

УДК 332. 72(477)

**Мартин О. М.,***кандидат економічних наук, доцент кафедри управління, правового забезпечення та дізнання Львівського державного університету безпеки життєдіяльності*

## **ФІНАНСОВІ АСПЕКТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ ТА ЕФЕКТИВНІСТЬ АГРАРНОГО СЕКТОРА НАЦІОНАЛЬНОЇ ЕКОНОМІКИ УКРАЇНИ**

*У статті подано головні результати дослідження впровадження ринку землі в Україні, його проблеми. Обґрунтовано необхідність мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарських земель в сучасних умовах в Україні. Наведено основні аргументи організації ринку землі на основі оренди. Наголошується на необхідності впровадження ринкового механізму господарювання в аграрному виробництві.*

**Ключові слова:** ринок землі, мораторій, купівля, продаж, оренда.

*В статье представлены основные результаты исследования внедрения рынка земли в Украине, его проблемы. Обоснована необходимость моратория на покупку-продажу сельскохозяйственных земель в современных условиях в Украине. Приведены основные аргументы организации рынка земли на основе аренды. Отмечается необходимость внедрения рыночного механизма хозяйствования в аграрном производстве.*

**Ключевые слова:** рынок земли, мораторий, покупка, продажа, аренда.

*The article presents the main results of investigation of the land market in Ukraine and its problems. The necessity of a moratorium on the sale of agricultural the present conditions in Ukraine. Basis arguments are considered in relation to organization of market the land on the basis of lease. The author emphasizes the necessity of introducing the market mechanism in agricultural production.*

**Key words:** land market, moratorium, purchase, sale, rent.

**Постановка проблеми.** Однією з найактуальніших проблем трансформаційної економіки України у реформуванні економічних відносин, пов'язаних із землекористуванням, є формування цивілізованого ринку землі. Земельні ресурси є джерелом національного багатства, від їх використання залежить сталий економічний розвиток країни, рівень життя і здоров'я нації. Формування земельного ринку є центральним питанням земельної реформи, воно передбачає реформування відносин власності і визнання землі товаром.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Вагомий внесок у розробку теоретичних аспектів становлення та розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення, його взаємозв'язку із розвитком аграрного сектора економіки зробили такі вітчизняні економісти, як Ю. Д. Білик [2], А. Є. Данкевич [4; 5], С. Л. Дусановський [6], В. Я. Месель-Веселяк [9], Б. Пасхавер [11], М. М. Романський [13], П. І. Саблук [14], А. М. Третяк [13], В. М. Трегобчук [17], О. В. Шибаніна [19], О. М. Юхименко [20] та інші. Проте серед економістів немає одностайних теоретичних підходів до цієї проблеми, погляди на це часто є діаметрально протилежними. Це свідчить про особливу складність проблеми. Разом з тим залишаються актуальними і потребують подальшого вивчення питання державного регулювання як аграрної сфери, так і земельного ринку, впровадження і розвиток ринкових форм трансакцій із землею.

**Мета і завдання дослідження.** Дослідити сучасний стан формування ринку сільськогосподарських земель, обґрунтувати перспективи його розвитку через призму посилення регулятивного впливу держави на розвиток земельного ринку й аграрного сектора.

**Виклад основного матеріалу.** Земля є важливим економічним ресурсом, від його використання залежить економічне зростання, рівень життя і здоров'я нації. Використання земельних ресурсів забезпечує в Україні формування 95% обсягу продовольчого фонду і 2/3 фонду товарів народного споживання [19, с. 30]. Як основний економічний ресурс у сільському господарстві земля характеризується такими особливостями:

– земля не відтворюється, її не можливо створювати штучно, вона обмежена у просторі, пропозиція цих земель фіксована;

– "сільськогосподарська земля є стратегічним ресурсом забезпечення продовольчої безпеки і продовольчої незалежності кожного суспільства, що в умовах тотальної глобалізації набуває особливого значення, бо продукти землеробства унікальні і нічим не замінні для людини;

– сільськогосподарські землі забезпечують зайнятість селян економічною діяльністю, захищають країну від негативних наслідків урбаністичних процесів;

– функціональна роль земель сільськогосподарського призначення для кожного суспільства зростає у зв'язку із збільшенням чисельності населення планети і загостренням проблеми продовольчого самозабезпечення" [11].

