

ОСОБЕННОСТИ СТАНОВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА УКРАИНЫ В УСЛОВИЯХ ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ

Шашула Л.А., к.э.н., с.н.с., в.н.с.

Институт экономики природопользования
и устойчивого развития НАН Украины
г. Киев, Украина

Мир находится на пороге новой эры, которая сначала будет характеризоваться беспорядком с возможным ослаблением глобализации, которая привела к быстрому росту экономики и цен на активы за последние 40 лет, согласно исследованию долгосрочной доходности активов 2020 Deutsche Bank. В этом контексте приобретает новое значение совершенствование методов бизнес администрирования и определения системных характеристик земельных ресурсов и сферы их использования для открытия рынка земли. После открытия рынка земли сельскохозяйственного назначения банки смогут принимать земельные паи в качестве залога для выдачи кредитов фермерам. Об этом сообщила заместитель председателя Национального банка Украины в интервью Finclub [2] «Сельскохозяйственная земля, на которую сегодня распространяется мораторий, станет залогом. Это позволит фермерам, которые работают на своей земле, получить в банке под ее залог деньги для развития хозяйства», – сообщила Рожкова. По ее словам, Нацбанк изменит нормативные значения по земле, повысив коэффициент ее ликвидности. Это означает, что земля считать более ликвидным активом, то есть более привлекательным, ведь ее можно будет относительно быстро и выгодно продать. «Это означает, что у тебя, как предпринимателя, покрытие залогом кредита будет выше, и ты сможешь взять большую сумму, или банк не будет ставку завышать», – добавила Рожкова. Она добавила, что Нацбанк будет рекомендовать фермерам не брать кредиты под залог земли в валюте, поскольку фермеры не смогут страховать от валютных рисков самостоятельно. Обобщенные параметры взаимодействий владельцев земельных ресурсов с субъектами частного капитала требуют меры по улучшению этих процессов.

Основным и бесспорным вызовом для агробизнеса 2021 г. является наиболее вероятное открытие рынка сельскохозяйственных земель с начала 2021 г. К этому событию аграрии начали готовиться еще летом 2019. За это время было проведено много дискуссий о том, каким должен быть рынок земли, на сколько открытым, с какими ограничениями и вообще нужно его открывать. Сейчас, когда за законопроект № 2178-10 от 10.10.2019 г. «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно оборота земель сельскохозяйственного назначения» гласит во втором чтении, уже нет сомнений в приближении открытия рынка земли.

В сфере земельных правоотношений для землепользователей уже сейчас актуален вопрос о пролонгации договоров аренды земли, эмпфитевзис, суперфиций, что связано с вступлением в силу Закона Украины «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно противодействия рейдерству» № 340-их от 05.12.2019. С 15.07.2020 г. изменялся порядок пролонгации указанных видов договоров. Теперь в них должна быть норма о возобновлении договора, о чем будет делаться отметка в Государственном реестре прав на недвижимое имущество. В случае отсутствия такого положения в договоре он не подлежит автоматическому возобновлению. Указанное требование не распространяется на договоры, заключенные до вступления в силу настоящего Закона. Поэтому землепользователям нужно привлечь юристов для разработки новых образцов договоров, в которых предусмотреть все положения, которые защитят права землепользователей в будущем.

Кроме указанных вопросов, для юристов будет много работы по подготовке к открытию рынка земли. К нему аграриям нужно также подготовиться с юридической позиции: провести due diligence земельных отношений, выявить рискованные моменты, осуществить все необходимые действия для их устранения. Такими рисками могут быть юридические дефекты в договорах аренды земли или эмпфитевзис, пользование земельными участками без достаточных правовых оснований и пр.

С открытием рынка земли землепользователи будут заинтересованы в сохранении своих прав на обработку земли. Поэтому самыми вызовами перед ними будут вопросы по реализации преимущественного права на выкуп земельных участков, а также ограничение

круга субъектов права собственности на землю и площади сельскохозяйственных земель, которые могут приобретаться в собственность одним субъектом. Учитывая указанное, землепользователям уже сейчас необходимо разрабатывать план по сохранению прав пользования и приобретения права собственности на обработку земельных массивов. Для этого нужно проводить эффективную коммуникацию с владельцами сельскохозяйственных земель и привлекать юристов для обработки правовых аспектов, а также для разработки проектов договоров, их заключения и регистрации. Кроме вопроса приобретения сельскохозяйственных земель в собственность, встанет вопрос об их консолидации, требующее нормативного урегулирования. Этот вопрос и сейчас остается проблемным для аграриев и станет еще острее с открытием рынка земли. Также ожидается увеличение количества земельных споров в судах, поскольку конкуренты будут заинтересованы в признании недействительными и расторжении договоров пользования земельными участками, которые они хотят приобрести.

Список литературы

1. The Age of Disorder – the new era for economics, politics and our way of life /Jim Reid, Luke Templeman, Henry Allen, Nick Burns, Karthik Nagalingam; [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.dbresearch.com/servlet/reweb2.ReWEB?rwnode=RPS_EN-PROD%24JIM_REID&rwsite=RPS_EN-PROD&rwobj=ReDisplay.Start.class&document=PROD000000000511857&fbclid=IwAR2Ew0XaYtCcE-TvHGZSMQsgcKyXu86OTjwgihVY-b6w4xfocweohGGUEjQ/. – Дата доступа: 11.09.2020.

2. В НБУ объяснили, что для банков изменит открытие рынка земли [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://hromadske.ua/posts/u-nbu-poyasnili-sho-dlya-bankiv-zminit-vidkrittya-rinku-zemli/>. – Дата доступа: 11.02.2021.