

УДК 332.72:338.49

А. К. Мусаєва,
аспірант,
РВНЗ "Кримський інженерно-педагогічний університет"

ДЕРЖАВА ТА РИНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ

Розкрито роль держави у вільному обороті сільськогосподарських угідь України як арбітра, який зберігає цілісність наявної меліоративної системи, крупності сівозмін і гаранта збереження відтворення ґрунтової родючості землі.

The role of the state in the free turn of agricultural lands of Ukraine opens up, as an arbiter, saving integrity of the present reclamation system, largeness of crop rotations and guarantor of maintenance of reproduction of soil fertility of earth.

Ключові слова: земельні відносини, ринок сільськогосподарських угідь, об'єкти та суб'єкти ринку землі, інфраструктура ринку землі.

ВСТУП

Об'єктивна необхідність вільного ринку всіх земель виходить із сутності соціально орієнтованої ринкової економіки та суспільства, що являє собою сукупність ринків: ринку праці, капіталу, ринку засобів виробництва і предметів споживання, фінансового ринку й інших, у тому числі ринку земельної власності.

Нерозуміння сутності вільного ринку землі вплинуло на прийняття мораторію, тому що продати земельну ділянку сільськогосподарського призначення дуже складно і вимагає підготовки документів від різних державних і комерційних організацій. В економічній літературі піднімається питання про Державний земельний банк, на роль якого вказує І.Р. Михасюк і Б.Косович: "Земля як засіб виробництва у всьому світі дорожчає. Дорожчають українські чорноземи і землі міст. За цих умов держава зобов'язана регулювати процес земельних відносин у місті й на селі через земельні банки. Бо, як свідчить досвід, ніхто — ні Уряд, ні Президент, ні Парламент — не зможе навести порядок із землею. Це під силу лише земельним банкам" [7, с. 207]. І далі І.Р. Михасюк і Б. Косович відзначають: "Держаний земельний банк має діяти як центральний орган державної влади, що гарантує і забезпечує реалізацію земельних відносин між усіма суб'єктами господарювання і державою з за-

безпечення ефективного і раціонального використання землі та її природних ресурсів" [7, с. 194—195].

Але тут виникає питання: чи може фінансова установа бути центральним органом державної влади, впливати на функції центральних органів виконавчої влади? Очевидно, що автори переоцінюють роль цієї важливої фінансової установи.

В.І. Сафонова в монографії "Діалектика земельних відносин в Україні й АР Крим" [8, с. 297] розвиває ідеї про Державний земельний банк, які викладені І.Р. Михасюком, і розкри-

ває проект нових функцій підрозділів Державного земельного банку, у якому є сім нових відділів: 1) аналітична група, яка вивчає зміну грошової оцінки землі через зміну попиту та пропозиції та врожайності культур (але це функція спеціалістів Міністерства аграрної політики України); 2) відділ обліку земель і аналізу землекористувачів і землевласників, що проводить аналіз даних про розміри земельних площ за кожним землекористувачем всіх категорій власності та їхню зміну (але це функція фахівців Міністерства аграрної політики України); 3) відділ агрохімічної оцінки земель, що аналізує економічну родючість ґрунтів і причини втрати родючості (але це функція спеціалістів Агрохімічної лабораторії); 4) інспекція процесів купівлі-продажу землі, яка проводить аналіз зміні землекористувачів і власників, процесу купівлі-продажу ділянок (але це функції Державного комітету України із земельних ресурсів); 5) податкова інспекція аналізує сплату податків за землю (але ця функція належить Державній податковій інспекції); 6) відділ фінансування меліорації земель, що керує процесами фінансування водогосподарчого будівництва, експлуатації магістральних каналів і подачі води, гіпсування ґрунтів (але це функція Державного комітету України по водному господарству); 7) екологічна інспекція, що аналізує стан екологічного збитку (але це функція Міністерства охорони навколишнього природного середовища України).

Вищевказані функції Державного земельного банку, за В.І. Сафоновою, доводять, що ця фінансова установа має намір дублювати діяльність багатьох інших державних закладів.

На нашу думку, зазначені функції Державного земельного банку не відповідають меті створення фінансової установи інфраструктури ринку землі.

