

ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ ТА ЙОГО ВПЛИВ НА КОНКУРЕНТОСПРОМОЖНІСТЬ ЕКОНОМІКИ УКРАЇНИ

В статті досліджено передумови формування ринку землі. Визначено ключові принципи функціонування системи землекористування. Висвітлено основні проблеми формування ринку землі в Україні.

The paper examines preconditions for land market formation. Key principles for functioning of land use system are identified. Major problems of land market formation in Ukraine are pointed out.

Ключові слова: земля, ринок землі, землекористування, власність на землю, ціна землі, вартість землі, земельне законодавство, земельні ресурси.

Keywords: land, land market, land use, land ownership, land price, land value, land laws, land resources.

Формування ринку землі в Україні має на меті створення умов для ефективного використання земель сільськогосподарського призначення, їх перерозподілу на користь аграрних виробників. Однак, поточна ситуація в економіці України дозволяє припустити, що створення ринку земель може призвести і до негативних результатів.

Формування ринку землі в Україні відбувається в період становлення капіталізму, внаслідок чого виникає загроза концентрації земель у представників фінансово-промислових груп, а отже в країні складається ситуація, подібна до кінця XIX століття в Європі, що характеризується злиттям капіталу та монополізацією за рахунок відмов ринку, неврегульованих державою.

Для виявлення можливих негативних наслідків утворення ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні необхідно також з'ясувати основні передумови формування ринкових земельних відносин в Україні та розглянути можливість неефективного перерозподілу земель в процесі реформування аграрного сектору.

Проблематика землеволодіння досліджувалась А. Смітом, Д. Рікардо, К. Марксом. Серед сучасних вчених варто згадати С. Вегрена, Ф. Кларенбаха, В. Мюррея, В. Скофілда, а також М. Маліка, П. Саблука, Ю. Білика та ін.

Метою написання статті є з'ясування можливого негативного впливу формування ринку землі на систему конкурентоспроможності економіки України.

Формування ринку землі, з огляду на загальнодержавне значення земельних ресурсів, є логічним завершенням ринкових перетворень в країнах з перехідною економікою. Ускладнений перебіг процесів формування ринку землі часто пояснюється гострим антагонізмом власників фінансового та промислового капіталів у боротьбі за контроль над стратегічним ресурсом, а також свідомою неспроможністю уряду врегулювати дані питання. Таким чином складається ситуація, коли наявні

всі передумови та потреба у формуванні ринку земель, що, однак, призводить до консервації ринкових перетворень у даній галузі та переведення всіх операцій у тіньовий сектор – оскільки нереалізований попит на землю все одно якимось чином знаходить свою реалізацію [9]. Надалі розглянемо основні передумови формування ринку землі.

Розвиток продуктивних сил та зростання потреб обумовлюють необхідність підвищення ефективності землекористування. Таким чином виникає суспільний запит на перерозподіл земель між, перш за все, господарствами за принципом ефективності та збалансованості землекористування. Однак, лише наявність потреби в ефективному землекористуванні не може слугувати передумовою формування ринку землі як інструменту перерозподілу земель на користь ефективніших господарств. Така потреба є лише видимою, номінальною причиною створення ринкового механізму перерозподілу земель. Крім того, слід враховувати, що історія підтверджує роль ринку як інструменту перерозподілу ресурсів на користь багатших, а не ефективніших власників. Тому можна стверджувати, що причиною формування ринку землі є потреба крупних власників капіталу здійснити розподіл земельних ресурсів всередині свого вузького кола. Передумовами створення ринку землі є й інші процеси та явища.

Номінально найважливішою передумовою формування ринку землі є наявність адекватного, розвиненого законодавства про землю і нерухомість, яке б визначало відповідні права та обов'язки економічних суб'єктів та спільні інтереси груп населення [3]. Крім того, задовго до формування ринку, держава повинна мати розгалужену систему земельної політики як одного з найважливіших напрямів державної політики.

Формою вияву суспільного запиту на ринок землі є неефективне управління та користування земельними ресурсами на фоні вже заявленої та захищеної приватної власності на землю.

Сформоване законодавство і дієва земельна політика передбачають, у свою чергу, наявність чіткої понятійної визначеності як форми запобігання легальних порушень законодавства. Земельний кодекс повинен базуватись на детальній категоризації земель, специфікації їх використання та розмежуванні різних форм плати за землю.

