

УДК 332.72 (477)

ЧИННИКИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Р.М. Ступень

кандидат економічних наук

старший викладач кафедри землевпорядного проектування

Львівський національний аграрний університет

Систематизовано чинники впливу на розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення, що, на відміну від існуючих, розподілені на такі групи: екологічні, економічні, соціальні, правові. Вони дають змогу визначити показники ефективності діяльності ринку землі та перспективи його подальшого розвитку.

Ключові слова: *ринок, земля, сільське господарство, чинники, розвиток.*

Формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні — важливий для збалансованого розвитку країни процес, що впливатиме не лише на економічні, а й на екологічні та соціальні показники. Неодноразовість позиції влади стосовно цього питання (намір продати близько 1 млн га землі, що перебуває в державній власності, та одночасне продовження мораторію на продаж землі до 01 січня 2017 року [2], що суперечить статті 90 ЗКУ [4]) лише підкреслює необхідність формування та належного розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Найважливішими критеріями функціонування цього ринку повинні стати справедливість, прозорість та об'єктивність.

Вагомою проблемою сьогодення є низький рівень довіри до влади з боку населення. Високий рівень корумпованості сприяв розвитку психологічних передумовок у свідомості населення, що створення ринку землі призведе до неодмінного тіньового розкрадання найбільшого українського національного багатства — землі сільськогосподарського призначення. А це, в свою чергу, більше посилить поляризацію доходів населення України. Тобто успішне формування та розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення залежать від сукупності різноманітних чинників, урахування яких є основою успішного розвитку аграрного сектора економіки загалом.

У ході проведення земельної реформи в Україні проблемам, присвяченим реформуванню земельних відносин та формування ринку земель сільськогосподарського призначення, надавалася значна увага у вітчизняних публікаціях, зокрема в працях О.І. Гуторова, О.Д. Гнаткович, Д.С. Добряка, Й.М. Дороша, А.Г. Мартина, Л.Я. Новаковського, А.Я. Сохничя, М.Г. Ступеня, В.М. Трегобчука, А.М. Третьяка, М.М. Федорова та інших вчених. Про-

те, ще багато аспектів функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення недостатньо вивчені. Це можна пояснити не тільки багатогранністю підходів до досліджуваної теми, а й розкриттям нових чинників впливу на розвиток земельного ринку, що потребує додаткового систематичного дослідження.

Тому і цій статті ми поставили за мету проаналізувати та систематизувати чинники впливу на розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення.

Питання формування та розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні стоїть дуже гостро: з одного боку населення цей процес підсвідомо сприйматиме негативно, а з іншого — він необхідний для розвитку та становлення України як розвинутої європейської держави. Через це перед нами стоїть додаткове завдання: не лише сформувати ефективний ринок землі, що належно виконуватиме свої основні функції, а й перебороти існуючі в суспільстві стереотипи, які гальмуватимуть розвиток ринку в Україні.

Для того щоб виконати поставлене завдання, необхідно насамперед розглянути всі зовнішні та внутрішні чинники впливу на розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення, які, на нашу думку, доречно систематизувати в чотири великі групи: екологічні, економічні, соціальні та правові (рис. 1).

Екологічні чинники. До цієї групи належать усі чинники, які мають у собі екологічну складову. На рівень попиту та пропозиції відносно певної ділянки землі мають вплив склад і тип ґрунту, рівень забрудненості та екологічна політика землекористувача. І якщо зі складом та типом ґрунту все відносно зрозуміло, то таким чинникам, як рівень забрудненості та політика землекористувача, потрібно приділити більше уваги.

