

ФОРМУВАННЯ ЦІНИ НА ЗЕМЛЮ В УМОВАХ ДІЇ ПРАВИЛ СОТ

Анатолій СОХНИЧ,

доктор економічних наук,
професор, Заслужений діяч
науки і техніки України,
завідувач кафедри
управління земельними
ресурсами Львівського
національного аграрного
університету

Олеся КУЛЬБАКА,

здобувач Придніпровської
державної академії
будівництва і архітектури



Ціна на землю визначається багатьма чинниками, але головним з них є ефективність використання земельних ресурсів у процесі отримання прибутку.

Прибуток отримується в результаті господарювання суб'єктів підприємницької діяльності. В принципі будь-яка людська діяльність є діяльністю з використанням земельного ресурсу в тій чи іншій мірі. Будь-яке промислове виробництво, житловий фонд, виробництво продуктів харчування, надання послуг передбачає використання або водних, або земельних ресурсів. За використання водних чи земельних ресурсів у ринковій економіці вносятся орендні чи інші, еквівалентні орендні, плати.

У використанні земельних ресурсів можна виділити пасивне й активне їх використання.

Пасивне використання земельних ресурсів — це розміщення на території будівель житлового фонду або будівель невикористаного призначення.

Активне використання земельних ресурсів передбачає залучення їх у сферу виробництва товарів і послуг. Природно, що частина земельних ресурсів знаходиться поза людською діяльністю (звичайно, крім тих, що тимчасово знаходяться у режимі рекреації). Такі землі розміщені віддалено від місць проживання людей або в несприятливій сейсмо-геологічній зоні.

Вартість землі і пропорційно її вартість оренди визначаються на

ринку ефективністю її використання у процесі виробництва товарів і послуг. Але останніми роками, у зв'язку із розширенням сфери поширення світової фінансової кризи, різко диференціювалися прибутки господарюючих суб'єктів, що мають однаковий виробничо-технічний потенціал. Це пов'язано, в першу чергу, з якістю виробничого менеджменту, станом ринку збуту готової продукції, ліквідністю кредитного портфеля, заставними зобов'язаннями, протекціонізмом державних службовців, рівнем корупції, а також всією валютно-кредитною політикою уряду.

Враховуючи, що основним завданням національного ринку землі є отримання максимального прибутку при допустимих екологічних показниках та позитивних соціальних змінах, слід зазначити, що якість господарювання не є показником використання земельних ресурсів. Найкращим прикладом складної диференціації цін на земельні ділянки з практично однаковими кліматичними і фізико-хімічними показниками, що знаходяться в 50 км одна від одної, є значна розкидка цін на землю, зокрема, в Польщі та Україні. Середні за 2012 рік ціни продажу ділянок землі в Україні становили 1800 \$/га, а в Польщі більше 5000 \$/га. Орендна плата в Україні становила 700-800 грн/га, а в Польщі була втричі вищою. У Російській Федерації подібні земельні ділянки в районі Ставрополя були реалізовані в 2012 році за ціною 2000-3000 \$/га.

Одним з вагомих чинників ринкової вартості землі є вартість енергоресурсів у регіоні. Українські сільськогосподарські виробники практично не отримують ніякої фінансової підтримки від держави, хоча бажання уряду надати її є, але бракує на це коштів. Водночас у Данії, наприклад, існують державні дотації на паливо, які становлять більше 70 % від використаного у виробництві. У Франції держава виділяє понад 700 євро на гектар. В Україні раніше невеликі кошти все таки виділялися, але вони здебільшого розкрадалися, або йшли на покриття дефіциту бюджету. Зрозуміло, що землі країн Європейського Союзу (ЄС) виглядають більш привабливими і з точки зору перспектив розвитку бізнесу, і з точки зору якості юридичного забезпечення для інвесторів, ніж українські. Отримавши дотації від держави, західні сільськогосподарські компанії є значно конкурентнішими на ринку продуктів харчування завдяки, в першу чергу, нижчим цінам, або за однакових цін через більш якісну продукцію та близькість широкого ринку збуту з достатньо розбірливим, але платоспроможним споживачем.

