

Отримано: 03.08.2014 р.

Прорецензовано: 15.08.2014 р.

Прийнято до друку: 25.09.2014 р.

Гнаткович О. Д. Еколого-економічні аспекти реалізації ринкових земельних відносин у сільському господарстві / О. Д. Гнаткович // Наукові записки Національного університету «Острозька академія». Серія «Економіка»: збірник наукових праць / ред. кол.: І. Д. Пасічник, О. І. Дем'янчук. – Острог: Видавництво Національного університету «Острозька академія», 2014. – Випуск 26. – С. 28–32.

УДК: 332.3

JEL Classification: Q-5

Гнаткович Оксана Дмитрівна,

доктор економічних наук, доцент Львівського інституту економіки і туризму

ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНІ АСПЕКТИ РЕАЛІЗАЦІЇ РИНКОВИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ

У статті розглядається необхідність перебудови економічних відносин на селі з метою утвердження повноцінного ринку земель, який, в свою чергу, слід розглядати як еколого-економічне поняття. Визначені основні ринкові операції, які повинні здійснюватися із земельними ділянками сільськогосподарського призначення: купівля-продаж, міна, успадкування, дарування, оренда та іпотека.

Ключові слова: земля, ринок, земельноринкові операції, держава, функція, механізм, купівля, продаж.

Гнаткович Оксана Дмитриевна,

доктор экономических наук, доцент Львовского института экономики и туризма

ЕКОЛОГО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ РЕАЛИЗАЦИИ РЫНОЧНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ

В статье рассматривается необходимость реструктуризации экономических отношений на селе с целью утверждения полноценного рынка земель, который, в свою очередь, следует рассматривать как эколого-экономическое понятие. Определены основные рыночные операции, которые должны осуществляться с земельными участками сельскохозяйственного назначения: купля-продажа, мена, наследование, дарение, аренда и ипотека.

Ключевые слова: земля, рынок, земельнорыночные операции, государство, функция, механизм, покупка, продажа.

Oksana Hnatkovych,

PhD, associate professor Lviv Institute of Economy and Tourism

ECOLOGICAL AND ECONOMIC ASPECTS OF LAND MARKET RELATIONS IN AGRICULTURE

This paper deals with the need to restructure economic relations in rural areas with a view to strengthening valuable land market, which, in turn, should be considered as ecological and economic concepts. The main market operations that must be carried out with agricultural land: sale, exchange, inheritance, gift, lease and mortgage.

Keywords: land, market, market operations, state, mechanism, purchase, sale.

Постановка проблеми. Побудова ринкових відносин в аграрному секторі України передбачає функціонування всіх чинників виробництва, у тому числі й землі, в єдиному ринковому середовищі. В той же час здійснення ефективної підприємницької діяльності у сільському господарстві потребує перебудови економічних відносин на селі з метою утвердження повноцінного ринку земель, сучасного земельно-орендного та іпотечного механізму використання земель, регулювання земельних відносин з боку держави. Заборона вільного обігу землі перешкоджає встановленню реальної ціни на землі сільськогосподарського призначення, не дозволяє реально визначити землю як базову складову сільськогосподарського виробництва.

Ринок землі слід розглядати як еколого-економічне поняття, оскільки раціональне використання земель передбачає досягнення економічного ефекту із одночасним збереженням і поліпшенням земель у процесі їх використання. Одночасно із економічною стороною функціонування ринку землі необхідно враховувати і екологічні аспекти реалізації земельних відносин, адже протягом останніх років розвиток аграрного сектора України супроводжувався посиленням використання наявних сільськогосподарських угідь, деградацією земель і навіть повною їх втратою. Тому питання ефективності використання сільськогосподарських земель та екологобезпечного функціонування земельного ринку в Україні сьогодні є особливо актуальними.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Зважаючи на актуальність запровадження на сьогодні в Україні ринку земель сільськогосподарського призначення, в економічній літературі цьому питанню приділяється значна увага. На наш погляд, це пояснюється тим, що ринкова система господарювання і використання землі порівняно з адміністративною має переваги, а за часів адміністративної системи питання ринку землі не вивчалось, ринок землі в цій системі не існував.

