

ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

М. Смолярчук, к. е. н.

Львівський національний аграрний університет

Постановка проблеми. Нинішній стан характеризується зміною соціально-економічних відносин у суспільстві, переходом до ринкової економіки і становленням приватної власності. У сучасних умовах розвитку економіки країни обов'язковою умовою цивілізованих відносин є формування ринку землі. А тому невідкладним є вирішення питань оцінки сільськогосподарського землекористування, його територіальної організації з метою раціоналізації подальшого розвитку сільського господарства та підвищення його ефективності через запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питанням, пов'язаним із формуванням та розвитком ефективного механізму ринку земель у сучасних умовах господарювання, присвячені праці таких вітчизняних учених: Д. І. Бабміндри, І. К. Бистрякова, В. В. Горлачука, Д. С. Добряка, М. В. Калінчика, О. І. Котикової, Л. Я. Новаваковського, А. Я. Сохничя, А. М. Третяка та ін.

Однак низка наукових положень потребує методологічного і методичного обґрунтування механізмів функціонування ринку земель в умовах економічних трансформацій.

Постановка завдання. Основним завданням цієї публікації є аналіз передумов становлення, сучасного стану сільськогосподарського землекористування та перспектив розвитку цивілізованого ринку земель сільськогосподарського призначення.

Виклад основного матеріалу. Реформування земельної власності нині продовжується і спрямоване на формування багатуокладної аграрної економіки на ринкових принципах, де сільськогосподарському землекористуванню відведено неостанню роль. Воно є об'єктом господарювання та природокористування і з цих позицій виконує функцію раціонального розподілу й ефективного використання землі як невід'ємної частини агроекологічної системи. У таких умовах постає завдання найбільш повного використання виробничого потенціалу та підвищення ефективності використання земель за дотримання природоохоронних вимог і обмежень, що зумовлює необхідність уточнення державних та ініціативних землепорядних заходів. Тому що лише при стійкому сільськогосподарському землекористуванні досягається отримання максимального господарського ефекту і забезпечується підтримка стійкості екологічного середовища [3].

Україна давно очікує створення ринку землі та скасування земельного мораторію. Вперше він був введений у січні 2001 року і поширювався тільки на земельні паї (Закон України «Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)» від 18.01.2001 р.). Наступними роками мораторій на продаж сільськогосподарських земель був істотно розширений. Очікувалося, що продаж землі буде дозволений з 1

січня 2012 року, однак і надалі терміни зміщувалися: спочатку на один рік, а з 20 листопада 2012 р. мораторій був продовжений до 2016 року.

Нині тривають дискусії щодо перетворення землі на товар. Але є багато пересторог щодо цього процесу: зокрема, щодо викуплення землі іноземними громадянами чи зосередження землі у власників великих агрохолдингів.

Та навіть якщо припустити, що на першому етапі формування ринку землі наші чорноземи потраплять до рук тих, хто хоче збагатитися виключно за рахунок перепродажу землі, уже наступним власником цієї землі стане «справжній господар».

Роль держави – забезпечити, аби землі сільськогосподарського призначення не потрапили до тих, хто може їх купити, а до тих, хто має бажання, можливість і здатність їх раціонально, екологічно та ефективно використовувати для виробництва сільськогосподарської продукції.

Неефективне використання землі було можливе насамперед в умовах мораторію та існування розпорошеної земельної власності. Здебільшого нові власники поводитимуться далекоглядніше і плануватимуть свою діяльність з урахуванням загальносвітових тенденцій на ринку продовольства і альтернативних видів енергоресурсів. Аграрний бізнес має надзвичайно привабливі перспективи – тому нема сенсу нищити такий засіб виробництва, як земля. В Україні ці перспективи помножуються на надзвичайно сприятливі природні умови.

Що ж до подальших прогнозів розвитку ринку сільськогосподарських земель, то вони дуже тісно взаємопов'язані зі світовим ринком продовольства. Передбачивши, що надалі попит на продовольство зростатиме, то відповідно посилюватимуться чинники, що працюють на розвиток ринку землі для підвищення ефективності аграрного виробництва і задоволення цього глобального попиту. За оцінками «УкрАгроКонсалт», попит на порівняно дешеве зерно країн Чорноморського регіону буде стабільно зростати внаслідок зміни структури світового попиту в бік дешевших товарів і виведення з ринку постачальників дорогих зернових та олійних культур [5].