Україна – унікальна держава за забезпеченістю земельними ресурсами. По-перше, вона має найвищий серед європейських держав рівень забезпеченості землею у розрахунку на душу населення. Якщо у середині 90-х років у Польщі у розрахунку на одну особу припадало 0,38 га ріллі, у Франції – 0,30 га, то в Україні – 0,64 га, що відповідно у 1,7 і 2,1 рази більше [13, с. 24]. У 2010 р. на одну особу припадало 0,93 га земель сільськогосподарського призначення [15, с. 328, 507].

По-друге, Україна має ґрунти високої якості і родючості. За підрахунками експертів, при раціональній структурі землекористування та відповідному науковому і ресурсному забезпеченні, вона здатна забезпечити продуктами харчування від 140 до 180 млн чоловік в рік [2, с. 37].

По-третє, в Україні тривалий час посилено використовувались земельні угіддя, у результаті чого наявний надто високий рівень розораності, земельний фонд максимально залучений у господарський оборот. Так, у середині 90-х років розораність території становила 54,2% [17, с. 96], сьогодні цей показник становить 58,82%, причому в АР Крим, Миколаївській, Одеській та Херсонській областях – 81,5% [1, с. 15]. Це один з найвищих показників у світі. Для порівняння, наприклад, під ріллею в США зайнято 20%, в Австрії та Китаї – 10%, у Болгарії та Франції – 34%, Нідерландах – 25% загальної земельної площі [19, с. 31].

Без ринку сільськогосподарських земель в Україні неможливо є надалі підвищувати ефективність сільськогосподарського виробництва, здійснювати ринкові перетворення в аграрному секторі і в усьому АПК. Від успішного функціонування земельного ринку залежать “продовольча безпека держави, раціональне й екологічнобезпечне використання її найціннішого багатства – земельних ресурсів” [12, с. 6]. В Україні за умов належної ролі держави на ринку сільськогосподарських земель відбуватиметься поступовий рух земель до найбільш ефективних власників, зростатиме ефективність землекористування та ефективність сільськогосподарського виробництва внаслідок залучення інвестицій, сформується відповідні ціни на землю та зростатимуть надходження коштів від плати за землю до бюджетів усіх рівнів. Цей ринок сприятиме створенню крупних конкурентоспроможних підприємств, підвищенню ефективності функціонування аграрного виробництва.

Ринок землі – це особлива сфера товарної економіки, в якій виникають економічні відносини з приводу купівлі-продажу, застави, оренди та обміну землі, спрямовані на ефективну господарську діяльність і використання цього ресурсу з позиції екологічної безпеки [8, 255]. В Україні продовжується процес становлення цивілізованого ринку сільськогосподарських земель. На сучасному етапі купівля-продаж земельних ділянок не здійснюється, існує мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення до 1 січня 2013 р.

В економічній літературі відсутній єдиний підхід до питання мораторію на купівлю сільськогосподарських земель, висловлюються протилежні погляди, причому значна частина економістів підтримує відміну мораторію [7; 10; 16], інша – за його продовження [6; 9; 14]. На наш погляд, на сьогодні важливо не вільно розпоряджатися земельними ділянками, а забезпечити ефективне й екологічнобезпечне використання земельних ресурсів. Ніде у світі немає вільного земельного ринку, він функціонує в умовах жорсткого державного регулювання. Основною формою ринкових операцій із землею на Заході є оренда, її значення у світовій аграрній практиці зростає. Широко використовується оренда сільськогосподарських земель в країнах Західної Європи. Так, у Бельгії орендується близько 70% земель, у Франції та Німеччині – більше 60%, а в середньому по країнах ЄС орендовані землі становлять 40% усіх сільськогосподарських земель [18, с. 14]. Щобільше, орендна плата в країнах Заходу є однією із важливих форм доходу домогосподарств.

В Україні орендна плата є значно нижчою порівняно з розвинутими країнами. Орендна плата за один гектар ріллі в Японії становить 1685,7 доларів, Нідерландах – 310 доларів, Німеччині – 260 доларів [5, с. 140-142]. Станом на 1 січня 2010 р. в Україні середній розмір орендної плати в розрахунку на один гектар орендованої землі в середньому дорівнював 260,2 грн [8, с. 256], а у 2003 р. – лише 111,6 грн [4, с. 44]. Крім цього, в Україні переважає короткострокова оренда сільськогосподарських земель, що є ознакою неринкового характеру орендних земельних відносин. Неринковий характер оренди проявляється також у переважанні натуральної форми орендної плати, у проявах неповної та несвочасної її сплати, у відмові від сплати через форс-мажорні обставини [20, с. 21].

