

УДК 332.72: 338.21 (477)

Мартин О. М.,
кандидат економічних наук, доцент кафедри економічної теорії
Львівський державний університет безпеки життєдіяльності

ФІНАНСОВІ АСПЕКТИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

У статті розглядаються проблеми державного регулювання ринку сільськогосподарських земель в Україні. Проаналізовано головні причини, які зумовлюють посилення державного впливу на функціонування цього ринку та обґрунтовано необхідність використання досвіду західних країн.

Ключові слова: ринок сільськогосподарських земель, агропромисловий комплекс, мораторій на купівлю-продаж сільськогосподарських земель, оренда.

Problems of state regulation of the farm land market are considered. The prime reasons which determine of intensification of state regulation of the farm land market are analyzed. Substantiated the necessity making use in Ukraine of experience of the western countries.

Key words: agricultural lands market, agroindustry, moratorium on agricultural lands, lease.

Постановка проблеми. Основою економіки будь-якої держави, яка розвивається на ринкових засадах, є споживчий, фінансовий ринки та ринок ресурсів, до якого належить ринок землі. Земля є важливим економічним ресурсом, джерелом національного багатства, від використання якого залежить економічне зростання, рівень життя і здоров'я нації. Однією з найактуальніших проблем реформування економічних відносин, пов'язаних із ефективним господарюванням на селі, є формування ринку сільськогосподарських земель. Еволюційний процес розвитку і становлення цього ринку залежить від регулюючого впливу держави. Обґрунтоване втручання держави в землеволодіння і землекористування сприяє не тільки становленню ринку землі, але і відродженню земель, екологічнобезпечному їх використанню, ефективному господарюванню на селі.

Актуальність дослідження державного регулювання ринку

сільськогосподарських земель в Україні зумовлена потребою проаналізувати сучасний стан державного регулювання цього ринку в Україні, необхідністю в'яснити причини, що зумовлюють посилення ролі держави на ринку землі, а також потребою вивчення досвіду державного регулювання ринку землі в розвинутих країнах з метою його використання в Україні.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. У вітчизняній економічній літературі питанню формування ринку землі і його регулюванню приділяється значна увага. В Україні цю проблему досліджують науковці УААН: А. М. Третяк, В. М. Трегобчук., Л. В. Паламарчук, економісти Інституту аграрної економіки – П. І. Саблук, В. Я. Месель-Веселяк, науковці західного регіону – І. Р. Михасюк, Є. Й. Майовець, М. Г. Ступень. У літературі країн СНД ринок землі досліджують С. Липски С., А. Есимов, А. Ємельянов. У працях В. І. Шимон, А. В. Бальян, С. О. Алмазі аналізується досвід державного регулювання ринку сільськогосподарських земель в країнах Східної Європи.

Мета і завдання дослідження. У статті обґрунтовуються головні причини, які зумовлюють посилення державного впливу на функціонування ринку сільськогосподарських земель в Україні та зумовлюється необхідність використання досвіду західних країн.

Виклад основного матеріалу. Не викликає сумніву, що від успішного функціонування ринку землі залежить “продовольча безпека держави й раціональне й екологічнобезпечне використання її найціннішого багатства – земельних ресурсів” [8, с.6], підвищення ефективності аграрного виробництва і подальший розвиток ринкових перетворень в аграрному секторі і в усьому АПК. Разом з тим специфіка землі як важливого економічного ресурсу вимагає більш суворого контролю за процесом становлення і функціонування цього ринку з боку держави, а також деяких обмежень прав суб'єктів ринку. Державне регулювання становлення та розвитку ринку сільськогосподарських земель забезпечує розвиток не тільки аграрної галузі, але і всіх сфер АПК. Як стверджує світовий досвід, кожний процент виробленої в аграрному секторі продукції після всіх стадій переробки, збільшуючись у ВВП в 3-4 рази, стимулює розвиток всіх суміжних галузей [3, с.64].

Історична роль держави щодо регулювання ринку землі проявляється насамперед у прийнятті законодавчих актів, які обмежують право приватної власності. Це проявляється у визначенні максимального розміру земельної ділянки, контролі за операціями купівлі-продажу з метою недопущення спекуляції,

визнанні рівноцінними три форми власності на землю. В Україні приватна, державна і комунальна форми власності на землю стали рівноправними відповідно до нового Земельного кодексу, прийнятого Верховною Радою 25 жовтня 2001 р. Щодо державної власності на землю, то саме вона забезпечує реалізацію земельних інтересів усіх соціальних суб'єктів. Земля є структурним елементом національного багатства. Сьогодні в Україні у державній власності знаходиться лише 30% сільськогосподарських угідь, що використовуються для забезпечення наукової діяльності, з навчальною метою, для ведення насінництва і племінного господарства, вирощування лікарських рослин [9, с.27].