В Україні цю проблему вивчають науковці УААН А.М.Третяк, В.М.Трегобчук, Л.В.Паламарчук, економісти Інституту аграрної економіки, зокрема П.І.Саблук, В.Я. Месель-Веселяк, М.М. Федоров, науковці Західного регіону – І.Р. Михасюк, С.Й. Майовець, М.Г. Ступень та інші. У літературі країн СНД ринок землі досліджують С. Липски, А. Есимов, А. Ємельянов, А. Рیمانов. Праці В.І. Шимон, А.В. Баян, С.О. Алмаші присвячені аналізу земельних реформ і становленню ринку землі в перехідних економічних системах країн Східної Європи. Проблеми ефективного землекористування та екологобезпечного функціонування ринку сільськогосподарських земель досліджують Білик Ю.Д., Галушко В.П., Мартин О.М., Паламарчук Л.В., Ступень М.Г., Трегобчук В.М., Третяк А.М., Туниця Ю.Ю., Федоров М. М., Юрченко А. та інші. Проте, враховуючи той факт, що земельні відносини постійно змінюються і є дуже динамічними залежно від конкретної ситуації в країні, залишаються актуальними і потребують подальшого дослідження окремі питання регулювання земельних відносин у сільськогосподарському підприємстві, а саме – визначення ефективності діяльності сільськогосподарських підприємств за умови дії ринкових механізмів у земельній сфері, формування ринкової ціни на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, а також підвищення рівня раціонального використання земельних ресурсів з огляду покращення їх екологічного стану.

Мета і завдання дослідження. Метою нашого дослідження є обґрунтування необхідності функціонування ринку землі у сільському господарстві. Пропонується виходити з того, що ринок землі представляє собою сферу обігу земельних ділянок, при якому виникають і реалізуються відносини, пов'язані з купівлею-продажем, заставою, орендою землі тощо та здійсненням конкретної господарської діяльності, спрямованої на раціональне та екологобезпечне використання землі та задоволення потреб виробництва [4]. Окремим завданням є запропонувати заходи, які забезпечать екологобезпечне функціонування ринку землі в Україні.

Виклад основного матеріалу. Слід зауважити, що в Україні відсутня єдина точка зору щодо ринку землі у сільському господарстві, а питання його формування викликало і викликає полеміку. Противники формування ринку землі в Україні обґрунтовують свої позиції по-різному: у створенні в Україні ринку землі найбільше зацікавлені міжнародні корпорації та фінансові організації; земля може стати об'єктом тіньового ринку; ринок землі не зможе протистояти нецільовому використанню земель, процесу деградації ґрунтів, забрудненню навколишнього середовища; ринок землі – це лише аукціон з перерозподілу земельної ренти між новоявленими землевласниками задля нагромадження приватного капіталу. У результаті держава, весь народ втрачають право на земельний капітал – ренту, а землероби (індивідуальні і колективні) – право вільної власності на землю як ресурс виробництва. Тому фініш земельної реформи в Україні трагічний, але не через відсутність ринку землі, а навпаки, через його «узаконення» [9].

Прикладів розумного і врівноваженого підходу до земельних перетворень, як і прикладів протилежного характеру, можна знайти чимало. Аналіз такого досвіду дозволяє зробити висновок про те, що успіх земельних реформ і ефективність впровадження та функціонування ринку сільськогосподарських земель залежать від рівня їх наукової обґрунтованості, ступеня виваженості державного регулювання та узгодження інтересів учасників трансформацій і земельно-ринкових операцій.

Ринок сільськогосподарських земель повинен функціонувати за певних умов, а його запровадження повинно враховувати основні моменти його становлення (рис. 1). Забезпечувати умови функціонування ринку землі має держава з метою найефективнішого використання земельних ресурсів та гарантування прав учасникам цього ринку.