Ефективність аграрного виробництва на Заході, де більшість сільськогосподарських земель орендується, є дуже високою. Так, віддача 1 га землі у країнах ЄС становить 2000 євро, тоді як в Україні цей показник знаходиться на рівні 270-320 євро [3, с. 44]. Тим більше якісні параметри українських чорноземів не можна порівняти із землями зарубіжних країн.

Наведені аргументи свідчать, що сьогодні скасування мораторію не є панацеєю для вирішення проблем в аграрному секторі економіки. Ми підтримуємо погляд В. Я. Месель-Веселяка, який вважає, що не слід поспішати із запровадженням купівлі-продажу сільськогосподарських земель [9, с. 23]. Відповідно категорично стверджувати, що “скасування мораторію на відчуження сільськогосподарських земель сприятиме ефективному та раціональному використанню земель, розвитку агропромислового комплексу як стратегічно важливого сектора економіки” [7, с. 111], немає підстав.

На наш погляд, сьогодні проблема полягає не в продовженні чи скасуванні мораторію, а у комплексному підході до вирішення проблеми ефективного господарювання в аграрному секторі національної

економіки. На наше переконання, комплексний підхід передбачає, по-перше, формування механізму цивілізованого державного регулювання земельного ринку, а по-друге, формування ринкового механізму господарювання в аграрній сфері і його підтримка на рівні державної політики (рис. 1).

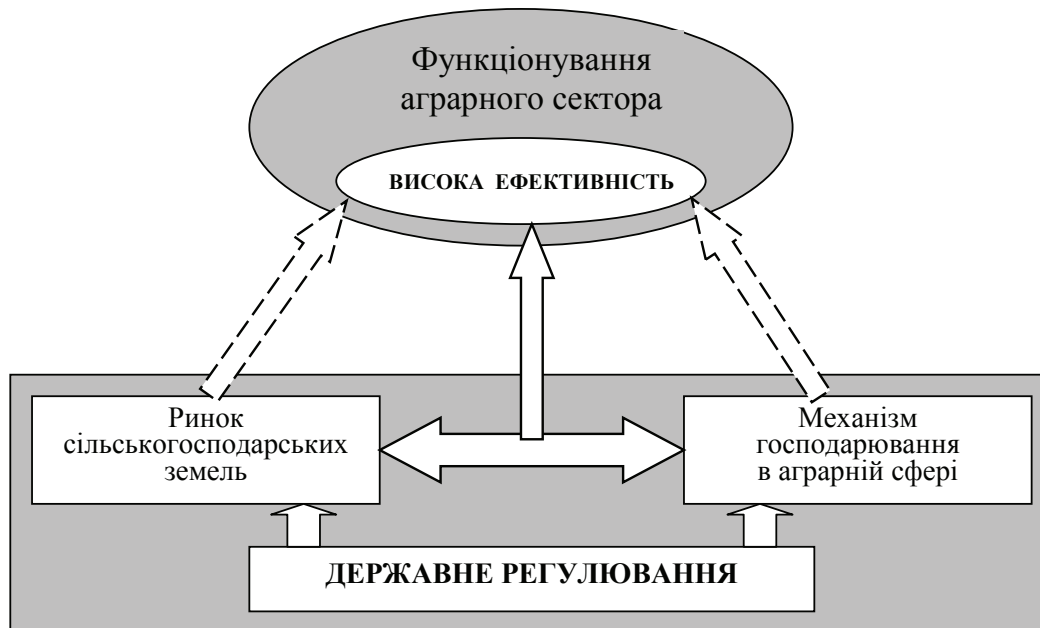


Рис. 1. Ефективність функціонування аграрного сектора в ринкових умовах

Як свідчить досвід розвинутих західних країн, механізм господарювання в сільському господарстві, який лежить в основі державної політики регулювання цієї галузі, передбачає, по-перше, державне замовлення на виробництво сільськогосподарської продукції, по-друге, регулювання державою закупівельних цін і встановлення їх на високому рівні, по-третє, систему дотацій фермерам із державного бюджету та наявність доступних довгострокових кредитів, по-четверте, державну програму виробництва техніки та інших засобів виробництва для аграрного сектора та гарантовані державні інвестиції для реалізації цієї програми.