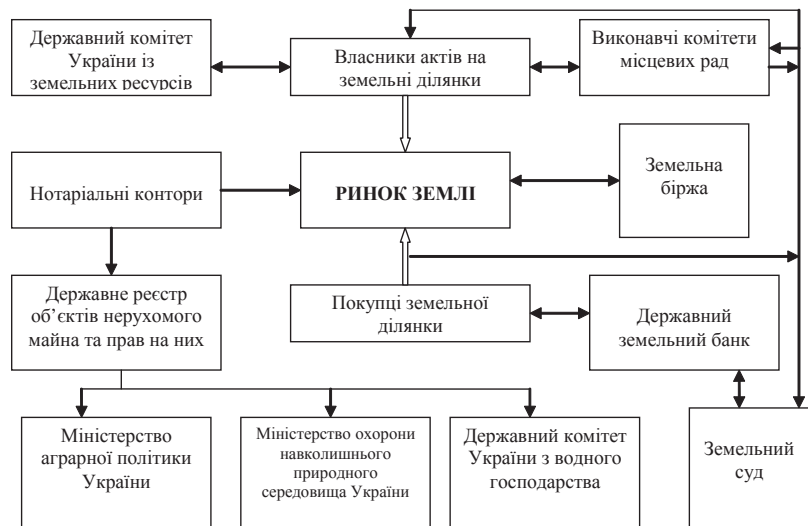


Рис. 1. Система установ інфраструктури ринку землі в Україні

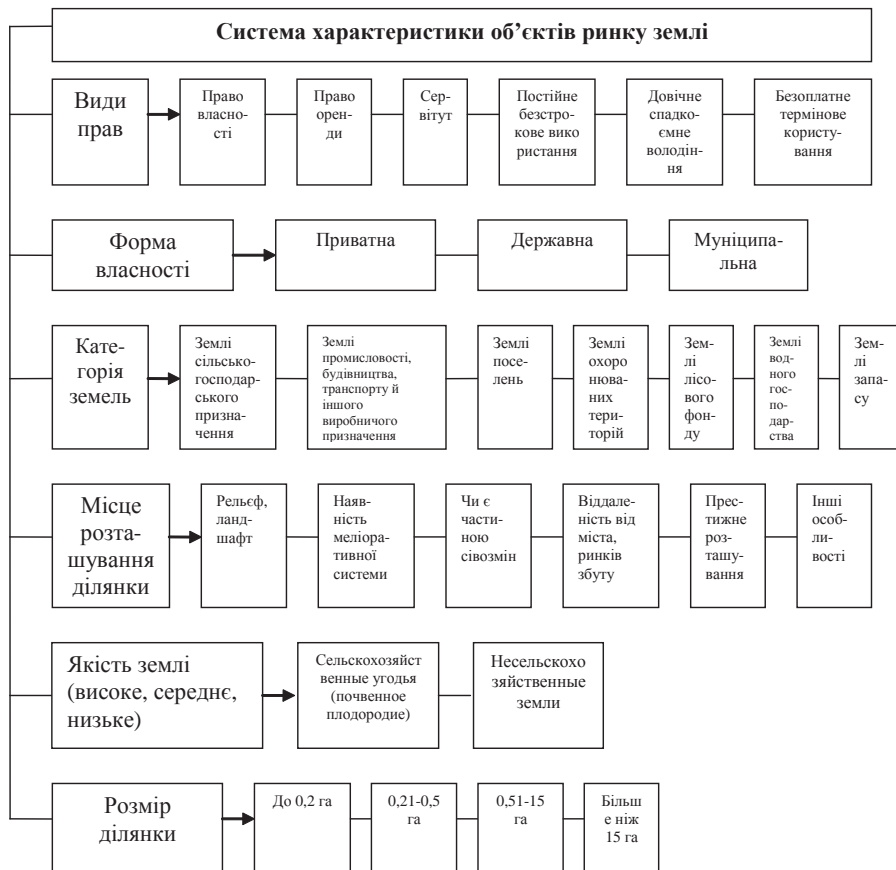


Рис. 2. Система характеристики об'єктів ринку землі

ПОСТАНОВКА МЕТИ ДОСЛІДЖЕННЯ

Тому метою статті є розробка нових функцій державних установ інфраструктури ринку землі.

РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕННЯ

Зараз в Україні питання власності на землю знаходить свій новий розвиток. Сформовані економічні умови зумовили проведення в 1995 році паювання земель, тобто відчуження більш ніж 10 млн га земель сільськогосподарських підприємств і безкоштовну передачу їх 7 млн працівникам підприємств і колишнім робітникам на загальну суму близько 70 млрд грн.