Чим більше продавців і покупців на ринку землі, тим справедливішою буде ціна на неї і тим більше можливостей існуватиме для досягнення найкращих бізнесових результатів. Контроль за цінами та втручання в систему ціноутворення лише знизять економічні стимули у продавців і покупців, блокуватимуть ефективне функціонування ринку. Штучні бар'єри на вході та виході з ринку покупців і продавців тільки знизять конкуренцію та унеможливають встановлення справедливої ціни на землю.

Ціни й умови продажу землі повинні стати загальнодоступними і публікуватися у місцевій пресі. Крім того, доцільно передбачити в законодавстві, що регулюватиме ринок сільськогосподарської землі, певний час, протягом якого продавець і покупець зможуть обдумати умови контракту, а також час від одного до декількох місяців, коли можна буде анулювати підписаний контракт на купівлю-продаж, якщо продавець чи покупець цього забажають.

Дотримання цих умов стане на перепоні нечесним ділкам на ринку землі й забезпечить права і захист всіх учасників ринку, насамперед нових землевласників, якими є мільйони українських селян.

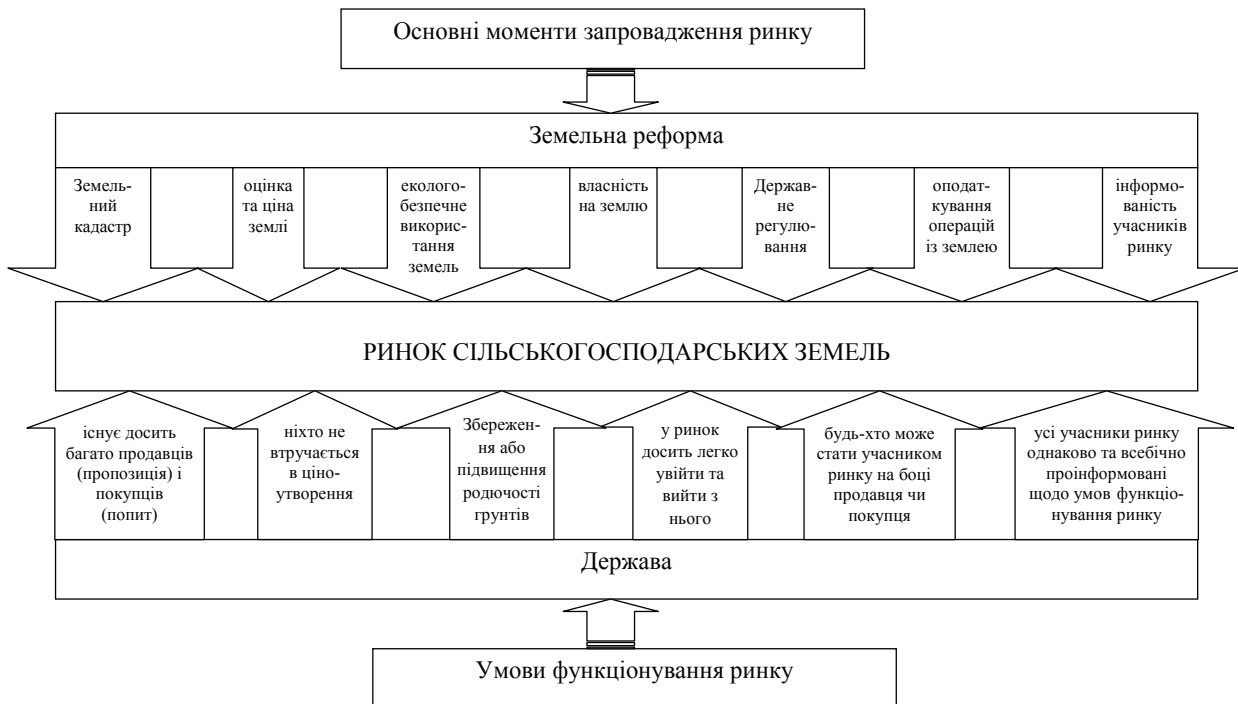


Рис. 1. Умови функціонування ринку сільськогосподарських земель*

*Джерело: власні узагальнення

Функціонування ринку сільськогосподарських земель у господарському, природному та правовому аспектах вимагає дотримання низки принципів, які мають бути основою, центральною ідеєю і фундаментом ринкової земельної системи. Основні принципи формування та стабільного функціонування ринку сільськогосподарських земель подано у таблиці 1.