На рис. 1 пунктирні лінії акцентують, що в умовах ринку ні ринок сільськогосподарських земель, ні механізм господарювання в аграрній сфері окремо не можуть гарантувати високу економічну віддачу ресурсів і екологічнобезпечне їх використання. Тільки їх взаємодія за умови цивілізованого державного регулювання забезпечує високу ефективність сільськогосподарського виробництва.

Таким чином, в Україні мораторій не є перешкодою до підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва і забезпечення продовольчої безпеки. На наш погляд, вагомими аргументами продовження мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення є відсутність повноцінної законодавчої і нормативно-правової бази, науково обґрунтованої методики оцінки вартості землі, повноцінного земельного кадастру та інфраструктури земельного ринку; невідрегульовано доступ іноземних фірм та фізичних осіб на ринок землі України. Скасування зумовить скуповування земель за низькими цінами заможними людьми, які, як правило, не будуть використовувати її за призначенням. За наявної ситуації в Україні запровадження іпотечного кредитування може зумовити ситуацію, коли банки заволодіють великими ділянками землі при переході заставленої землі у власність заставоутримувача. Ваговим аргументом, на наш погляд, є також необхідність запровадження, в першу чергу, ринкового механізму господарювання в аграрному секторі національної економіки. Зокрема, сільськогосподарський виробник після отримання права на купівлю-продаж сільськогосподарських угідь буде потребувати кредитної підтримки від держави [8, с. 260].

В Україні у законі "Про ринок сільськогосподарських земель" необхідно передбачити, що покупець землі та орендатор повинні мати аграрну освіту. Це практикують західні країни, а у Швеції, Данії, Фінляндії, США сільськогосподарські землі навіть у спадок передаються тільки за умови, що спадкоємець має відповідну сільськогосподарську освіту.

Після відміни мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарських земель доцільно в законодавчому порядку запровадити механізм підвищеної відповідальності за використання сільськогосподарських земель. З цією метою, на наш погляд, доцільно передбачити цільове використання сільськогосподарських земель із звільненням від земельного податку строком на 5 років. Для покупців, що будуть використовувати землі не за цільовим призначенням, слід передбачити жорсткі штрафні санкції. З метою стимулювання довгострокового використання землі доцільно запровадити відповідне оподаткування доходів

від продажу землі (наприклад, 100% податок на доходи від продажу землі, якою володіла людина менше року) і регресивної шкали оподаткування залежно від строку володіння (наприклад, 90% податок на доходи від продажу землі, якою володіли до 2 років, 80% – до 3 років, 70% – до 5 років, 60% – до 6 років, 50% – до 7 років, 45% – до 8 років, 35% – до 10 років, 30% – більше 10 років).

Корисним для України може бути досвід Франції та Італії. Так, у Франції цивільний кодекс передбачає вилучення земельних ділянок (з виплатою їх вартості), які їхні власники не обробляють або допустили зниження родючості. В Італії держава зобов'язує власників землі застосовувати агротехнічні прийоми відповідно до норм, які визначило міністерство землеробства.

В Україні необхідно в законодавчому порядку запровадити також закупівлю державою сільськогосподарських земель, що продаються, та їх наступну передачу у довгострокову оренду для цільового використання. Це, по-перше, дозволить державі обмежити та контролювати наслідки сучасного тінювого земельного ринку, по-друге, забезпечить раціональне співвідношення державної та приватної власності на землю, дасть можливість уникнути надмірної концентрації земель у руках одного власника.

**Висновки.** Отже, формування цивілізованого ринку землі є дуже складним і тривалим у часі процесом, який вимагає жорсткого регулювання процесу його становлення і розвитку з боку держави, розробки низки нормативних і законодавчих актів. Перед відміною мораторію на купівлю сільськогосподарських угідь необхідно вирішити низку проблем, зокрема, запровадити ринковий механізм господарювання в аграрній сфері та реалізувати цивілізовані правила функціонування ринку сільськогосподарських земель. Тільки такий комплексний підхід забезпечить не тільки високу ефективність аграрного сектора, але й справедливий перерозподіл доходів за результатами сільськогосподарського виробництва сприятиме захисту національного виробника та оптимальному перерозподілу економічних ресурсів у національній економіці.