Цільове призначення цієї дії полягало в створенні умов для розвитку приватної власності на землю — головного засобу виробництва в сільському господарстві.

Сьогодні в економічній літературі дана негативна оцінка процесу паювання земель, що зумовлено відсутністю земельного ринку, тобто земельних ділянок, у вільному цивільному оберті для формування реального її власника. Наприклад, П.І. Гайдуцький вважає, що продовження мораторію тільки віддалило формування організованого і прозорого земельного ринку, а з ним уведення товарних сільськогосподарських земель в економічний обіг, залучення для цих цілей "довгострокових іпотечних кредитів" [2]. Г.М. Білецька [1, с. 27], А.Е. Данкевич [3, с. 48], М.В. Коротник [5, с. 67], Л.В. Дацько [4, с. 63] наводять у своїх дослідженнях шляхи уникнення мораторію і вважають його функціонально неефективним.

Земельний ринок повинний обов'язково функціонувати як невід'ємна частина загальної сукупності ринків країни — це об'єктивна необхідність.

У той же час земля є просторовою основою існування держави та її громадян, ланкою екосистеми, що вимагає пильної уваги з боку держави для забезпечення політичної, економічної та екологічної безпеки; соціального захисту населення; захисту історичних і культурних засад існування країни та її громадян.

Для опису системи очікуваного земельного ринку необхідно обгрунтувати систему взаємозв'язків між державними і недержавними установами ринку землі (рис. 1).

На рис. 1 представлена система основних елементів ринку землі, що знаходяться у визначеному взаємозв'язку один з одним. Основними елементами цієї системи є об'єкти ринкових відносин (права на земельні ділянки, що беруть участь у цивільному обігу), суб'єкти (продавці, покупці, професійні учасники) й органи державної влади як керуюча підсистема. Дана система є відкритою, її формування та розвиток

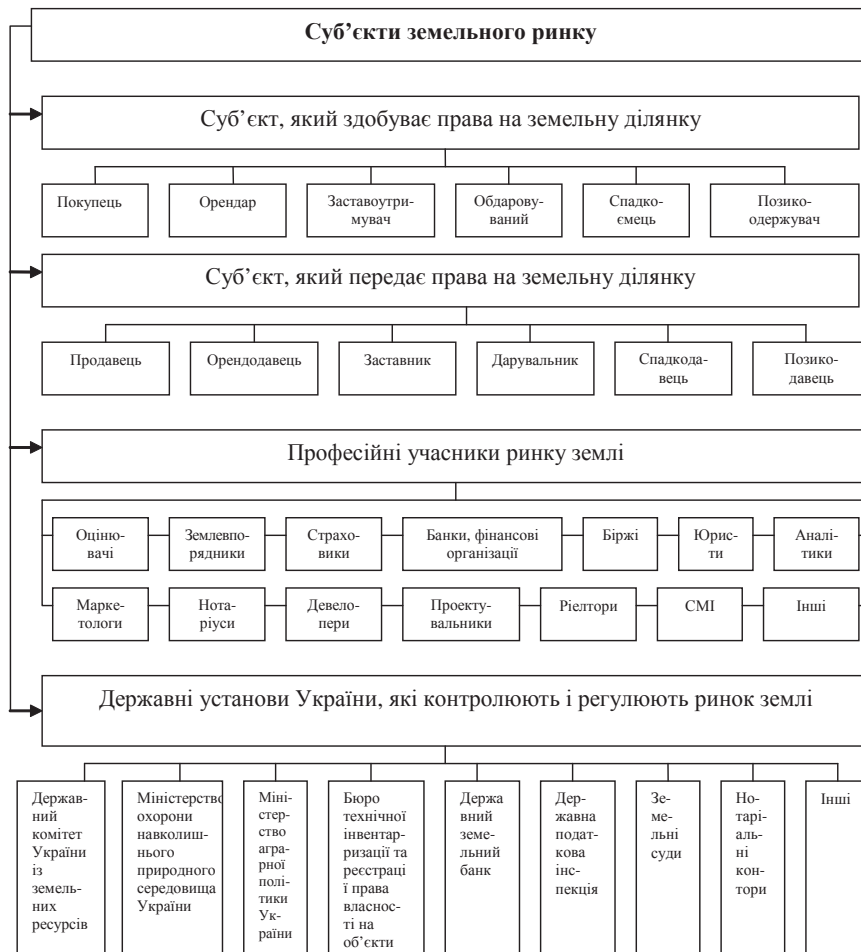


Рис. 3. Суб'єкти ринка землі України

відбувається у взаємодії з зовнішнім середовищем, зумовленої соціально-економічними, політичними, правовими, екологічними, культурними й іншими факторами. На схемі виділена роль Державного земельного банку, який забезпечує іпотечне кредитування.

