

Секция «Юриспруденция»

Современное состояние и перспективы развития рынка земли в Украине

*Макаренко Александр Юрьевич*

*Соискатель*

*Национальный университет "Одесская юридическая академия Гражданской и хозяйственной юстиции, Одесса, Украина*

*E-mail: armada82@meta.ua*

Организация экономического сотрудничества и развития прогнозирует постоянный рост мирового населения на 1,1 % в год, что в свою очередь потребует к 2050 году увеличить производство продовольствия на 70%. Ожидается, что в Китае, Индии, России, Украине рост производства продовольствия значительно превысит 20%. Данный отчет демонстрирует потенциальный интерес инвесторов к землям Украины на фоне развивающегося продовольственного кризиса.

Вопрос о необходимости отмены моратория на продажу земель сельскохозяйственного назначения в Украине, является достаточно актуальным, конфликтным последнее несколько лет, особенно учитывая многочисленную судебную практику по узакониванию «завуалированных» сделок купли-продажи. Новый всплеск интереса к данному вопросу произошел осенью 2010 года, в связи с заявлением президента Украины Виктора Януковича на ежегодном бизнес форуме Yes, о том, что необходимый пакет законопроектов уж подготовлен. В середине января 2011 года Госкомзем (Государственное агентство земельных ресурсов Украины) официально объявил о передаче в Кабинет Министров Украины законопроекта «О рынке земли» и о том, что скоро будет передан законопроект «О земельном кадастре». Фактически, было объявлено, что для открытия аукциона по продаже земель сельскохозяйственного назначения в Украине с 1 января 2012 года, Верховной Раде Украины, необходимо всего лишь впервые за сем лет не продлить в декабре 2011 года мораторий на продажу сельхозземли. Но, учитывая слаженность действий нынешней украинской власти, в частности в вопросе голосования за стратегические законопроекты, некоторые эксперты земельного рынка не исключают возможность внезапного и более раннего разрешения данного вопроса.

К первоначальному варианту закона «О рынке земли» есть целый ряд вопросов, основной из них, это запрет на первичную покупку земли иностранными гражданами и компаниями, а также обязательство вернуть государству земли сельскохозяйственного назначения из иностранной собственности, если таковые будут. Продажа земли, безусловно, будет способствовать активизации инвестиционной деятельности, ресурса.

Процесс продажи должен быть прозрачным и целевым и не носить спекулятивный характер. Не разрешен вопрос наличия или отсутствия преимущества при покупке земли арендаторами, получившими такую землю в аренду на 49 лет, возможно ли будет такую землю выставлять на аукционы без ведома арендаторов, в случае если суд признает договор аренды недействительным. Неразрешенность указанных и ряда иных вопросов, по мнению многих юристов, может спровоцировать передел собственности колоссальных масштабов, так как в короткий временной промежуток, на явно коррумпированный и не сформировавшийся рынок, будет выброшен огромный объем.

Основным аргументом сторонников сохранения моратория на продажу земель в Украине был лозунг: «Земля – главное богатство Украины». Тем не менее, назвать

точную цену данного богатства никто не может. Фактически, до начала работы реального, действующего не на теневых схемах, а на основе закона, рынка земли, назвать цену опираясь на спрос и предложение, иные факторы, не представляется возможным. На сегодняшний момент, под стоимости земли, подразумевается стоимость прав на ее аренду, которые компании перепродают друг другу. По некоторым оценкам, права на определенные, интересные инвесторам земельные участки, стоят около 200-600 долларов США за гектар. При этом, собственники включают в цену активы: домашний скот, строение и т.д. Но внести эту землю в уставные фонды, заложить ее в банк естественно нельзя.

Своеобразным ориентиром определения стоимости, служит минимальная цена устанавливаемая государством. Если в прошлом году Госкомзем оценил гектар земли в 12000 гривен (приблизительно 1500 тысяч долларов США), в 2011 году, планируется увеличить стоимость до 25000 гривен (3000 долларов США). Реальная оценка сотки земли товарного производства в аграрно-развитых областях Украины, составляет около 50 долларов США, в Киевской области около 20 долларов США.

В мире существует два метода определения стоимости земли сельскохозяйственного назначения. Первый, путем сравнения с ранее проданными участками, но в виду отсутствия законной продажи, данный метод недоступен. По второму стоимость определяется исходя из того, что земля может принести своему владельцу. Вполне естественно, что в таком случае, показатели урожайности необходимо привязать к затратам на производство и прибыль производителя. То есть универсальная формула цены, равна ожидаемому доходу с данного земельного участка за вычетом ежегодных затрат на него.

На сегодняшний момент рентабельность украинского сельского хозяйства составляет около 30%. Данный показатель объясняется низким налогом на землю и отсутствием существенных капиталовложений в восстановление урожайности земли. Земля не принадлежит арендаторам, более того, нет уверенности в завтрашнем дне, в неприкасаемости прав арендатора, что и объясняет отсутствие желания прийти в серьез и надолго.

Естественно, с урегулированием законодательства посвященного данному вопросу, ситуация может измениться, но интерес как со стороны юристов практиков так и со стороны лиц занимающихся исключительно теоретическими изысканиями, безусловно останется. Более того, глупо отрицать, что создания рынка земли в Украине не только и не столько вопрос лежащий в плоскости юриспруденции, безусловно, как политическая, так и экономическая составляющие будит и уже присутствуют.

На мой взгляд, вопрос создания рынка земли и работа в рамках данного рынка, является той правовой и экономической площадкой, которая безусловно будет интересна как Украине так и России и на межгосударственном и на локальном уровне. Взаимовыгодное сотрудничество, безусловно позволит нашим государствам разрешить не только определенные правовые проблемы, связанные с развитием законодательства, но и экономические, что в свою очередь позволит получить мощный импульс для дальнейшего развития.