

## ЕКОНОМІКА, ОРГАНІЗАЦІЯ

УДК 332.72:338.2(477)

В.С. Потлатюк

### РИНОК ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ: СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ В СИСТЕМІ БАНКІВСЬКОГО КРЕДИТУВАННЯ

*Досліджено основні питання розвитку ринку земель, виявлено напрями використання ринку земель сільськогосподарського призначення, розроблено пропозиції щодо покращення функціонування ринку землі.*

**Актуальність теми.** Сучасний стан розвитку аграрного сектору України характеризується скороченням земель сільськогосподарського призначення, посівних площ, що призводить до зниження урожайності та валового збору продукції, до погіршення продовольчої ситуації в країні, що зумовлено світовими тенденціями ринкової кон'юнктури сільськогосподарського виробництва.

В сучасних умовах сільське господарство країни відчуває гостру нестачу оборотних коштів, що веде до неможливості здійснення процесу розширеного відтворення у виробництві. Недоступність довгострокових кредитних ресурсів зумовлена недостатністю заставного майна, що призводить до використання короткострокових кредитів, які характеризуються високими ставками. Враховуючи ситуацію, яка склалася на ринку кредитних ресурсів та для створення доступу сільського господарства до довгострокових кредитних ресурсів, необхідно розглядати землю як джерело заставного майна. Однак існує ряд проблем, які пов'язані зі станом та розвитком ринку землі в Україні, які необхідно вирішити для досягнення оптимального співвідношення використання земель та обсягів кредитних ресурсів для забезпечення виробничого процесу в сільському господарстві.

**Аналіз останніх публікацій.** Проблема пріоритетного використання земельних ресурсів входила в наукові дослідження видатних вчених – аграріїв, таких як В. Власов, О. Гудзь, М. Дем'яненко, О. Корчинська, В. Месель-Веселяк, П. Саблук, П. Стецюк, Г. Підлісецький, М. Федоров, А. Чупіс та ін. Високо оцінюючі їх зусилля та внесок в осягнення взаємозв'язків щодо проблем розвитку земельної ситуації в аграрному секторі та отриманні довгострокових кредитних ресурсів під заставу землі, можна зауважити, що сучасний контур діяльності аграрного сектору в розрізі земельних відносин та фінансово-кредитних відносин, та наявність відчутних прогалів і неврегульованих завдань потребують здійснення наукових досліджень щодо уточнення проблеми земельних відносин аграрного сектору та пошуку дієвих практичних заходів їх розв'язання.

**Мета статті.** В статті досліджено стан розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення та розглянуто основні проблеми, пов'язані з формуванням ринку земель та його функціонування в сучасних умовах.

**Виклад основного матеріалу.** Одним із специфічних ринків є ринок землі, який має безліч особливостей, що відрізняють його від інших ринків. Нині ринок землі в Україні чітко диференціюється в залежності від напрямку використання. За наявного природно-ресурсного потенціалу Україна належить до досить забезпечених країн світу.

Найбільш цінним природним ресурсом і основною складовою національного багатства будь-якої країни є земля. Близько 27% чорноземів Земної кулі розміщені в

Україні. Україна займає 5,7% території Європи, її сільськогосподарські угіддя – 18,9%, на ріллію приходить 26,9% [1].

На відміну від промислових засобів виробництва, схильних до фізичного і морального зносу, правильне використання землі не тільки не знижує її продуктивних можливостей, але і збільшує їх, визначаючи ринкову ціну земельної ділянки при наявності рентного доходу та ринкового попиту.

Вся земля в межах країни, незалежно від форм власності, являє собою загальнонаціональне надбання. Держава повинна дбати про те, щоб земля була раціонально розподілена і ефективно використана, оскільки є не відтворюваним та незамінним засобом виробництва. Головне завдання ефективного використання землі полягає в збереженні та підвищенні родючості ґрунту, а також у створенні умов для найбільш повного використання під посіви сільськогосподарських культур, збільшення їх врожайності. Основними засобами підвищення родючості ґрунту є її оптимальна обробка, застосування мінеральних добрив, правильний підбір культур і сортів, а також порядок розміщення їх у сівознах.