Нині в Україні купівля-продаж сільськогосподарських земель не здійснюється. Земельним кодексом України введено мораторій до 1 січня 2005 року, який продовжено до 1 січня 2010 р. Відбувається торгівля тільки землями несільськогосподарського призначення. Вітчизняні економісти вважають, що за наявних умов купівля-продаж сільськогосподарських земель є передчасною [6, с. 6]. Ми підтримуємо цю думку, оскільки в Україні не сформовані найважливіші умови функціонування ринку сільськогосподарських земель, зокрема, відсутній платоспроможний попит на землю з боку селян, неурегульовано багато питань земельних відносин, відсутня розвинута ринкова інфраструктура. Тому на цьому етапі становлення ринку землі, на наш погляд, необхідно прийняти законодавчі акти, які б продовжили мораторій на купівлю-продаж сільськогосподарських земель.

Земельний кодекс надає можливість іноземним громадянам та особам без громадянства одержати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах і за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм за правом приватної власності. Кодекс також вводить певні обмеження в обороті земель, зокрема, до 1 січня 2010 р. громадяни і юридичні особи можуть набувати права власності на землі сільськогосподарського призначення площею до 100 га.

Світовий досвід регулювання земельних відносин передбачає такі основні напрями: забезпечення цільового використання земельних ділянок; обмеження розміру сільськогосподарських угідь, які є у власності окремого суб'єкта; переважне право держави та органу місцевого самоврядування при купівлі земельної ділянки, що продається; обмеження прав на купівлю земель сільськогосподарського призначення іноземними громадянами, які можуть тільки орендувати землю.

У країнах Східної Європи держава також обмежує приватну власність на землю. У Болгарії сім'я може мати у власності не більше 30 га, а в районах інтенсивного землеробства не більше 20 га. Тут введений 10-річний мораторій на купівлю земельних ділянок, що одержані у власність із державного і колективного земельного фонду [11, с. 39]. Максимальну величину земельної власності на сім'ю встановлено в Румунії – 100 га, в Угорщині – 300 га на особу [2, с. 117]. Крім цього, в Угорщині власник землі повинен мати аграрну освіту. Обмеження на придбання земельної власності і землекористування відсутні в Східній Німеччині та Албанії. Проте в Німеччині покупець повинен мати досвід ведення аграрного виробництва, тобто він має право купити земельну ділянку, яку орендував не менше 10 років [5, с. 90].

В Україні на ринку сільськогосподарських земель оренда є визначальною формою ринкових операцій. Селяни реалізують своє право на сільськогосподарську землю за допомогою орендних відносин з новоствореними аграрними формуваннями, селянськими (фермерськими) господарствами та іншими суб'єктами господарювання, з якими вони у 2006 р. як власники земельних паїв і земельних ділянок уклали 4,5 млн. договорів, що становить 65,3% усіх громадян, які одержали сертифікати і державні акти [13, с.7]. Оренда як форма ринкових операцій із землею повинна сприяти руху землі до дбайливого господаря. Саме це відповідає сучасним вимогам формування оптимальних за розміром господарських структур в аграрній сфері. Проте в Україні повною мірою це не відбувається. Орендні договори укладаються переважно на короткі строки (до 5 років), їхня частка у 2006 р. становила 81,6% [13, с.8]. Така ситуація породжує цілу низку проблем як економічних, так і екологічних. Зокрема, по-перше, виникає проблема збереження орендованих земель в єдиному масиві господарювання, а по-друге, короткострокова оренда не сприяє ефективному використанню земель, збереженню і зростанню родючості ґрунтів, оскільки строки оренди повинні бути пов'язані із періодами ротації сівозмін.

Одночасно в Україні низькою є орендна плата, причому переважає натуральна її форма. У 2007 р. річна орендна плата за 1 га сільськогосподарських угідь дорівнювала 140 грн. Майже 77% орендної плати становила натуральна оплата сільськогосподарською продукцією, близько 19% – грошова виплата, 4% – оплата послугами. За середньої по Україні кадастрової оцінки 1 га сільськогосподарських угідь 9,3 тис. грн. орендна плата становила лише 1,5% капітальної оцінки [7, с. 77].

Встановлення терміну оренди, а також розміру орендної

плати має важливе значення для розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні. Ці питання є законодавчо регламентовані в розвинутих країнах. Так, у 2005 р. у США ринкова вартість 1 гектара орної землі в середньому становила майже 5 тис. дол., а грошова річна орендна плата за нього досягала 4% цієї суми [7, с. 77].

