УДК 322.2

Г. М. Калетнік,
д. е. н., професор, ректор, Вінницький національний аграрний університет
С. В. Козловський,
д. е. н., доцент, завідувач кафедри адміністративного менеджменту та державного управління, Вінницький національний аграрний університет
В. М. Ціхановська,
к. е. н., доцент, декан факультету менеджменту,
Вінницький національний аграрний університет

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ТА РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

У даній статті проведено дослідження перспектив розвитку земельних відносин в Україні. Визначено проблеми розвитку земельних відносин в Україні. Проаналізовано сучасний етап становлення ринку землі. Запропоновані заходи щодо активізації розвитку земельних відносин в Україні.

In given article are executed research of prospects of development of ground attitudes in Ukraine. Problems of development of ground attitudes in Ukraine are determined. The present stage of existence of the market of the ground is analysed. Actions of activization of development of ground attitudes in Ukraine are offered.

Ключові слова: розвиток, ринок землі, оренда, продаж.
Key words: development, the market of the ground, rent, sale.

ВСТУП

Основа природно-ресурсного комплексу України — потенціал земельних ресурсів (сільськогосподарських угідь), який становить близько 2/5 від сумарного природно-ресурсного потенціалу держави. В цілому, земельні ресурси є головною природною продуктивною силою у 20 з 24 областей України та АР Крим. Земля належать до категорії, яка охоплює певну сукупність природних, а також соціально-економічних об'єктів та їх властивостей. Завдяки своїм унікальним характеристикам земля є важливим засобом виробництва в багатьох галузях народного господарства. Для галузей промисловості земля є місцем розташування підприємств, базисом для розміщення споруд, а в сільському господарстві це і предмет праці, і засіб праці, і основний засіб виробництва. Для видобувної галузі земля є постачальником сировини. Все це й визначає надзвичайно важливе економічне значення землі в формуванні стійкого економічного розвитку України.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Розвиток ринкових відносин в аграрному секторі економіки України передбачає формування цивілізованого ринку сільськогосподарських земель. При цьому наголос потрібно зробити саме на слові "цивілізований". Земельні ресурси є джерелом національного багатства, від їх використання залежить стійкий економічний розвиток країни, рівень життя і здоров'я нації. Формуванню земель-

Передплатний індекс 21847

ного ринку належить чільне місце в аграрній реформі, що, у свою чергу, передбачає реформування відносин власності і визнання землі товаром [1—5].

АНАЛІЗ ОСТАННІХ НАУКОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Проблематика регулювання земельних відносин є предметом досліджень широкого кола вітчизняних науковців, таких як Д.І. Бабміндра, І.К. Бистряков, П.І. Гайдуцький, А.С. Даниленко, Й.М. Дорош, О.Ф. Ковалишин, А.М. Мірошниченко, А.Г. Мартин, Л.Я. Новаковський, О.С. Новоторов, С.О. Осипчук, П.Т. Саблук, А.М. Третяк, М.М. Федоров, М.А. Хвесик, А.Д. Юрченко та інших. Попри це, залишаються дискусійними підходи різних дослідників щодо напрямів розвитку земельних відносин в Україні.

Метою дослідження є розробка теоретичних і практичних положень щодо розвитку земельних відносин та ринку землі в Україні.

Рис. 1. Проблеми розвитку земельних відносин в Україні

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Земельна реформа в Україні триває вже двадцять років, але цей досить довгий період реформування так і не став запорукою формування сталого землекористування, а поточний стан земельних відносин можна вважати кризовим і таким, що стримує розвиток продуктивних сил. Основні невирішені проблеми розвитку земельних відносин в Україні наведено на рис. 1 [1—2].