Таблиця 1
Принципи функціонування ринку сільськогосподарських земель

№ за/п	Принципи	Їх характеристика
1	Державне регулювання	Повинно здійснюватися через законодавство на основі нормативно-правових актів, державних програм і антимонопольних заходів, системи оподаткування та обов'язкових платежів до бюджету.
2	Саморегулювання власності	Надання особам, групам, колективам вільного вибору форм господарювання на землі (створення фермерських господарств, акціонерних товариств, кооперативів та інших суб'єктів господарювання).
3	Свобода діяльності суб'єктів господарювання	Передбачає вільний вибір напрямку діяльності, спеціалізації господарювання, збуту продукції та розподілу доходів.
4	Самофінансування	Означає, що жодна господарська одиниця, яка виступає на земельному ринку, набуває економічної самостійності, незалежності і розраховується за неї необхідністю покривати всі фінансові витрати на своє існування й розвиток за рахунок власних коштів.
5	Економічна відповідальність за результати нерационального використання земель	ґрунтується на економічних способах і засобах підвищення відповідальності суб'єктів господарювання за нерациональне використання земель – збитки відшкодовуються особами та організаціями, які в цьому винні; компенсація збитків повинна забезпечуватися правовими гарантіями.
6	Конкуренція на земельному ринку	Виступає дієвим стимулом і прагненням обійти конкурента, стимулює впровадження досягнень науково-технічного прогресу в сільськогосподарське виробництво.

Загалом, слід зазначити, що функціонування ринку сільськогосподарських земель – складний процес, який повинен враховувати особливості ринкових законів, державного регулювання, взаємодії багатьох

факторів і чинників, які впливають на господарську діяльність власників землі. Загальна схема функціонування ринку запропонована на рис. 2.

Основними ринковими операціями, які повинні здійснюватися із земельними ділянками сільськогосподарського призначення, визначено:

- купівля-продаж. В майбутньому саме купівля та продаж сільськогосподарських угідь повинні бути основними транзакціями, здійснюваними на ринку земель сільськогосподарського призначення;
- міна, дарування, успадкування. Законодавство України дозволяє здійснювати обмін сільськогосподарських земельних ділянок, дарувати та отримувати їх у спадок. Обмеження накладається лише для іноземних осіб, які зобов'язані відчужувати протягом року сільськогосподарські угіддя, отримані ними у спадок;
- оренда. Орендні відносини на сьогодні є домінуючими ринковими земельними операціями на селі. За допомогою оренди стає можливим розширення площ землекористування сільськогосподарських підприємств та підвищення ефективності їх виробничої діяльності. Нормативно-правова база з даного питання є найбільш повною та детальною;
- іпотека (застава). В умовах сьогоднішньої іпотека сільськогосподарських земельних ділянок не практикується. Перепоною до цього є недосконала законодавча база, відсутність дії механізму застави, кредитних установ, які б займалися кредитуванням сільськогосподарських товаровиробників під заставу угідь, низька оцінка земельних ділянок тощо.

На здійснення ринкових операцій безпосередньо впливатимуть ринкові механізми, які є об'єктивними і незалежними від волі окремих суб'єктів.

