



Барометр земельної реформи

Проект «БАРОМЕТР ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ: інформаційна та адвокасі кампанія»

Законопроект «Про обіг земель сільськогосподарського призначення»: загроза монополізації ринку Державним земельним банком

Випуск №20/2013 (травень 2013)

Автори

Олег Нів'євський
nivievskiy@ier.kiev.ua

Інститут економічних досліджень та політичних
консультацій

Проект «Барометр земельної реформи»
Вул. Рейтарська 8/5 А, 01034 Київ
Тел. (+38044)235-6485, 278-6360

Це дослідження випускається Інститутом економічних досліджень та політичних консультацій в рамках проекту «Об'єднуємося заради реформ (UNITER)», що фінансується Агентством США з міжнародного розвитку (USAID) та здійснюється Pact в Україні. Проведення цього дослідження стало можливим завдяки щирій підтримці американського народу, наданій через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID). Зміст дослідження є винятковою відповідальністю Інституту економічних досліджень та політичних консультацій та не обов'язково відображає погляди USAID, Pact або уряду США. Забороняється відтворення та використання будь-якої частини цього дослідження у будь-якому форматі, включаючи графічний, електронний, копіювання чи використання в будь-який інший спосіб без відповідного посилання на оригінальне джерело.

Нещодавно Держземагенство України оприлюднило проект закону «Про обіг земель с/г призначення». Прийняття цього закону фактично повинно закінчити формування законодавчого поля для запровадження ринку купівлі та продажу землі с/г призначення в Україні. Проте аналіз законопроекту свідчить про значну загрозу монополізації ринку з боку новоствореного Державного земельного банку України. Це ніяк не сприятиме розвитку ринку с/г землі, не полегшить доступ аграріїв до банківських кредитів та не сприятиме підвищенню ефективності с/г України. Крім того монополізація несе загрозу для селян – власників землі. Чинна редакція проекту закону вкрай потребує суттєвого доопрацювання.

Кому можна буде купувати та продавати с/г землю в Україні?

Законопроект фактично звужує попит на с/г земельні ділянки лише до громадян України та Державного земельного банку (Держзембанк). Зокрема, покупцями с/г земельних ділянок та прав на них можуть бути:

- держава в особі органів виконавчої влади; територіальні громади в особі сільських, селищних, міських рад;
- Держзембанк
- громадяни України, які:
 - протягом 3 років проживають у місцевості, на території якої продається земельна ділянка (рада, район),
 - мають бажання, переважно власним або сімейним трудом, вести на ній самостійне товарне с/г виробництво, мають досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва,
 - отримали дозвіл на придбання земельних ділянок у даній місцевості
- іноземці та юридичні особи не мають права володіти та купувати с/г земельні ділянки

Більше того, наявність переважного права на придбання с/г ділянок та невиправдано вимогливий для громадян порядок купівлі-продажу с/г земельної ділянки робить Держзембанк фактично одноосібним покупцем с/г земельних ділянок та

розпорядником с/г земельних ділянок у державній власності.

«Загрозлива унікальність» Держзембанку

Держзембанк був заснований в 2012 році і зараз ведеться робота по його інституалізації, зокрема нещодавно були призначені члени Наглядової ради Держзембанку.

Унікальність Державного банку полягає в тому, що згідно із чинним законодавством, він поєднуватиме в собі такі функції, як управління державними земельними ділянками (біля 10 млн. га) та пільгове кредитування аграріїв. Таке поєднання унікальне в світовій практиці¹, що вже само по собі повинно викликати серйозні занепокоєння щодо цієї установи. Зокрема, можна неозброєним оком помітити потенційний конфлікт інтересів між кредитуванням аграріїв під заставу землі та водночас такими видами управління земельними ресурсами як консолідація земельних масивів, інфраструктурними проектами тощо. Також експертне середовище переконане, що таке поєднання функцій автоматично робить структуру та діяльність Держзембанку непрозорою та невідомою для платників податків, адже вкрай важко «відокремити» в бюджетуванні ці дві функції/діяльності. Більше того, навіть за умов вільного доступу до ринку земель, перехресне субсидування (пільгове кредитування за рахунок доходів від управлінської діяльності) створює нерівні умови на ринку кредитування під заставу землі між Держзембанком та рештою банків, що, взагалі кажучи, не сприятиме в потрібній мірі розвитку кредитування аграріїв під заставу землі.

Чого очікувати?

Вищенаведений тезовий аналіз фактично свідчить про зрежисовану монополізацію ринку с/г земель Держзембанком. Це ставить під удар цілі запровадження ринку купівлі-продажу с/г землі, а саме: і) підвищення ефективності аграрного сектору через рух землі від менш до більш ефективного власника та і) покращення доступу аграріїв до кредитування через можливість застави землі під кредити. За

¹ див. Кірхнер Р. та В. Кравчук (2012). Новостворений Державний земельний банк: підходящий інструмент для поліпшення доступу до агрофінансування? Консультативна робота Нім.-укр. агрополітичного діалогу

здумом законотворців, Держембанк повинен стати монополістом як на ринку купівлі-продажу с/г ділянок, так і на ринку кредитування під заставу земельних ділянок. Як переконливо свідчить світова економічна теорія та практика, це не сприятиме досягненню жодної з вищенаведених цілей, а лише отриманню так званих «рентних доходів» або надприбутків, іншими словами, окремими зацікавленими групами осіб.