Таким чином, можна зробити висновок, що різноманітні фінансові дотації західноєвропейським сільськогосподарським виробникам пропорційно знижують вартість української землі.

Також вагомим чинником, що значно впливає на вартість землі, є

капітальні вкладення в поліпшення, або підтримання якісного стану ґрунтів за рахунок внесення в ґрунт мінеральних добрив та засобів хімічного захисту.

Загальновідомо, що в Україні вноситься в 15–20 разів менше мінеральних добрив, ніж потрібно для збереження належного якісного стану землі. В середньому вноситься 27–28 кг на гектар мінеральних добрив, а це дуже мало і значно виснажує землю. Відтак і ціна на землю падає, бо після придбання земельної ділянки потрібно вкладати кошти в поліпшення якості землі.

Виходячи з цього, слід зазначити, що якісне поліпшення земельних ресурсів у рамках екологічних вимог національного законодавства знижує прибуток суб'єкта господарювання і відповідно знижує вартість землі.

Вступ України у Світову організацію торгівлі (СОТ) радикально змінив економічну ситуацію у сфері ринку земельних ресурсів. Той факт, що це не відразу відобразилося на вартості землі, обумовлено декількома чинниками. Одним з цих чинників є співіснування фактично трьох незалежних ринків землі, які між собою практично не перетинаються, що характерно для перехідних економік економічно слабких країн, до яких належить і Україна.

По-перше, це ринок земель не сільськогосподарського призначення (як правило під забудову). В цьому сегменті ринку землі діють подібні на ринкові механізми оцінки земельних ресурсів.

По-друге, це ринок земель сільськогосподарського призначення, який сьогодні офіційно знаходиться під дією мораторію на купівлю-продаж земель, і де ціни формуються розрахунково-дискретним шляхом.

По-третє, це незаконний неофіційний ринок, який підтримується чиновниками, що продають загальнонародні земельні ресурси, що їм підпорядковані, за спекулятивними цінами в межах

корупційних схем. Ціни на цьому ринку абсолютно не корелюються із ринковими, бо за рахунок цинічного порушення земельного законодавства їм вдається значно знизити ціни та вагомо демпінгувати на земельному офіційному ринку, пропонуючи більш вигідні для покупця умови, але вкрай невигідні для державного бюджету України. Наявність незаконного «чиновницького» ринку землі значно знижує перспективи у близькому майбутньому досягти адекватних ринкових цін на землю близьких до середньоевропейських.

Вступ у СОТ через нормовану митну політику України практично відкрив наш ринок для західноєвропейських виробників, в першу чергу, товарів сільськогосподарського призначення та продуктів харчування, тому що мита, які до цього були набагато більшими, зменшилися у деяких товарних групах на порядок (!). Це призвело до значних економічних зрушень в економіці країни. Сьогодні продукувати сільськогосподарську продукцію другого та третього рівнів обробки українським підприємствам вкрай невигідно, і цей ринок відданий Україною іноземним виробникам, у яких тільки одна проблема — збуту своєї продукції. Наростити в короткі терміни значні обсяги виробництва сільськогосподарської продукції з середнім та глибоким рівнем переробки закордонним підприємствам вкрай легко при мінімальних затратах, які мають мінімальний термін окупності, бо ця продукція стоїть на конвеєрі і відповідає таким стандартам якості, про які українські підприємці часто навіть і не чули.

