



Анатолій КУЧЕР,

кандидат педагогічних наук,
член-кореспондент
Академії економічних наук України,
завідувач сектора економічних досліджень
ННЦ «Інститут ґрунтознавства та агрохімії
імені О. Н. Соколовського»

У статті висвітлено проблемні аспекти й пропозиції щодо законодавчого забезпечення обігу земель сільськогосподарського призначення в контексті формування конкурентоспроможності землекористувачів і відтворення родючості ґрунтів. З огляду на фінансово-економічну, інституційну й психологічну неготовність суб'єктів потенційного земельного ринку запропоновано продовжити термін дії мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення в Україні щонайменше до 1 січня 2026 року.

Ключові слова: обіг сільськогосподарських земель, конкурентоспроможність землекористувачів, родючість ґрунтів, грошова оцінка, аграрні підприємства.

С БІГ ЗЕМЕЛЬ

І КОНКУРЕНТОСПРОМОЖНІСТЬ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАНЬ

УДК 631.15:339.137

Постановка проблеми

З наближенням імовірної дати зняття мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення дискусії довкола цього сегмента ринку загострюються. Водночас останнім часом дедалі частіше з'являються пропозиції, в тому числі законодавчі ініціативи щодо продовження мораторію на ринок земель сільгосппризначення до 2018 р. [1], або 2020 р. [2], або 2021 р. [3]. Такі пропозиції ґрунтуються на тому, що Україна не зможе започаткувати повноцінний ринок землі на наявній нормативній базі. Тому перед Міністерством економічного розвитку і торгівлі спільно з Міністерством аграрної політики та продовольства й Державною службою геодезії, картографії та кадастру А. П. Яценюк ставить завдання сформувати пакет законопроектів, що сприятимуть початку роботи земельного ринку. Учені вказують і на психологічну та інституційну неготовність до такого

серйозного кроку (недостатня довіра до влади, корупція тощо). Ще однією проблемою є наповнення земельного кадастру, що нині має багато протиріч. Наприклад, на особисті селянські господарства в Україні припадає 3,7 млн га. Водночас, за даними земельного кадастру, ця площа становить 3,3 млн га, а Держстат подає цифру у 2,6 млн га, тобто невідома навіть «кількість» товару, тобто землі, якою збираються торгувати [3]. Напевно, не краща ситуація і з обліком якості земель. Тому поки країна воює, поки в такій економічній і соціальній скруті, відкриття ринку сільгоспземель не на часі. Замість цього пропонується розвивати ринок землі через обіг права оренди земель сільськогосподарського призначення, використовуючи всі можливі обмеження щодо нецільового використання та спекулятивних операцій із землею й запровадити економічний експеримент локального рівня, розпочавши ринковий обіг із державних земель [4].

Мета статті — висвітлити пропозиції щодо законодавчого забезпечення обігу земель сільськогосподарського призначення в контексті формування конкурентоспроможності землекористувачів і відтворення родючості ґрунтів.

Виклад основного матеріалу

Аналізуючи наявні законодавчі ініціативи нормативно-правового забезпечення обігу земель сільськогосподарського призначення в контексті регулювання конкурентних земельних відносин і відтворення родючості ґрунтів, було сформульовано пропозиції, застосування яких може заповнити законодавчі прогалини в цій сфері, тому стисло їх розглянемо.

На наш погляд, у проекті Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» слід більше уваги приділити питанню формування цін на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, особливо на початковому етапі запровадження ринку цих земель. Очевидно, що дані нормативної грошової оцінки можуть бути використані при формуванні стартової ціни під час купівлі-продажу земельних ділянок сільгосппризначення. Для того, щоб уникнути різкого обвалу цін на землі сільськогосподарського призначення як один з варіантів можна законодавчо прописати таку позицію: ціна продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення не може бути нижчою за її нормативну грошову оцінку, встановлену на час продажу відповідно до закону, але цього, напевно, буде недостатньо через відносно низький її рівень.