Поняття «земельні відносини» охоплює широке коло питань як економічного (виробничого), так і правового характеру [2]. Земельні відносини повинні окреслювати такі питання, як форми власності, відносини ефективного використання землі, ринок землі, ренту, способи і методи державної підтримки та регулювання земельних відносин.

Розвиток земельних відносин безпосередньо пов'язаний з виникненням і розвитком відносин власності, зокрема права приватної власності, яке розуміється набагато ширше, ніж просто володіння, користування і розпорядження.

Земельні відносини у сільському господарстві слід розглядати як основний елемент сільського господарства, як складову частину аграрних відносин. Відтак зміна земельної власності та форм використання земельних ресурсів стає базою всієї аграрної реформи [3].

Ефективність використання земельних ресурсів визначається чинним організаційно-економічним механізмом землеволодіння та землекористування. Під час проведення аграрної реформи перерозподіл земель, зростання числа власників, власників і користувачів земельних ділянок не сприяли підвищенню ефективності використання землі. Значна частина земель виведена з господарського обороту, знизилася родючість ґрунтів, що призводить до її нецільового використання. Наділення працівників виробничої і соціальної сфери села, пенсіонерів колишніх колгоспів земельними частками викликало безліч невирішених питань і протиріч. Земельний обіг розвивається під відповідними законодавчими і практичними обмеженнями і не сприяє переходу земель до власників і користувачів, які б могли використовувати за основним призначенням [4].

Так, на сьогодні державне регулювання ринку землі відбувається прямим та непрямим методами, враховуючи прийняття законодавчих та нормативних документів, а також надання консультативних та інформаційних послуг щодо реалізації певних завдань учасниками ринку землі. Державне регулювання ринку землі ґрунтується на прикметних атрибутах, таких як: збалансованість, пропорційність, цілісність, транспарентність, динамічність, самоорганізація та саморозвиток, структурованість, інноваційність, цілеспрямованість, еластичність, мобільність, адаптивність, гнучкість, достатність, інертність, синергетичність, керованість, сталість.

Ринок землі є важливим сегментом ринкової економіки і забезпечує реалізацію відносин між його суб'єктами. Земля розглядається в економіці як експлуатаційний або вичерпний ресурс. Особливий статус землі в економіці країни та її властивості визначають цілий ряд специфічних особливостей даного ринку (рис. 1):

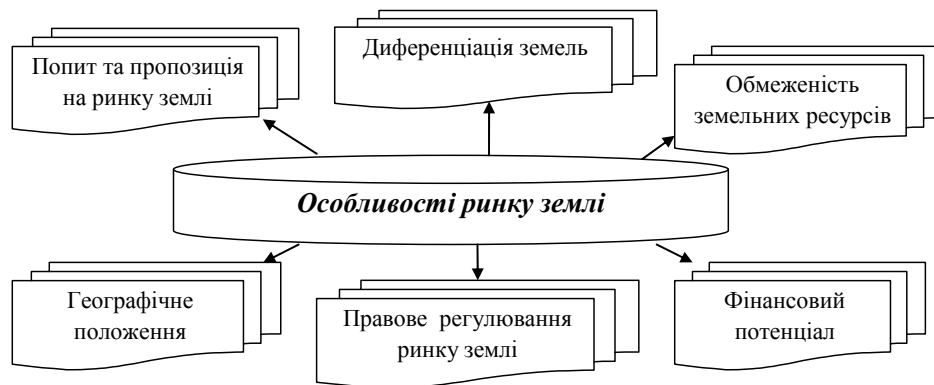


Рис. 1. *Особливості ринку землі як фактора виробництва*

- величина та характер попиту і пропозиції земельних ділянок, що зумовлені політичною системою суспільства, географічними, історичними факторами, станом інфраструктури і рівнем розвитку регіону в цілому, а також ірраціональністю її вартості;

- землі диференційовані за якістю та позиціонуванням. Додаткові вкладення праці й капіталу дозволяють економічно поліпшити родючість і отримати велику віддачу від землі, що можливо практично на будь-яких ділянках;

- обмеженість пропозиції земельних ресурсів посилюється відносинами приватної власності. В умовах ринку землевласники воліють не продавати свої земельні ділянки, а віддавати їх в оренду для отримання стабільного доходу. Тому до продажу навіть пропонується незначна частина земельного фонду, що не є адекватною реакцією на зростаючий попит;

- правове оформлення угод на ринку землі потребують обов'язкової державної реєстрації і складного, дорогого юридичного оформлення. Це вимагає присутності держави в процесах регулювання ринку [5].