Ключовим елементом земельного ринку є об'єкт ринкових відносин — право власності на земельну ділянку. Система характеристики об'єктів земельного ринку представлена на рис. 2.

Земельна ділянка розглядається в даному випадку як товар, тобто як річ, не обмежена в оберті, яка може бути вільно відчужена та переходити від однієї особи до іншої. Земля, дійсно, має властивості, які притаманні будь-якому товару: здатністю задовольняти широкий спектр людських потреб (споживча вартість) і придатністю до обміну (мінова вартість). У той же час найважливіша роль землі як просторового базису життєдіяльності держави, природного ресурсу не дозволяє розглядати весь земельний фонд держави як товар.

Здатність конкретних земельних ділянок брати участь в обігу визначає законодавство України. Ряд ключових положень у відношенні обігу землі встановлює Конституція України: земля може знаходитися в приватній, державній, муніципальній й інших формах власності; право приватної власності охороняється законом, ніхто не може бути позбавлений свого майна, інакше як за рішенням суду; громадяни і їхні об'єднання можуть мати в приватній власності землю; володіння, користування і розпорядження землею здійснюється їхніми власниками вільно, якщо це не наносить збитку навколишньому середовищу і не порушує прав і законних інтересів інших осіб; умови і порядок користування землею визначаються на основі закону; права громадян (у тому числі й на землю) можуть бути обмежені законом тільки з метою захисту основ конституційного ладу, моральності, здоров'я, прав і законних інтересів інших осіб, забезпечення оборони і безпеки держави [6].

У зв'язку із зазначеними конституційними положеннями ринок сільськогосподарських земель буде здійснюватися під державним контролем. Самовільна зміна цільового призначення використання земель карна штрафними санкціями і є підставою для примусового припинення прав на земельні ділянки.

Економічними суб'єктами земельного ринку є покупці, продавці і професійні учасники ринку. Система суб'єктів приведена на рис. 3.

З моменту скасування мораторію на купівлю-продаж землі основним продавцем земельних ділянок сільськогосподарського призначення стане

Таблиця 1. Прогноз придбання земельних ділянок після скасування мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарських угідь в Україні

Землекористувачі за формами господарювання	Площа сільськогосподарських угідь, 1.01.2009 р. млн га	Формула росту валової продукції в порівнянних цінах 2005 р. (за 1999–2009 рр.)	При збереженні темпів росту за 10 років		Прогноз покупки земель у власників актів на землю
			Прогноз росту валової продукції до 2015 р., %	Необхідна площа сільськогосп. угідь до 2015 р., при тій же інтенсивності	
Сільськогосподарські підприємства усіх форм власності	17,003	$Y=1526,8X-3E+06$ $R=0,747$	182,2	30,98	7,96
Фермерські господарства	4,016	$Y=439,1X-876824$ $R=0,882$	134,4	5,58	1,42
Господарства населення	4,845	$Y=439,1X-876824$ $R=0,72$	107,8	5,22	1,75
Площа земельних паїв (у власників актів землі)	10,739				10,739

власник актів на земельну ділянку. Біля семи мільйонів чоловік захочуть реалізувати право продажу ділянки. Зрозуміло, що процес продажу земельних паїв займе ряд років, але в середньому один мільйон власників актів у рік буде продавати свої ділянки, тобто близько 40 тис. ділянок землі в рік на одну область України.

Покупцем цієї земельної власності цільового сільськогосподарського призначення будуть представники трьох форм господарювання: сільськогосподарські підприємства, фермерські господарства і господарства населення (табл. 1).

З табл. 1 бачимо, що при збереженні темпів приросту валової продукції до 2015 р. відбудеться перерозподіл земельних ресурсів за рахунок придбання земельних паїв, причому 75 % повернуться до сільськогосподарських підприємств, які у даний час сплачують за оренду земель майже 3 млрд грн. власникам землі.

Придбання земельної власності неможливо здійснити без допомоги Державного земельного банку, що на умовах іпотеки видасть необхідний кредит сільськогосподарським підприємствам і фермерам.

