському господарству потрібні інвестиції (\$100-150 млрд) *ННЦ ІАЄ*
- Середня вартість 1 га с-г землі становити- ме 10-12 тис.грн. (\$ 2-2,4тис) *Держземагенство*
- На думку аналітиків ціна 1 сотки землі с-г призначення в зерносіючих регіонах може піднятися до \$500—600 (зараз не перевищує \$100) *«Кієвській телеграфъ» // 24.09.2007*





Статистика

- 98 695 землевласників померли і не мають спадкоємців
- 1 млн. землевласників не здають свою землю в оренду і самотійно не використовують

Інтереси

- **Потенційні продавці**
Власники земельних ділянок:
 - фізичні особи
 - юридичні особи
- **Потенційні покупці:**
 - громадяне України
 - іноземці та особи без громадянства
 - юридичні особи (резиденти і нерезиденти)



Потенційні продавці

- **Власники земельних ділянок:**
6,9 млн. осіб отримали сертифікати,
які підтверджують їх право на
земельну частку (пай)
6,1 млн. державних актів на право
власності на землю
- **Юридичні особи**

Сільськогосподарські підприємства орендують землю

- Основними орендодавцями є фізичні особи: учасники (акціонери) с-г підприємств, а також ін. приватні землевласники. Частка цих орендодавців - понад 90% всієї землі, що орендується с-г підприємствами.



Потенційні покупці (іноземці)

■ ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ Стаття 22.

4. Землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватись у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам.



Потенційні покупці (господарства)

- **Перспективи:**

35% фермерів бажають розширити свої земельні ділянки приблизно в 2 рази (до 350-500 га)

38% керівників сільгосппідприємств вказали, що бажають розширити свої господарства приблизно в 1,5 рази (до 3-5 тис. га)



Потенційні можливості збільшення розмірів господарств, % відповідей

Механізми	Фермери	С-г підприємства
Купівля	12	10
Оренда у фіз.осіб	58	90
Оренда (інші)	52	57

Орендні відносини

Відсутність в Україні цивілізованого ринку землі негативно впливає на орендні відносини, породжуючи коло економічних проблем: відсутність можливостей щодо конкурентного продажу земельних ділянок збільшує пропозицію орендодавців землі, що обумовлює низькі ціни оренди. Невисокий рівень орендної плати обумовлює заниження цін на земельні ділянки.



Потенційні набувачі (банки)

- Стаття 133. Земельного кодексу України
4. Заставодержателем земельної ділянки сільськогосподарського призначення можуть бути лише банки.
- Стаття 15. ЗУ "Про банки і банківську діяльність"
Особливості іпотеки земельних ділянок
Реалізація переданих в іпотеку земельних ділянок сільськогосподарського призначення при зверненні стягнення на предмет іпотеки здійснюється на прилюдних торгах. Покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути особи, визначені Земельним кодексом України.

ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ

Розділ X. ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ

- 13. На період до 1 січня 2015 року громадяни і юридичні особи можуть набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 гектарів. Ця площа може бути збільшена у разі успадкування земельних ділянок за законом.



Узагальнення

- Історії земельних відносин у країнах світу дозволяє стверджувати, що ринок с-х земель має право на існування
- Відміна мораторію – усвідомлена необхідність
- Не сформована критична маса серед масових продавців і покупців
- Найважливішим інструментом залишається оренда

Висновки

- Мораторій на продаж землі в Україні не запобігає здійсненню трансакцій з землею с-г призначення, проте породжує їх тіньовий обіг за відсутності прозорого ринку. В результаті зазнають втрат:
 - сільські **жителі** - власники землі (отримують нижчу ціну за свої земельні ділянки порівняно з умовами конкурентного ринку);
 - державний і місцеві **бюджети** (не сплачуються податки і відрахування від тіньових трансакцій).
- Мораторій на продаж землі в Україні обумовлений лише політичними чинниками. Запровадження ринку землі залежить від політичної волі влади.

Позитивні наслідки скасування мораторію

- введення іпотеки на землю с-г призначення сприятиме збільшенню інвестицій в сільське господарство
- більш ефективні власники стануть менше покладатися на субсидії з державного бюджету
- селяни, які бажають займатися несільськогосподарською діяльністю в сільських районах, зможуть продати свою землю, одержавши в такий спосіб початковий капітал для підприємництва