Результатом ефективно діючої земельної політики є дієва система управління та обліку земельних ресурсів, оцінки землі та оптимального її оподаткування. Особливої уваги заслуговує наявність механізму захисту власників землі при відчуженні їхнього майна на користь держави з метою досягнення певних загальнонаціональних цілей.

Оскільки ринок землі концентрує інтереси як виробників, так і споживачів економічних благ, то важливою умовою його створення є такий розподіл економічних ресурсів у суспільстві, який зробить можливим перерозподіл земель за рахунок вільного від виробництва капіталу. Інакше ринок землі сам по собі буде законсервованим, оскільки земля з самого початку буде знаходитись у власності обмеженого кола крупних власників капіталу – а отже перерозподіл не відбудеться.

Земля повинна функціонувати як товар. Тобто, має бути забезпечена можливість обігу землі як товару – на достатньому рівні мають бути розвинені супровідні юридичні послуги, державний захист права власності. Співставною має бути міра реалізації економічних інтересів різних груп економічних суб'єктів [5].

Важливою, хоч і другорядною, передумовою утворення ринку землі є технічна готовність системи землекористування до впровадження новими власниками ефективніших технологій використання земельних ресурсів – інакше утвориться суттєвий часовий лаг якісної адаптації земель до ринкових умов господарювання.

Перед створенням ринку земель держава має хоча б приблизно врівноважити попит і пропозицію землі з метою уникнення значних цінових розривів, переоцінки землі та масових спекулятивних операцій з купівлі-перепродажу землі.

За даних умов проект формування ринку землі не повинен носити чисто радикальний, або чисто формальний характер, оскільки як консерватизм із номінальними ринковим змінами, так і радикальний перехід на ліберальні ринкові умови однаково шкодять кінцевому результату і спотворюють початкову мету.

Оскільки ринок землі передбачає не лише купівлю-продаж землі, але і її оренду, обмін, дарування, заставу або успадкування, то важливою передумовою є не лише закріплення приватної власності на землю, але і дотримання цього права у повному обсязі. Власник землі повинен в рамках чинного законодавства реалізовувати всю тріаду власності – володіти, користуватися і розпоряджатися нею (обмінювати, передавати в спадок, добровільно віддавати або взагалі не використовувати, і не продавати).

Власники землі мають бути достатньо вмотивованими до виходу на ринок. Тобто, уряд повинен на перших етапах функціонування ринку земель регулювати ціни на різні категорії земель, забезпечуючи мінімально необхідну пропозицію на ринку для задоволення наявного попиту. А наявний попит повинен формуватись під впливом достатнього рівня дохідності сільськогосподарського виробництва.

Сприяття формуванню ринку землі повинна розвинена кредитна система, яка б дозволила діючим сільськогосподарським виробникам залучати додаткові фінансові ресурси через заставу землі або інвестувати додаткові кошти у виробництво за рахунок пов'язаного продажу [2].

Закони стосовно землеволодіння та землекористування повинні узгоджуватись з принципами екологічності виробництва, дотримання санітарної безпеки. Земельний кодекс має нормувати використання землі за цільовим призначенням згідно її якості та ландшафтних особливостей, а також здатності власника охороняти ці землі від негативного впливу розташованого на них виробництва. Земельне законодавство повинно в першу чергу регламентувати охорону землі, обмежувати виробничу діяльність, а отже втручання господарюючих суб'єктів в оточуюче середовище, охорону та захист проживаючого на суміжних територіях населення, що може підпадати під негативний вплив зовнішніх ефектів виробництва. Окремо має

регламентуватись використання особливо цінних земель, а також резервних територій.

Важливим принципом державної регламентації ринку землі є розмежування дії земельного, господарського та цивільного кодексів при вирішенні проблем землеволодіння та землекористування. Тобто, цивільне та господарське законодавство регламентує загалом відносини власності, а земельний кодекс визначає специфічні риси земельної власності і особливі схеми та норми врегулювання майнових конфліктів землеволодіння.

Подібні передумови формування ринку землі є універсальними сприятливими умовами початку оптимізації та підвищення ефективності землекористування в країні. Однак, специфіка перехідної економіки України дещо змінює передумови формування ринку землі та ускладнює процес переходу землеволодіння на ринкові механізми перерозподілу прав власності на землю.

Ускладнення ринкових земельних відносин пояснюється відсутністю єдиної державної земельної політики та деградацією системи землевпорядкування. Поверхневий характер державного регулювання земельних відносин обумовлює виникнення глибоких диспропорцій на ринку землі та знижує ефективність землекористування в країні [4].