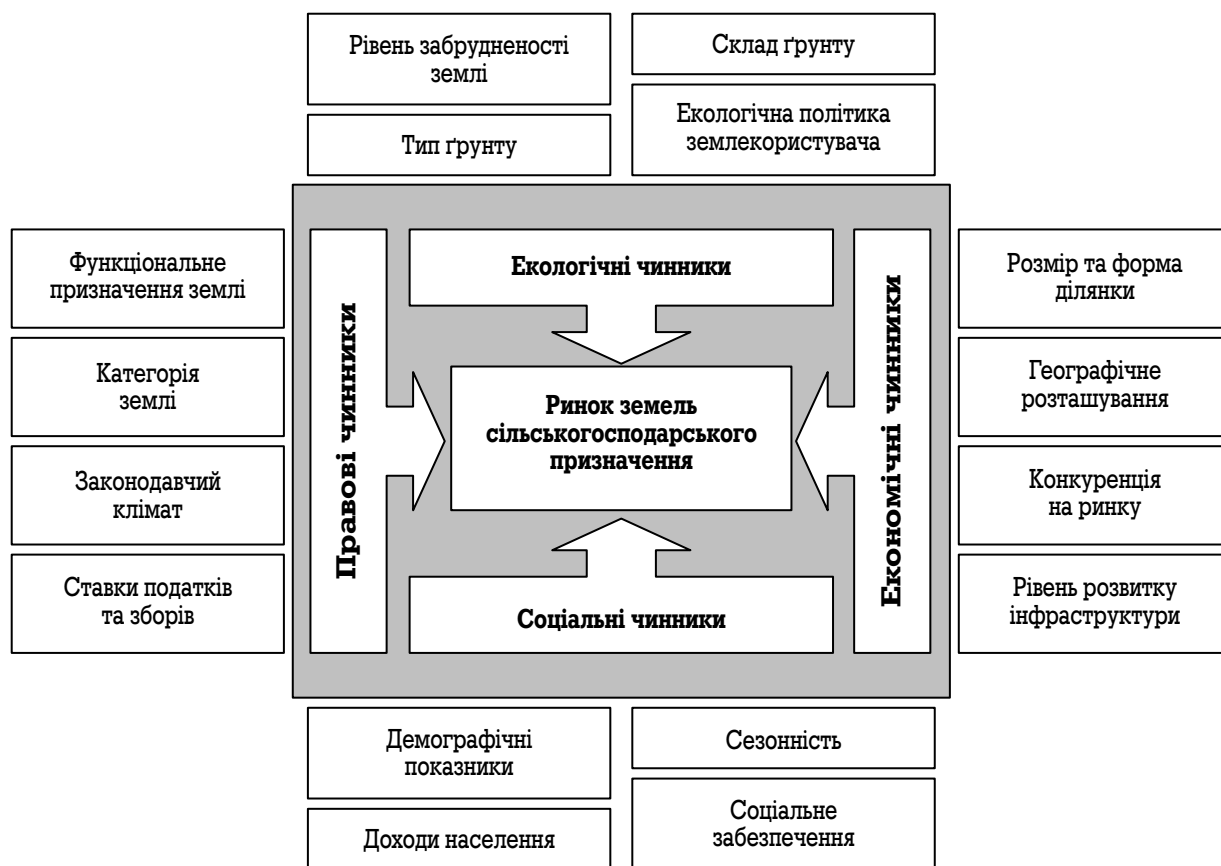


Рис. 1. Чинники впливу на розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення

Два зазначені чинники можна інтерпретувати як якість землі до початку її використання та якість землі після закінчення її використання. Важливим чинником на формування ціни на землю виступає те, що при правильному поводженні із земельними ресурсами вони не втрачають своєї вартості, як це буває з іншими матеріальними засобами виробництва. Не дивлячись на це, в Україні існує проблема рекультивації земель, власник або користувач яких не має можливості чи не бачить економічної доцільності в проведенні рекультиваційних робіт. Тоді покупець зможе придбати цю ділянку дешевше, але візьме на себе зобов'язання перед початком робіт провести рекультивацію, відновивши землю до прийнятної для використання за прямим призначенням рівня. Економічну доцільність очищення забрудненої іншими суб'єктами господарювання землі може забезпечити держава, застосувавши інструменти фінансового заохочення. Але про них трохи згодом.

Якщо господарська діяльність землекористувача призводить до погіршення стану ґрунтів, а оскільки йдеться про землі сільськогосподарського призначення, погіршення стану

ґрунту уникнути неможливо, то екологічна політика користувача матиме істотний вплив на формування рівня попиту та пропозиції на землі сільськогосподарського призначення.

Економічні чинники. До цієї групи, на нашу думку, доречно відносити ті чинники, які безпосередньо впливають на ціну земельної ділянки як на один з найважливіших факторів впливу на попит і пропозицію. Економічні чинники впливають на ділянку землі, як на умовну одиницю, абстрагуючись від складу та типу ґрунтів чи рівня їхньої забрудненості. З економічної точки зору важливе лише те, скільки додаткових витрат понесе землекористувач при використанні цієї чи іншої ділянки в своїй господарській діяльності. Для отримання доходу землекористувач повинен забезпечити постачання сировини, обладнання та робочої сили до ділянки й вивезення готової продукції до складів зберігання. Отже, чим менше додаткових витрат потрібно буде нести землекористувачеві, або, іншими словами, чим ближче знаходиться ділянка до складів із сировиною та готовою продукцією, тим більший буде попит на цю ділянку, а отже, й вища ціна.