У країнах Західної Європи 90% орендних договорів укладаються на термін понад 9 років, тобто враховується повний цикл сівозмін і середній цикл окупності основних фондів. У цих країнах законодавчо визначається мінімальний строк оренди. Так, у Нідерландах він становить 6 і 12 років, Франції – 9, у Швеції – 10 років, причому у Франції довгострокова оренда стимулюється податковими пільгами [4, с. 140]. У законодавстві Італії, Португалії, Іспанії заборонено надмірне подрібнення ділянок. У них введено таке поняття, як "мінімальне життєздатне господарство". Оренда ферм меншого розміру не допускається. Державна орієнтація на недопущення дроблення селянських господарств, на концентрацію земель здійснюється в Польщі, Чехії, Угорщині.

В Україні після припинення мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарських земель доцільно в законодавчому порядку запровадити механізм підвищеної відповідальності за використання земель. З цією метою, на наш погляд, доцільно передбачити такі механізми державного регулювання використання землі:

1. Цільове використання сільськогосподарських земель, при цьому звільнення від земельного податку строком на 5 років.

2. З метою стимулювання довгострокового використання землі запровадження високого рівня оподаткування на доходи від продажі землі при короткостроковому використанні (наприклад, 100%-й податок на доходи від продажі землі, якою володіла людина менше року) і регресивної шкали оподаткування залежно від терміну володіння (наприклад, 90%-й податок на доходи від продажі землі, якою володіли до 2 років, 80%-й – до 3 років, 70%-й – до 5 років, 60%-й – до 6 років, 50%-й – до 7 років, 45%-й – до 8 років, 40%-й – до 9 років, 35%-й – до 10 років, 30% – більше 10 років).

Контролюючи функціонування ринку землі, держава повинна створювати програми регулювання сільськогосподарського землекористування. Це є дуже актуальним для України сьогодні, оскільки економічні, а не адміністративні методи державного регулювання стають вирішальними. Запровадження для ринкових суб'єктів пільгового кредитування, системи дотацій, пільгового оподаткування доходів від використання зем-

лі, а в недалекому майбутньому і доходів від її реалізації передбачає забезпечення належних доходів аграрним підприємствам, стимулювання розширення оброблюваних сільськогосподарських угідь, залучення до виробництва земельних ділянок, які вибули через різні причини із господарського обороту. Одночасно держава повинна забезпечити фінансування з державного бюджету в повному обсязі програм поліпшення земель і їх паспортизації.

Для України доцільно використати досвід Угорщини і Чехії. В Угорщині при купівлі сільськогосподарських угідь (до 100 га) власник може отримати банківський кредит на 10 років в розмірі 70% від вартості землі, що купується [1, с. 126]. Угорщина використовує також нормативні дотації господарств, розмір яких залежить від площі сільськогосподарських угідь: до 10 га – 12 тис. форинтів на гектар, 10-30 га – 8 тис., понад 300 га (для господарських товариств і кооперативів) дотація надається лише при вирощуванні сої та гороху [1, с. 126]. В Чехії, визначаючи розмір податку за землю, всі земельні угіддя залежно від ґрунтово-кліматичних умов класифікували на 44 податкових груп: за кращі землі податок становить 930 крон за гектар, а найменш родючі землі – тільки 10 крон/га [10, с. 463]. При цьому землекористувачі найбільше зацікавлені в господарюванні саме на землях кращої якості.

Для України також корисним є досвід і практика Угорщини щодо створення Земельного (іпотечного) банку і Земельного фонду. Наприклад, в Угорщині державний іпотечний банк надає тільки довгострокові кредити (не менше, як на п'ять років). Земельний фонд викупує земельні ділянки у громадян, що одержали їх у держави в результаті роздержавлення і не бажають на них працювати, та заставлені сільськогосподарські угіддя іпотечного банку, оскільки він не займається сільськогосподарським виробництвом. Фонд має право продавати або надавати в оренду придбані ним угіддя особам, які будуть вести ефективне товарне виробництво сільськогосподарської продукції [1, с. 125].

На цьому етапі роль держави на ринку землі в Україні посилюється. Це, на наш погляд, зумовлено:

1. Необхідністю забезпечення належної охорони земель шляхом раціонального їх використання, збереження земель і поліпшення їхніх екологічних цінностей в процесі використання. У сучасних умовах орендна плата і земельний податок, що сплачують власники і землекористувачі, не виконують екологічної функції. Ми підтримуємо позицію тих авторів, які вва-

жають за необхідне введення плати за зниження родючості ґрунтів [10, с. 462].

2. Потребою забезпечення жорсткого контролю за дотриманням усіма землевласниками і землекористувачами положень Земельного кодексу та інших законодавчих актів щодо землі і недопущенням спекуляції із землею, необхідністю контролю за операціями передачі земельних ділянок і продажу їх на конкурентних засадах.