Проте, на жаль, наразі надходження інвестицій з-за кордону не спостерігається. Річ у тім, що з року в рік у нас складається ситуація, коли держава забороняє експорт зерна. При цьому продукцію сільського господарства викуповують за цінами, значно нижчими за ті, які склалися на світових ринках. Пояснюють це тим, що в Україні необхідно підтримувати стабільними ціни на продукти харчування.

Після аналізу врожайності в уряді роздають виробникам квоти на імпорт. При тому якщо рішення на те, скільки зерна дозволять вивезти з країни тій або іншій компанії, залежить від чиновника, то й прибуток експортерів залежить теж від чиновників. Отож, майбутні втрати становитимуть: за рахунок низьких цін на зернові культури в Україні у цьому маркетинговому році близько 29 млрд грн; різниця в цінах на пшеницю в Україні та світі складає 78 дол. США за тону, на ячмінь – 33 дол. США, на кукурудзу – 96 дол. США.

Україна в рейтингах конкурентоспроможності та умов ведення бізнесу завжди посідає останні місця, а в рейтингах корумпованості і складності оподаткування – перші. І за таких умов національний АПК більш-менш гідно ви-

глядає на світовій арені. Нам належать перші місця у виробництві та експорті рослинної олії, пшениці, ячменю, кукурудзи. Це свідчить про те, що природний потенціал країни є настільки потужним, що навіть незручні регуляторні рамки та обтяжливі економічні умови не здатні стримати розвиток. Звичайно, певне значення має і сприятлива світова кон'юнктура.

Та зважимо, що ми не є ізольованими у світі; якщо в Україні буде створене несприятливе середовище для інвестицій у аграрний бізнес, – а нині все йде до погіршення існуючих умов ведення аграрного бізнесу, – то інвестиції полинуть у сусідні країни (наприклад, у Росію), де умови для інвестування є кращими (зокрема, іноземці та юридичні особи не усунуті з ринку землі).

Тож ризики для АПК існують, але пов'язані вони не з його повним знищенням, а з уповільненням темпів його розвитку. Ми не голодуватимемо, але природний потенціал країни залишиться невикористаним, тобто наш добробут не зросте, а у світі відчуватиметься нестача продовольства й надалі.

Отже, для того щоб інвестори вкладали мільярди в українські землі, потрібно надати їм гарантії, що вони зможуть згодом продати свою продукцію за світовими цінами. У таблиці висвітлено експорт продукції в Україні.

Таблиця

Експорт продукції в Україні, 2014 р. *

Товар	Виручка, млн грн
Зернові	2068
Соняшникова олія	433
Овочі	120
Цукор	100

* За даними Держкомстату України.

Запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення обов'язково принесе певні зміни в АПК; про їх характер можна буде говорити лише на підставі нової редакції проекту Закону про ринок землі.

Тож слід чітко визнати: саме по собі створення ринку землі нічого в країні не змінить. Це не панацея. Це – одна з реформ, які повинні здійснюватися разом із іншими реформами [1; 4].

Наразі важко передбачити, чи будуть нові господарі землі справжніми. Остання редакція урядового проекту Закону про ринок землі, по суті, передбачила одного господаря – державу. Держава в принципі завжди виявляється менш ефективним менеджером і власником, ніж приватник.

Поява в Україні нових землевласників і нових жебраків – таким багато експертів прогнозують результат земельних реформ, запропонованих владою.

Саме тому реформи в країнах Латинської Америки й Африки були спрямовані на формалізацію прав на землю та інше нерухоме майно – аби уможливити капіталізацію власності найбільш необхідних, залучення вартості землі у ринковий обіг через механізми іпотеки, застави, купівлі-продажу. Аби дозволити перерозподіл земельних ресурсів на користь більш ефективних власників.

У нашій країні виглядає так, ніби урядове бачення ринку землі сільського господарства – модель, в якій основною виробничою ланкою є фермер. Така модель має право на існування і існує, але варто зважити на те, що вона дуже дорого обходиться суспільству, адже передбачає значну державну підтримку виробників. Про це, власне, й твердять постійно прибічники ліберальної моделі ринку. Виходить, що земельна реформа відбуватиметься за рахунок найбільш вразливих громадян.

Влада постійно підтверджує свій намір зняти мораторій, правда, така позиція досягає протилежного результату. Нині набагато більше супротивників ринку землі, ніж прибічників.

Є певні здобутки у здійсненні технічної підготовки до ринку землі (формування кадастру, інвентаризація земель, картографування території України), але всі ці роботи тривають понад 20 років [4].

