

І. Й. Малий,

*д. е. н., професор кафедри національної економіки та публічного управління,
ДВНЗ "Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана
ORCID ID: 0000-0002-9975-5299*

К. В. Загребельна,

*аспірант кафедри національної економіки та публічного управління,
ДВНЗ "Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана"
ORCID ID: 0000-0002-6003-2624*

DOI: 10.32702/2306-6806.2020.3.28

УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ УКРАЇНИ: МИНУЛЕ ТА МАЙБУТНЄ

I. Malyi,

*Doctor of Economic Sciences, Professor Head of National Economy and Public Administration
Department, Kyiv National Economic University named after Vadym Hetma, Kyiv*

K. Zahrebelna,

*postgraduate student at the Head of National Economy and Public Administration Department,
Kyiv National Economic University named after Vadym Hetma, Kyiv*

LAND RESOURCES MANAGEMENT OF UKRAINE: PAST AND FUTURE

Завдяки використанню принципів методології єдності історичного та логічного, макроекономічного та інституціонального аналізу факторів виробництва розкрито теоретичну обмеженість та практичну неспроможність запровадження "ринку землі" в Україні. Обґрунтовано парадигму управління землями сільськогосподарського призначення, що підтверджується компаративним аналізом світових практик та сучасних глобальних тенденцій загострення міжкраїнової конкурентної боротьби за всі види ресурсів. Доведено, що земля як фактор виробництва і як товар характеризується наступними специфічними властивостями в порівнянні з іншими товарами: тенденціями зменшення обсягів пропозиції та катастрофічним зростанням попиту, невідновленістю, неможливістю переміщення в просторі і часі. Доведено теоретичну недолугість використання категорії "ринок землі" в законодавчій та виконавчій діяльності держави. Розкрито правила та державні обмеження з укладання майнових договорів з оренди, концесії та купівлі-продажу. Обґрунтовано економічні та інституційні обмеження реалізації прав власності на землі сільськогосподарського призначення та запропоновано методологічні підходи до управління земельними ресурсами з огляду на глобальні виклики та загострення боротьби за обмежені ресурси на планеті Земля.

By applying the principles of methodology of unity of historical and logical, macroeconomic and institutional analysis of factors of production, have been revealed theoretical limitations and practical inability of the introduction of the "land market" in Ukraine. Land as a factor of production and as a commodity is characterized by the following specific properties in comparison with other commodities: tendencies of diminishing supply and catastrophic growth in demand, non-renewability, inability to move in space and time. The theoretical inappropriateness of using the category "land market" in the legislative and executive activities of the state has been proved.

The analysis of the evolution of agrarian relations in the territory of Ukraine from the era of Trillian culture to the present allows us to conclude that, as a whole, the peasantry never owned the right of private land ownership in the classical interpretation of this phenomenon. In addition, in order to create for each citizen the features of an economical, entrepreneurial and rational personality, it is necessary to mobilize all the efforts of the state government and society as a whole in order to create a competitive environment, the rule of law and the protection of private property rights.

The experience of developed countries clearly indicates that the introduction of market circulation of agricultural land should be preceded by the creation of appropriate favorable conditions, especially in the issues of balanced taxation, effective market mechanisms of state support for agrarian entrepreneurship, mortgage lending, the formation of market infrastructure prevention of monopoly manifestations, significant restriction of the shadow economy in the agrarian sector, insurance of agricultural risks.

Underestimation of the specifics of the institutional environment and macroeconomic situation in Ukraine has led to a blurring of property rights and political confrontation between oligarchic and clan influence groups

for the appropriation of land, without realizing its specificity as a commodity, as a strategic resource of national economic security, as a factor sources of family existence and safety in the long term. Legalization and liberalization of the land market in Ukraine, taking into account global trends, will lead, in our view, to a catastrophic increase in land prices. At the same time, at the initial stage of the land market, domestic monopoly-financial groups will have a major impact on the pricing process within the country, which will deliberately keep a low price not only on raw materials, but also on the cost of labor of employees, and especially on agricultural land. The paradigm of agricultural land management on the basis of lease and personification of land ownership in Ukraine is offered, which is confirmed by a comparative analysis of world practices and current global trends by aggravation of intercountry competition for all types of resources. It is justified economic and institutional constraints on the realization of agricultural land ownership rights are substantiated and methodological approaches to land management are proposed in view of global challenges and the intensification of the struggle for scarce resources on planet Earth.

Ключові слова: держава, ринок, конкуренція, землі сільськогосподарського призначення, права власності, стратегія, національна безпека.

