

Р. Таратула, к. е. н.

Львівський національний аграрний університет

Є. Лавейкіна, к. е. н.

Екологічний коледж Львівського національного аграрного університету

Постановка проблеми. На жаль, земельна реформа, яка триває вже понад двадцять років, досі не забезпечила формування в нашій державі дієвого ринку землі. Це створює низку чинників негативного впливу на розвиток сільських територій та загострює існуючі проблеми вітчизняного села. Однак аргументи, що наводяться на користь якнайшвидшого завершення цієї реформи через невідкладне запровадження в Україні ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, не є однозначними. Вони виходять з простого прагнення «поставити крапку» у складному і виснажливому процесі реформування земельних відносин, не враховуючи того факту, що без узагальнення набутого досвіду, виявлення основних причин попередніх невдач і розробки нових концептуальних підходів до подолання існуючих проблем сам факт запровадження купівлі-продажу землі в Україні стане лише черговою ланкою на нескінченному шляху земельної реформи, оскільки так і не дасть змоги отримати безпідставно очікуваного ефективного землекористувача.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Зважаючи на актуальність запровадження ринку сільськогосподарських земель в Україні, сьогодні в економічній літературі питанню формування ринку землі приділяють значну увагу. Цю проблему вивчають такі науковці, як Ю.Д. Білик [1], В.Я. Месель-Веселяк [2], І.Р. Михасюк [3], Л.В. Паламарчук [4], А.М. Третяк [5], М.М. Федоров [6] та ін. Водночас, зважаючи на глибину досліджуваної проблематики, залишається чимало питань, які потребують ретельніших досліджень.

Постановка завдання. Для переходу вітчизняної аграрної економіки на ринкові рейки необхідно відмовитися від застарілих догм на кшталт пріоритетності забезпечення рівного доступу усіх жителів села до земельних ресурсів, прямого державного стимулювання сільськогосподарського виробництва, захисту внутрішнього ринку через встановлення експортних квот та імпорتنих обмежень тощо. Натомість основні акценти мають бути зміщені у бік формування тих ринкових інститутів, які дають змогу підвищити ефективність діючих форм організації сільськогосподарського виробництва. І лише після цього можна вести мову про започаткування комерційного обігу земельних ресурсів.

Виклад основного матеріалу. Якщо ж відійти від аргументів на кшталт «ще два роки – і з нас сміятиметься весь світ, бо ми ввійдемо в Книгу рекордів Гіннесса як країна, що довше за всіх у сучасній історії здійснює земельну реформу» [1] або «а куди далі зволікати? Понад два десятки років ми тупцюємо на місці або шарахаємося з одного краю в другий, ніяк не можемо остаточно визначитися та прийти до логічного завершення» [1] і звернутися до ґрунтовнішого наукового

аналізу причин гальмування вітчизняної земельної реформи та чинників фактичного провалу її попередніх етапів, то очевидною стане невідповідність обраної методології реформування задекларованим цілям.

Земельна реформа, яка фактично розпочалася разом зі здобуттям державної незалежності України, основною своєю метою ставила заміну неефективного, технологічно відсталого колгоспного ладу, що орієнтувався на екстенсивне використання сільськогосподарських земель, на систему землекористування європейського типу, ґрунтовану на міцних фермерських господарствах, в основі функціонування яких лежить приватна власність на землю. Квінтесенцією такої мети можна вважати тезу відомого українського вченого А. Гальчинського: «Ринок і тільки ринок із усією його атрибутикою, і насамперед із конкуренцією та диференціацією, є єдиною можливою конкурентоспроможною формою розвитку сільського господарства. Це не придумав хтось із учених. Така природа аграрних відносин. Політики, які стверджують протилежне, або, граючи в політичні ігри, лукавлять, або просто неuki у своїх професіональних пізнаннях» [2, с. 3–8].