Щоб виготовити таку продукцію на українських сільськогосподарських переробних підприємствах, потрібні довгострокові і дешеві кредитні ресурси, яких на сьогодні в країні немає і в найближчі 15–20 років не з'являться. Гарантії уряду, які у зарубіжних кредитних установах оцінюють за найнижчими рейтингами як дер-

жави-банкрута, не спонукають кредиторів до зменшення вартості кредитних ресурсів. Через фінансові труднощі українські переробні сільськогосподарські підприємства не можуть викупити достатньо сировини у своїх же українських аграріїв. Усе призначене для експорту українське збіжжя через псевдоукраїнські фірми, такі як «Нібулон» та інші, за демпінговими цінами викупляють усе вільне збіжжя та продають його за спекулятивними цінами на світових сировинних біржах, де українські переробні підприємства абсолютно не представлені.

Виходячи з вищезазначених причин можна стверджувати, що якщо українські переробні сільськогосподарські підприємства не мають можливості скласти конкуренцію зарубіжним виробникам у переробці сільськогосподарської сировини, то ринок української сільськогосподарської сировини буде і далі орієнтований на експорт. А в ринкових умовах, до яких невпинно рухається українська економіка, експортери сільськогосподарської продукції з мінімальною доданою вартістю, високою корупційною складовою та високою вартістю енергоресурсів обов'язково призведуть до неминучого банкрутства всіх сільськогосподарських виробників. У таких складних економічних умовах і нечітких перспективах ціна на головний виробничий ресурс сільськогосподарського виробника — землю — буде вкрай низькою.

Другою важливою особливістю змін від вступу України у СОТ є необхідність дотримання загальносвітових екологічних стандартів у процесі продукування сільськогосподарської продукції, яка пропонується на закордонні ринки. Знаючи скептично-поверхове відношення сільськогосподарських виробників до безумовного виконання вимог ЄС у сфері екології, можна припустити, що українська сільськогосподарська продукція буде значно обмежена в ринках

збуту. Головні ринки США, ЄС та Японії для України будуть практично заблоковані через недотримання нею екологічних стандартів, а дешеві і нестабільні ринки Близького Сходу, Росії та Азії не є високоліквідними. Тож маючи вигідний і відкритий ринок сільськогосподарської продукції для країн ЄС, Україна (її сільськогосподарські виробники) не зможе вести паритетну торгівлю політикою. Це призведе до виникнення прогресуючого диспаритету в експортно-імпортній торгівлі і росту обсягу заборгованості та проблем із стабільністю національної валюти. У разі проведення навіть «косметичних» заходів в екологічній сфері українськими сільськогосподарськими підприємствами (що мало ймовірно) продукція цих підприємств може бути допущена на європейські ринки, але із значно завищеною ціною, яка включатиме в себе екологічні затрати, що зробить українські товари неконкурентоздатними.

Не наше завдання оцінювати ефективність вступу України до СОТ, але відразу потрібно сказати, що вступ у СОТ був вигідним тільки фінансово-промисловим групам, які контролюють виробництво металів і рідкоземельних речовин та експортують за кордон. Свідомо сільськогосподарське виробництво країни було поставлено на грань банкрутства і в таких реаліях ціна на землю буде на дуже низькому рівні.

Одним із важливих чинників допуску продукції сільськогосподарських виробників з України на європейські ринки є дотримання стандартів відповідності нормам ЄС, що діють для всіх учасників ринку без будь-яких винятків. Це найбільш складна до виконання вимога, яка вимагає, за оцінками зарубіжних експертів, від 15 до 19 млрд євро, адже у нас і досі діють, але не завжди виконуються, стандарти колишнього СРСР, з частково заміненими назвами українською мовою. Таких значних фінансових ресурсів у найближчі 10 років

Україні не знайти. Так що і з цієї причини ринки збуту ЄС будуть для України зачиненими, а це знову спричинить відтік інвестиційних ресурсів із сільськогосподарського сектора і буде стимулювати падіння вартості української землі.

Не менш важливою проблемою сільськогосподарського виробництва в Україні є повна відсутність кваліфікованих кадрів, які б змогли працювати на землі у випадку, якщо, незважаючи на несприятливий інвестиційний клімат, інвестори все-таки прийдуть в Україну.

