

СОЦІАЛЬНО- ТРУДОВІ ПРОБЛЕМИ

УДК 332.72

В.І. ЗАХАРЧЕНКО,

д.е.н., професор, Черкаський державний технологічний університет

Імперативи і орендна модель земельної реформи (з позицій україноцентризму та сталого розвитку)

У статті виокремлено основні віхи та відмічено необхідність зваженого підходу до завершення земельної реформи в Україні. Сформульовано базові імперативи земельної реформи у світлі україноцентризму та сталого розвитку. Наведено переваги орендної моделі ринку землі перед класичною ринковою моделлю в конкретно-історичних умовах, що склалися в Україні. Обґрунтовано організаційно-економічний механізм орендної моделі земельної реформи.

Ключові слова: земельна реформа, імператив, ринок землі, класична ринкова модель, орендна модель, україноцентризм, сталий розвиток.

В.И. ЗАХАРЧЕНКО,

д.э.н., профессор, Черкасский государственный технологический университет

Императивы и арендная модель земельной реформы (с позиций украинцентризма и устойчивого развития)

В статье выделены основные вехи и отмечена необходимость взвешенного подхода к завершению земельной реформы в Украине. Сформулированы базовые императивы земельной реформы в свете украинцентризма и устойчивого развития. Приведены преимущества арендной модели рынка земли перед классической рыночной моделью в конкретно-исторических условиях, сложившихся в Украине. Обоснован организационно-экономический механизм арендной модели земельной реформы.

Ключевые слова: земельная реформа, императив, рынок земли, классическая рыночная модель, арендная модель, украинцентризм, устойчивое развитие.

V. ZAKHARCHENKO,

Doctor of Economic Science

Land and reform imperatives and leasing model (in the context of Ukrainian centrism and sustainable development)

The article determines the main points and need for balanced approach to the completion of the land reform in Ukraine. It shows basic imperatives of land reform taking into consideration Ukrainian centrism and sustainable development. The benefits of the leasing model of the land market over the

classic model in definite historical market conditions which are prevailing in Ukraine are described. Organizational and economic mechanism of leasing land reform model is proved.

Keywords: *land reform. imperatives, land market, classic market model, a leasing model, Ukrainian centrism, sustainable development.*

Постановка проблеми. Активізація євроінтеграційних процесів на тлі невтішних українських реалій (вибіркового правосуддя, тотальної корупції, неоголошеної російсько-української війни, політичної нестабільності, економічного занепаду, зубожіння переважної частини населення та зневіри, особливо молодих людей, у кращому майбутньому в рідній країні) змушують правлячі кола, практичних працівників і наукову спільноту в спішному порядку шукати рецепти завершення базових реформ й, передусім, земельної.

Земельна реформа – це комплекс правових, соціально-економічних, технічних і організаційних заходів, спрямованих на перебудову земельних відносин через вибір раціональних форм власності на землю та формування адекватного інституційного супроводу земельних відносин.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Значний внесок в обґрунтування науково-практичних засад земельної реформи, підходів до неї, етапів та наслідків зробили в останні роки вітчизняні вчені-економісти: Я.М. Гадзало та Ю.Я. Лужан [1], Д.С. Добряк [2], Ю.О. Лупенко, П.Т. Саблук, В.Я. Месель-Веселяк та М.М. Федоров [3], М.П. Мартинюк [4], Л.Я. Новаковський з колегами [5] та ін. У своїх працях вони висвітлили сутність земельних відносин, економічні засади оцінки, раціонального використання та охорони земельних ресурсів, вітчизняні й зарубіжні моделі та механізми ринку земель тощо. Однак у них ми не знаходимо переконливих доказів щодо ефективності базових моделей ринку землі, зокрема орендної.

Метою статті є обґрунтування широкої науково-практичної платформи для утвердження орендної моделі земельного ринку.

Виклад основного матеріалу. В якості ключових аргументів підтримки тієї чи іншої моделі ринку землі більшість учених і практиків використовує приклади із зарубіжного досвіду [6–8]. Ми також не проти опори на кращі зарубіжні практики, однак вважаємо за необхідне враховувати ще й українські реалії та вітчизняний досвід проведення ринкових реформ, зокрема щодо роздержавлення та приватизації майна у сільськогосподарських підприємствах (колишніх колгоспах, радгоспах та ін.).

