

УДК 338.439(477)

Л. А. Глуха

НЕОБХІДНІСТЬ ТА ПЕРЕДУМОВИ СТВОРЕННЯ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

Досліджено створення ринку сільськогосподарських земель України, розкрито зміст понять «ринку сільськогосподарських земель», «сільськогосподарське виробництво», «оренда землі», «приватна власність на землю» та визначено їхні взаємозв'язки та взаємозалежності. Наведено власне трактування ринку сільськогосподарських земель, що зводиться до виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, для розміщення відповідної виробничої інфраструктури. Землі сільськогосподарського призначення відрізняються від інших земель тим, що вони самі є засобом виробництва, виробничим потенціалом.

Ключові слова: *ринку сільськогосподарських земель, оренда землі, нормативна оцінка земель, відчуження земель, сільськогосподарське виробництво, приватна власність на землю.*

Постановка проблеми. Створення ефективного ринку сільськогосподарських земель в Україні залишається питанням стратегічної важливості, від реалізації якого залежать соціально-економічна динаміка в АПК, ефективність залучення України в світовий поділ праці, можливості формування на цій основі конкурентоспроможної національної економіки.

Україна володіє значним земельним потенціалом, який становить 5,7% території Європи. Із 60,3 млн. га майже 70% становлять

сільськогосподарські угіддя з найвищою в світі родючістю. Такий потенціал може розглядатися як потужна конкурентна перевага України, проте його практична реалізація вимагає впровадження відповідної ефективної моделі земельних відносин, адекватної сучасним жорстким умовам міжнародної конкуренції.

Реформування земельних відносин в Україні розпочалося у 1991 р. Відбулися докорінні зміни форм власності на землю, вирішено проблему забезпечення громадян земельними ділянками, введено плату за землекористування, створено передумови формування ринку землі.

За період земельної реформи в Україні ухвалено низку законодавчих актів, які заклали основи правового поля для функціонування земельного ринку. Основоположним із них є Земельний кодекс України, прийнятий в жовтні 2001 року. Ця сфера діяльності регулюється також майже 30-ма законодавчими актами, зокрема Законами України («Про оцінку земель», «Про особисте селянське господарство», «Про землеустрій», «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», «Про охорону земель»), Указами Президента, а також постановами та розпорядженнями Кабінету Міністрів України.

Стан дослідження. Законодавчо регульований, економічно обґрунтований ринок сільськогосподарських земель не може бути вилученим із загальної системи ринкових земельних відносин. Його формування в нашій державі – вимога часу, оскільки для підприємливих господарів-власників він потрібний і необхідний, як і купівля-продаж інших засобів виробництва. Важливість та неминучість функціонування ринку землі в сільському господарстві неодноразово підкреслювались у працях П. Т. Саблука, В. В. Юрчишина, П. І. Гайдучього, О. М. Онищенко, В. М. Трегобчука та ін. Значний внесок у розвиток теорії та можливості практичного втілення ринку землі в аграрний сектор економіки зробили українські вчені, серед яких А. М. Третяк, Ю. Д. Білик, А. Д. Юрченко, та російські науковці, а саме: О. Є. Булатов, М. В. Комов, В. А. Горемікін, Р. Р. Гумеров, Е. М. Крилатих тощо.

Метою наукової статті є дослідження створення ринку сільськогосподарських земель України, розкриття змісту понять «ринку сільськогосподарських земель», «сільськогосподарське виробництво», «оренда землі», «приватна власність на землю» та визначення їхніх взаємозв'язків та взаємозалежностей.

Виклад основних положень. Перехід України до ринкової економіки вимагає радикальних змін раніше усталених прав власності

та земельних відносин. Ці зміни спрямовані на докорінну перебудову відносин землекористування і полягають у впровадженні різних форм власності на землю та надання власникам права самостійно вирішувати питання щодо розпоряджання нею. Шляхом виконання цього завдання є становлення реального селянина-власника, який в процесі господарювання забезпечить раціональне використання земель сільськогосподарського призначення.