Key words: state, market, competition, agricultural land, property rights, strategy, national security.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Ретроспективний аналіз світового надбання з економічної науки та результатів ринкової трансформації економіки в пострадянських країнах дозволяє зробити висновок про суперечливість, непередбачуваність та невизначеність формування ринку нерухомості. Перехід від тотальної державної власності на землю до формування ринкової форми їх обміну супроводжується трансформаційними втратами, що негативно впливають на соціально-економічний розвиток країни. Незавершеність реалізації прав приватної власності на нерухомість, наслідком чого є розповсюдження рейдерства, корупції та цінової експансії, а також відсутності соціально-орієнтованого державного регулювання "ринку" нерухомості призвели до формування в Україні інституційної пастки щодо ефективного використання земель сільськогосподарського призначення. В контексті зазначеного проблема законодавчого запровадження в Україні "ринку землі" є дискусійною й потребує врахування національних інтересів та глобальних тенденцій сталого розвитку суспільства.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Дослідженню теоретичних та практичних проблем земельних відносин в Україні присвячено праці В. Андрійчука, В. Боева, О. Бородіної, П. Гайдуцького, С. Дем'яненка, М. Кваша, Ю. Коваленка, І. Лукінова, Є. Майовця, Б. Пасхавера, П. Саблука, І. Охріменка, О. Шпичака та ін. Відзначаючи вклад авторів в пошуках моделі трансформації аграрного сектора в пострадянських країнах необхідно визнати про існування гострих проблем з означених питань в українському суспільстві.

Вже понад 30 років не вщухають теоретичні дискусії та практичні експерименти в Україні щодо пострадянської трансформації аграрного сектора національної економіки. На наш погляд, теоретико-практична невизначеність стратегії реформування як аграрного сектору, так і всієї національної економіки, обумовлена недооцінкою інституційної специфіки українського суспільства та глобальних викликів з ресурсної безпеки існування людства. Безперервні дебати в Парламенті України відносно реформування відносин власності налімає наочним підтвердженням відсутності в українського наукового та політичного соціуму фундаментальних знань з функціонування аграрного сектору. Запекла довготривала політична боротьба точиться не стільки за "ринок" чи "оборот" землі в Україні, скільки навколо механізму реалізації теорії пучка прав власності А. Оноре, яка отримала глибоке наукове обґрунтування в працях А. Алчіяна, Г. Демсеца, Р. Коуза, Д. Норта [1]. Приватизація землі, як і інших активів держави, була і залишилась основною метою діяльності політичних влад протягом новітньої історії України. Недооцінка специ-

фіки інституційного середовища та макроекономічної ситуації в Україні призвела до "розмитості" прав власності та політичного протистояння олігархічних та кланових груп впливу за "привласнення" землі, не усвідомлюючи її специфіки як товару, як стратегічного ресурсу національної економічної безпеки країни, як чинника та джерела існування родини та безпеки життєдіяльності в довгостроковому періоді.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ

На основі дослідження неспроможності ринкового механізму саморегулювання в Україні та інституційних правил регулювання в зарубіжних країнах здійснити ретроспективний та компаративний аналіз інституційних та соціально-економічних чинників формування механізму управління земельними ресурсами. Проаналізувати цивілізаційну еволюцію становлення організаційно-економічних форм господарювання в аграрному секторі та їх історичні тенденції, розкрити суперечності формування "ринку землі" в Україні за роки новітньої її історії.

Обґрунтувати методологічні підходи до управління земельними ресурсами з урахуванням специфіки інституційного середовища в Україні, зменшення та виснаження в світі земель сільськогосподарського призначення, загострення продовольчої кризи (катастрофічного зростання попиту на продукти харчування в недалекому майбутньому) та загострення міжкраїнової боротьби за обмежені ресурси.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Управління земельними ресурсами є однією з ключових складових економіки кожної країни, оскільки зачіпає інтереси цілого ряду суб'єктів земельних відносин. Тому виникає необхідність застосування логіко-історичного та компаративістського підходів до вироблення національної політики реформування аграрного сектору економіки України. Одним із найбільш важливих і складних завдань, які виникли в процесі реформування земельних відносин, є створення ефективної системи управління земельними ресурсами, що базується на теорії та методології генезису аграрних відносин в загальному та національному вимірах.

З точки зору еволюції суспільної науки земля та система земельних відносин завжди була предметом дослідження економістів та об'єктом державної економічної політики. Ще У. Петті говорив, що праця є батьком багатства, а земля — його мати. В епоху Просвітництва та Реформації представниками економічної науки (А. Сміта, Д. Рікардо, Дж. Ст. Мілля та ін.) була обґрунтована теорія трьох факторів виробництва та багатства країни, а філософами-просвітителями (Ж.Ж. Руссо, Дж.