#### Література:

1. Власов В. Дбаючи про землю, дбаємо про життя / В. Власов // *Зерно і хліб*. – 2011. – № 2. – С. 14-15.
2. Галушко В. П. Формування ринку землі в Україні / В. П. Галушко, Ю. Д. Білик, А. С. Даниленко. – Київ “Урожай”, 2006. – 277 с.
3. Ганганов В. М. Орендні земельні відносини у новостворених господарських формуваннях та напрями їх удосконалення / В. М. Ганганов, Н. В. Потриваєва // *Трансформація земельних відносин до ринкових умов господарювання*. – Миколаїв, 2009. – С. 41-45.
4. Данкевич А. Є. Розвиток орендних земельних відносин в сільському господарстві / А. Є. Данкевич // *Економіка АПК*. – 2004. – № 5. – С. 43-46.
5. Данкевич А. Є. Світовий досвід оренди земель / А. Є. Данкевич // *Економіка АПК*. – 2007. – № 3. – С. 138-144.
6. Дусановський С. Л. Ринок землі: бути чи не бути? / С. Л. Дусановський, М. Г. Саєнко. – Тернопіль : ТАЙП, 2009. – 26 с.
7. Касевич К. М. Мораторій купівлі-продажу сільськогосподарських земель як перешкода на шляху становлення ринку земель / К. М. Касевич, Л. О. Бондар // *Південноукраїнський правничий часопис*. – 2008. – № 1. – С. 110-111.
8. Мартин О. М. Функціонування ринку сільськогосподарських земель і мораторій на їх купівлю-продаж / О. М. Мартин, М. Г. Москва // *Науковий вісник НЛТУ України*. – 2011. – Вип. 21. 13. – С. 254-261.
9. Месель-Веселяк В. Я. Фінансування виробництва в сільськогосподарських формуваннях / В. Я. Месель-Веселяк // *Економіка АПК*. – 2007. – № 5. – С. 18-23.
10. Микитенко І. А. Подальшого мораторію земля не витримає / І. А. Микитенко // *Агроінком*. – 2006. – № 9-10. – С. 108-109.
11. Пасхавер Б. Аграрний сектор: час принципово змінити орієнтири розвитку // Б. Пасхавер та інші // *Дзеркало тижня*. – 2010. – № 26. – Липень.
12. Прадун В. П. Актуальні проблеми удосконалення земельних відносин у контексті Програми дій “Порядок денний на XXI століття” / В. П. Прадун, В. М. Трегобчук // *Землепорядкування*. – 2002. – № 3. – С. 3-8.
13. Романський М. М. Інвестиційна привабливість земельних ресурсів України / М. М. Романський, А. М. Третьак // *Землепорядкування*. – 2002. – № 3. – С. 22-25.
14. Саблук П. Т. Розвиток земельних відносин в Україні / П. Т. Саблук. – К. : ННЦ “Інститут аграрної економіки”, 2006. – 396 с.
15. Статистичний щорічник України за 2010 рік / Державна служба статистики України. – К. : ТОВ “Август трейд”, 2011. – 559 с.
16. Сучасна земельна політика України / Юрченко А. Д., Греков Л. Д., Мірошніченко А. М., Кузьмін А. В. – К. : Інтертехнологія, 2009. – 260 с.
17. Трегобчук В. М. Еколого-економічна концепція ефективного і сталого розвитку національної економіки // *Економіка АПК*. – 1995. – № 6. – С. 94-98.
18. Шебанін В. С. Щодо проблеми землекористування та становлення в Україні раціонального ринку сільгоспземель / В. С. Шебанін, І. І. Червен, І. Д. Бурковський // *Трансформація земельних відносин до ринкових умов господарювання*. – Миколаїв, 2009. – С. 12-18.
19. Шебаніна О. В. Щодо проблеми землекористування та становлення в Україні раціонального ринку сільгоспземель / О. В. Шебаніна // *Трансформація земельних відносин до ринкових умов господарювання*. – Миколаїв, 2009. – С. 30-36.
20. Юхименко О. М. Розвиток орендних відносин в аграрному секторі економіки / Юхименко О. М. // *Економіка АПК*. – 2010. – № 1. – С. 18-21.