З високим ступенем імовірності можна спрогнозувати, що з відміною мораторію на ринку з'являться десятки мільйонів гектарів землі, передусім тієї, що належить сільським пенсіонерам. Це більше половини площі всіх земель. А, як відомо, велика пропозиція — це низька ціна. І селяни будуть у черговий раз пограбовані й обезземлені вже остаточно. Тому завдання держави під час здійснення земельної реформи — на законодавчому рівні захистити власників земельних паїв, не допустити їх обезземелення.

На думку В. В. Горлачука, І. М. Семенчук, національний ринок земельних паїв має бути захищений від недобросовісної конкуренції антидемпінговим інструментарієм. Одним з таких інструментів є грошова оцінка земель, яку необхідно адаптувати до світових цін з метою розкриття національних конкурентних переваг. Однак нині

грошова оцінка орних земель в Україні становить 25,8 тис. гривень за гектар. На тлі загальних негативних тенденцій на українському просторі та геополітичних ризиків нині не простежується ефективна цінова політика щодо реальної ціни землі, хоча багато економістів, політиків, юристів, консультантів єдині в думках щодо необхідності її підвищення до рівня від 3 до 9 тис. дол. США [5].

Враховуючи високі якісні параметри ґрунтів, грошова оцінка орних земель повинна зрости, принаймні, до середньоєвропейських цін, становлячи 8-9 тис. дол. США, у результаті чого спекуляція землею втратить економічний сенс, а до аграрного активу буде додатково залучено реальний ресурс у сумі близько 4,9 трлн грн [(180 тис. грн/га · 32 млн га) — (25,8 тис. грн/га · 32 млн га)], що буде прогресивним кроком для посилення конкурентоспроможності землекористування [6].

Проте досягти такої грошової оцінки можна лише за певних умов: по-перше, суттєвого підвищення віддачі гектара вітчизняних земельних ресурсів, оскільки наразі в європейських країнах, де якість ґрунтів не краща, ніж у нашій державі, врожайність сільгоспкультур у 2-4 рази вища, ніж в Україні, в той час як землемісткість національної продукції в середньому у 8 разів перевищує аналогічний показник у країнах Євросоюзу [7]; по-друге, удосконалення вітчизняної фінансової системи в напрямі зниження й стабілізації відсоткових ставок та їх наближення до рівня країн Західної Європи (2-4%), оскільки нині недостатній рівень розвитку фінансових інститутів України через відносно високі відсоткові ставки за депозитами справляє негативний вплив на потенційну ринкову оцінку сільськогосподарських земель (табл. 1).

Так, за коефіцієнта капіталізації на рівні фактичної відсоткової ставки у 2014 р. за депозитами в іноземній валюті (6,7%) експертна грошова оцінка в середньому по аграрних підприємствах України (10960 грн/га) виявилася на 56,7% вищою проти її рівня (6994 грн/га), визначеного на підставі коефіцієнта капіталізації на рівні відсоткової ставки за депозитами в національній валюті (11,9%). Як і слід було очікувати, найвищою експертна грошова оцінка (36717 грн/га) виявилася за коефіцієнта капіталізації на рівні 2%, що на 47,6% більше проти чинної грошової оцінки сільськогосподарських угідь (24869 грн/га). Характерно, що середня експертна грошова оцінка (24478 грн/га) за коефіцієнта капіталізації 3% є дуже близькою до чинної грошової оцінки сільськогосподарських угідь, хоча в розрізі областей спостерігаються суттєві відхилення.

Таблиця 1

**РОЗРАХУНОК ПОТЕНЦІЙНОЇ ЦІНИ
(ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ)
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІД АГРАРНИХ ПІДПРИЄМСТВ
ЗА МЕТОДОМ КАПІТАЛІЗАЦІЇ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ, 2014 р.**