Відбулися значні організаційні зрушення в аграрному секторі. З 11906 сільськогосподарських підприємств, землі яких підлягають паюванню, реформовано на засадах приватної власності на землю і майно 11882 господарства, що становить 99,9%. Створено 28368 нових агроформувань ринкового типу, з них: товариств з обмеженою відповідальністю (ТОВ) – 7035 (24,8%); приватних (приватно-орендних) підприємств – 5100 (18%); акціонерних товариств – 765 (2,7%); сільськогосподарських кооперативів – 1455 (5,1%); фермерських господарств – 9655 (34%); інших суб'єктів господарювання – 4358 (15,4%) [3, с. 4; 4, с. 168–169].

Водночас запровадження повноцінного ринку сільськогосподарських земель, що мало б стати логічним завершенням земельної реформи в Україні, постійно відкладається.

Ринок землі є сферою обігу земельних ділянок, за якою виникають і реалізуються відносини, пов'язані з купівлею-продажем, заставою, орендою землі та здійсненням конкретної господарської діяльності, спрямованої на підвищення ефективності використання землі та задоволення потреб виробництва.

В Україні можна виокремити такі етапи, які створюють передумови для формування ринку землі в аграрній сфері [5, с. 57; 6, с. 23]:

1) на першому етапі (1992–1996 рр.) відбулося роздержавлення земель (передача майна у володіння, розпорядження та використання іншій стороні) і передача їх у власність колективним сільськогосподарським підприємствам. Це було головним завданням, оскільки власність на землю визначає зміст земельних відносин у країні;

2) другий етап становлення ринку землі (1997–1999 рр.) пов'язаний із формуванням приватної власності на землю на базі паювання роздержавлених земель сільськогосподарських підприємств з отриманням земельних сертифікатів. Одночасно відбувалась приватизація земельних ділянок громадянами для ведення особистого підсобного господарства, садівництва, городництва, житлового, дачного і гаражного будівництва. Становлення приватної власності на землю є актуальним для всіх перехідних економічних систем. Приватна власність на землю в Україні стала домінуючою;

3) сучасний третій етап становлення ринку землі в Україні розпочинається з 2000 р. і характеризується розвитком орендних відносин, підготовкою до іпотечного кредитування; формуванням ефективного правового поля. Цей етап відзначається прийняттям Верховною Радою України 25 жовтня 2001 р. нового Земельного кодексу, який став концептуальним законопроектом, що регулює реформування земельних відносин і становлення ринку землі.

Основними принципами формування та стабільного функціонування ринку сільськогосподарських земель повинні бути [7, с. 25]:

1. Державне регулювання має здійснюватися з метою захисту економічної конкуренції, а також попередження недобросовісних дій суб'єктів ринку.

2. Саморегулювання власності.

3. Свобода діяльності суб'єктів господарювання.

4. Самофінансування.

5. Економічна відповідальність за результати господарювання.

6. Конкуренція на земельному ринку.

Важливим завданням ринку сільськогосподарської землі є перетворення її на капітал (вартість, яка внаслідок обороту та ефективного використання приносить додаткову вартість, прибуток (додатковий капітал)). Лише за умови реалізації права власності на землю як капіталу, земля стає функціональним економічним ресурсом. Інструментом, що забезпечує функціонування землі як капіталу, є земельна іпотека. Тому важливим елементом ринку сільськогосподарської землі повинна бути система іпотечного кредитування, яке здійснюється через спеціалізовані та універсальні банки шляхом емісії іпотечних цінних паперів (Державний земельний банк).

Серед чинників, які стримують розвиток вітчизняного ринку сільськогосподарських земель, необхідно виокремити [2, с. 39]:

1. Відсутність дієвих методик оцінки вартості сільськогосподарських земель. Землі сільськогосподарського призначення були оцінені ще в 1995 році, їхня вартість щорічно індексується з урахуванням інфляції, проте не враховуються зміни попиту на сільськогосподарську продукцію для внутрішнього споживання та експорту, наявність транспортної інфраструктури та інші ринкові фактори, які безпосередньо впливають на вартість землі.

2. Недостатність досвіду функціонування ринку землі. Більшість теперішніх власників земельних ділянок не володіють достатніми знаннями про ринок землі, не поінформовані щодо умов його функціонування, не знають законів, що регулюють земельні відносини, не мають однакових можливостей у використанні інформації про те,

що відбувається на ринку. Це ставить високі вимоги щодо ефективності державної системи регулювання ринку землі.

