

## **ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН ВЛАСНОСТІ ТА ГОСПОДАРЮВАННЯ В АГРАРНОМУ СЕКТОРІ**

*Анотація. Проаналізовано сучасні проблеми аграрних відносин, пов'язаних із визначенням реальної вартості землі, регулюванням орендних відносин. Обґрунтовано механізми державного регулювання земельних відносин в умовах вступу України до Європейського співтовариства.*

*Аннотация. Проанализированы современные проблемы аграрных отношений, связанных с определением реальной стоимости земли, регулицией арендных отношений. Обоснованы механизмы государственной регуляции земельных отношений в условиях вступления Украины в Европейское содружество.*

*Annotation. The modern problems of the agrarian relations, related to determination of the real cost of earth, adjusting of leasing relations, are analysed. The mechanisms of the state adjusting of the landed relations are grounded in the conditions of entry of Ukraine in the European concord.*

### *Постановка проблеми.*

Основним суб'єктом аграрних відносин стає підприємець-орендар, якому власники землі передають за угодою цей засіб праці як природний фактор виробництва. Прагнення отримувати дохід спонукає орендаря до створення додаткової вартості, яка одночасно виступає джерелом доходу власника землі. Кількість земельних ділянок із високою родючістю обмежена, тому, урівноваження попиту та пропозиції землі, необхідної для підприємницької діяльності, відбувається за рахунок втягування у сільськогосподарське виробництво земель середньої та низької родючості. Обмеженість земель, придатних для підприємницької діяльності в сільськогосподарському виробництві породжує монополію на землю, як об'єкт господарювання, що є причиною виникнення диференційної ренти. На кращих і середніх за родючістю ділянках землі створюється більша додаткова вартість, ніж на менш родючих ділянках землі. За таких умов дохід від реалізації продукції з середніх і кращих ділянок землі (як за родючістю, так і за місцезнаходженням) буде більшим від середнього доходу. В ринкових умовах переходу України до вступу в ЄС порушується економічна закономірність цих процесів.

### *Аналіз останніх досліджень і публікацій.*

Теоретико-методологічні обґрунтування сутності та складових підсистем організаційно-економічного механізму висвітлені в працях багатьох вітчизняних економістів, зокрема, Н.Ю. Брюховецької, І.М. Ваховича, З.В. Герасимчука, Б.М. Іваненка, П. Єгорова, А.Ф. Мельник, Ю. Лисенка. У наукових дослідженнях Б.В. Губського, Л.Є Мельника, І.Р. Михасюка, О.М. Могильного, Г.І. Мостового, В.В. Радченка, П.Т. Саблука, В.П. Ситника, О.М. Шпичака значна роль відводиться механізмам і формам державного регулювання агробізнесу.

### *Постановка завдання.*

- проаналізувати сучасні проблеми аграрних відносин, пов'язаних із визначенням реальної вартості землі, регулюванням орендних відносин;
- обґрунтувати механізми державного регулювання земельних відносин в умовах вступу України до Європейського співтовариства.

### *Виклад основного матеріалу.*

За 17 років в Україні трансформаційних перетворень відбулись значні зміни у формуванні та використанні земельної ренти. В чинному законодавстві відсутнє поняття земельної ренти та її ролі у формуванні доходів місцевих бюджетів, що є надзвичайно актуальною проблемою в умовах адміністративної реформи.

Диференційна рента утворюється незалежно від форм власності на землю. Якщо диференційна рента I належить власнику землі, то диференційна рента II – підприємцю-орендарю. Після закінчення строку оренди землевласник враховує вищу родючість землі, її здатність давати більший дохід. Тому він при укладанні договору на новий термін підвищує орендну плату, включає в неї частину диференційної ренти II. Взаємозв'язок першої і другої диференційної ренти полягає в тому, що вони засновані на використанні родючості земель, тільки перша рента пов'язана з природною, а друга – з економічною родючістю ґрунтів [6, с. 57]. Формою їх вилучення є фіксований сільськогосподарський податок, орендна плата та земельний податок (там де не застосовується фіксований податок). В них міститься частина рентного доходу, що надходить до місцевого бюджету.