Області	Орендна плата, грн/га*	Розрахункова потенційна ціна (експертна грошова оцінка) (грн/га) за коефіцієнтом капіталізації†:					
		на рівні рекомендованого терміну капіталізації**			на рівні фактичної відсоткової ставки за депозитами**		
		50 років — 2%	33 роки — 3%	25 років — 4%	у середньому 10,5%	у національній валюті 11,9%	в іноземній валюті 6,7%
Вінницька	791,9	39596	26397	19798	7542	6655	11820
Волинська	518,5	25926	17284	12963	4938	4357	7739
Дніпропетровська	692,0	34598	23066	17299	6590	5815	10328
Донецька	763,2	38160	25440	19080	7269	6413	11391
Житомирська	528,2	26408	17606	13204	5030	4438	7883
Закарпатська	454,2	22708	15138	11354	4325	3816	6778
Запорізька	653,1	32655	21770	16327	6220	5488	9748
Ів.-Франківська	874,6	43729	29153	21865	8329	7349	13054
Київська	1006,4	50319	33546	25159	9584	8457	15020
Кіровоградська	795,6	39781	26521	19891	7577	6686	11875
Луганська	321,5	16076	10717	8038	3062	2702	4799
Львівська	544,8	27241	18161	13621	5189	4578	8132
Миколаївська	656,4	32818	21879	16409	6251	5516	9796
Одеська	510,3	25517	17011	12758	4860	4289	7617
Полтавська	1097,5	54877	36585	27438	10453	9223	16381
Рівненська	610,6	30528	20352	15264	5815	5131	9113
Сумська	597,5	29875	19917	14938	5691	5021	8918
Тернопільська	672,3	33616	22410	16808	6403	5650	10035
Харківська	753,5	37676	25118	18838	7176	6332	11247
Херсонська	570,1	28506	19004	14253	5430	4791	8509
Хмельницька	585,1	29256	19504	14628	5573	4917	8733
Черкаська	1097,1	54856	36571	27428	10449	9219	16375
Чернівецька	849,7	42486	28324	21243	8093	7141	12683
Чернігівська	642,6	32128	21418	16064	6120	5400	9590
Україна	734,3	36717	24478	18359	6994	6171	10960

Примітка.

* Основні економічні показники виробництва продукції сільськогосподарства в сільськогосподарських підприємствах за 2014 рік: стат. бюл. — К.: Держслужба статистики, 2015. — 84 с.

** Середньозважені відсоткові ставки за новими депозитами резидентів (крім інших депозитних корпорацій) за секторами економіки за 2014 р. [Електронний ресурс] / Бюлетень Національного банку України. — Режим доступу: http://www.bank.gov.ua/control/uk/publish/category?cat_id=58127.

Джерело: авторські розрахунки на основі офіційних даних Державної служби статистики України та Національного банку України.

Екстраполюючи наявну тенденцію в динаміці експертної грошової оцінки сільськогосподарських угідь аграрних підприємств України, здійснено прогноз її ймовірної величини на 2016–2020 рр. (табл. 2). Отже, якщо не буде досягнуто істотних зрушень у

Таблиця 2

**ПРОГНОЗ ПОТЕНЦІЙНОЇ ЦІНИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ
УГІД АГРАРНИХ ПІДПРИЄМСТВ УКРАЇНИ ЗА МЕТОДОМ
КАПІТАЛІЗАЦІЇ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ**

Експертна грошова оцінка за коефіцієнтом капіталізації на рівні фактичної відсоткової ставки за депозитами	Тенденція зміни за 2008-2014 рр.	R ²	Прогнозна експертна грошова оцінка, грн/га за роками				
			2016	2017	2018	2019	2020
У національній валюті	$y = 713,3 + 785,9t$	0,937	7786	8572	9358	10144	10930
В іноземній валюті	$y = 492,9 + 1579,0t$	0,904	14640	16219	17798	19377	20956
У середньому	$y = 853,6 + 889,5t$	0,947	8858	9749	10638	11528	12417

Джерело: авторські розрахунки.

підвищенні ефективності виробництва й удосконаленні фінансових інститутів, то ймовірна ціна одного гектара сільськогосподарських угідь у разі скасування мораторію у 2016 р. в Україні може становити 7786-14640 грн. За такої ціни землі включення її в економічний обіг для одержання оборотних коштів через заставу землі чи права її оренди є сумнівним, оскільки не дозволить вирішити проблему дефіциту фінансових ресурсів.

У разі збереження наявних тенденцій навіть у 2020 р. не вдасться досягти високого рівня експертної грошової оцінки сільськогосподарських угідь, визначеної за методом капіталізації вартості оренди. Тому продаж цих земель можна розпочинати лише після того, як фінансові інститути України перейдуть до розвиненого стану, тобто депозитні ставки відповідатимуть рівню передових країн (поки що спостерігаємо зворотну тенденцію в їхній динаміці). Якщо ж продаж цих земель розпочинати за умов слабого розвитку фінансової системи, він буде носити переважно спекулятивний характер.