Згідно із Законом України «Про оцінку земель» [3] і «Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок» [6], існує декілька підходів до оцінювання земель: дохідний (його суть полягає в капіталізації чистого доходу від використання тієї чи іншої земельної ділянки), порівняльний (зіставлення ціни для подібних за своїми показниками земельних ділянок), підхід залишку землі, або витратний (основу цього підходу становить облік витрат на поліпшення земель). Усі зазначені підходи мають свою специфіку та особливості використання.

Дохідний підхід є одним з найкращих, з погляду досягнення головної мети суб'єкта господарювання. Економічна сутність такого підходу визначається розрахунком поточної вартості майбутніх доходів, які виникають у процесі реалізації цього майна.

Порівняльний підхід формується порівнянням земель сільськогосподарського призначення, які мають схожі властивості. Цей підхід ґрунтується на застосуванні принципу заміщення, тобто визначенні земель-аналогів. Проте, такі землі мають певні відмінності, що зумовлює певне коригування цих відмінностей.

Витратний підхід ґрунтується на відбудованій вартості або вартості заміщення землі тієї самої корисності за рахунок виключення всіх видів зношеності. Такий підхід ефективний у використанні земель спеціального призначення [5].

Соціальні чинники. До цієї групи належать усі чинники, які так чи інакше пов'язані із соціальною сферою. Вона, в свою чергу, забезпечує господарську діяльність двома найважливішими складовими: трудовими ресурсами та споживачами кінцевого продукту.

У такий економічно нестабільний час, як нині в Україні, сезонність має істотний вплив на ціноутворення землі сільськогосподарського призначення. Проведення низки робіт неодмінно залежить від температури навколишнього природного середовища, рівня опадів, вологості та ін. В деяких випадках початок робіт може відкладатися майже на рік. Тобто господарючий суб'єкт вилучає значні кошти з господарського обороту, не маючи можливості швидко перетворити свої вкладення на доходи. А лише за 2015 рік рівень інфляції становив 43,3% [1].

Доходи населення виокремлені нами в окрему категорію, оскільки вони мають значний вплив на розвиток ринку землі та формування цін на земельні ділянки. З одного боку, вони визначають відсоток потенційних споживачів готової продукції безпосередньо біля земельної ділянки, що впливатиме на величину витрат на транспортування та зберігання готової про-

дукції; з іншого — на бажання населення влаштуватися на роботу. Землекористувач має враховувати, що витрати на доставку робочої сили з іншого регіону досить значні, до того ж фонд оплати праці доведеться збільшити, щоб стимулювати персонал працювати у віддаленості від місця проживання.

Демографічні показники населення включають у себе не лише загальний рівень народжуваності та смертності, а й середній вік, тривалість життя, статеве співвідношення, відсоток працездатних осіб, середній рівень освіти та ін. Усі ці показники впливатимуть на доступність землекористувача до необхідної йому кваліфікованої робочої сили, істотно зменшуючи майбутні витрати, якщо не доведеться облаштувати місця для проживання персоналу в посівний період та період збору врожаю.

Правові чинники. до цієї групи, на нашу думку, слід відносити всі чинники, які пов'язані зі взаємозв'язками держави, господарюючих суб'єктів та населення. Причому держава в процесі використання земель сільськогосподарського призначення може виступати в декількох ролях: продавця землі (за умови поступового зняття мораторію, що і є в планах Кабінету Міністрів України), землекористувача (через створення державних сільськогосподарських підприємств, доходи від діяльності яких надходять до державного бюджету), орендодавця (передаючи право користування землею разом з усіма ризиками, отримуючи при цьому ренту), контролюючого та стимулюючого органу (стягуючи штрафи з порушників законодавства та надаючи пільги господарствам, що практикують збалансоване землекористування) і покупця сільськогосподарської продукції (через механізм державних закупівель).

У цій статті ми зосереджуємося лише на тих аспектах діяльності держави, які впливають на попит і пропозицію на сформованому ринку земель сільськогосподарського призначення та стимулюють його розвиток. Найпоширенішим інструментом регулювання функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення з боку держави виступають ставки податків та зборів.

Зауважимо, що земля сільськогосподарського призначення є товаром з абсолютно нееластичною пропозицією. Оскільки кількість землі, яка може бути реалізована, суворо обмежена, тому регулювання ціни на землі сільськогосподарського призначення можливе лише внаслідок зміни попиту на землю. Причому необхідно розділяти сільськогосподарський попит та несільськогосподарський.