Одним із видів земельної ренти є монопольна, яка утворюється завдяки монополії підприємства на виробництво певної сільськогосподарської продукції (особливих сортів винограду, чаю, вина, тютюну) та обмеженості і невідтворюваності земель особливої якості чи наявності певних кліматичних умов. Виробництво такої продукції не може бути збільшене, а постійний попит на неї не зменшується, що зумовлює її реалізацію за монопольно високими цінами. Різниця між монопольно високою ціною сільськогосподарської продукції та її вартістю є монопольна земельна рента, яка надходить у розпорядження власника землі. Рівень цін визначається не витратами виробництва продукції, а доходами і високим платоспроможним попитом окремих осіб. Джерелом монопольної ренти є частина доходу в інших галузях народного господарства, яку отримує земельний власник завдяки його перерозподілу.

Диференційна рента I до 1991 року в Україні вилучалась державою через диференційовані ціни на сільськогосподарську продукцію (на кращих землях закупівельні ціни були нижчими). Після переходу України на ринкові умови господарювання був введений фіксований податок, який не регулює перерозподілу рентних платежів.

У країнах Європи, зокрема Чехії земельний податок сплачується диференційовано виходячи із природноекономічних умов. Ставки податку складають у грошовому виразі від 150-3000 крон/га земельної площі. Ціни

на продукції формуються на основі фактичних витрат. Товаровиробники із кращими землями сплачують фіксований податок (диференційна рента знімається державою) а з гіршими землями отримують дотації [2, с. 44].

У Польщі земельний податок встановлюється на основі структури 6 класного бонітету землі та податок з окремих видів продукції. Базою оподаткування є середній кадастровий гектар у формі фінансового еквіваленту – 2,5 ц жита кожного податкового року [1, с. 148]. В Німеччині поземельний податок сплачується за твердими ставками у розрахунку на 1 га сільськогосподарських угідь в залежності від галузевої спроможності товаровиробника. У Франції оподаткування здійснюється з 1 га землі в залежності від сукупного доходу товаровиробників які групуються по трьох категоріях (отриманого за попередні 3 роки доходу) [3, с. 160].

Ми вважаємо, що в нашій державі необхідно відновити механізм вилучення диференційної ренти через закупівельні ціни при умові проведення якісної оцінки землі, яка повинна визначатись за попередні 3 – 5 роки. Слід відмітити, що в у ринкових умовах посередники, які здійснюють закупку сільськогосподарської продукції будуть купувати її по нижчих цінах(які склались на кращих землях). В даному випадку держава повинна створювати свій механізм закупівлі продукції на середніх і низькородючих землях через держзамовлення.

Становлення ринкових відносин в Україні передбачає в майбутньому купівлю-продаж землі за певними цінами. Її ціна є капіталізована земельна рента. Вона ґрунтується не на вартості її як товару, а на доході, який приносить власникові земля при її використанні. Ціна землі прямо пропорційна розмірові ренти і обернено пропорційна нормі позичкового відсотка.

Сутність власності є предметом постійних дискусій, оскільки відсутній єдиний погляд на поняття власності, володіння, користування, розпорядження тощо. У Верховній Раді в першому читанні прийнятий законопроект, який дозволяє купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення із 2008 року. Одним із дійовим механізмом регулювання земельних відносин є оренда землі.

На початку 2007 року із 38 правових документів, що регулюють земельні відносини прийнято 15, зокрема неприйняті Закони: «Про ринок земель», «Про державний земельний кадастр», «Про сільські громади щодо регулювання обороту земель сільськогосподарського призначення». Неприйняті закони сприяли тінізації земельного ринку через Інтернет, спадщину, посередництво, оформлення паю за договором оренди на тривалий період - 50-100 років. У земельному кодексі України землі особистих селянських господарств (ОСГ), які виробляють половину сільськогосподарської продукції відносять до сільськогосподарських, але мораторій на продаж землі діє лише на землі сільськогосподарського призначення тоді як на ОСГ у відповідності закону України «Про особисті селянські господарства» це непередбачено [4, с. 49].

В Україні з 60,4 млн. га 70% (41,8 млн. га) землі сільськогосподарського призначення, розпайовані із яких 90% віддаються в оренду. Заслугує на увагу досвід Франції тут одним із принципів оренди є (емфітевзис)орієнтація на довгострокову оренду на 18 і більше років. Розмір орендної плати переглядається кожні 9 років а, на довгострокову оренду визначаються податкові пільги. Розмір орендної плати від 600 франків за 1 га або 600 кг пшениці. Вартість оренди залежить від курсу цін на зерно. Якщо в період дії договору оренди втрачається частина урожаю не з вини орендаря, він отримує або компенсацію або зменшується частина орендної плати. Якщо орендар поніс витрати на поліпшення родючості землі ці витрати йому компенсує орендодавець. Орендні відносини у Великобританії почали складатися у першій половині шістнадцятому століття, а в 1830 році з'явився закон про власника землі і орендаря. Орендна плата орендодавцем і орендарем визначається самостійно (від 50 до 30 % чистого прибутку, як в натуральній так і грошовій оцінці) із подальшим затвердженням місцевою радою.