Продаж земельної власності є визначеною процедурою. Наприклад, власник земельної ділянки, маючи акт на земельну власність, земельнопорядний план, виставляє свою ділянку на земельний аукціон і знаходить покупця. Потім він повинен завірити угоду в нотаріальній конторі, яка попередньо зробила запит у Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна Міністерства юстиції та одержала підтверджуючий документ від Міністерства охорони навколишнього природного середовища України, Державного комітету України по

водному господарству та Міністерства аграрної політики України про незаперечення продажу ділянки, адже її продаж не порушує цілісності меліоративної системи та крупності полів сівозміни, не створює черезсмузжя, не наносить збитку навколишньому середовищу.

Сторони платять у Державний земельний банк 1 % вартості ділянки. Оцінювач земельної ділянки попередньо визначив його продажну вартість. Однак ринкова вартість визначається угодою сторін чи аукціонною вартістю. Якщо ціна ділянки явно занижена, то нотаріус має право заставити заплатити за ціною оцінювача.

З алгоритму купівлі-продажу земельної ділянки видно, що державні установи взаємно контролюють цей процес, який відбиває інтереси збереження цільового призначення ділянки і гарантію кращого ефективного використання. Алгоритм взаємозв'язку показаний на рис. 4.

З рис. 4 бачимо складну процедуру зміни власника земельної ділянки, де відбита роль Державного земельного банку як утримувача плати у вигляді 1% вартості земельної ділянки у бюджет держави і як кредитора процесу купівлі-продажу землі. Відзначимо, що в Державний земельний банк буде надходити інформація від Міністерства охорони навколишнього природного середовища України та Державного комітету України з водного господарства про необхідність покупки земельної ділянки для збереження цілісності меліоративних систем і крупності сівозміни.

Крім цього, новою функцією Державного земельного банку має стати статус власника фонду відтворення ґрунтової родючості за рахунок штрафних санкцій порушників.

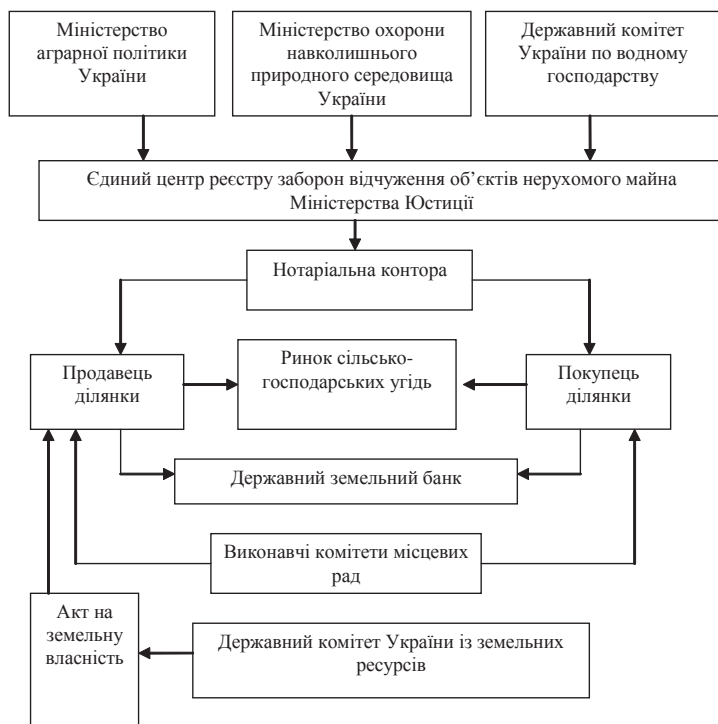


Рис. 4. Алгоритм купівлі-продажу ділянки сільськогосподарського призначення

Аналітичну роботу зі стану ґрунтової родючості землі проводять власні агрохімічні лабораторії Міністерства аграрної політики. Державний земельний банк же тільки зберігає гроші цього фонду і видає їх для цільового використання тим же порушникам. У цьому гуманність держави і його вимога зберігати родючість землі — головного засобу виробництва в сільському господарстві.

Для того, щоб ринок сприяв розподілу земельних ділянок серед найбільш ефективних користувачів і раціональному використанню землі, необхідна відповідна законодавча база, ефективна система судового захисту прав і виконавчої влади, розвинена інфраструктура земельного ринку. Ефективне державне регулювання повинне здійснюватися на основі системного підходу, що забезпечує розробку і використання ефективних механізмів регулювання земельних відносин.