Сільськогосподарський попит виникає на ті ділянки земель, які придатні до здійснення сільськогосподарської діяльності. Сільськогосподарський попит є похідним від попиту на продукцію сільськогосподарського виробництва, який, у свою чергу, є нееластичним (тобто обсяг продукції сільськогосподарського призначення неістотно зменшиться зі зростанням ціни). Криву попиту та пропозиції земель сільськогосподарського призначення зображено на рис. 2.

Земля як товар на ринку має свої особливості не лише з огляду на повну відсутність товару-замінника та абсолютну нееластичність пропозиції, а й тому, що подібна нееластичність призводить до «пасивності» земельної ренти. Збільшення чи зменшення ціни на землю, а отже, і зміна розміру земельної ренти ніяк не впливає на пропозицію, в той час як зміна ціни на «звичайні» товари або приводить до збільшення пропозиції, якщо ціна підвищується, або товаровиробники приймають рішення зменшити пропозицію того чи іншого товару за умови зниження ціни на нього.

Проте, незважаючи на вищесказане, якщо йдеться про мікрорівень, то правило абсолютної нееластичності пропозиції може і не дотримуватись. Це може статися тоді, коли в певному регіоні може виникнути більше землевласників, які мають на меті продати свої земельні ділянки, ніж реальних покупців цих земельних ділянок. У такому разі перевищення пропозиції над попитом призведе до зниження ціни на землю.

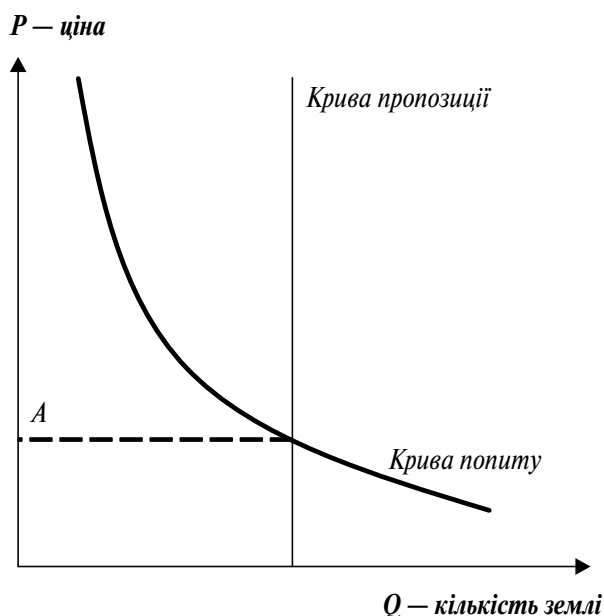


Рис. 2. Крива попиту та пропозиції на ринку земель сільськогосподарського призначення

Таку особливість землі сільськогосподарського призначення необхідно обов'язково враховувати при формуванні ринку землі в Україні.

Світовий і набутий вітчизняний досвід показує, що будь-яка реформа може забезпечити позитивний результат лише за умов, якщо вона:

- здійснюється на добровільній основі, демократично, за участю і в інтересах селян;
- має державну, правову, фінансову, матеріально-технічну, політичну, організаційну й морально-етичну підтримку;
- здійснюється за принципом соціальної справедливості та наявності сприятливого психологічного клімату;
- проводиться одночасно із соціальними перетвореннями на селі;
- здійснюється спеціальними органами — комітетами, комісіями, робочими групами тощо;
- надає селянам упевненості в стабільності аграрної політики держави, а також законодавчої бази [8].

Формування та впровадження в господарську діяльність в Україні повноцінного ринку землі — далеко не миттєвий процес. Для його нормального, а головне, ефективного функціонування потрібно впроваджувати його поетапно, один елемент за іншим (рис. 3).

Останні два десятиліття характеризуються процесом поступового формування правового забезпечення повноцінного та ефективного функціонування земельного ринку в Україні. Кінцевим етапом формування ринку землі стане прийняття Закону України «Про ринок земель», проект якого вже п'ять років зареєстрований у Верховній Раді України. Оскільки до 2017 р. продовжено дію мораторію на продаж земель, то це ще раз підтверджує необхідність поступових та цілеспрямованих дій щодо створення повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення.

До тих пір, поки повноцінний ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні перебуває на стадії формування і поступового впровадження, частину ринку, яку могли б зайняти операції купівлі-продажу землі, займають операції з довготривалої оренди землі. І навіть після того, як мораторій буде частково або повністю знято, запорукою ефективного розвитку ринку стане вдосконалення механізму рентних відносин, який має низку недоліків.