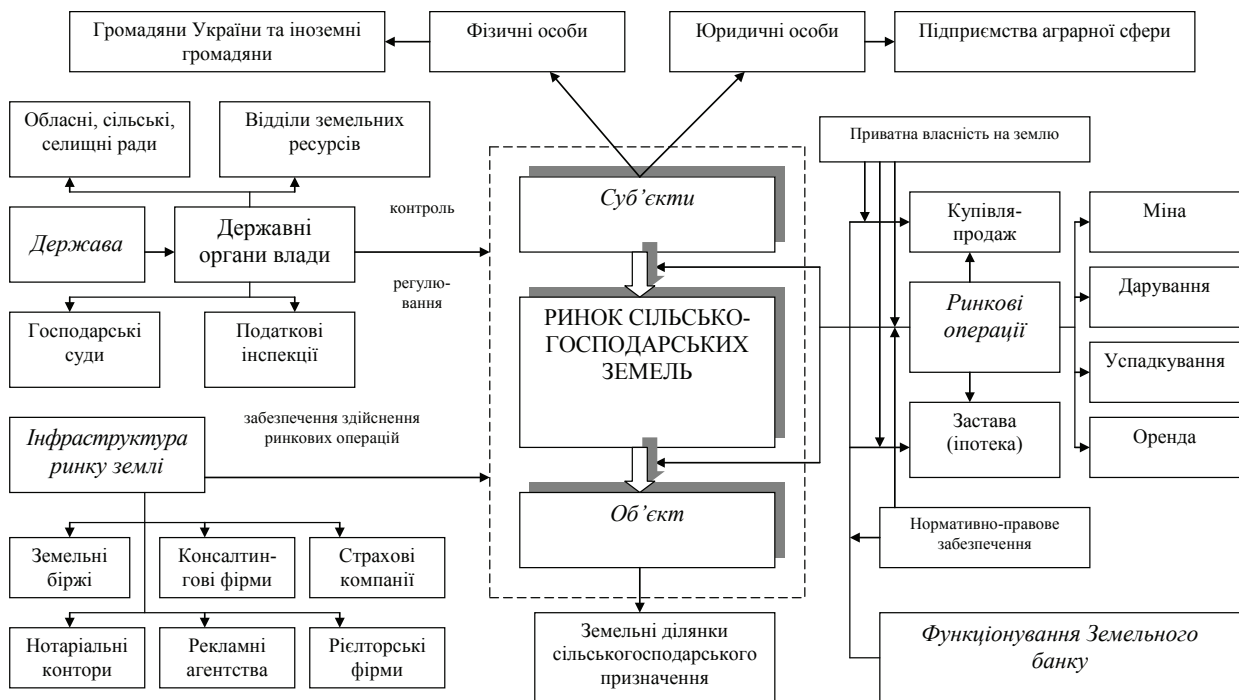


Рис. 2. Механізм функціонування ринку сільськогосподарських земель*

*Джерело: власні узагальнення

Разом з тим, цивілізоване функціонування ринку сільськогосподарських земель неможливе без контролюючої та регулюючої ролі держави, яку вона повинна реалізовувати за допомогою таких державних органів влади як ради, відділи земельних ресурсів, господарські суди, податкові інспекції тощо. З іншої сторони, слід враховувати, що на ринку повинні функціонувати органи інфраструктурного забезпечення здійснення ринкових операцій, такі як земельні біржі, консалтингові фірми, рекламні агентства, страхові компанії, ріелторські фірми, нотаріальні контори тощо.

Розвиток ринку сільськогосподарських земель має відбуватися в основному на рівні сільськогосподарських підприємств, де повинна забезпечуватися реалізація суб'єктами права власності на землю в процесі реформування існуючих і створення на їх базі нових форм господарювання ринкового типу та освоєння механізму економічного і правового регулювання земельних відносин.