3. Неefективність системи реєстрації прав власності на землю та інше нерухоме майно та досвіду її ведення. Надзвичайно важливим у цьому аспекті є прийняття Закону «Про державний кадастр», який повинен стати інформаційною базою для ефективного управління земельними ресурсами, ведення системи реєстрації землеустрою, підтримки податкової та інноваційної політики держави, встановлення та розвитку ринку землі, обґрунтування розмірів плати за землю.

4. Низький рівень орендної плати. Наслідком монопольного становища великих аграрних підприємств на ринку оренди землі є те, що середній розмір орендної плати на рік є незначним і в 2013 році становив 131,8 грн. за 1 га.

5. Переважання на ринку короткострокових договорів з оренди землі. Характерною особливістю ринку оренди землі в Україні є те, що більшість договорів оренди укладена на строк до 5 років. Короткострокова оренда призводить до того, що орендарі не зацікавлені в раціональному використанні земель і збереженні їх родючості.

6. Відсутність ефективних механізмів контролю за діями учасників ринку. Орендарі з метою максимізації короткострокового прибутку не дотримуються науково обґрунтованих підходів ведення сівозмін та агротехнічних вимог, як наслідок, втрачається родючість українських земель. І орендодавці, і органи місцевої та центральної влади позбавлені дієвих засобів впливу на ефективність використання орендарями земельних ресурсів.

7. Недосконалість правової бази регулювання земельного ринку.

В Україні немає чітко встановленого переліку вимог до потенційного покупця земельної ділянки. Незавершений процес законодавчого оформлення реалізації Земельного кодексу України.

Експерти визначають необхідність прийняття Законів про ринок землі, земельний кадастр, земельний іпотечний банк, створення товариств з регулювання обороту земель сільськогосподарського призначення, здійснення зонування земель за їх придатністю до землеустрою. Їх відсутність гальмує завершення земельної реформи, не дає змоги забезпечити захист прав на землю, запровадити цивілізований земельний ринок.

Значним недоліком існуючої правової бази є невизначеність ролі іноземних громадян на ринку сільськогосподарських земель. У Земельному кодексі передбачено, що нерезиденти не можуть купувати земельні ділянки сільгосппризначення у власність, дозволяється лише їх оренда. Водночас іноземні компанії або громадяни можуть

бути співвласниками земельних ділянок, якщо вони внесли гроші в статутний фонд будь-якої української компанії.

8. Високий рівень тінізації на ринку сільськогосподарських земель.

Відчуження земель сільськогосподарського призначення часто здійснюється за допомогою судових рішень, зокрема передачею через третейські суди земель в обмін за борги. Поширення набуває також схема переведення товарних сільськогосподарських земель у категорію земель для ведення селянського господарства, які, своєю чергою, простіше вивести з категорії «сільськогосподарські землі» та використувати за іншим цільовим призначенням, зокрема для забудови.

Отже, в Україні досі не виникли умови для завершення земельної реформи шляхом впровадження повноцінного ефективного ринку земель сільськогосподарського призначення, який зміг би стати підґрунтям випереджаючого розвитку аграрного комплексу як основи продовольчої безпеки держави. Зволікання із формуванням земельного ринку призводить до неможливості залучення значних обсягів інвестицій в аграрний сектор та неефективного використання наявного земельного потенціалу України.

Отже, *наше трактування ринку сільськогосподарських земель є таким*, що зводиться до виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, для розміщення відповідної виробничої інфраструктури. Землі сільськогосподарського призначення відрізняються від інших земель тим, що вони самі є засобом виробництва, виробничим потенціалом.

Висновки. Зазначимо, що реалізація таких заходів дасть змогу сформуванню необхідні умови для захисту прав власності на землю, сприятиме становленню й ефективному функціонуванню ринку сільськогосподарської землі в Україні та зростанню продуктивності й ефективності сільського господарства, зміцненню його експортного потенціалу, позитивно впливатиме на конкурентоспроможність аграрного сектора та економіку України загалом.