Для запобігання спекулятивним операціям на ринку земель у проекті Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» передбачено запровадження регресивної шкали державного мита під час перепродажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення протягом 10 років з дня укладення договору відчуження. Державне мито справляють за посвідчення договорів купівлі-продажу земельних ділянок сільгосппризначення (сільськогосподарських угідь) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва й особистого селянського господарства в разі їх продажу: у перший рік з дня укладання договору відчуження, за яким ця ділянка перейшла у власність відчужувача, — 100% нормативної грошової оцінки земельної ділянки; у другий рік — 90; у третій рік —

80; у четвертий рік — 70; у п'ятий рік — 60; у шостий рік — 50; у сьомий рік — 40; у восьмий рік — 30; у дев'ятий рік — 20; у десятий рік — 10% нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

При цьому санкції за спекуляцію землею, на думку вчених, з якою ми згодні, повинні перейти в площину Податкового кодексу, яким потрібно передбачити митні збори на порядок вищі, ніж сучасна нормативна грошова оцінка земель, і пропонувані в проектах законів санкції. Справді, за вартості 1 м² у приміській зоні м. Києва у межах 10-100 дол. США, а сотки — від 1 до 10 тис. дол. США, санкція за перепродаж 1 га в розмірі 25 тис. грн за вартості 1 га до 1 млн дол. США, аж ніяк не вплине позитивно на ситуацію. Тому, наприклад, землі в Київській області перепродаватимуть по 3-5 разів за рік із сплатою мізерних штрафів і санкціонованих платежів такого рівня [8].

Як свідчать дослідження науковців, щонайменше 10% власників земельних паїв хотіли б їх продати, що в межах країни становить близько 3 млн га [9]. Якщо припустити можливість продажу цих сільськогосподарських угідь хоча б за ціною, що відповідає сучасній нормативній грошовій оцінці, то продавці-власники земельних часток (паїв) отримають більше 7,5 млрд грн, переважна більшість яких, очевидно, буде спрямована на споживчий ринок держави, що може бути істотним поштовхом до розкручування інфляційної спіралі в країні. Як один із способів виходу з такої ситуації може бути поетапний перехід до повномасштабного запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення. На першому етапі (тривалістю 5-7 років) право купівлі сільськогосподарських угідь можна надати лише державі, а на другому — фізичним особам, які обробляють відповідні угіддя й хотіли б їх купити [9]. Інші вчені як один з варіантів переходу до ринку землі пропонують створення на першому етапі ринку з обмеженою пропозицією за рахунок аграрних державних підприємств як найменш ефективних, з обсягом пропозиції в розмірі, що не перевищує 1 млн га на рік [10]. Є також пропозиції щодо купівлі-продажу земель запасу та резервного фонду, площа яких в Україні становить 7 млн га, що належать до земель державної форми власності [6].

Вважаємо, що земельна політика держави у сфері конкурентних відносин має бути спрямована на недопущення монополізації ринку оренди землі й ринку землі сільськогосподарського призначення та втрати конкуренції на них. Проте результати аналізу свідчать про значну загрозу монополізації ринку, зокрема, й з боку великих агропромислових формувань. Тому слід законодавчо обмежити орендний латифундизм — надконцентрацію в одних руках величезних площ орендованих земель, що породжує

монополізм на ринку оренди землі. Для цього доцільно в прикінцевих і перехідних положеннях проекту Закону внести доповнення до Закону України «Про оренду землі», яким передбачити надання права районним Радам народних депутатів, залежно від місцевих умов, встановлювати конкретну межу оренди сільськогосподарських земель одним орендарем з умовою, що ця межа не повинна перевищувати 50% від усієї площі товарного сільськогосподарського виробництва адміністративного району. Водночас слід передбачити можливий вихід за межі цього відсотка в разі, коли в адміністративному районі є сільськогосподарські землі, які не використовують у сільськогосподарському обороті через відсутність бажаючих (потенційних орендарів) взяти ці землі в оренду.