Локк, Ж. Монтеск'є та ін.) — теорія суспільного договору та державного управління. ХХІ ст. характеризується 4-х та 6-и факторними моделями створення національного багатства (фактори виробництва) та розподілу національного доходу (форми доходу): земля — рента; праця — заробітна плата; капітал — процент та підприємництво — прибуток. У шести факторній моделі, окрім зазначених факторів, активний вплив на систему виробництва та розподілу мають інформація (форма доходу — квазірента) та держава (форма доходу — політична рента)¹ [2; 3]. За таких умов ускладнюється процес публічного управління матеріальними та людськими ресурсами.

Розмови про ринок землі в буденному сприйнятті цього терміну є, на наш погляд, неточними. Земля надто специфічний товар, тому ринковий механізм попиту і пропозиції, про що часто полюбляють вести мову пропагандисти з економіки та політики, просто не впливає на ціну землі² [3]. Мається на увазі в першу чергу вплив пропозиції на ціну землі. Питання ціни землі, земельної ренти та орендної плати є ключовими при дослідженні проблем управління земельними ресурсами. Пояснюється це, на наш погляд, тим, що права власності на землю в більшості розвинутих країн вже повністю ідентифіковані між державою та приватними власниками, а рента та орендна плата, яку вони отримують, носить найбільш сталу величину в порівнянні з іншими формами функціонального розподілу валового національного доходу. Ознайомлення з теорією ренти розширює горизонт наукового усвідомлення економічної природи цього явища і дозволяє віднайти найбільш оптимальні рішення стосовно організаційно-правових форм використання землі. Специфіки землі як товару і як фактору виробництва [3—5] можна охарактеризувати наступними властивостями.

По-перше, земля як ресурс, характеризується обмеженістю. Обмеженість означає, що суспільство не може запропонувати більше ресурсів, ніж хотіли би мати люди. Обмеженість землі абсолютна. Ніякі чинники не можуть збільшити її площу, окрім природних непередбачуваних катаклізмів. За всю історію існування людства площа корисних для людини земель зменшувалась, а не навпаки.

Внаслідок дії екологічних, технологічних чи інших факторів зменшення сільськогосподарських угідь має незворотну спадаючу тенденцію. Тому пропозиція землі залишається незмінною, тобто нееластичною, тоді як попит на землю та особливо на сільськогосподарські продукти невинно зростає як внаслідок постійного збільшення населення, так і внаслідок зростання обсягів виробництва, а значить і збільшення потреб в земельних ділянках для виробничого призначення (рис. 1).

Пропозиція землі не збільшується, вона може лише зменшуватись (рис. 1, лінія S відображає незмінність пропозиції, а S1 — зменшення пропозиції землі), тоді як попит постійно зростає.

На відміну від інших товарів, де вільно рухаються як крива попиту, так і крива пропозиції, ринок землі є надто специфічним, де лише попит є визначальним фактором ціни землі. Земля унікальний ресурс — напівтовар, замінників якому знайти неможливо.

У вітчизняній економічній літературі ще недостатньо приділяється уваги обґрунтування інституційних чинників руху ціни землі: приватизації, формування фермерських господарств, становлення ринкових фінансових інститутів, інтеграції економіки України у

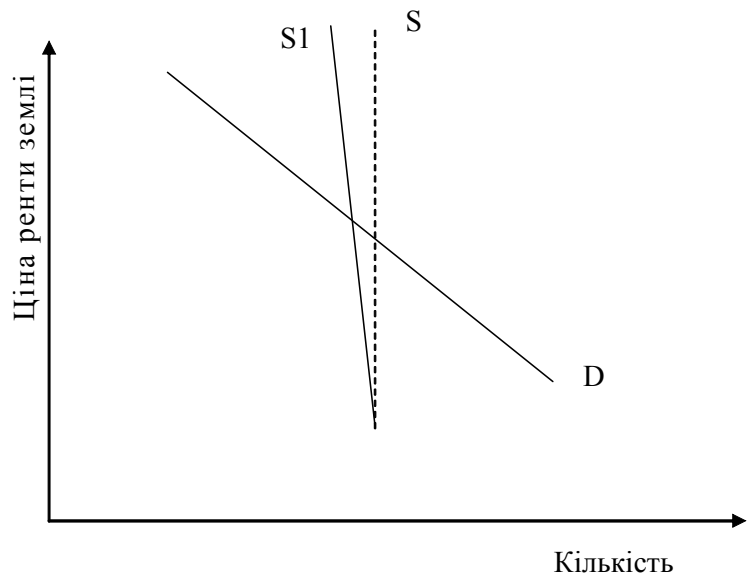


Рис. 1. Взаємозалежність ціни ренти від попиту на землю та сільськогосподарську продукцію при незмінності пропозиції землі

світове господарство тощо. Легалізація та лібералізація земельного ринку в Україні, з урахуванням світових тенденцій, призведе, на наш погляд, до катастрофічного стрибка ціни землі. Водночас на початковому етапі "ринку землі" великий вплив на процес ціноутворення усередині країни мають вітчизняні монопольно-фінансові угруповання, які будуть свідомо утримувати низьку ціну не тільки на сировину, а й на вартість праці найманих працівників і особливо на землю сільськогосподарського призначення.