З метою становлення ринку землі в сільському господарстві необхідно запровадити державне регулювання земель сільськогосподарського призначення; визначити спеціальні фіскальні режими операцій із перепродажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення на вторинному ринку; забезпечити збереження цільового призначення земель сільськогосподарського призначення внаслідок їх відчуження та запровадження економічних механізмів стимулювання викупу деградованих і малопродуктивних земель сільськогосподарського призначення під заліснення, для садівництва, дачного будівництва,

рекреаційних потреб чи іншого несільськогосподарського використання; визначити орган виконавчої влади, наділений повноваженнями щодо управління землями державної власності; встановити вимоги до засновників земельної біржі, проведення біржових земельних торгів, аукціонної діяльності на ринку земель, страхування земель і прав на них. Випуску та обігу іпотечних цінних паперів на землю; розробити й затвердити порядок надання та рефінансування іпотечних кредитів.

Отже, сутність операцій із сільськогосподарськими землями на ринку здебільшого полягає в пошуку ефективного власника, який не тільки хоче, а й може організувати конкурентоспроможне сільськогосподарське виробництво, у чому зацікавлені всі верстви населення.

1. Білик Ю. Д. Формування ринку сільськогосподарських земель і підвищення ефективності їх використання / Ю. Д. Білик // Землепорядний вісник. – 2000. – № 2. – С. 24–28.

2. Гнаткович О. Д. Розвиток ринку сільськогосподарських земель в Україні / О. Д. Гнаткович // Науковий вісник НЛТУ України 2011 р. – № 21. – С. 35–39.

3. Месель-Веселяк В. Я. Реформування аграрного сектора України: здобутки і проблеми / В. Я. Месель-Веселяк // Економіка АПК. – 2003. – № 5. – С. 3–8.

4. Михасюк І. Регулювання земельних відносин: монографія / І. Михасюк, Б. Косович. – Львів: Вид-во ЛНУ, 2002. – 264 с.

5. Паламарчук Л. В. Ринок землі в Україні: сутність, принципи, цілі, функції, механізм / Л. В. Паламарчук // Проблеми розвитку земельних відносин на засадах нового Земельного кодексу України: матеріали Всеукраїнської наук. конф. (м. Київ, 10–11 вересня 2002 року). – К.: Либідь, 2002. – С. 56–59.

6. Третяк А. М. Шляхи регулювання ринку землі / А. М. Третяк // Вісник аграрної науки. – 2003. – № 10. – С. 62–66.

7. Федоров М. М. Організаційно-економічні передумови формування ринку земель сільськогосподарського призначення / М. М. Федоров // Економіка АПК. – 2003. – № 1. – С. 25–31.

Глухая Л. А. Необходимость и предпосылки создания рынка сельскохозяйственных земель в Украине

Исследовано создание рынка сельскохозяйственных земель Украины, раскрыто содержание понятий «рынок сельскохозяйственных земель», «сельскохозяйственное производство», «аренда земли», «частная собственность на землю» и определено их взаимосвязь и взаимозависимость. Приведено собственную трактовку рынка сельскохозяйственных земель, которое сводится к производству сельскохозяйственной продукции, осуществления сельскохозяйственной научно-исследовательской и учебной деятельности, для размещения соответствующей производственной инфраструктуры. Земли сельско-

хозяйственного назначения отличаются от других земель тем, что они сами являются средством производства, производственным потенциалом.

Ключевые слова: рынок сельскохозяйственных земель, аренда земли, нормативная оценка земель, отчуждение земель, сельскохозяйственное производство, частная собственность на землю.

Glukha L. A. Necessity and background of the market agricultural land in Ukraine

This article is devoted to research the creation of a market for agricultural land Ukraine, the disclosure of the meaning of «agricultural land market», «agricultural production», «ground rent», «private ownership of land» and the definition of their relationships and interdependencies. The author is given proper treatment of agricultural land market, which reduces the production of agricultural products, the implementation of agricultural research and training activities, to accommodate the relevant production infrastructure. Agricultural lands are different from other lands that they are the means of production, production capacity. The land market is the circulation area of land in which there are realized and relations related to the sale, mortgage, lease land and implementation of specific economic activities aimed at improving the efficiency of land use and production needs. An important task of the agricultural land market is its conversion to equity (the value of which is due to turnover and the effective use brings added value, profit (additional capital)). Only when the right of ownership of land as capital, land is functioning economic resource. The essence of agricultural land transactions in the market mainly lies in finding an effective owner, who not only wants, but can arrange competitive agricultural production, is of interest to all segments of the population.

Key words: market of agricultural land, lease land, the regulatory evaluation of land alienation of land, agricultural production, private ownership of land.

Стаття надійшла 13 травня 2015 р.