Ринок землі реалізується за допомогою таких ринкових операцій, як купівля-продаж, оренда, іпотека, обмін (рис. 2). На сучасному етапі купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення не здійснюється. Громадяни України можуть купувати і продавати лише ті ділянки, які вони отримали у приватну власність для ведення особистого підсобного господарства, садівництва, присадибних ділянок та дачного і гаражного будівництва. Неможливість купівлі-продажу сьогодні пояснюється [1—2]:

— по-перше, відсутністю платоспроможного попиту на землю з боку більшої частини населення;

— по-друге, неврегульованістю багатьох питань земельних відносин;

— по-третє, відсутністю відповідної ринкової інфраструктури та достовірної системи ціноутворення на землю;

— по-четверте, неготовністю сільського населення брати участь у купівлі-продажі земель та існуючою упередженістю щодо соц-

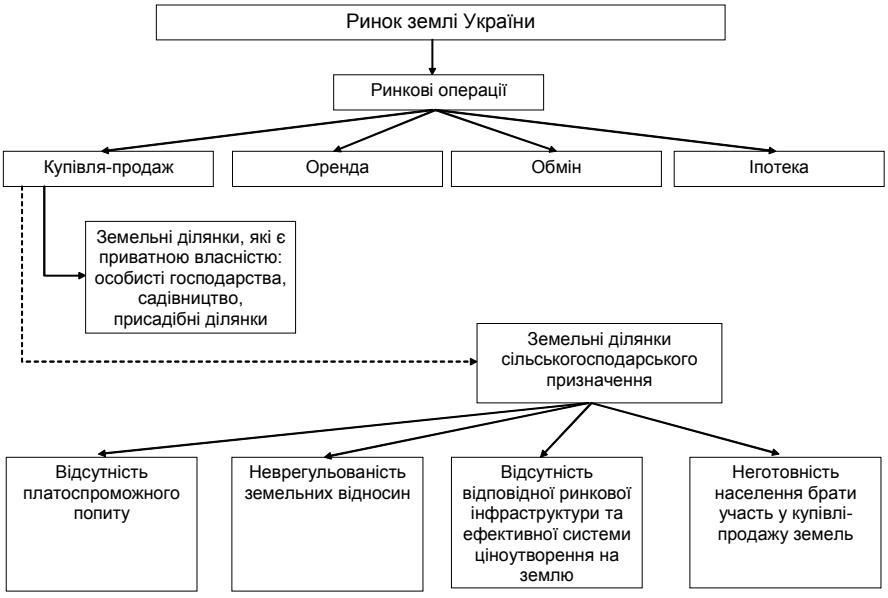

Рис. 2. Сучасний етап становлення ринку землі

Передплатний індекс 21847

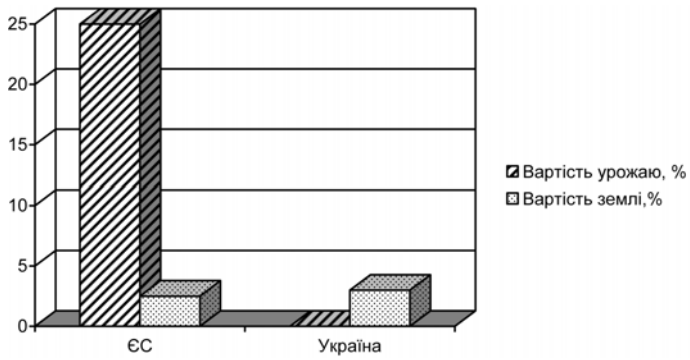

Рис. 3. Розмір орендної плати за землю в ЄС та Україні

іально-економічної небезпеки купівлі-продажу землі.

Частково ринок сільськогосподарських земель реалізується за допомогою оренди. Проте і тут низка важливих питань залишаються невирішеними, зокрема:

— потребують уточнення методики визначення ставок орендної плати;

— не вирішені питання з оптимізацією строків оренди землі тощо.

На думку багатьох дослідників [1—5], із підвищенням ефективності аграрного виробництва та зростанням економічного становища орендарів розмір орендної плати повинен зростати, оскільки визначальним критерієм земельної власності є не сама наявність земельної ділянки, а дохід, який можна з неї отримати. Практика визначення обсягу орендної плати у різних країнах є різною. У країнах ЄС орендна плата за використання сільськогосподарських земель в середньому становить 20—25% від вартості урожаю, або 2,5 % вартості землі, див. рис. 3. Високою є орендна плата у Швеції — 7—9 % вартості реалізованої продукції. Причому кожні три роки вона зростає приблизно в 1,5 рази, що зумовлено підвищенням цін на засоби виробництва і продукцію сільського господарства. У Данії, залежно від якості орендованої землі, орендна плата змінюється у межах 16—20 % від вартості урожаю.