По-друге, специфіка земельного ресурсу як фактору в тому, що не тільки його кількісні параметри зменшуються, а й постійно знижуються якісні характеристики. Відновлення продуктивності землі передбачає виділення значних капітальних вкладень, які не є прибутковими. Низька норма прибутку не приваблює приватний капітал, тому інвестиції, як правило, здійснюються державою. В цьому випадку ціна землі росте, що автоматично веде до збільшення земельної ренти.

По-третє, перегрів економіки, який набув закономірної тенденції за останні півстоліття, створює "тиск" на кожну ділянку землі з точки зору прикладення капіталу або її привласнення як об'єкту власності. Тобто монополія на землю як на об'єкт господарювання ще більше посилює можливість отримання ренти (диференціальної чи абсолютної). Тому наспіх юридичне оформлення "розподілу" землі в приватну власність гарантує довічне персоніфіковане отримання відповідної частки створеного продукту у вигляді земельної ренти. Проблема власності на землю — це проблема довічного привласнення ренти.

По-четверте, за умов загострення світової продовольчої проблеми вирішення питань реформування аграрного сектора економіки України набуває не лише суто національної, а міжнародної ваги [6]. Нееластичність пропозиції та постійно зростаючий глобальний попит на земельні ресурси з одного боку, а також відсутність конкурентного механізму формування ціни землі та величини земельної ренти — з другого, спотворюють саму економічну сутність "ринку землі". Трактуювання "ринку землі" в класичному контексті є не коректним не тільки з позицій відсутності рівноваги між

¹ Окрім економічної ренти, сучасна суспільна наука виділяє й існування "політичної" ренти, яку урядова бюрократія привласнює як компенсацію за надання послуг.

² Можна навести багато історичних прикладів, коли до винайдення корисних копалин вартість землі у сотні та тисячу разів була меншою, ніж ділянки з відомими родовищами. Такі ж приклади можна навести і зі сфери будівництва автомагістралей, окремих будівель у місті тощо.

попитом та пропозицією на землю, а й виходячи з того, що держава розглядає землю в якості національного майна, національного багатства, стратегічного ресурсу зростання добробуту та в якості стратегічного ресурсу забезпечення продовольчої та національної безпеки держави. Тому держава й визначає інституційні обмеження не тільки щодо використання землі, а й реалізації всього пучка прав власності на землю, в тому числі й на її відчуження через механізм купівлі — продажу.

З точки зору єдності історичного та логічного на території України мали місце різні організаційні форми обробітку землі: епоха трипільської культури — общинно-екстенсивна, тобто періодичне освоєння нових земель; в VI—VII ст. майнове розшарування призвело та удосконаленням знарядь обробітку, общинна форма трансформувалась у сімейно-общинну форму. Така тенденція зберігалась і в XIV—XVI ст. [7]. Еволюція земельних відносин за цей період пройшла етап переходу від нічийного екстенсивного використання землі до осідлого з твердженням звичаєвого права на землю общини та держави. Звертаємо увагу на запровадження вже в той період умовної, тимчасової та невідчужуваної власності для незаможних сімей, яка в різних організаційно-правових формах проіснувала до сьогоднішнього часу.

Відміна кріпосного права в 1861 році не призвела до радикальних зрушень в управлінні земельними ресурсами. Реально общинне землекористування залишилось, наслідком чого загострилась проблема ефективного використання землі, що спонукало до запровадження в 1906 році Столипінської земельної реформи. Столипінське землепорядкування не виправдало сподівань, оскільки його (П.А. Столипіна) було вбито а у феодальній державі не вистачило політичної волі щодо завершення ліквідації великого поміщицького землеволодіння. В результаті селяни не одержали достатньої кількості землі та навіть частину її втратили [8]. Відзначимо, що відміна кріпосного права та століпінська реформа потерпіли фіаско тому, що, на наш погляд, головна діюча особа — кріпак-селянин не був готовий до таких перетворень ні технологічно, ні інтелектуально, ні морально, ні професійно.