Розвиток земельних відносин неможливий без об'єктивної оцінки вартості землі. В цілому, система земельних відносин повинна базуватися на показниках ціни землі. Не дивлячись на існування достатньо великої кількості факторів, які впливають на формування вартості сільськогосподарських угідь, всі вони проявляються в двох основних показниках: прибуток від ведення сільського господарства та ринкової вартості землі.

Відносини у сфері оцінки землі сільськогосподарського призначення регулюються такими основними законодавчими та нормативними документами законами України від 11.12.2003 №1378-IV «Про оцінку земель» та від 06.10.1998 №161-XIV «Про оренду землі», постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 №213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбуду України, УААН від 27.01.2006 №18/15/21/11 «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» (зарєстрований Мін'юстом України 05.04.2006 за №388/12262), Земельним кодексом України від 25.10.2001 №2768-III, Податковим кодексом України від 02.12.2010 №2755-VI.

Законом України «Про оцінку землі» визначено, що існують такі види оцінки землі: грошова оцінка, економічна оцінка та бонітування ґрунтів [1]. Об'єктом дослідження незалежних оцінювачів є грошова оцінка земель. Грошова оцінка земельних ділянок буває двох видів: нормативна та експертна.

В основі нормативної грошової оцінки земельних ділянок закладені неринкові механізми формування вартості. Дана оцінка є перехідним варіантом бази для оподаткування земельної власності. Експертна грошова оцінка, розроблена для умов

української економіки, містить інструментарій, що включає 9 методів оцінки земельних ділянок, заснованих на комбінації різних підходів до оцінки майна.

Грамотне використання затвердженого інструментарію дозволяє з високим ступенем точності провести аналіз і оцінку практично будь-якої земельної ділянки, як забудованої, так і вакантної. При цьому особлива увага відводиться аналізу найбільш ефективного використання земельної ділянки, враховується дозволене використання земельної ділянки з урахуванням містобудівних норм, що діють, і правил забудови, а також економічна доцільність того або іншого проекту.

У відповідності до законодавства України, сільськогосподарськими землями являються землі, які знаходяться за межами населених пунктів, та використовуються для сільськогосподарського призначення.

На ціну земель сільськогосподарського призначення впливають такі фактори, як:

- економічні фактори, які визначаються доходом, який отримує суб'єкт господарювання з даної ділянки, інвестиціями, залученими на даній території, стан фінансової підтримки галузей сільського господарства;
- соціальні фактори характеризують земле використання, попит на землю та вартість землі;
- фізичні фактори пов'язані з навколишнім середовищем та характером місця розташування земельної ділянки;
- природно-кліматичні фактори, що визначають напрями ведення сільськогосподарського виробництва, вибір пріоритетних напрямів вирощування зернових культур.

Оцінка земельної ділянки є непростим завданням. Відповідно до Закону України «Про оцінку майна та майнових прав і професійної оціночної діяльності в Україні», Законом України «О оцінку землі» і «Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок», оцінка земельних ділянок здійснюється наступними підходами: доходним (капіталізації чистого доходу від використання земельної ділянки), порівняльним (зіставлення вартості продажу подібних земельних ділянок), підхід залишку землі або витратний (облік витрат на земельні поліпшення). Кожен з перерахованих підходів має свої особливості та специфіку їх використання.

Доходний підхід є одним з найкращих, з погляду досягнення головної мети суб'єкта господарювання. Економічна сутність даного підходу визначається шляхом розрахунку поточної вартості майбутніх доходів, які виникають в процесі реалізації даного майна.

Порівняльний підхід формується шляхом порівняння земель, які мають схожі властивості. Даний підхід заснований на застосуванні принципу заміщення, тобто, визначенні земель-аналогів. Проте, дані землі мають певні відмінності, що в свою чергу, зумовлює певне коректування цих відмінностей.

Витратний підхід ґрунтується на відбудованій вартості або вартості заміщення землі тієї ж корисності за рахунок виключення всіх видів зношеності. Даний підхід ефективний у використанні земель спеціального призначення [2].