Державне регулювання, включаючи квотування експорту сільськогосподарських культур, здійснюється в інтересах обмеженого кола виробників, що виводить з ринкової конкуренції переважну частину фермерських господарств і фізичних осіб – підприємців, а отже, унеможливорює купівлю ними достатніх обсягів землі після залучення її в ринковий обіг.

Водночас науковці зазначають, що «диверсифікований могутній капітал не бажає зв'язуватися із селянами і сільрадами, брати на себе відповідальність за ситуацію на територіях, де він заволодів ресурсами, якими забезпечувалися доходи населення та соціальні умови його проживання» [3, с. 54]. Крім того, наголошується, що «інституціональні умови, які нині склалися в колективних формах власності аграрного сектору економіки України, мають не зовсім ринковий характер інституту приватної власності... У країні не існує інституціональних механізмів економічної реалізації прав власності громадян» [4, с. 56–59].

Натомість є всі підстави очікувати скуповування земельних ділянок і паїв нинішніми орендарями з-посеред потужних агропромислових об'єднань. При цьому посилення ролі держави в процесі запровадження ринкового обігу землі, яке декларується відповідними законодавчими актами і має посилити захищеність власників паїв, також не може розглядатися як достатньо ефективний запобіжний засіб.

Досить передбачуваними є також схеми обходу діючих обмежень на концентрацію земель в руках великих землевласників, які можуть реалізовуватися через скуповування земельних ділянок на підставних осіб (забезпечення легітимізації фіктивних доходів таких осіб є справою техніки). Крім того, в Україні практика обходу законодавчих обмежень на земельному ринку пройшла такий тривалий шлях своєї еволюції, що на сьогодні дає змогу усім бажаним отримати у розпорядження багатий арсенал розмаїтих інструментів і механізмів, включаючи співпрацю з чиновниками різних рівнів, судовими інстанціями, фінансово-кредитними установами, фіскальними та іншими контролюючими органами тощо.

Дослідження, проведені Центром соціальних експертиз Інституту соціології НАН України у червні 2010 р. і травні 2011 р., засвідчили, що найпоширенішою оцінкою соціально-економічного стану населених пунктів, де розташовані сільськогосподарські підприємства та господарства респондентів, є оцінка «перебувають у стадії стагнації» (так вважають 58,6% керівників підприємств і голів фермерських господарств (53,8% у 2010 р.)). Загальна кількість противників ринку земель серед власників земельних паїв становить 51,5%, і цей показник практично не зазнав змін із часу дослідження 2010 року. Порівняно з попереднім роком учасники частіше говорили, що їм відомо про випадки укладання тіньових угод з купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення через укладання договорів оренди на термін 49 років або через договори позики, а потім відчуження земельної ділянки через суд. Порівняно з попереднім роком збільшилася кількість представників місцевого самоврядування, які демонструють негативне ставлення до можливої купівлі-продажу земель. Загальна кількість їх складає близько двох третин [4].

Згідно з опитуванням, проведеним Центром Разумкова, у 2009 р. понад третина респондентів негативно оцінювали земельну політику в Україні, а майже 30% про неї нічого не знали. При цьому близько 50% опитаних зазначали, що внаслідок проведення аграрної реформи матеріальне становище жителів села погіршилося, а 29,9% вказували, що воно фактично не змінилося (разом близько 80%). Водночас понад половина респондентів притримувалися думки, що вільну купівлю-продаж землі доцільно запроваджувати лише на невеликі земельні ділянки або не допускати її взагалі [5]. Така соціологія зайвий раз підтверджує безпідставність аргументів на користь необхідності якнайшвидшого «завершення» обраного сценарію земельної реформи через поспішну відміну мораторію на ринковий обіг земель. Для зняття мораторію мають бути створені належні інституційні, соціальні та ринкові передумови. Саме на цьому повинна концентруватися увага вітчизняних науковців, політиків і державних управлінців. Лише після створення таких передумов і проведення широкої й публічної громадської дискусії можна вести мову про запровадження ринку земель, аналогічного тому, що діє в розвинених державах світу.