Означені риси ментальності ще більше деформувалися в умовах запровадження адміністративного командного механізму землекористування протягом 70-річної комуністичної доби. Було скасовано приватну власність на землю, заборонялась купівля-продаж землі, ліквідовано міцні поміщицькі господарства, зазнали утисків заможні селянські виробники, "куркулі". Справжнім власником землі стала держава, яка через реалізацію ідеї масової колективізації, під час якої порушився принцип добровільності, позбавила селянина права власності на землю та вибору форм господарювання, та через позазаконний примус змусила його фактично безплатно (або за мізерну платню) працювати в колгоспах. Це позначилось на сільському укладі життя та посилила рабську психологію селянина. Тобто в період з 1928 р. по 1991 р. панувала державна власність на землю, а колгоспники та радгоспники за мізерну платню її обробляли і заставляли своїх дітей вчитися, щоб вони могли уникнути цієї рабської праці. Тобто аналіз еволюції аграрних відносин на території України від епохи трипільської культури й до сьогодення дозволяє зробити висновок, що загалом селянство ніколи не володіло правом приватної власності на землю в класичному трактуванні цього феномену. А для того, щоб сформулювати у кожного громадянина риси економічної, підприємливої та раціональної особистості, потрібна мобілізація всіх зусиль державної влади та суспільства загалом задля створення конкурентного середовища, верховенства права та захисту прав приватної власності.

Кожній країні властива своя національна модель володіння та розпорядження земельними ресурсами, що обумовлено історичними, культурними та загальноци-

вілізаційними передумовами. Кожна європейська країна пройшла свій еволюційний шлях реформування організаційно-правового землекористування і сьогодні має особливості, попри глибокі євроінтеграційні процеси. Досвід розвинених країн чітко вказує, що запровадженню ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення повинно передувати створення відповідних сприятливих умов, особливо в питаннях зваженого оподаткування, ефективних ринкових механізмів державної підтримки аграрного підприємництва, іпотечного кредитування, формування ринкової інфраструктури, недопущення монополічних проявів, суттєвого обмеження тіньової економіки в аграрному секторі, страхування сільськогосподарських ризиків тощо [9]. Яскравим прикладом є США, в якій сформовано незвичну для країн Європи модель ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, що досить результативно поєднує державний контроль і ринкові умови господарювання. У разі продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення основна кількість землевласників використовує для цього земельний аукціон. Причому інтереси власника земельної ділянки представляє ліцензований брокер, який здійснює свою діяльність з оплатою на комісійній основі. Згідно зі статтею 207 закону Сполучених Штатів Америки "Про національне управління земельними ресурсами" № 94-579 від 21.10.1976 р., набувати право власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення мають виключно громадяни країни. Іноземним громадянам, фізичним та юридичним особам — нерезидентам США набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, що продаються з державної власності, заборонено [10].

Щодо країн-членів ЄС, як правило, вони досягають позитивні зміни у землекористуванні завдяки системному підходу до розв'язання проблем трансформації земельних відносин з урахуванням економічних, соціальних та екологічних чинників, а саме: наявності довготермінової стратегії розвитку аграрного сектора; прозорості нормативно-правової бази з регулювання земельних відносин, що є передумовою сталого землекористування [11]; дієвого контролю за дотриманням земельного законодавства у частині раціонального використання й екологізації землекористування, що знижує масштаби екологічно необґрунтованої практики використання орендованих земель [12]; державного фінансування заходів щодо поліпшення угідь і здійснення еколого-агрохімічного ґрунтового обстеження; інтенсифікації виробництва за рахунок оптимізації забезпеченості аграрної сфери трудовими ресурсами (табл. 1).

На сьогодні в Європейському Союзі 7 млн фермерів обробляють 129 млн га сільськогосподарських угідь, з яких 76 млн га (59 %) є власністю фермерів, а 53 млн га (41 %) — орендується [12]. Спостерігається довгострокова тенденція зростання частки земель, що орендується. Наприклад, у США орендується 40% сільськогосподарських земель, у Бельгії, Німеччині та Франції — понад 60%, Люксембурзі — 53%, Швеції — 45,2%, Нідерландах, Португалії і Великобританії — 30%. Головна мета держави не приватизація земель, а навпаки — це стимулювання ефективного землекористування, що досягається за рахунок оренди та інших правил, які й визначає сама держава. Значна увага приділяється правовим обмеженням появи латифундій, тобто зосередженням великих масивів землі в одних руках. У багатьох країнах для купівлі землі чи отримання прав оренди громадянин повинен мати відповідну професійну освіту, досвід практичної роботи, бути місцевим жителем, мати необхідні фінансові ресурси тощо. Таким чином, оренда землі в зарубіжних країнах лежить в основі регулювання прав землеволодіння та користування, а купівля-продаж землі має епізодичний характер та обмежується цілою низкою правил контролю з боку публічних органів управління.