Отже, виходячи з того, що за останні роки в Україні загострилися питання ефективного використання та охорони земельних ресурсів у сільському господарстві, функціонування ринку землі може стати виходом із нелегкої ситуації, що склалася, для чого необхідно здійснити такі заходи:

- впровадження державного регулювання земель сільськогосподарського призначення шляхом контролю за дотриманням землевпорядних, екологічних, санітарних та інших норм і правил;
- визначення спеціальних фіскальних режимів операцій з перепродажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення на вторинному ринку;
- заборона продажу земельних часток (паїв) до одержання державних актів на право власності на земельні ділянки;
- збереження цільового призначення земель сільськогосподарського призначення при їх відчуженні;
- запровадження економічних механізмів стимулювання викупу деградованих і малопродуктивних земель сільськогосподарського призначення під заліснення, для садівництва, дачного будівництва, рекреаційних потреб чи іншого несільськогосподарського використання;
- визначення органу виконавчої влади, наділеного повноваженнями щодо управління землями державної власності;
- встановлення вимог 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;
- розробка й затвердження порядку надання та рефінансування іпотечних кредитів;
- впровадження науково обгрунтованої економічної оцінки земельних ресурсів [3].

Висновки. Таким чином, можна підсумувати, що в державі необхідно розробити відповідне законодавство, створити земельно-ринкову інфраструктуру, відповідні регулятивні інституції, розробити обгрунтовану методіку і провести реальну оцінку землі у напрямі формування ринкових цін на землю, впровадити механізми залучення інвестицій у сільськогосподарське виробництво через іпотеку землі

У сфері екологобезпечного використання земель за умови функціонування ринку земель у сільському господарстві необхідно розробити програми збереження родючості землі як на національному, так і регіональному рівнях. Ці програми повинні передбачати, по-перше, вилучення з інтенсивного обробітку деградованих і малопродуктивних земель, по-друге, зменшення розораності земельного фонду, по-третє, запровадження системи економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель. Це сприятиме раціональному використанню та охороні продуктивних земель, збереженню, відтворенню та примноженню її родючості.

Світова практика свідчить, що лише реальний власник землі зможе стати дійсно господарем на ній, а ринок сільськогосподарських земель (контрольований державою) буде об'єктивним механізмом відбору ефективних форм господарювання.

Література:

1. Андрійчук В. Г. Сучасна аграрна політика : проблемні аспекти / В. Г. Андрійчук, М. В. Зубець, В. В. Юрчишин. – К. : Аграрна наука. 2005. – 140 с.
2. Бернацька І. Я. Економічне регулювання земельних відносин / І. Я. Бернацька // Екологічні, технологічні та соціально-економічні аспекти ефективного використання матеріально-технічної бази АПК : Матеріали Міжнародного науково-практичного форуму, 17-18 вересня 2008 року. – Львів : Львів. нац. агроуніверситет, 2008. – 623 с.
3. Бінковська О. Удосконалення методів оцінки землі в АПК як чинник подальшого зростання ефективності землеробства / О. Бінковська // Екологічні, економічні та технологічні аспекти використання земельних ресурсів : Матеріали міжнародного науково-практичного форуму, 19-21 вересня 2007р. – Львів : Львів. держ. агроуніверситет, 2007. – 515с.
4. Гарасим П. М. Ринок земель сільськогосподарського призначення : перспективи розвитку : [монографія] / П. М. Гарасим, О. Д. Гнаткович, С. Д. Смолінська. – Львів, 2008. – 184 с.
5. Губені Ю. Е. Ринок землі сільськогосподарського призначення на основі оренди: аргументи / Ю. Е. Губені // Екологічні, економічні та технологічні аспекти використання земельних ресурсів : Матеріали міжнародного науково-практичного форуму, 19-21 вересня 2007р. – Львів : Львів. держ. агроуніверситет, 2007. – 515 с.
6. Дем'яненко С. Ринок сільськогосподарської землі в Україні : складові та механізми / С. Дем'яненко // Екологічні, економічні та технологічні аспекти використання земельних ресурсів : Матеріали міжнародного науково-практичного форуму, 19-21 вересня 2007р. – Львів : Львів. держ. агроуніверситет, 2007. – 515 с.
7. Чопенко В. І все-таки вона обертається! : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http // dt.ua/ECONOMICS/i_vse-taki_vona_obertaetsya-30882.html](http://dt.ua/ECONOMICS/i_vse-taki_vona_obertaetsya-30882.html)