

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

FUTURE DEVELOPMENT OF AGRICULTURAL LAND MARKET IN UKRAINE

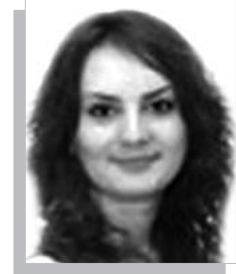


Олена КОТИКОВА,
доктор економічних наук,
Миколаївський національний
аграрний університет

Olena KOTYKOVA,
PhD Economics,
Mykolayiv National
Agrarian University

Ірина ВЛАСЕНКО,
Миколаївський національний
аграрний університет

Iryna VLASENKO,
Mykolayiv National
Agrarian University



Реформування земельних відносин в Україні триває вже понад 20 років. Протягом усього трансформаційного періоду проблема ефективного використання земельних ресурсів завжди була в центрі уваги українського суспільства й держави, адже ефективність функціонування економіки України, добробут та здоров'я нації, розвиток виробництва та його масштаби тісно пов'язані із землею: земельні ресурси в Україні забезпечують формування майже 95-97% обсягу продовольчого фонду та 2/3 фонду товарів споживання [1]. На сьогодні в Україні пройдено найскладніший етап земельної реформи – проведено роздержавлення й приватизацію земель, в основному сільськогосподарського призначення. Започатковано ринковий обіг земельних ділянок поміж землевласниками й землекористувачами, хоча нині він ще не є повноцінним, оскільки існує заборона на відчуження земельних ділянок власників земельних часток (паїв) для ведення товарного господарства за винятком успадкування й вилучення для суспільних потреб. Цим закладено лише початкові ринкові умови для ефективного господарювання на землі.

Вагомий внесок у розвиток теорії та методології ринку земель сільськогосподарського призначення зроблено багатьма вітчизняними науковцями. Мета нашого дослідження – визначити вади існуючої системи ринкових відносин у системі землекористування та обґрунтувати заходи, які необхідно здійснити для усунення таких недоліків.

У результаті проведення земельної реформи, роздержавлення й приватизації 27 млн. га земель сільськогосподарського призначення 6,9 млн. громадян стали власниками земельних ділянок (паю), площа яких становить майже 4 га. Більша частина цих земельних часток передається в тимчасове користування, насамперед на умовах оренди, великим сільськогосподарським підприємствам. Нині такі підприємства використовують 18,8 млн. га сільськогосподарських угідь, з яких понад 90% вони орендують у громадян.

Орендування землі у дрібних власників має негативні сторони для колективних сільськогосподарських товаровиробників.

По-перше, доводиться укладати договори оренди з багатьма власниками земельних часток, спадкоємцями, більшість яких проживають у містах, а то й за кордоном. Здебільшого договори оренди укладаються на короткий термін (переважно на 5 років). Часте переукладання договорів, розрахунки щодо виплати орендної плати великій кількості орендодавців зумовлюють значний обсяг робіт.

По-друге, господарювання на орендованій землі унеможлиблює довготермінове іпотечне кредитування сільськогосподарських товаровиробників, що не дозволяє технічно й технологічно переоснастити сільськогосподарське виробництво.

По-третє, на практиці має місце перманентне виокремлення земельних часток для заснування фермерського господарства, передачі іншому

орендарю чи приєднання до особистого селянського господарства, що спричиняє порушення цілісності земельних масивів, руйнування сівозмін, а то й створює черезсмузжя. Усе це стає суттєвим чинником негативного характеру, що не сприяє підвищенню ефективності товарного виробництва.

Створення дуже великих організаційних структур типу латифундій у середньостроковій та довгостроковій перспективі несе низку загроз із точки зору їх конкурентоспроможності як для них самих, так і для аграрного сектора в цілому. Небезпека лежить в екологічному, соціальному та правовому полі.

Механізм концентрації земель шляхом оренди потребує певного вдосконалення з урахуванням економічних, соціальних та екологічних чинників.

В Україні діє мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, однак в юридичній практиці за відпрацьованими легітимними схемами постійно здійснюються операції з відчуження земельних ділянок. Серед них маємо такі.

Найпопулярнішим способом обійти мораторій є укладання попередніх договорів купівлі-продажу, які повинні набути чинності після закінчення дії мораторію. Причиною цьому є недосконалість в чинному земельному законодавстві.

Найнебезпечнішим на сьогодні є те, що ніхто в Україні не має достовірної інформації про масштаби цих тіньових операцій у сфері купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення, і ніхто не знає, чим ці негативні явища в майбутньому (недалекому та стратегічному) загрожують селянам і національній економіці.

Крім негативних екологічних, економічних та соціальних наслідків, така ситуація загрожує створенням земельних монополістів. З одного боку, важко не погодитись з науковцями [2], які стверджують, що чітке дотримання норм чинного законодавства про захист економічної конкуренції на ринку земель слід розглядати як важливу запоруку запобігання можливим негативним наслідкам повноцінного включення землі в економічний оборот, насамперед можливості «скупування» земель сільськогосподарського призначення. Вже існуюче антимоніопольне законодавство передбачає досить широке коло інструментів щодо захисту суб'єктів ринку земель від недобросовісної конкуренції на ринку та зловживання монополістичним становищем. Однак з детального аналізу чинного законодавства, що регулює дане питання, випливає інший висновок. Насправді нормативно-правове поле в цій сфері викликає більше запитань, ніж механізмів їх вирішення.