Ще одне важливе питання на порядку денному в контексті скасування мораторію на продаж сільгоспземель стосується того, скільки землі можна давати в одні руки. До 2015 року згідно з чинним законодавством фізична особа мала право на власність, яке обмежувалося 100 гектарами. Нині цієї норми вже немає, тому погоджуємося з тими, хто вважає, що таке обмеження потрібно закріпити знову на законодавчому рівні [1].

У прикінцевих і перехідних положеннях проекту Закону передбачено введення збору на розвиток інфраструктури територій населених пунктів сільських (селищних) рад. При цьому «платниками збору є власники, землекористувачі та орендарі земель сільськогосподарського призначення, які ведуть товарне сільськогосподарське виробництво та фермерське господарство за місцем розташування земельної ділянки». Одне з запитань, що виникає при цьому: хто має бути платником збору в разі оренди земельних часток паїв — орендодавець (фізична особа, яка є власником цієї частки) чи орендар (землекористувач)? На наш погляд, у цьому разі це має бути землекористувач.

З огляду на те, що стратегічним завданням державної політики у сфері аграрного землекористування є забезпечення раціонального використання й охорони земель на основі його екологізації, захисту ґрунтів від деградації, збереження та відтворення їхньої родючості, є об'єктивна необхідність формування ефективного механізму справляння й цільового використання земельного податку, адже з усієї сукупності обов'язкових платежів лише земельне оподаткування здатне виконати досить специфічні для податків функції вирівнювання умов господарювання (створення рівних умов на землях різної якості) та стимулювання раціонального використання землі (підвищення відповідальності за ефективне використання угідь). Для цього доцільно

запровадити диференційований підхід до земельного оподаткування, одним з варіантів якого, на наш погляд, може бути такий:

- у разі забезпечення позитивного балансу гумусу в ґрунті в році, що передує податковому (звітному) періоду для сплати податку, його ставка за один гектар земель сільськогосподарського призначення становить 0,1% від їх нормативної грошової оцінки;
- у разі забезпечення рівноважного балансу гумусу в ґрунті в році, що передує податковому (звітному) періоду для сплати податку, його ставка за один гектар земель сільськогосподарського призначення становить 0,5% від їх нормативної грошової оцінки;
- у разі забезпечення дефіцитного балансу гумусу в ґрунті в році, що передує податковому (звітному) періоду для сплати податку, його ставка за один гектар земель сільськогосподарського призначення становить 1% від їх нормативної грошової оцінки.

Платниками податку мають бути юридичні особи, які є власниками і/або землекористувачами (орендарями) земель сільськогосподарського призначення, які ведуть товарне сільськогосподарське виробництво та фермерське господарство за місцем розташування земельної ділянки. Сільськогосподарські підприємства й фермерські господарства, що виробляють органічну (екологічно чисту) аграрну продукцію, від сплати земельного податку звільнюються. 50% коштів від цього податку слід направляти в Державний фонд відтворення родючості ґрунтів з подальшим їх цільовим використанням для фінансування (повного і/або часткового відшкодування вартості) ґрунтоохоронних заходів стратегічного характеру, які не під силу провести самим товаровиробникам, і які мають тривалу післядію; 50% коштів слід використовувати на фінансове стимулювання землевласників і землекористувачів до екологізації землекористування. Світовий досвід застосування екологічних платежів показує, що їх природа пов'язана зі стимулюванням упровадження у виробництво сучасних екологічно безпечних технологій.

Для посилення державного контролю за охороною й відтворенням родючості ґрунтів під час реалізації орендних відносин слід у прикінцевих та перехідних положеннях проекту Закону внести доповнення до Закону України «Про оренду землі» такого змісту: у статті 15 істотні умови договору оренди землі доповнити такою: «якісний стан земельної ділянки (пау)». Цю ж статтю слід доповнити позицією: «Невід'ємною частиною договору оренди землі є агрохімічний паспорт земельної ділянки». Агрохімічний паспорт — це офіційний документ про стан родючості ґрунтів земельної ділянки, який повинен мати кожен власник, користувач, у тому числі орендар земельної ділянки, і який повинен містити відомості про якісні характеристи-

ки ґрунту, ступінь розвитку деградаційних процесів, рівень придатності ґрунтів для сільськогосподарського використання, інтегральний показник родючості (бал бонітету ґрунту), інструкції та першочергові вимоги щодо збереження родючості ґрунтів у процесі сільськогосподарського виробництва.