Досліджуючи специфіку формування земельних відносин в незалежній Україні, як основу для українського земельного ринку й беручи до уваги вплив на цей процес механізмів здійснення земельної реформи, констатуємо відсутність належних інституційних передумов для запровадження цивілізованого ринкового обігу землі. Адже в Україні досі не сформовано повноцінної інформаційної бази про власників і реальний стан використання земельних ділянок, відсутня належна виробнича і комунальна інфраструктура для розвитку сільськогосподарської кооперації та ведення високотехнологічного агробізнесу, існують прогалини в контрактному праві, потребує удосконалення система судочинства, спостерігається дефіцит ефективно діючих фінансово-банківських установ, готових кредитувати сільськогосподарське виробництво і розвиток підприємництва на сільських територіях, не вистачає консалтингових центрів, бірж та аукціонів, а також навчально-освітніх закладів із підготовки висококваліфікованих кадрів тощо.

Основним напрямом державної політики серед інших на сучасному етапі розвитку є вдосконалення інституційного механізму земельного ринку.

Протягом останнього часу велика надія покладається на Закон України «Про ринок земель», який покликаний забезпечити низку інституційно-правових передумов для запровадження в нашій державі цивілізованого земельного ринку. Зокрема, це пов'язується з інституціоналізацією угод купівлі-продажу земельних паїв і ділянок фізичними особами, що має активізувати ринковий обіг землі та сприяти формуванню реальної ціни на землю, а також створити дієві запобіжні механізми для концентрації землеволодінь і корупційних дій. Водночас у зв'язку з наявністю низки прогалин у вказаному законі сьогодні існують серйозні сумніви щодо його доцільності. Насамперед це стосується встановлення граничної максимальної загальної площі земельних ділянок у приватній власності однієї особи для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Це означає, що всі сільськогосподарські угіддя в межах одного району Закарпатської або Чернівецької області цілком легально зможуть скупити представники кількох родин (у Львівській та Івано-Франківській кільканадцяти родин). Це створює серйозні ризики латифундизації сільських територій краю з усіма пов'язаними з нею ризиками.

У законі також простежується логічна лінія на посилення ролі держави в процесі обігу земель та певного послаблення позицій органів місцевого самоврядування у цьому контексті. Якщо для південних і східних областей, які відзначаються великими площами сільськогосподарських угідь та достатньо родючими ґрунтами, такий підхід, до певної міри, можна вважати виправданим, то для малоземельних областей і бідних ґрунтів Карпатського регіону він є надто ризикованим. Адже в умовах малоземелля, перманентного скорочення площ сільськогосподарських угідь і зниження частки оброблюваних земель, наявності постійних ерозійних процесів і природних ризиків лише органи місцевого самоврядування можуть більш-менш адекватно забезпечувати регулювання земельного фонду, контролювати перерозподіл землі та якість її використання.

Ще однією проблемою, яку ігнорують в процесі пришвидшення останнього етапу земельної реформи в Україні, є характер функціонування вітчизняної бюрократії. Адже, на відміну від своїх західних аналогів, ця бюрократія спирається на так звану східну традицію державного управління. Цей тип бюрократії М. Вебер називав патримоніальним. Його основними рисами є наявність великої армії чиновників, які служать не суспільству, а провладній верхівці; утвердження бюрократією власних інтересів понад інтересами всіх інших верств суспільства; прагнення держави контролювати всі сфери економічного та соціального життя в країні; сковування інститутів громадянського суспільства різного роду бюрократичними процедурами тощо [3].

У такій ситуації сподівання на успішну реалізацію земельної реформи під жорстким патронатом держави (а фактично бюрократії), на що розраховують керівники профільних міністерств і відомств, видаються безпідставними. А їх переконливі твердження про те, що запроваджується персоніфікована відповідальність для державних кадастрових реєстраторів і їм буде не вигідно

допускати суб'єктивні помили та «випадкові» неточності на користь окремих учасників земельного ринку, що не буде випадків «сприяння» в незаконному присвоєнні земельних ділянок, що близько 1200 нових працівників, які прийдуть в систему Держземагентства, забезпечать ефективну роботу його адміністративного механізму [4], свідчать лише про одне – відсутність достатньо глибокого розуміння особливостей функціонування вітчизняної бюрократичної машини.