Ринок землі проявляється в системі економічних відносин, забезпечуючи мобільність цього ресурсу та відкриває можливість до перерозподілу прав користування та володіння земельними ділянками між суб'єктами господарювання.

Оцінюючи сучасний стан ринку землі в Україні, необхідно відмітити недостатню розвиненість деяких його елементів. Це зумовлено специфікацією відносин власності на землю, а саме, орендними відносинами. Тому, виходячи з поставлених задач оцінки землі, під економічною оцінкою землі слід розуміти норматив, який виражає в грошовій формі цінність земельної ділянки при її використанні у відповідних цілях. Цінність в даному випадку характеризує відносну величину і виражає порівняльну оцінку.

На вартість землі впливає урожайність, якість землі. Висока ціна на землю веде до інтенсифікації її використання, веде до перенаселення найбільш цінних територій та

транспортному перезавантаженню. Це призводить до зниження цінності території окремих районів для певних функцій. Високі ціни призводять до непропорційного розподілу територій між певними функціональними зонами, і т.д.

В ринкових умовах господарювання кожен із власників землі є учасником конкурентного ринку. Здаючи землю в оренду по найкращій ціні, власник забезпечує собі отримання певного рентного доходу. Як земельна рента, так і рентний дохід, підлягають обов'язковій оцінці. Економічна оцінка землі визначається як дисконтована вартість майбутньої ренти за даною формулою:

$$P_z = \sum_{i=1}^t \frac{R_i}{(1+E)^i}$$

де  $P$  – вартість землі, яка підлягає оцінці;

$R$  – річна рента;

$t$  – період часу, протягом періоду;

$E$  – коефіцієнт капіталізації, при якому власник землі працює з метою отримання прибутку.

Оцінка визначення земельної ренти тісно пов'язано з визначенням рентного доходу, який отримає землевласник в результаті здійснення своєї діяльності та можливість залишитися в галузі за рахунок збереження прибутку на необхідному рівні, що забезпечить ефективну господарську діяльність в майбутньому.

Розрахунок земельної ренти проводиться в залежності від урожайності та місце розташування земельної ділянки за відповідними формулами.

$$R_{\text{урожайність}} = VP - V,$$

де  $R_{\text{урожайність}}$  – земельна рента, грн./га;

$VP$  – валова продукція, грн./га;

$V$  – затрати, грн./га.

$$VP = Y * C,$$

де  $Y$  – урожайність сільськогосподарської продукції, ц/га;

$C$  – ринкова ціна, грн./га.

$$R_{\text{місцерозташування}} = (S_{\text{збут}} - S_{\text{еквівалент}}) * G * T,$$

де  $R_{\text{місцерозташування}}$  – земельна рента щодо місце розташування, грн./га;

$S_{\text{збут}}$  – збутова відстань від пункту виробництва до пункту збуту продукції, км;

$S_{\text{еквівалент}}$  – відстань від пункту виробництва продукції до центру району, км;

$G$  – вантажоемкість території, т/га;

$T$  – вартість однієї тони на один кілометр.

В оцінці землі важливу роль відіграє система оподаткування в аграрному секторі України. Основною метою стягнення земельного податку є стимулювання: ефективного залучення земельного фонду у виробничий процес; підвищення родючості ґрунтів; вирівнювання умов господарювання на землях аграрного призначення; забезпечення розвитку інфраструктури, формування фондів для задоволення цих заходів; освоєння і охорона землі. Саме рента є основою при визначенні земельного податку. Враховуючи вище сказане, може виникнути ситуація, коли рента та рентний дохід, використовуючи їх в даному аспекті не забезпечать відповідного надходження до державного бюджету. Все це може привести до неефективного використання земельних угідь та виникненню диспропорцій в господарському механізмі господарювання.

На сучасному етапі можна констатувати, що сформовані в Україні земельні відносини не стільки сприяють, скільки перешкоджають ефективному використанню земельно-ресурсного потенціалу. Тому земля завжди була, є і буде залишатися

особливим об'єктом суспільних відносин, який характеризується просторовою обмеженістю, незамінністю, постійністю місцезнаходження тощо. Значення землі як провідного ресурсу людського розвитку у сільській місцевості, де вона виступає не лише як просторовий базис, але і як головний засіб виробництва, важко переоцінити [6].