У проєкті Закону слід приділити більше уваги питанню про те, що «Предметом іпотеки може бути право оренди, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), право користування нерухомим майном, яке надає орендарю чи користувачу право будувати, володіти та відчужувати об'єкт нерухомого майна». Згідно із Законом України «Про іпотеку», «іпотека — вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом». Одне з питань, що виникає при цьому, полягає в тому, як за допомогою права оренди земельної ділянки сільгосппризначення кредитор може задовольнити свої вимоги?

Зважаючи на викладене, а також беручи до уваги те, що, згідно з результатами опитування, проведеного серед сільгоспвиробників агенцією «Agri-Survey» у травні 2015 р., 70% аграріїв проти введення ринку земель сільськогосподарського призначення у 2016 р., тобто абсолютна більшість сільськогосподарських виробників виступають проти скасування мораторію на продаж землі в Україні (56% аграріїв проти ринку землі як такого, ще 14% вважають, що ринок землі варто запроваджувати, але не зараз, лише 13% опитаних підтримують ідею продажу земель сільгосппризначення в Україні, тоді як решта 17% аграріїв не змогли відповісти на це запитання) [11], для попередження втрати земель сільськогосподарського призначення, зубожіння селян, підвищення рівня урбанізації та створення й запровадження відповідної правової бази, необхідної ринкової інфраструктури, механізму державного регулювання цивілізованого земельного ринку пропонуємо продовжити строк дії мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення в Україні щонайменше до 1 січня 2026 року.

Більшість експертів й аналітиків ринку пропонують розпочати обіг земель сільськогосподарського призначення з пілотної практики продажу державних земель на аукціонах, що може позбавити суспільство корупції й показати справжню вартість цих земель. Із цим, напевно, варто погодитися.

Отже, включення земель у ринковий обіг можливе лише за реалізації низки заходів, у тому числі: радикальної зміни державної стратегії землекористування, проведення бонітування ґрунтів за досконалою методикою й уведення справедливої ціни на землю, обов'язкової фіксації стану ґрунтів на момент продажу й у подальшому в процесі їхнього систематичного державного моніторингу, суттєвого удосконалення чинного ґрунтоохоронного законодавства, яке повинно передбачати введення значних штрафних санкцій аж до повернення земельної ділянки в державну власність у разі грубого порушення правил раціонального землекористування (незалежно від форми власності на землю), уведення й реалізацію державної (національної) програми охорони ґрунтів [12]; приведення у відповідність нормативно-правової бази й підготовки інформаційного поля для роз'яснення всіх положень і ризиків цього кроку, в першу чергу необхідно зробити відкритий кадастр, розмежування земель, нову нормативно-грошову оцінку в кожному регіоні, організувати можливість швидко реєструвати договори й отримувати акти, ліквідувати корупційні схеми, провести інвентаризацію всіх земель комунальної, державної та приватної власності, створити рівні умови для всіх учасників ринку [3].

Висновки

З огляду на сучасні геополітичні й фінансово-економічні реалії та інституційну й психологічну неготовність суб'єктів потенційного земельного ринку доцільно продовжити термін дії мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення в Україні щонайменше до 1 січня 2026 року. У найближчій і середньостроковій перспективі визначальним орієнтиром розвитку конкурентоспроможних землекористувань аграрних підприємств має стати довгострокова оренда земельних паїв, що зазвичай сприяє перерозподілу землі на користь ефективніших землекористувачів, які забезпечують землевласникам одержання належної орендної плати. При цьому слід неухильно дотримуватися державної ґрунтоохоронної політики, спрямованої на виконання чинного земельного законодавства незалежно від форми власності. У віддаленій перспективі варто очікувати зняття мораторію, проте Україна потребує поетапного запровадження цивілізованого обігу земель сільгосп-призначення, тому одним із перспективних напрямів еволюційного розвитку цього сегмента ринку може бути запровадження пілотних проектів продажу державних земель на аукціонах. Проте це питання теж потребує наукового опрацювання, що може стати перспективою дальших досліджень.