В Україні з метою створення сприятливих умов для ефективного господарювання, посилення захисту права власності селян на землю, формування сталого землекористування Указом Президента України від 19 серпня 2008 р. № 725 "Про додаткові заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)" внесено зміни до раніше чинних нормативних актів і запропоновано збільшити мінімальний розмір орендної плати з 1,5 % до не менш, ніж 3 % визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки або земельної частки (паю). Ця плата має поступово збільшуватися залежно від результатів господарської діяльності та фінансово-економічного стану орендаря.

Слід підкреслити, що оренда також є поширеним та найменш затратним способом використання сільськогосподарських угідь. Найбільш оптимальною при цьому є середньострокова оренда — терміном на 6—10 років (табл. 1). Такі терміни оренди дозволяють орендарям здійснювати інвестиції у довгострокове поліпшення земель та отримати віддачу на вкладений капітал впродовж довгострокового періоду [4].

Таблиця 1. Укладення договорів оренди земельних ділянок та земельних часток

Показники	Роки (станом на 1 січня)					
	2001	2005	2008	2009	2010	2011
Укладено договорів оренди земельної частки (паю), всього	100	100	100	100	100	100
з них згідно державних актів	-	42,3	74,7	86,9	87,3	90,3
Із загальної кількості договорів укладено:						
- з господарствами, де отримано земельний (пай) або їх правонаступниками	85,1	68,7	49,9	42,2	42,2	39,8
- з фермерськими господарствами	4,4	8,1	12,8	14,0	14	14,3
- з іншими суб'єктами	10,5	23,2	37,3	43,8	43,8	45,9
Із загальної кількості договорів укладено з селянами-пенсіонерами	52,3	53,5	52,9	52,9	52,9	52,6
Укладено договорів оренди за строками їх дії:						
на 1-3 роки	45,7	26,2	15,8	9,9	10,0	8,5
на 4-5 років	41,2	61,4	57,2	49,4	49,0	46,2
на 6-10 років	11,3	10,2	19,9	30,4	30,6	33,9
на більше 10 років	1,8	2,2	7,1	10,3	10,4	11,4

Визначальними критеріями при формуванні земельних масивів, що передаються в оренду, є: родючість земель та їх наближеність до великих промислових центрів і сировинних зон.

У цьому зв'язку в останні роки відбувається значне посилення конкуренції на ринку оренди та суборенди земель. Якщо держава законодавчо регламентує нижню межу орендної плати на рівні 3,0% від нормативної грошової оцінки, то інтегро-

Передплатний індекс 21847

вані структури пропонують до 8%. Якщо в середньому по Україні вона становить 303,4 грн. за 1 га, то у великих аграрних об'єднаннях за умов укладення договорів на термін понад 5 років вона досягає 750 грн. за 1 га.

Кількість підприємств, які уклади договори, та розмір оренди на сільськогосподарські землі в Україні за 2009—2010 р. наведений на рис. 4. З рисунка видно що найбільша кількість договорів на оренду укладена при орендній платі в межах 1,5—3 % від вартості землі [1—4].

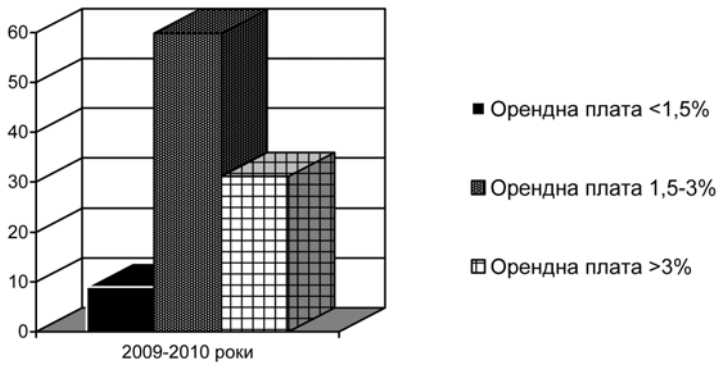

Рис. 4. Кількість підприємств, які уклали договори, та розмір оренди (від вартості землі) на сільськогосподарські землі в Україні 2009—2010 р.