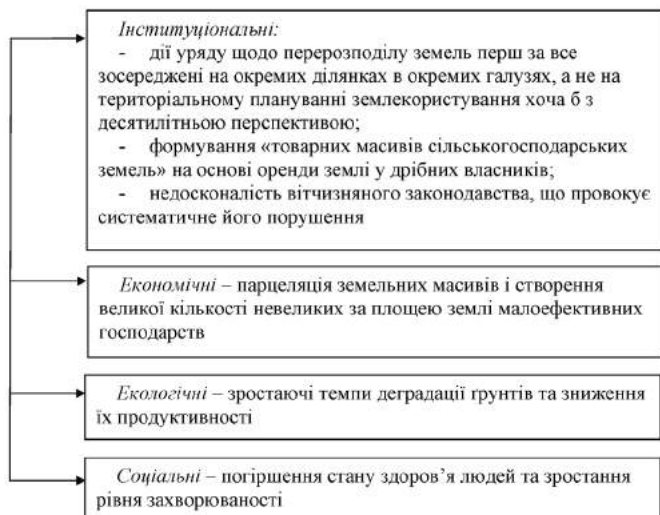
Законодавче закріплення можливості реалізації громадянами права вимоги на відведення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) створило умови для формування великої кількості малих за площею угідь товарних господарств (середній розмір землекористування товарних сільськогосподарських підприємств 31,8 га (70 тис. на площі 22 млн. га).

У статті визначено вади існуючої системи ринкових відносин у системі землекористування та обґрунтовано заходи, які необхідно здійснити для усунення таких недоліків.

The article outlines the shortcomings of the existing system of market relations in the system of land tenure and reasonable measures that are necessary to address these shortcomings.



Рисунок. Наслідки земельної політики в Україні



У період паювання й приватизації землі та реформування організаційної структури аграрного сектору майже не виділялися кошти на відтворення родючості ґрунтів та захист земель від негативних впливів природного й антропогенного характеру. Це призвело до значного поширення деградації ґрунтів, зниження їх продуктивності.

Якісний стан ґрунтів (їхня родючість, забруднення) опосередковано через продукти харчування впливає на стан здоров'я людей. Техногенно забруднені, деградовані, з низьким вмістом гумусу і поживних речовин ґрунти не можуть давати високі й сталі врожаї сільськогосподарських культур відповідної якості. Погіршення стану здоров'я населення позначається й на економічному розвитку країни. Загальні втрати, заподіяні порушенням раціону харчування населення, оцінюються у 8-9 млн. грн. [3].

Отже, певні тенденції, які набули розвитку під час земельної реформи та реформування аграрного сектору, мають неоднозначні наслідки. Умовно (за вагомістю впливу отриманих наслідків) їх можна поділити на інституціональні, економічні, екологічні та соціальні (див. рис.) [4].

Серед заходів, які необхідно здійснити з метою забезпечення прозорості та демократичності ринку купівлі-продажу землі, його функціонування в інтересах селянства, зокрема, доцільно було б здійснити такі:

□ створюючи законодавчу та нормативну бази регулювання земельних відносин у сфері функціонування ринку землі, необхідно терміново прийняти Закон України «Про державний земельний кадастр» та розробити законопроект «Про ринок земель сільськогосподарського призначення» окремо від загального закону «Про ринок земель», що дозволить чітко регламентувати рух земельних ділянок сільськогосподарського призначення та прав на них, унеможливить двозначність трактування правил ринкового обігу сільськогосподарського призначення загалом;

□ сформувати систему регульованого ціноутворення на ділянки сільськогосподарського призначення та права на них шляхом запровадження орієнтовних регіональних мінімальних і максимальних цін на землю, взявши за базовий рівень оновлену нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення. Грошову оцінку всіх земельних угідь необхідно оновити на вдосконаленій методологічній і методичній основі з урахуванням змін, що відбулися в структурі землекористування, продуктивності угідь, цінах, витратах тощо;

□ запровадити державне та самоврядно-громадське регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення шляхом створення спеціального фонду земель державної власності та сільських товариств з регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення.

Формування цивілізованого ринку земель сільськогосподарського призначення – процес дуже складний, поступовий і тривалий у часі. Формування й розвиток ринку землі в Україні відбуватиметься в міру становлення конкурентного середовища в національній економіці, створення спеціалізованої інфраструктури ринку землі, наявності платоспроможного попиту на землю та землевласників, спроможних раціонально використовувати землю, отримувати задоволення від праці на ній та ефективно господарювати. Продуктивне функціонування цього ринку передбачає контроль з боку держави, яка повинна регулювати перерозподіл земель, встановлювати розміри приватного землеволодіння, перевіряти їх використання за цільовим призначенням.

ЛІТЕРАТУРА

1. Семеряк Ю. А. Ринок землі в Україні: суть, завдання, функції / Ю. А. Семеряк // Науковий вісник НЛТУ України. – 2010. – Вип. 20. 14. – С. 258-259.
2. Третяк А. Напрями формування державної земельної політики, або зміна пріоритетів земельної реформи / А. Третяк // Землевпорядний вісник. – 2008. – № 1. – С. 29-33.
3. Вадзюк С. Н. Вплив довкілля на здоров'я людини / С. Н. Вадзюк // Екологічний вісник. – 2002. – № 1-2. – С. 8-10.
4. Котикова О. І. Теоретико-методологічні основи стійкого розвитку землекористування / О. І. Котикова. – Миколаїв : Видавцев Ганна Гінкул, 2009. – 201 с.

116 років! 1897 – від ідеї журналу до сьогодні – 2013



109 років! 1904 – 1914 – як щомісячний журнал – 1997 – 2013