Україна має дуже родючі землі, але сьогодні вона втрачає славу світової житниці [2]. Не через природні аномалії – через недбалість бізнесменів і безвідповідальність чиновників.

Є передбачення, що в перший рік після зняття земельного мораторію буде продано 11 % земель сільськогосподарського призначення, або від 2,7 до 3 млн га. Ринок буде заповнений пропозиціями, тож ціна кожного гектара становитиме 4–5 тис. грн. І це при тому, що існуюча на сьогодні нормативно-грошова оцінка сягає 12 тис. грн за гектар. У майбутньому кількість щорічно пропонованих до продажу земель скоротиться до 200–100 тис. га. Її ціна залежатиме від ефективності сільськогосподарського ринку. Законопроект слід розглядати в контексті цілісної аграрної політики. Лише за таких умов він працюватиме ефективно й результативно.

Дія майбутнього закону відтермінується, відтак з'являється можливість провести масштабну інформаційну кампанію, яка допоможе селянам з'ясувати, якими правами і можливостями вони володіють, як ними можуть скористатися під час формування земельного ринку в Україні. А посприяти їм у цій роботі якраз і покликаний Проект USAID „Агроінвест”. Саме за таких підходів Україна здатна забезпечити формування прозорого та передбачуваного ринку земель.

Є безліч вагомих причин, що насправді стримують впровадження ринку земель сільськогосподарського призначення, зокрема такі, як відсутність проведення інвентаризації і паспортизації земель, відсутність земельного банку і земельних бірж, недосконалість, а подекуди й відсутність законодавчої бази щодо регулювання ринку землі, а найголовніше – невизначеність ролі держави в регулюванні економічного обігу землі.

Висновки. Залучення землі до ринкового обороту та формування ринку землі повинні стати основним каналом залучення інвестиційних ресурсів у сферу сільськогосподарського виробництва.

Досвід показує, що регулювати ринок земель набагато ефективніше, ніж заганяти його «в тінь». Законодавство багатьох європейських країн передбачає існування системи регулювання обороту земель сільськогосподарського призначення, маючи, з огляду на характерні історичні чи національні особливості, економічну чи соціальну ситуацію в кожній країні, свої відмінності. На нашу думку,

ринок земель в Україні незабаром буде офіційно введений в дію, хоча і з великими обмеженнями. Залишилося почекати ще трохи цієї епохальної для України події.

Бібліографічний список

1. Концепція збалансованого (сталого) розвитку агроєкосистем в Україні на період до 2025 року : наказ Мінагрополітики України від 20.08.2003 р. № 280 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.rada.kiev.ua>.
2. Корчинська О. А. Родючість ґрунтів: соціально-економічна та екологічна сутність : [монографія] / О. А. Корчинська. – К. : ННЦ ІАЕ, 2008. – 238 с.
3. Смолярчук М. В. Формування ринку землі в сучасних умовах господарювання / М. В. Смолярчук // Вісник Львівського національного аграрного університету : економіка АПК. – 2012. – № 19 (2). – С. 81–86.
4. Сохнич С. А. Проблеми формування ефективного механізму сталого розвитку сільськогосподарського землекористування : монографія / С. А. Сохнич, А. Я. Сохнич. – Львів : Ліга-Прес, 2014. – 220 с.
5. Феофілов С. Україна: ринок землі / С. Феофілов // Агробізнес сьогодні. – 2015. – № 9 (304).

Смолярчук М. Формування ринку земель сільськогосподарського призначення

У статті досліджено існуючий стан і передумови становлення ринку земель сільськогосподарського призначення. Визначено основні чинники, що стримують розвиток вітчизняного земельного ринку. Надано пропозиції щодо напрямів подальшої відміни мораторію.

Ключові слова: ринок земель сільськогосподарського призначення, нормативно-законодавча база, земельний мораторій, ринкова економіка.

Smolyarchyk M. Formation of agricultural land market

The article studies the status and conditions of market of agricultural land. The main factors that hinder the development of the domestic land market. The proposals follow the directions for ending the ban.

Key words: agricultural land market, regulatory and legal framework, land moratorium, market economy.

Смолярчук М. Формирование рынка земель сельскохозяйственного назначения

В статье исследуется существующее положение и предпосылки становления рынка земель сельскохозяйственного назначения. Определены основные факторы, сдерживающие развитие отечественного земельного рынка. Предложены пути последующей отмены моратория.

Ключевые слова: рынок земель сельскохозяйственного назначения, нормативно-законодательная база, земельный мораторий, рыночная экономика.