Перетворення крупних сільських господарств на дрібні земельні ділянки з підсобними господарствами, а також поступовий відтік населення у міста призводить до зниження привабливості сільськогосподарського виробництва, а отже обмежує потенційний попит на ринку землі.

Для українського досвіду особливо актуальним є розмежування передумов фактичних та нормативних. До передумов нормативних, тобто таких, які б мали передувати та сприяти формуванню ринку землі, слід віднести всі загальні, раніше згадані: створення земельного законодавства, запровадження приватної власності на землю та захисту права на власність, структуризація відносин власності, достатній розвиток середнього та малого бізнесу в сільському господарстві, зацікавленість власників землі у створенні ринку, запит на найману працю в сільській місцевості, розвиток кооперації в сільському господарстві. Особливо важливими передумовами є ліквідація свідомо підтримуваних “ножиць цін”, збалансована цінова політика щодо продукції АПК, розвинений кредитний механізм, створення земельних банків та аграрних спеціалізованих страхових компаній.

Фактичними ж передумовами формування ринку землі в Україні є:

- масова зміна цільового призначення сільськогосподарських земель та відведення їх під промисловість, комерційне будівництво, транспорт та зв'язок; зростання площі земель у підсобних господарствах;
- високий рівень освоєння найродючіших ґрунтів через екстенсивне господарювання;
- руйнація ландшафтів та безповоротне перетворення рельєфів;

- неконтрольовані купівля-продаж земельних ділянок, виведених з сільськогосподарського призначення;
- незацікавленість власників землі у ефективному землекористуванні;
- бажання жити у містах, і, не створюючи реального продукту, споживати саме продукт реальний;
- бажання крупного капіталу підтримувати ножиці цін та здійснювати концентрацію аграрного виробництва;
- готовність фінансово-промислового капіталу до злиття з капіталом аграрним для створення закритих виробничих комплексів повного циклу.

Таким чином, в Україні створюється ринок землі при нерентабельному аграрному виробництві, що є по суті взаємовиключними явищами. І це коло не може розірвати ні інститут банкрутства (адже він лише виведе з ринку попередніх власників, але не створить нових), ні інститут заставного кредитування [6].

В період розпаду СРСР в Україні відбулося роздержавлення земель і передача їх у власність колективним сільськогосподарським підприємствам. Під час кризи 1998 року в Україні проходило формування приватної власності на землю шляхом паювання земель сільськогосподарських підприємств, попередньо роздержавлених, закріпленого в земельних сертифікатах. Ці процеси доповнювались також активною приватизацією ділянок під особисте домашнє господарство у вигляді підсобних ділянок для городництва і т.ін.

Активне земельне реформування швидко законсервувалось на стадії приватизації земель несільськогосподарського призначення, і до 2010 року полягало лише у розвитку орендних відносин, появі іпотечного кредитування в аграрній сфері.

Можна припустити, що для функціонування ринку сільськогосподарських земель в Україні найбільш важливими принципами формування ринку сільськогосподарських земель мають стати активне державне регулювання ринку землі на початковому етапі, доведення системи відносин власності до рівня саморегуляції, забезпечення мінімального рівня рентабельності аграрного виробництва, достатній рівень самозабезпечення сільських господарств, економічна відповідальність за цільове використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення та конкурентні відносини на ринку землі [1].

Доволі складні умови, в яких відбувається законодавче оформлення формування ринку землі в Україні, обумовлюють гостру необхідність у недопущенні ряду помилок, що можуть бути послідовно допущені, виходячи з проекту законів, стосовно утворення ринку земель в Україні. Потрібно уникнути фіксації лише однієї, найважливішої мети ринку – перерозподілу землі на користь ефективних власників, оскільки саме під егідою такої мети відбувається концентрація землі в руках крупних, однак не обов'язково ефективних, власників капіталу. Земля, як стратегічний ресурс, повинна оцінюватись виходячи з комплексної оцінки таких факторів, як ринкова кон'юнктура, рідкісність, дисконтовані грошові потоки, рента і т.д. З огляду на світову фінансову кризу, на тривалий час з моменту створення ринку земель сільськогосподарського

призначення необхідно більш виважено ставитись до використання інструменту іпотечного кредитування та емісії іпотечних цінних паперів.

З метою становлення ринку землі в сільському господарстві необхідно [7]:

- запровадити державне регулювання земель сільськогосподарського призначення;

- визначити спеціальні фіскальні режими операцій з перепродажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення на вторинному ринку;

- забезпечити збереження цільового призначення земель сільськогосподарського призначення внаслідок їх відчуження та запровадження економічних механізмів стимулювання викупу деградованих і малопродуктивних земель сільськогосподарського призначення під заліснення, для садівництва, дачного будівництва, рекреаційних потреб чи іншого несільськогосподарського використання;

- визначити орган виконавчої влади, наділений повноваженнями щодо управління землями державної власності;

- встановити вимоги 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.