Нині у світі вкрай гостро стоїть проблема збуту будь-якої продукції, в тому числі й сільськогосподарської. Суть цієї величезної за своєю значимістю проблеми в тому, що до виникнення світової фінансової кризи вартість усіх товарів і послуг, що продукувалися, були урівноважені відповідною масою фінансових ресурсів і світова економіка була більш-менш збалансованою. Але оскільки з року в рік кредитний мультиплікатор генерував величезну кількість віртуальної нічим не забезпеченої вартості, то кількість товарів, взятих у кредит, постійно росла, і коли стався обвал кредитної системи в банківській сфері, де накопичилися недопустимо великі обсяги нічим не забезпечених деривативів, пройшла хвиля неплатежів. У результаті виключення 20-25 % віртуальної вартості (номінованих у доларах США) на такий же обсяг у валюті стало більше товарів, які не могли бути ніяк оплаченими, бо фіктивні платіжні засоби були в основному виведені із обороту активів банків.

Фактично товарів не стало більше, а стало менше реальних платіжних засобів. У результаті валютно-фінансової кризи і склалася ситуація штучного перевиробництва. Фактично наявними стали 20-25 % товарів і послуг, які не можуть бути оплачені в рамках встановлених раніше і збалансованих ринків збуту. Тепер, після вступу в СОТ України та Росії, ці товари та

послуги отримали нові ринки збуту в Росії та Україні в рамках забезпечення функціонування правил СОТ. Фактично для українських сільськогосподарських виробників, окрім українського споживчого ринку, закотився і російський, який для України був традиційно найбільш сприятливим. Таким чином, західна продукція сільськогосподарства на українському ринку є результатом глобальних макроекономічних змін і виправити цю ситуацію у найближчі 15-20 років буде практично неможливо.

Ця економічна ситуація, безперечно, відобразиться на активності інвесторів та їх прибутках. Для того, щоб зацікавити інвесторів вкладати гроші в інвестиційні програми в Україні, Кабінету Міністрів України потрібно буде радикально знижувати податки, надавати безоплатно різноманітні преференції та пільги, продавати або надавати в оренду земельні наділи за дуже зниженими цінами. Тільки такий традиційно зрозумілий підхід до залучення інвестицій може спрацювати в аграрному секторі. Проте такий варіант вкрай ризиковий і передбачає скорочення обсягу отриманих податків. Це становить велику проблему для вкрай перевантаженого бюджету країни. Процедура залучення інвесторів в економіку країни, особливо в аграрний сектор, тісно пов'язана із вартістю гектара землі. Зрозуміло, що підтримати ринкову ціну на вищому рівні можуть підприємства ризикованого бізнесу «Advantageous enterprise» в основному із Японії, США та Австралії. Причому важливо зазначити, що значну долю ризиків в економіці країни створюють малокомпетентні державні інституції, які заради наповнення бюджетів у короткостроковій перспективі нехтують вигодами довгострокового співробітництва. Можна однозначно стверджувати, що наявність у країні значної частки інвестиційного довгострокового капіталу завжди призводить до поступового росту цін на земельні ресурси.

Головним завданням досліджуваного економічного інструментарію є підбір таких земельних деривативів, які будуть зберігати свою високу вартість, будучи не зв'язаними безпосередньо із конкретно виділеним земельним наділом у плані його залучення до виробництва будь-якої продукції. Тут важливо скористатися випробуваною методикою відчуження фізичного золота, що являло собою гарантію купівельної спроможності американської валюти від самого долара США. Федеральна резервна система США свідомо відмовилася від гарантування фізичним золотом вартості міжнародної валюти долара США. Це дозволило друкувати додатково без будь-яких обмежень величезну кількість валюти. Міжнародні фінансові інститути швидко адаптувалися до нових економічних реалій і ні в кого вже не виникало питань про необхідність гарантування вартості американської валюти хоч якими-небудь банківськими активами.