Так, у Швейцарії існує ряд суворих обмежень щодо купівлі та продажу сільськогосподарських земель, спрямованих на захист сімейних форм фермерського господарства. Законодавством передбачається право власності на землю для іноземців, на практиці його дуже важко отримати. Хоча, і самим швейцарцям доволі важко придбати земельну ділянку. В основному землі успадковуються та передаються всередині родини. У Нідерландах ринок землі є успішним прикладом відкритості та лібералізації. Така політика розвитку ринку призвела до високих результатів продуктивності та ефективного використання ресурсів у сільськогосподарському виробництві. Ціна с/г землі в Нідерландах є однією з найвищих у ЄС та світі (2012 року — \$63,700), що є наслідком одного з найбільш лібералізованих механізмів регулювання ринку, в основі якого є оренда.

Цікавим є досвід Німеччини. Майже 100 % сільськогосподарських земель перебувають у приватній власності, в той же час середня площа землеволодіння приватними особами становить 20 гектарів. І головне те, що близько 70 % сільськогосподарських земель знаходиться в оренді. Це пов'язано з тим, що вартість землі в Німеччині дуже висока (20—25 тис євро за 1 гектар) і купувати її для вирощування сільськогосподарської продукції є нерентабельним і економічно не вигідним заходом. Тому рух сільськогосподарських земель на ринку дуже низький. Середній термін дії договору оренди становить 12 років, хоча в останні роки відмічається тенденція до скорочення строків оренди [14].

Отже, розвинені країни світу мають величезний досвід у формуванні ефективного управління земельними ресурсами. Спільним є те, що у більшості країн спостерігається беззаперечна тенденція зростання частки землі, що обробляється через механізм оренди, незалежно від того, хто є її власником — держава чи приватна особа. Ще однією особливістю управління земельними ресурсами деяких розвинених країн є те, що він контролюється локальними агенціями, існують непрямі обмеження щодо купівлі та продажу сільськогосподарських земель, складні процедури укладання угод, що не дає можливість швидкого отримання права власності іноземцям.

Формування стратегії управління земельними ресурсами повинно відбуватися відповідно до принципів та критеріїв сталого розвитку з метою збалансованого й гармонійного використання, відтворення та охорони потенціалу земельних ресурсів для досягнення гармонії між екологічними, економічними та соціальними вимогами. Крім того, необхідно враховувати специфіку інституційного, геополітичного, глобального, інвестиційного та культурного середовища, в якому головними чинниками є ментальність громадян, захищеність прав власності, свобода підприємництва та відсутність монополізації, подолання корупції та тіньової економіки, які завжди будуть спотворювати будь-який прогресивний закон про реформування земельних відносин в Україні.

Для сьогоденної України, коли ще не утвердились ефективні інститути державності, не сформовано конкурентне середовище та умови верховенства права, де тотальна демонополізація та олігархічна влада визначає правила гри, навіть якщо буде прийнято закон про "ринок землі", практична реалізація пучка прав приватної власності перетвориться в механізм перерозподілу власності на землю. 30-ти річна стихія "прихватації" промислових підприємств, що в останні роки деформувалась в перерозподіл через інструменти корупції, рейдерства, судових спорів в вітчизняних та міжнародних судах, буде запущено для перерозподілу землі. Головне зараз зняти мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, а далі будуть запущені "кроваві" механізми їх перерозподілу. Тому одним із обмежень повинно бути те, що в будь-який момент держава повинна мати можливість повернення

Таблиця 1. Аналіз стану землекористування в європейських країнах та України, 2015 рік

Показник	Україна	Європа	ЄС	Україна, %, до	
				Європи	ЄС
Площа земельної території, млн га	60,4	1015,6	437,4	5,9	13,8
Запаси чорноземів, млн га	28,0	84,0	18,0	33,3	155,6
Площа с/г земель, млн га	42,7	474,8	177,7	9,0	24,0
Площа орних земель, млн га	32,5	277,8	115,7	11,7	28,1
Частка орендованих с/г угідь, %	97,0	62,0	53,0	156,5	183,0
Ціна за 1 га земель с/г призначення, тис. дол. США	-	3,7	7,2	-	-

Джерело: розроблено авторами на основі [13].

земельних ділянок у державну власність з міркувань національної безпеки та стратегії економічного розвитку країни. В Україні необхідно створити відповідне інфраструктурне забезпечення результативного землекористування: земельного банку, кредитних спілок, розгалуженої мережі консультативних та моніторингових організацій з прогнозу урожайності, забрудненості земельних ділянок тощо [15]. Крім того, не створено дійових державних інституцій по захисту та гарантії прав приватної власності з точки зору можливості успадкування, відчуження, передачі в оренду тощо.