Удосконалення потребують процеси визначення розмірів та відшкодування збитків при невиконанні орендарем своїх зобов'язань з оренди, поточний контроль за діяльністю

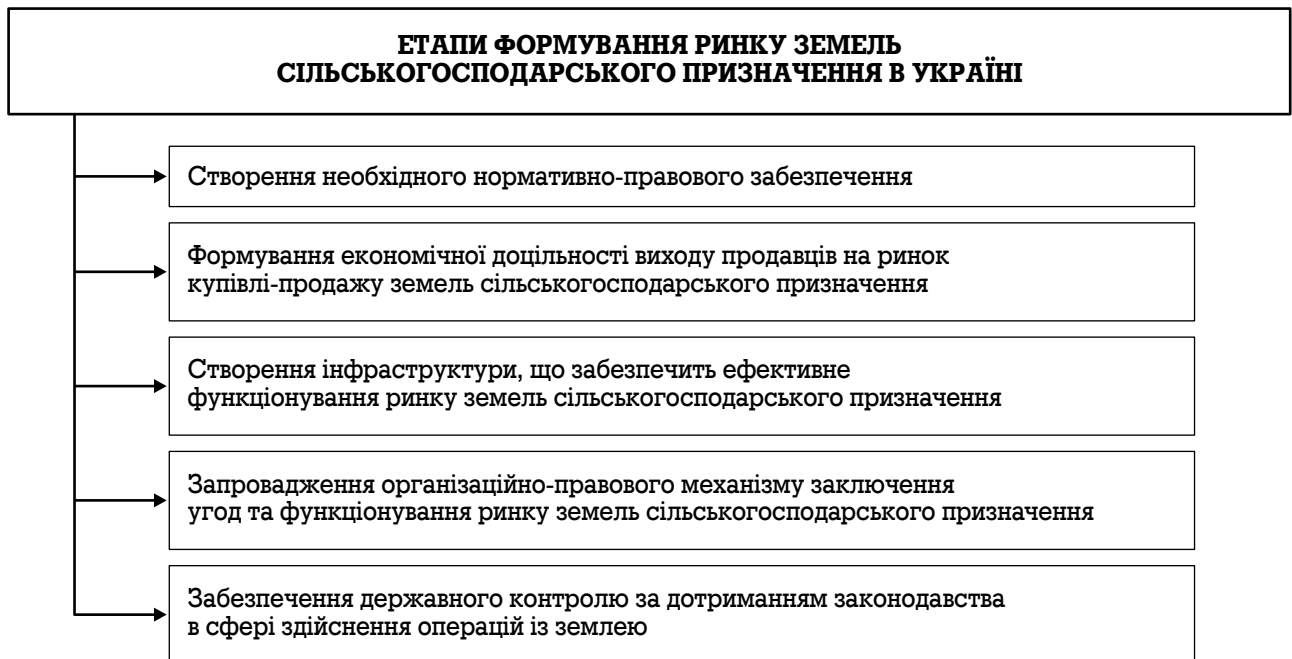


Рис. 3. Етапи формування ринку земель сільськогосподарського призначення

орендаря та процес страхування ризиків при передачі землі як активу в оренду.

Подальший розвиток орендних земельних відносин має бути зосереджений у напрямі вирішення питань щодо формування конкурентного середовища, відпрацювання взаємовигідних правил гри між суб'єктами договору оренди; встановлення оптимального розміру орендної плати, форм її виплати, термінів оренди, дотримання сторонами договірних зобов'язань, збереження та раціонального використання орендованих земель, розроблення механізмів залучення орендарями середньо- і довгострокових кредитів, удосконалення земельного законодавства [8].

ВИСНОВКИ

Повне зняття мораторію та функціонування повноцінного ринку земель в Україні найближчим часом можливе лише за умови врахування всіх вищезазначених чинників впливу та рішучих кроків держави.

І хоча чинники впливу розподілені на чотири групи, розглядати їх у відриві одна від одної недоцільно, оскільки кожна з них має безпосередній вплив на решту, формуючи систему оцінки земель сільськогосподарського призначення.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Державна служба статистики України.: — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
2. Закон України «Про внесення змін до розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель». — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua>
3. Закон України «Про оцінку земель».: — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua>
4. Земельний Кодекс України.: — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua>
5. Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України: [наук.-навч. посіб.] / [за ред. докт. юрид. наук, проф. Н.І. Титової]. — Львів: ПАІС, 2005. — 368 с
6. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок.: — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua>
7. Прутська О.О. Формування ринку землі в Україні: реалії та перспективи / О.О. Прутська // Зб. наук. пр. ВНАУ. — 2010. — № 4. — С. 11–18
8. Федоров М.М. Земельна реформа і розвиток ринку земельних відносин / М.М. Федоров // Економіка АПК. — 2011. — № 7. — С. 55–60.