Неурегульованість земельних відносин призводить до значних втрат. Наукою доведено, що кожний га площі за рік втрачає до 5 т. гумусу [7, с. 8]. загальна площа деградованих і малородючих ґрунтів орних земель України по всіх землевласників та землекористувачах складає 6,5 млн. га тобто 19,2 %, а щорічні втрати від використання таких земель становлять 400 млн. грн.. [5 С.274].

Ми вважаємо, що особливістю суспільно-розподільного характеру землі як основного засобу виробництва, не може бути повноцінним атрибутом власності («використання-розпорядження-володіння»).

Приватна власність на землю контролюється з боку держави, яка повинна здійснювати контрольну функцію стосовно купівлі-продажу землі. Відносно вартості землі враховуючи її природну родючість держава має право регулювати і визначати її вартість за винятком тієї частини яка формується людською працею. Негативним явищем є те що по теперішній час не прийнятий Закон України «Про державний земельний кадастр», який повинен регулювати справедливу ціну землі. У Польщі 1 га рілля коштує не менше 4000 дол. В умовах Євроінтеграції оцінка вітчизняної вартості землі може бути збільшена у 2 рази. Саме ці ціни використовуються нині в різноманітних господарських операціях і є стартовими при купівлі-продажі землі на аукціонах і виходячи з цього розраховують орендну плату за землю. У дореволюційній Росії на купівлю землі селяни щорічно витрачали 700 млн. золотом, замість того, щоб направляти ці кошти на технічне забезпечення землеробської праці. Доходи від використання землі поміщиками направлялись не на поліпшення її родючості чи то місцеві бюджети а на особисті потреби. Тому ми вважаємо, що земля є національний капітал а не окремих осіб. Однією із проблем в Україні є те, що не проведений класифікатор цільового призначення землі її функціональне використання в умовах декількох форм власності. Відсутність класифікатора не дає можливість

об'єктивно оцінити ефективність використання землі у різних формах господарювання з різним ресурсним потенціалом і затратами праці. В свою чергу це не дозволяє визначити інтегральний показник регіоналізації та місцевого самоврядування.

*Висновки.*

Отже, державне регулювання приватної власності на землю при формуванні її основних атрибутів «використання-розпорядження-володіння» не повинно виключати контрольної функції держави за використанням землі, передбачати продаж землі переважно фізичним особам які мають Українське громадянство та спеціальну аграрну освіту. З метою вилучення диференційної ренти І доцільно встановити регіональні диференційовані закупівельні ціни на сільськогосподарську продукцію з врахуванням природних властивостей землі та її місце розташуванням.

*Використані джерела інформації :*

1. Антіпова Л.А. Залучення зарубіжного досвіду організації земельно-орендних відносин. // Економіка АПК. – 2007. - №1. - С. 148.
2. Мочерний С. Методические особенности расчета орендной платы за землю в сельском хозяйстве // Экономика сельского хозяйства. - 2003. - № 5 С. 43-45.
3. Назаренко В.И «Зарубежный опыт функционирования земельного рынка» Международный оценочный консорциум.// Економіка АПК. - 2007. - № 1. – С. 159-162.
4. Онищенко О.М. Господарства населення України до і після реорганізації сільськогосподарських підприємств // Вісник Інституту економічного прогнозування. - 2005. С. 48-59.
5. Розвиток Аграрної економічної науки в Україні та її завдання в умовах освоєння ринкової системи господарювання// Матеріали восьмих річних зборів Всеукраїнського конгресу вчених економістів-аграрників 20-21 червня 2006 року м. Київ. 402 с.
6. Формування ринку землі України / В.П. Галушко, Ю.Д. Білик та ін. – 2. вид. перероб. та допов. К.: Урожай, 2006. – 280 с.
7. Ярошенко П.П. Опара М.М. Лапенко Г.О. Концептуальні питання оновлення МТП Рекомендації. Полтава РВВ ПДАА, 2006, С.7-9.

*Рецензент: Корецький М.Х., д. держ. упр., професор.*