Щодо ціни за гектар землі сільськогосподарського призначення, то вона повинна відповідати європейським стандартам, адже наші землі не поступаються землям розвинених країн, а навпаки є більш родючими. Також важлива бюджетна підтримка вітчизняних фермерів, що зробить їх більш конкурентними і на внутрішньому, і на зовнішніх ринках. А саме надання пільгових кредитів придбання земель, зменшення відсоткової ставки. Оскільки у Польщі кредит на придбання земель можна отримати на 15 років під 2% річних, у Латвії — на 20 років під 3%. Відсоткова ставка по кредитах у Німеччині становить 3% річних [10].

Отже, питання управління земельними ресурсами країни є важливим для усіх суб'єктів господарювання, тому потрібно чітко, об'єктивно та узгоджено вирішувати питання регулювання з боку органів публічної влади всього пучка прав власності на землю, як стратегічного ресурсу для національної безпеки України. В іншому випадку буде запущено механізм загострення майнових, соціальних та політичних протистоянь, що в кінцевому результаті може призвести до стагнації економіки аграрного сектору, до ускладнення громадянської ідентифікації інститутів державності в Україні.

ВИСНОВКИ

До основних висновків необхідно віднести таке. Ретроспективний аналіз еволюції економічної теорії з можливості формування "ринку землі" в класичному його розумінні є не коректною із-за нееластичності пропозиції та постійно зростаючого глобального попиту на земельні ресурси, з одного боку, а також відсутність конкурентного механізму формування ціни землі та величини земельної ренти — з другого, є важливим аргументом щодо сумнівності використання категорії "ринок землі".

З точки зору історичного та логічного відміна кріпосного права та століпінська реформа потерпіли фіаско тому, що на наш погляд, головна діюча особа — кріпак-селянин не був готовий до таких перетворень ні технологічно, ні інтелектуально, ні морально, ні професійно, ані психологічно. Тотальне одержавлення землі за радянської доби повністю зруйнувало у селян (колгоспників та радгоспників) залишкові генетичні риси господаря, підприємця та ощадливості, що на сьогодні є важливим чинником інфантильного відношення громадян України до землі, як важливого джерела (орендного доходу) в довгостроковому періоді.

Компаративний аналіз світового досвіду свідчить, що "ринок землі" не був ні минулому ані сьогодні самоціллю реформування аграрних відносин. У країнах відбувався еволюційний процес становлення приватної та державної власності на землю при одній умові, що держава завжди публічно визначала правила використання земель сільськогосподарського призначення для всіх форм власності. На сучасному етапі головним трендом в управлінні землями сільськогосподарського оренда, а не купівлю-продаж землі, а таких країнах, як США, Швейцарія відбувається викуп державою у приватних власників.

Інституційна невизначеність в Україні з реалізацією пучка прав власності на землю, який існував до сьогодні і який ще в більшій спотворено в проекті Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення" є свідченням відсутності у суспільстві фундаментального розуміння законів розвитку національної економіки загалом та таких інститутів як держава, конкуренція, приватна власність, оренда, земельна ренти тощо. Тому запровадженню цього закону повинна передувати велика робота щодо розвитку інституційного та інфраструктурного забезпечення ефективного та конкурентоспроможного використання земель, а саме: земельного банку, кредитних спілок, розгалуженої мережі консультативних та моніторингових організацій з прогнозу урожайності, інституцій по контролю забрудненості земельних ділянок, інституцій по захисту та гарантії прав приватної та приватної власності з точки зору можливостей успадкування, відчуження, передачі в оренду тощо; підвищення фінансової та правової грамотності громадян.

Формування стратегії управління земельними ресурсами повинно відбуватися відповідно до принципів та критеріїв сталого розвитку з метою збалансованого й гармонійного використання, відтворення та охорони потенціалу земельних ресурсів для досягнення гармонії між екологічними, економічними та соціальними вимогами. Необхідно враховувати специфіку інституційного, геополітичного, глобального, інвестиційного та культурного середовища, в якому головними чинниками є ментальність громадян, захищеність прав власності, свобода підприємництва та відсутність монополізації, подолання корупції та тіньової економіки, які завжди будуть спотворювати будь-який прогресивний закон про реформування земельних відносин в Україні.