Згідно зі Законом України "Про оренду землі" [6], орендна плата за землю може здійснюватися в грошовій, натуральній формі або у їх поєднанні.

Згідно зі Законом України "Про оренду землі" [6], обсяг, форми та терміни виплати орендної плати встановлюються за домовленістю сторін та зазначають у договорі оренди. Величину орендної плати визначають у відсотках від грошової оцінки землі з урахуванням коефіцієнтів індексації, якщо інше не передбачено у договорі.

За даними 2010 р., серед форм оплати переважала натуральна форма, тобто оплата за оренду сільськогосподарською продукцією (71,6 %) (рис. 5).

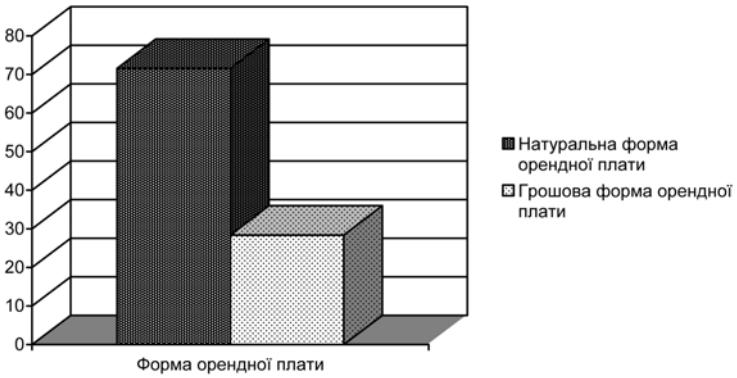

Рис. 5. Форма орендної плати за сільськогосподарські землі в Україні, %, 2010 р.

За останні роки спостерігається зменшення частки натуральної форми орендної плати (у 2001 р. її частка становила 81,45 %) та поступове збільшення грошової форми. Зауважимо, що у розвинених країнах виплата орендної плати здійснюється виключно в грошовій формі. Істотне переважання негрошових форм орендної плати в Україні є ознакою все ще неринкового характеру аграрних орендних відносин і негативним явищем, оскільки під час розрахунку із власниками земельних ділянок ціни на сільськогосподарську продукцію керівники підприємств встановлюють самостійно і визначають їх на рівні, який значно перевищує ринковий. Це дозволяє їм сплачувати селянам значно меншу плату, ніж це є насправді [1].

Також варто звернути увагу і на вартість оренди в світі і Україні (рис. 6).

В Україні орендна плата є значно нижчою порівняно з розвиненими країнами. Станом на 1 січня 2011 р. середній розмір орендної плати в розрахунку на один гектар орендованої землі дорівнював 303,4 грн. В той же час орендна плата за один гектар ріллі в Японії становить 1685,7 доларів (хоча цей приклад не є характерним), але в Нідерландах ця плата складає 310 дол., Німеччині — 260 дол.

Таким чином, орендні відносини в нашій державі ще не характеризуються достатньо високою соціально-економічною та екологічною ефективністю. Тому, на наш погляд, в Україні варто запровадити новий, більш

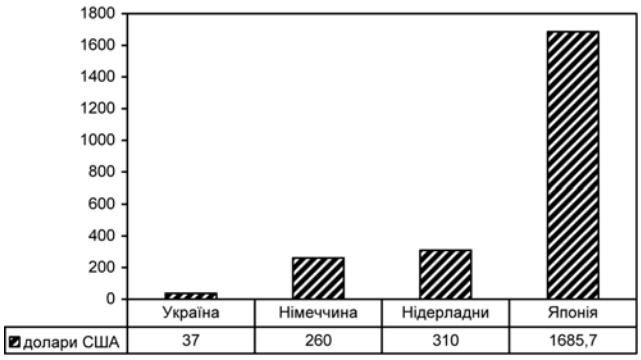

Рис. 6. Вартість оренди сільськогосподарської землі (за гектар), 2010 р.