3. Необхідністю надання суб'єктам господарської діяльності фінансової і організаційної підтримки, податкових і кредитних пільг.

4. Посиленням контролю держави за процесом парцеляції продуктивних земель, який в Україні набув неконтрольованого характеру. Українські економісти звертають увагу на переваги концентрації земель [14, с. 29].

5. Потребою продовження мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення.

6. Потребою розвитку іпотечного кредитування і інфраструктури земельного ринку.

Посилення ролі держави на ринку землі в Україні передбачає формування широкого правового поля, прийняття низки законодавчих актів, зокрема, Законів України “Про ринок землі”, “Про іпотеку землі”, “Про державний (іпотечний) банк”, “Про державний земельний кадастр”. Це є обов'язковою умовою успішного процесу розвитку, а в недалекому майбутньому – функціонування ринку сільськогосподарських земель.

На наш погляд, роль держави на ринку землі в Україні не зменшиться. У недалекому майбутньому при вступі України до ЄС держава в обов'язковому порядку повинна регулювати доступ іноземних фірм на ринок землі України. У цьому відношенні важливо використати досвід країн Східної Європи. Угорщина і Чехія внаслідок переговорів з ЄС і прийняттям угод погодилися, що з моменту вступу до ЄС лише через 7 років іноземні громадяни і компанії з країн ЄС зможуть купувати їхні сільськогосподарські та лісові землі. При цьому фермери з країн ЄС можуть купувати землю в Угорщині вже через три роки за умови попередньої оренди в цей термін. Польща від моменту вступу в ЄС має 12-річний мораторій на купівлю іноземними компаніями земель в країні [12, с. 63].

Висновки. Проведені дослідження показали, що обґрунтоване і своєчасне втручання держави в характер землеволодіння і землекористування, реалізація державою економічного механізму регулювання земельних відносин і ринку сільськогоспо-

дарських земель сприяє еволюційному розвитку і становленню ринку землі в національній економіці та підвищенню ефективності використання земельних ресурсів. Орієнтація державного регулювання ринку землі в Україні на використання переважно економічних методів, врахування досвіду розвинутих країн дозволить уникнути помилок і швидше залучити землю в ринковий обіг.

Література

1. Алмаші С. О. Одноосібний сектор у сільському господарстві Угорщини // Економіка АПК. – 2002. – № 4. – С. 123-126.
2. Баян А. В. Земельні реформи у постсоціалістичних країнах Східної Європи // Економіка АПК. – 2001. – № 11. – С. 115-118.
3. Булатова Е. В. Государственное регулирование аграрного сектора Украины // Вісник Донецького університету, серія В: Економіка і право. – Вип. 1, 1998. – Донецьк, 1998. – С. 64-67.
4. Данкевич А. Є. Світовий досвід оренди земель // Економіка АПК. – 2007. – № 3. – С. 138-144.
5. Липски С. Изменение земельных отношений // Экономист. – 2003. – № 5. – С. 84-91.
6. Месель-Веселяк В. Я. Реформування аграрного сектора України: здобутки і проблеми // Економіка АПК. – 2003. – № 5. – С. 3-8.
7. Пасхавер Б. Рентний чинник розвитку аграрного ринку // Економіка України. – 2008. – № 11. – С. 72-80.
8. Прадун В. П., Трегобчук В. М. Актуальні проблеми удосконалення земельних відносин у контексті Програми дій "Порядок денний на ХХІ століття" // Землевпорядкування. – 2002. – № 3. – С. 3-8.
9. Ревенко М. М. Роль держави в регулюванні відносин власності на землю // Економіка АПК. – 2002. – № 5. – С. 27-30.
10. Ступень М. Г., Гулько Р. Й., Микула О. Я., Музика Н. М. Інвестиційна привабливість земельних ресурсів // Аграрний вісник Причорномор'я: Спеціальний випуск: Зб. наук. праць. Випуск № 22. – Одеса: Астропринт, 2003. – С. 460-467.
11. Третяк А. М. Концептуальні засади формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні // Проблеми розвитку земельних відносин на засадах нового Земельного кодексу України. Матеріали всеукраїнської наукової конференції, м. Київ, 10-11 вересня 2002 року. – К., 2002. – С. 38-41.
12. Третяк А. М. Шляхи регулювання ринку землі // Вісник аграрної науки. – 2003. – № 10. – С. 62-66.
13. Шкільов О. В. Ефективність використання орендованих земель і збереження їх родючості // Економіка АПК. – 2008. – № 6. – С. 7-11.
14. Юрченко А. Д. Економіко-правове забезпечення розвитку земельних відносин у ринковому економічному середовищі // Економіка АПК. – 2003. – № 4. – С. 28-31.