Література:

1. Економічний портал. URL: http://www.economicportal.ru/economist_scientist/demsetz.html
2. Малий І.Й. Розподіл як фактор економічного розвитку суспільства. Економіст. 1999. № 8. С. 32—39.
3. Малий І.Й. Теорія розподілу суспільного продукту: монографія. — К.: КНЕУ, 2000. — 248 с.
4. Малий І.Й. До питання про теорію земельної ренти та проблеми реформування земельних відносин. Економіка України. 2000. № 8. С. 49—55.
5. Малий І.Й. Про романтизацію приватної власності на землю та кризу аграрного сектору України. Економічна теорія. 2008. № 3. С. 3—12.
6. Верховна рада України. Послання Президента України до Верховної Ради України. Україна: поступ у ХХІ століття. Стратегія економічної та соціальної політики на 2000—2004 рр. 2000 URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/276a/2000>
7. Смолий В.А. Історія українського селянства. Т. 1. К.: Наукова думка. 2006. 630 с.
8. Шульга О. Історія розвитку земельних відносин в Україні. Вісник КНТЕУ. 2010. № 4. С. 123—134.
9. Гадзало Я.М. Земельна реформа: проблеми та перспективи розвитку аграрної реформи. Економіка АПК. № 1. 2017.
10. Супрун О. (2019). Світовий досвід запровадження ринку землі та його адаптація до українських реалій. URL: <http://www.golos.com.ua/article/322369>

11. Дудич Г.М. Застосування у сільському господарстві України зарубіжного досвіду удосконалення земельних відносин. Аграрна економіка. 2014. Т. 7. № 1—2. С. 101—107.

12. Богданов А.В. Арендное землепользование в зарубежных странах. Вестник сельского развития и социальной политики. 2015. С. 40—43.

13. Зарубіжний досвід: ринок земель сільськогосподарського призначення і перспективного застосування в Україні. Земельна спілка України. URL: <http://www.zsu.org.ua/index.php>

14. Панасенко В. М. (2019). Досвід Німеччини в землекористуванні. URL: <http://www.iogu.gov.ua/publikacii/statti/dosvid-nimechchyny-v-zemlekorystuvanni>

15. Малий І.Й., Бондар Ю. Інституційна невизначеність в управлінні земельними ресурсами України. Міжнародна науково-практична конференція: управління публічною економікою: нові виклики та загрози. 2019. С. 78—82.

References:

1. Ekonomichnyj portal (2020), available at: http://www.economicportal.ru/economist_scientist/demsetz.html (Accessed 26 January 2020).
2. Malyj, I.J. (1999), "Distribution as a factor of economic development of society", *Economist*, vol. 8, pp. 32—39.
3. Malyj, I.J. (2000), *Teoriia rozpodilu suspil'noho produktu* [The theory of social product distribution], KNEU, Kyiv, Ukraine.
4. Malyj, I.J. (2000), "To the question of the theory of land rents and problems of reforming land relations", *Ekonomika Ukrainy*, vol. 8, pp. 49—55.
5. Malyj, I.J. (2008), "On the romanticization of private land ownership and the crisis of the agrarian sector of Ukraine", *Ekonomichna teoriia*, vol. 3, pp. 3—12.
6. The Verkhovna Rada of Ukraine (2000), "Message from the President of Ukraine to the Verkhovna Rada of Ukraine "Ukraine: Progress in the 21st Century. Economic and Social Policy Strategy 2000 - 2004", available at: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/276a/2000> (Accessed 2 February 2020).
7. Smolij, V.A. (2006), *Istoriia ukrai'ns'koho selianstva* [History of the Ukrainian peasantry], vol. 1, Naukova dumka, Kyiv, Ukraine.
8. Shul'ha, O. (2010), "History of land relations development in Ukraine", *Visnyk KNTEU*, vol. 4, p. 123—134.
9. Hadzalo, Ya.M. (2017), "Land reform: problems and prospects of agrarian reform", *Ekonomika APK*, vol. 1.
10. Suprun, O. (2019), "World experience in land market introduction and adaptation to Ukrainian realities", available at: <http://www.golos.com.ua/article/322369> (Accessed 11 February 2020).
11. Dudych, H.M. (2014), "Application in the Ukrainian agriculture of foreign experience of improving land relations", *Ahrarna ekonomika*, vol. 7, no. 1—2, pp. 101—107.
12. Bohdanov, A.V. (2015), "Rental land use in foreign polytyky", pp. 40—43.
13. Zemel'na spilka Ukrainy (2020), "Foreign experience: agricultural land market and prospective application in Ukraine", available at: <http://www.zsu.org.ua/index.php> (Accessed 13 February 2020).
14. Panasenko, V.M. (2019), "German experience in land use", available at: <http://www.iogu.gov.ua/publikacii/statti/dosvid-nimechchyny-zemlekorystuvanni> (Accessed 14 February 2020).
15. Malyj, I.J. and Bondar, Yu. (2019), "Institutional uncertainty in land management in Ukraine", *Zbirka dopovidej na Mizhnarodnu naukovo-praktychnu konferenciju: upravlinnia publichnoiu ekonomikoju: novi vyklyky ta zahrozy* [International Scientific Conference: National Economy governance modernization], Kyiv National Economic University, Kyiv, Ukraine, 5-6th December, pp. 78—82.

Стаття надійшла до редакції 27.02.2020 р.