Формування ринку землі передбачає поступове введення в дію наступних систем, що забезпечуватимуть найбільш оптимальне використання існуючих передумов. Перш за все, уряд повинен провести повну інвентаризацію земельного фонду країни, незалежно від форм власності. В зв'язку з тим, що державний кадастр зараз не відображає достатнього обсягу інформації стосовно земель, формування ринку землі є фактично непідготованим, а отже і не прогнозованим процесом. Тому першою стадією утворення ринку земель є оновлення державного кадастру та всіх супровідних баз даних стосовно земель України. Необхідно з'ясувати міру виснаженості ґрунтів, ступінь розораності земель та руйнації природного ландшафту основних зон країни, міру освоєння земельного фонду, визначити якісні показники сільськогосподарських земель.

Сформований реєстр повинен стати основою розробки законодавства, яке регулюватиме землеволодіння та землекористування в ринкових умовах. Окремим, важливим відгалуженням цього законодавства повинна стати розробка системи інформаційного забезпечення, реєстрації, арбітражу та контролю укладання та виконання угод купівлі-продажу або оренди землі [8].

Особливої уваги заслуговує затвердження переліку основних фінансових інструментів, дозволених для фінансування сільських господарств та суб'єктів ринку землі в Україні.

Подібна підготовка дозволить в перші роки функціонування ринку землі в Україні уникнути кон'юнктурних шоків, переоцінки активів, розростання фіктивного капіталу подібно до ринків нерухомості, похідних цінних паперів тощо.

Завершення ринкових перетворень в Україні супроводжується остаточним оформленням ринкових земельних відносин, а саме формуванням ринку земель

сільськогосподарського призначення. Однак початкова мета та очікувані наслідки можуть суттєвим чином змінюватись під впливом сучасних тенденцій у розвитку економіки України. Саме тому особливо гостро постає питання про недопущення негативного впливу ринкових перетворень в галузі землеволодіння та землекористування на конкурентоспроможність економіки України. Подальшого дослідження потребують питання обмеження приватної власності на землю, відповідальності за нецільове використання землі, ролі крупного капіталу в процесі концентрації земель в аграрному виробництві.

Література

1. Білик Ю.Д. Формування ринку сільськогосподарських земель і підвищення ефективності їх використання / Білик Ю.Д. // Землевпорядний вісник. – 2000. – № 2. – с. 24-28.
2. Білик Ю.Д. Формування ринку землі в Україні / Білик Ю.Д., Даниленко А.С. – К.: “Урожай”, 2006. – 277 с.
3. Паламарчук Л.В. Ринок землі в Україні: сутність, принципи, цілі, функції, механізм / Паламарчук Л.В. // Проблеми розвитку земельних відносин на засадах нового Земельного кодексу України: матер. всеукраїнської наук. конф., м. Київ, 10-11 вересня 2002 року. – К.: “Либідь”. – 2002. – с. 56-59.
4. Третяк А.М. Шляхи регулювання ринку землі / Третяк А.М. // Вісник аграрної науки. – 2003. – № 10. – с. 62-66.
5. Федоров М.М. Організаційно-економічні передумови формування ринку земель сільськогосподарського призначення / Федоров М.М. // Економіка АПК. – 2003. – № 1. – с. 25-31.
6. Lokman T. Zaibet. Land Tenure, Farm Size, and Rural Market Participation in Developing Countries: The Case of the Tunisian Olive Sector / Lokman T. Zaibet, Elizabeth G. Dunn // Economic Development and Cultural Change, Vol. 46, No. 4 (Jul., 1998). - pp. 831-848.
7. Stephen K. Wegren. Land Reform and the Land Market in Russia: Operation, Constraints and Prospects / Stephen K. Wegren // Europe-Asia Studies, Vol. 49, No. 6 (Sep., 1997). - pp. 959-987.
8. William G. Murray. Land Market Regulations / William G. Murray // Journal of Farm Economics, Vol. 25, No. 1 (Feb., 1943). - pp. 203-218.
9. William H. Scofield. Prevailing Land Market Forces / William H. Scofield // Journal of Farm Economics, Vol. 39, No. 5 (Dec., 1957). - pp. 1500-1510.