Передплатний індекс 21847

дієвий механізм державного регулювання оренди землі, спрямований на забезпечення ефективного землекористування та вирішення соціальних проблем сільського населення, а також запровадження механізму купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення за умов надійного гарантування прав українських селян на володіння цими землями.

ВИСНОВКИ

Пріоритетним завданням держави має стати захист прав власників землі — українських селян, орендодавців та орендарів. З цією метою необхідно в чинному законодавстві України [7] передбачити механізми вирішення завдань, серед них [2]: надання можливості викупу орендарем орендованої земельної ділянки; збільшення рівня орендної плати; введення застави землі або права оренди, що сприятиме залученню сільськогосподарськими товаровиробниками додаткових фінансових ресурсів; проведення земельних торгів за право оренди або купівлю-продаж земельних ділянок; створення об'єднань власників земельних часток (паїв); запровадження суворої відповідальності власників землі та орендарів за порушення умов, зазначених в договорах купівлі-продажу або оренди землі; проведення постійного контролю за дотриманням власниками землі та орендарями умов договорів, чинних стандартів та нормативів раціонального й ефективного землекористування; створення відповідного механізму страхування ризиків, пов'язаних з купівлею продажем та орендою сільськогосподарських земель; створення Державного земельного банку, який здійснював би викуп земельних часток (паїв) у землевласників, які неефективно працюють, з метою їх подальшого перепродажу або передачі у довготермінову оренду на конкурсній основі більш ефективним господарям тощо.

Реалізація усіх цих заходів створить сприятливі умови для сталого та ефективного розвитку земельно-орендних відносин, що сприятиме концентрації та інтеграції сільськогосподарського виробництва, раціональному та ефективному землекористуванню, вирішенню соціально-економічних проблем сільського населення.

Зрозуміло, що запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення викликає багато питань, пересторог, побоювань тощо. І це є обгрунтованим. Саме з цією метою розроблений проект Закону України "Про ринок землі" [7], перше читання якого відбулося на початку грудня 2011 р. Щоб не допустити появи латифундистів, в цьому законопроекті передбачено, що одна людина не може купити більше 100 га землі, одна фізична або юридична особа в одному районі може орендувати не більше 50 тисяч га землі (з врахуванням Проекту Закону України "Про внесення змін до Закону України "Про оренду землі") і не більше 10% землі в одній області [8]. Передбачається, що Державний земельний банк буде надавати кредити сільгоспвиробникам за ставкою НБУ плюс не більше 5%. Для приватних осіб ціна землі не встановлюється, це буде предметом домовленості власника земельної ділянки та її покупця.

Література:

1. Мартин А.Г. Євсюков Т.О. Стан земельних відносин як стримуючий фактор розвитку продуктивних сил України // Матеріали міжнародної наукової конференції, м. Київ, 20 березня 2009 р.: У 3-х частинах / РВПС України НАН України. — К.: РВПС України НАН України, 2009. Ч.3 — С. 289—292.

2. Мартин А.Г. Розвиток земельних відносин в Україні у середньостроковій перспективі: цілі та завдання [Електронний ресурс] / А.Г. Мартин // Інтернет видання "Земельна спілка України". — Режим доступу: http:// www.zsu.org.ua

3. Шебаніна О.В. Орендні земельні відносини: сучасний стан та основні напрями удосконалення / О.В. Шебаніна // Економка АПК. — 2008. — № 7. — С. 7—13.

4. Юхименко О.М. Розвиток орендних відносин в аграрному секторі економіки / О.М. Юхименко // Економіка АПК. — 2010. — № 1. — С. 18—21.

5. Третяк А. Стан та шляхи розвитку земельних відносин і системи землекористування в аграрному комплексі України / А. Третяк // Землевпорядний вісник. — 2008. — № 6. — С. 4—14.

6. Закон України "Про оренду землі" № 161-XIV від 06.10.1998 року.

7. Проект Закону України "Про ринок землі", №9001-д, 2011 р.

8. Проект Закону України "Про внесення змін до Закону України "Про оренду землі" (щодо деяких обмежень оренди земель сільськогосподарського призначення)" №10273, від 27.03.2012.

Стаття надійшла до редакції 15.05.2012 р.

Передплатний індекс 21847