Література

1. Іщенко Г. Коли годувальниця піде з молотка? [Електронний ресурс] / Г. Іщенко // Урядовий кур'єр. — Режим доступу: <http://ukrainer.gov.ua/uk/articles/koli-goduvalnitsya-pide-z-molotka/>.
2. Кириленко І. Нема такої ціни, якої насправді вартує український чорнозем / І. Кириленко // Землевпорядний вісник. — 2015. — № 6. — С. 10-15.
3. Івченко В. Мораторій не можна знімати раніше 2020 року [Електронний ресурс] / В. Івченко. — Режим доступу: http://ucab.ua/ua/pres_sluzhba/blog/vadim_ivchenko/moratoriy_ne_mozhna_znimati_ranishe_2020_roku/.
4. Кучер М. Земля — це той товар, з яким не варто спішити на базар / М. Кучер // Землевпорядний вісник. — 2015. — № 9. — С. 7-11.
5. Козаченко Л. Сьогодні не найкращий час для торгівлі землею / Л. Козаченко // Земельне право України: теорія і практика. — 2011. — № 5. — С. 28-29.
6. Горлачук В. В. Трансформаційні процеси розвитку соціально-орієнтованого ринку земельних паїв / В. В. Горлачук, І. М. Семенчук // Наукові праці. Економіка: наук.-метод. журн. — Вип. 177, Т. 189. — Миколаїв: ЧДУ ім. П. Могили, 2012. — С. 128-135.
7. Федоров М. М. Земельна реформа і розвиток ринкових земельних відносин / М. М. Федоров // Економіка АПК. — 2011. — № 7. — С. 55-60.
8. Шарий Г. І. Сучасні земельні відносини на селі / Г. І. Шарий // Економіка АПК. — 2014. — № 4. — С. 12-17.
9. Олійник О. В. До проблеми повномасштабного запровадження ринку землі в Україні / О. В. Олійник, Т. І. Олійник // Економіка АПК. — 2011. — № 7. — С. 60-66.
10. Кваша С. М. Очікувані наслідки переходу до ринку землі / С. М. Кваша, А. В. Скрипник, О. В. Жемойда // Економіка АПК. — 2015. — № 7. — С. 32-40.
11. 70% аграріїв проти введення ринку земель сільськогосподарського призначення у 2016 році [Електронний ресурс]. — Режим доступу : http://www.ucab.ua/ua/pres_sluzhba/novosti/70_agrariiv_proti_vvedennya_rinku_zemel_silskogospodarskogo_priznachennya_u_2016_rotsi/.
12. Балюк С. А. Скасування мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення: доцільно чи ні? [Електронний ресурс] / С. А. Балюк, М. В. Медведєв // Голос України. — Режим доступу : <http://www.golos.com.ua/article/258592>.

TURNOVER OF LAND AND COMPETITIVENESS OF LAND USE

Kucher A.

The problematic aspects and proposals for legislative support of agricultural lands in the context of formation of competitiveness of land use and soil fertility are highlighted in the article. Given the economic and financial, institutional and psychological unpreparedness of the potential subjects of the land market, it is proposed to extend the moratorium on sale of agricultural land in Ukraine, at least until January 1, 2026.

Keywords: *agricultural land turnover, competitiveness of land use, soil fertility, monetary valuation, agricultural enterprises.*

ОБОРОТ ЗЕМЕЛЬ И КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТЬ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЙ

Кучер А.

В статье освещены проблемные аспекты и предложения по законодательному обеспечению оборота земель сельскохозяйственного назначения в контексте формирования конкурентоспособности землепользований и воспроизводства плодородия почв. Учитывая финансово-экономическую, институциональную и психологическую неготовность субъектов потенциального земельного рынка, предложено продлить срок действия моратория на куплю-продажу земель сельскохозяйственного назначения в Украине как минимум до 1 января 2026 г.

Ключевые слова: *оборот сельскохозяйственных земель, конкурентоспособность землепользования, плодородие почв, денежная оценка, аграрные предприятия.*