Дався взнаки той факт, що на міжнародному фінансовому ринку альтернативною долару США валюти не було, аж допоки не з'явився європейський євро. Два центри друкування міжнародної валюти в США та Європі, на тлі економічного протистояння, викликали складні фінансово-економічні колізії, які сьогодні називають міжнародною кризою. Реальне товарне забезпечення долара США фізичним золотом рівноцінне

товарному покриттю земельного бона реальним земельним паєм. Тому аналогічно в перспективі можна буде відмовитися від гарантування вартості земельного бону земельним паєм і продукувати ліквідні деривативи на основі не земельних паїв, а земельних бонів. Цей інструмент дозволить активізувати фінансово-кредитний мультиплікатор і довести коефіцієнт мультиплікації до $K = 2-3$. Такий підхід дозволить отримати до державного бюджету дуже значні кошти, які вкрай потрібні нині Україні для вирішення соціальних питань та завдань модернізації застарілої економіки, що, в свою чергу, дозволить створити близько 10 млн нових робочих місць.

Реальна земля знову буде в руках держави. Ті, хто мають бажання отримати замість земельного бона земельну частку, повинні викупити її у держави за отриманий земельний бон чи за реальні валютні кошти, або взяти в оренду більше землі, ніж можна купити у власність, виплачуючи державі рентний платіж в розмірі 1/10 до вартості паю в рік. Таким чином, фермер може взяти безкоштовно на 1 пай десять паїв в оренду й отримати в сумі відповідну кількість гектарів землі. Науково доведено, що фермер, маючи більше 100 га і більше землі сільськогосподарського призначення, може вести конкурентне господарство із застосуванням новітніх технологій. Зараз же ситуація з використанням землі на селі тупикова. На двох, п'яти гектарах, розкиданих на території земельних часток, вести ефективно господарство неможливо в принципі, бо затрати тільки на транспортні операції перевищують, як правило, отрима-

ний за рік прибуток. Не дивно, що коли розпайовували землю, то ніхто з тих, хто приймав про це рішення в Уряді, не подумав про те, як прокласти дороги технологічного призначення і де взяти для цього такі величезні кошти. Потрібно або будувати дороги, або укрупнювати земельні ділянки. Без правильного вирішення цього важливого питання не можна ефективно на цих землях господарювати.

Важливо зазначити, що абсолютно неважливо, хто викупить земельні бони за їх номінальну вартість: чи міжнародні фінансові корпорації, чи іноземні фізичні особи, чи підприємства-резиденти, важливо, що це вигідно всім громадянам України, які будуть володіти земельними бонами. Бони мають отримувати всі громадяни, що досягли вісімнадцятирічного віку, щоб вони мали можливість відповідально ним розпоряджатися, на відміну від жителів, що не досягли цього віку. На сьогодні створено вже 42 тис. фермерських господарств, але велика кількість їх не працює, або працює «в тіні». Впровадження системи бонів — це є акт справедливості, який зміцнить повагу до приватної власності як такої, що має приносити реальний дохід в бюджет кожної сім'ї, а не так як тепер: власність начебто є у вигляді земельного паю, але через вкрай низьку фінансову віддачу довіра до власності у селян значно впала. Держава тепер зайнята не сприянням розвитку виробництва, а збільшенням боргових зобов'язань, які пізніше буде, безперечно, обернуто на бідних селян, у яких під лозунгом повернення боргів держави заберуть за безцінь практично всю землю.

ВИСНОВКИ

Надзвичайно важливим є обґрунтування наукових підходів до формування ціни на землю в умовах дії правил Світової організації торгівлі. При виборі економічного інструментарію необхідний такий підбір земельних деривативів, які будуть зберігати свою високу вартість, будучи не зв'язаними безпосередньо із конкретно виділеним земельним наділом у плані його залучення до виробництва будь-якої продукції.