Висновки. Завершення в Україні земельної реформи на тих самих принципах, на яких вона була розпочата і проводилася упродовж двадцяти років, не забезпечить формування в нашій державі конкурентного ринку землі та ефективного землекористування, а деклароване прискорення завершального етапу реформи лише загострить існуючі проблеми.

Слід погодитися з обґрунтованими пропозиціями українських учених щодо поетапного переходу нашої держави до купівлі-продажу землі: «Зняття мораторію і запровадження купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення доцільно здійснювати в 3 етапи. На першому етапі право купівлі продажу сільськогосподарських угідь можна надати лише державі, на другому – тим юридичним і фізичним особам, які обробляють відповідні сільськогосподарські угіддя і хотіли б їх купити, а на третьому – вести мову про відносно вільну купівлю-продаж сільськогосподарських угідь» [6, с. 25–31].

Такий підхід дасть змогу спочатку за відносно помірну плату сконцентрувати в державному земельному фонді ті землі, які сьогодні використовуються неефективно, або взагалі не використовують, пізніше – здавати в оренду ефективним користувачам, насамперед фермерським господарствам, які згодом зможуть підвищити рівень своєї фінансової спроможності й викупити їх. І лише після того, як ефективність землекористування значно зросте і в країні буде сформовано критичну масу землевласників і землекористувачів ринкового типу, доцільно переходити до вільної купівлі-продажу землі.

Бібліографічний список

1. Білик Ю. Д. Формування ринку сільськогосподарських земель і підвищення ефективності їх використання / Ю. Д. Білик // Землевпорядний вісник. – 2000. – № 2. – С. 24–28.
2. Месель-Веселяк В. Я. Реформування аграрного сектора України : здобутки і проблеми / В. Я. Месель-Веселяк // Економіка АПК. – 2003. – № 5. – С. 3–8.
3. Михасюк І. Регулювання земельних відносин : монографія / І. Михасюк, Б. Косович. – Львів : Вид-во ЛНУ, 2002. – 264 с.
4. Паламарчук Л. В. Ринок землі в Україні: сутність, принципи, цілі, функції, механізм / Л. В. Паламарчук // Проблеми розвитку земельних відносин на засадах нового Земельного кодексу України : матеріали Всеукр. наук. конф., м. Київ, 10-11 вересня 2002 року. – К. : Либідь, 2002. – С. 56–59.
5. Третяк А. М. Шляхи регулювання ринку землі / А. М. Третяк // Вісник аграрної науки. – 2003. – № 10. – С. 62–66.
6. Федоров М. М. Організаційно-економічні передумови формування ринку земель сільськогосподарського призначення / М. М. Федоров // Економіка АПК. – 2003. – № 1. – С. 25–31.

Таратула Р., Лавейкіна Є. Проблеми формування та функціонування земельного ринку

Висвітлено актуальні проблеми формування земельного ринку в Україні. Досліджено специфіку та роль інфраструктури земельного ринку в забезпеченні його функціонування.

Ключові слова: земельний ринок, ринкові відносини, державне регулювання.

Taratula R., Laveykina Ye. Problems of forming and functioning of the landed market

This article highlights the actual problems of the formation of the land market in Ukraine. The role of the market infrastructure in this process is studied.

Key words: land markets, market relations, state regulation.

Таратула Р., Лавейкина Е. Проблемы формирования и функционирования земельного рынка

Отображены актуальные проблемы формирования земельного рынка в Украине. Исследована специфика и роль инфраструктуры земельного рынка в обеспечении его функционирования.

Ключевые слова: земельный рынок, рыночные отношения, государственное регулирование.