Для розвитку потенціалу земельних ресурсів України необхідно комплексно вирішувати питання формування державної земельної політики, визначити напрями регулювання земельних відносин. В першу чергу необхідно створити правовий простір на ринку землі, систему захисту прав власності для забезпечення економічної безпеки країни та створення привабливого середовища для інвестицій, у тому числі іноземних. Обов'язковою умовою цивілізованого розвитку ринку землі є ведення державного земельного кадастру і моніторингу земель. Поки система земельного кадастру залишається незавершеною. Частина земельних ділянок не може виступати об'єктами кадастрового обліку, так як ці земельні ресурси не розмежовані за рівнями власності та залишаються у розпорядженні держави. Крім того, земельні ділянки сільськогосподарських володінь, які залишилися у вигляді паїв, фізично не виділені на місцевості, а, отже, не можуть бути об'єктами кадастрового обліку та реєстрації. Кадастрова вартість об'єктів економічно недостатньо обґрунтована, так як цей облік в основному орієнтований на технічні та юридичні характеристики.

Держава повинна не тільки вести облік земельних ресурсів, але і нести відповідальність за стан земель, стежити за їх використанням і охороною. Стабільність цільового призначення земель, збереження, насамперед, сільськогосподарських земель, недопущення їх необґрунтованого переведення в менш ефективні форми використання, покликані забезпечити продовольчу безпеку країни. Особливо це стає актуальним в умовах світової продовольчої кризи, коли в світі зростає боротьба за природні ресурси, у тому числі за землі сільськогосподарського використання. Щоб утримати землі в сільському господарстві, необхідний певний економічний механізм, зокрема у вигляді фіскальних механізмів впливу на розвиток ринку землі.

Пожвавленню земельного обороту в умовах нинішнього перехідного стану української економіки можуть сприяти наступні заходи:

- здійснення кадастрової та ринкової оцінки земельних ресурсів, що дозволить вільно формувати ринок земель;
- створення системи законодавчого захисту прав на земельну власність;
- формування єдиної системи державного земельного кадастру та реєстрації прав на нерухомість;
- перетворення кредитних ресурсів на головне джерело інвестицій, а також фінансових ресурсів українських та іноземних інвесторів;
- формування системи економічного та фінансового механізмів регулювання ринку землі.

**Висновки.** Найважливіше місце у розвитку земельних відносин займають системно-інституційні перетворення. Їх головна мета полягає у створенні ефективної інфраструктури ринку землі – сукупності систем, служб, підприємств та організацій, що обслуговують ринок, забезпечують нормальний режим його функціонування. Обов'язковою умовою успішної земельної реформи є становлення нових економічних інститутів: державного і регіонального регулювання, правового забезпечення, реєстрації прав та угод, фінансового забезпечення, організаційного розвитку. Цілеспрямована комплексна земельна політика держави посприє укріпленню ринкових відносин в Україні, стабільності економічного розвитку, підвищенню конкурентоспроможності економіки.

## **SUMMARY**

*The author studies the basic development problems of land market, identifies trends of development of agricultural land market, as well as develops the proposals to improve the functioning of land market.*

**ВИКОРИСТАНІ ДЖЕРЕЛА ІНФОРМАЦІЇ**

1. Авраменко, Т.П. Ресурсний потенціал земель сільськогосподарського призначення та раціональне його використання // Аграрна наука і освіта, 2006. Т. 7. – №5-6. – С. 125-128.
2. Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України: [науково-навчальний посібник] / [за ред. докт. юрид. наук, проф. Н.І.Титової]. – Львів: ПАІС, 2005. – 368 с.
3. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / [за заг. ред. В.В. Медведчука]. – К.: Юрінком інтер, 2004. – 643 с.
4. Демина М.И. Перспективы развития рынка земли / М.И.Демина // Известия ИГЭА. – 2012. – №4 (84). – С. 19-22
5. Башаров Ч.Ф. Развитие рынка земли сельскохозяйственного назначения / Ч.Ф.Башаров // Вестник ФГОУ ВПО МГАУ. – 2009. – №8/1 – С. 82-85.
6. Мартин А.Г. Регулювання ринку земель в Україні: наук. моногр. / А.Г. Мартин. – К.: «Аграр Медіа Груп», 2011. – 252 с.

*Надійшла до редколегії 18 травня 2013 р.*