У чинному Земельному кодексі України закладена широка законодавча основа для рішення проблем, що виникають у процесі реформування земельних відносин. Однак дотепер постають питання непогодженості цивільного, природоохоронного та господарського законодавства за вимогами Земельного кодексу, питання функціонування ринку земель, ведення Державного земельного кадастру й ін. Назріла екстрена необхідність прийняття законів "Про ринок земель", "Про Земельний кадастр", "Про Державний земельний банк". Створення правового базису ринку землі також є складовою частиною його інфраструктури.

ВИСНОВКИ

1. Об'єктивна необхідність скасування мораторію на купівлю-продаж земельної власності є першорядною задачею, тому що сформоване положення щодо земельних відносин в Україні гальмує інвестиційні процеси, призводить до недоодержання бюджетом коштів від угод купівлі-продажу земель і несприятливо впливає на формування реального власника землі.

Земельний ринок повинний обов'язково функціонувати як невід'ємна частина загальної сукупності ринків країни.

2. Вільний обіг сільськогосподарських угідь є джерелом росту їхньої економічної ефективності і невід'ємною частиною соціально-орієнтованої ринкової економіки. Функціонування ринку землі здійснюється за допомогою інфраструктури ринку, що представляє правовий базис зміни власника землі і систему закладів, які здійснюють процес купівлі-продажу земельних ділянок.

3. Відкрита система земельного ринку, складається з основних елементів, що знаходяться у визначеному взаємозв'язку один з одним. Основними елементами цієї системи є об'єкти ринкових відносин (права на земельні ділянки, які беруть участь у цивільному оберті), суб'єкти (продавці, покупці, професійні учасники) й органи державної влади як керуюча підсистема.

4. Ключовим елементом земельного ринку є об'єкт ринкових відносин — право на земельну ділянку. Обґрунтовано характеристику земельної ділянки, що включає місця

розташування, якість родючості землі, розміри площі ділянки.

5. Визначено коло покупців сільськогосподарських угідь і обґрунтовано прогноз придбання земельної власності до 2015 року — 75 % сільськогосподарських угідь будуть купувати сільськогосподарські підприємства.

6. Обґрунтовано алгоритм купівлі-продажу сільськогосподарських угідь, до якої входять Державний комітет України із земельних ресурсів, Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна Міністерства Юстиції України, Міністерство охорони навколишнього природного середовища України, Міністерство аграрної політики України, Державний комітет України по водному господарству. Представлений взаємозв'язок державних установ інфраструктури гарантує справедливість угоди.

7. Створення Державного земельного банку сприяє кредитуванню покупців сільськогосподарських угідь на іпотечній основі, збереженню цілісності меліоративних систем, крупності сівозміні, при необхідності, формування фонду відтворення ґрунтової родючості, недопущенню нецільового використання сільськогосподарських угідь.

Література:

- Білецька Г.М. Вплив мораторію на становлення та розвиток ринку землі в Україні / Г.М. Білецька // Економіка. Фінанси. Право — 2006. — № 11. — С. 26—29.
- Гайдуцький П.І. Земельний ринок нужен безотлагательно [Електронний ресурс] / П.І. Гайдуцький. — Режим доступу: <http://www.day.kiev.ua/193836/>
- Данкевич А.Є. Розвиток земельних відносин у сільському господарстві / А.Є. Данкевич // Економіка АПК. — 2007. — № 7. — С. 47—50.
- Дацько Л.В. Господарський аспект земельних відносин в Україні / Л.В. Дацько // Економіка АПК. — 2008. — № 4. — С. 52—66.
- Коротник М.В. Раціональне використання землі в умовах оренди / М.В. Коротник // Економіка АПК. — 2008. — № 4. — С. 67—72.
- Конституція України: прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 р. — К.: Україна, 1996. — 54 с.
- Михасюк І.Р., Косович Б. Регулювання земельних відносин: Монографія / І.Р. Михасюк, Б. Косович. — Львів: Львівський національний університет ім. Івана Франка. — 2002. — 264 с.
- Сафонова В.И. Диалектика земельных отношений в Украине и АР Крым / В.И. Сафонова. — Симферополь: Оригинал-М. — 2008. — 402 с.

Стаття надійшла до редакції 06.09.2010 р.