Ринкова земельна реформа в Україні розпочалася ще наприкінці 1990 року. Основними її віхами стали [3, с. 27–29; 5, с. 8–16]:

- визначення ключових завдань реформи – щодо перерозподілу земель державної форми власності на користь приватної й колективної (Земельний кодекс Української РСР та Постанова Верховної Ради України «Про земельну реформу» від 18.12.1990 року);

- забезпечення передумов для створення селянських (фермерських) господарств (Закон України «Про селянське (фермерське) господарство» від 20.12.1991 року);

- визнання колективної і приватної форм власності на землю (Закон України «Про форми власності на землю» від 30.01.1992 року, нова редакція Земельного кодексу України від 13.03.1992 року)

- введення плати за землю (Закон України «Про плату за землю» від 03.07.1992 року);

- передача у приватну власність громадянам України присадибних земельних ділянок (Декрет Кабінету Міністрів України «Про приватизацію земельних ділянок» від 26.12.1992 року);

- розпаювання земель – поділ земель, які передано у колективну власність, на земельні частки (паї) без виділення їх в натурі (Указ Президента «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10.11.1994 року);

- затвердження методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (Постанова Кабінету Міністрів від 23.03.1995 року);

- створення передумов для оренди землі (Указ Президента «Про оренду землі» від 23.04.1997 року);

- «зелене світло» для формування агрохолдингів (Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 3.12.1999 року);

- введення мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення (Закон України «Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)» від 18.01.2001 року, редакція Земельного кодексу України від 2001 року, постанови Верховної Ради України 2004–2016 років);

СОЦІАЛЬНО–ТРУДОВІ ПРОБЛЕМИ

– встановлення правових та організаційних основ землеустрою (Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 року);

– виділення в натурі й сертифікація земельних часток (Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» від 05.06.2003 року);

– надання права здавання в оренду агрохолдингам земель особистих селянських господарств (Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» від 12 лютого 2015 року).

В результаті земельної реформи станом на 2015 рік із 42,7 млн. га сільськогосподарських земель (що складає біля 71 % території України) під паї було роздано 31,1 млн. га, з яких половина (16,6 млн. га) власниками паїв передано в оренду. У державній власності залишалось 10,4 млн. га таких земель, з яких 2,5 млн. га або чверть перебувають в оренді [4, с. 17; 9].

В ході проведення земельної реформи для усіх користувачів земельними ділянками були створені достатньо комфортні інституційні умови у вигляді: спрощеної системи оподаткування – сплати фіксованого сільськогосподарського податку (з одиниці земельної площі у відсотках до її нормативної грошової оцінки) та відшкодування податку на додану вартість; здешевлення вартості кредитів за рахунок коштів державного бюджету; врегулювання заборгованостей по сплаті податків та зборів до Пенсійного фонду; прямої, в т. ч. цільової, державної підтримки сільгоспвиробників. Хоча в останні роки інституційні умови для останніх дещо погіршилися, особливо в сфері оподаткування (відмінено фіксований сільськогосподарський податок, замість якого запроваджено єдиний податок для платників четвертої групи, скасовано спеціальний режим ПДВ для сільгоспвиробників, замість чого введено прямі бюджетні дотації), однак це суттєво не вплинуло на загалом позитивні результати земельної реформи, особливо після 2000–го року.

В аграрному секторі України виникли нові життєздатні організаційні структури – господарські товариства, виробничі кооперативи, приватні підприємства, фермерські господарства тощо. За 2000–2016 роки було збільшено в 1,6 раза (у порівнянних цінах) виробництво валової продукції [1, с. 7–8], а рівень рентабельності агровиробництва в сільськогосподарських підприємствах, за дани-

ми Держслужби статистики України, зріс з –1,0 % у 2000 році до 25,8 % у 2014 році. На державному рівні це дозволило активізувати зовнішньоекономічну діяльність, збільшити приплив іноземної валюти (до третини від загального обсягу), підвищити продовольчу безпеку країни, на місцевому рівні – акумулювати доходи (поки що незначні) від земельного податку, на рівні домогосподарств – одержати доходи від оброблення приєднаних до особистих селянських господарств або здачі в оренду розпайованих земельних ділянок.

Водночас земельна реформа характеризувалася й рядом «вузьких місць». Характерними її супутниками стали: невизначеність права власності на землю; монополізація аграрного та пов'язаних з ним секторів економіки; надмірна експлуатація і забруднення земель, особливо взятих в оренду; швидка зміна розмірів земельного банку сільгоспвиробників.

При продовженні земельної реформи важливо правильно визначити базові установки. Основними з них, нашу думку мають бути україноцентризм (примат корінних інтересів українського народу) та сталий розвиток, що передбачає гармонізацію природної, соціальної та економічної компонент на усіх просторових рівнях. Виходячи з цих установок, можна виокремити таку систему імперативів проведення і завершення земельної реформи в Україні.

1–й імператив: українську землю слід розглядати не тільки як засіб праці й товар, а і як геоекономічний та геополітичний чинник. Земля – це загальний засіб праці, який, як писав К. Маркс у «Капіталі», дає працівникові *locus standi* (місце, на якому він стоїть) та сферу зайнятості (*field of employment*). Це значною мірою пояснює те, чому більшість воєн на землі пов'язані із захопленням території з усіма її ресурсами – людськими, земельними та іншими.

Україна щодо забезпечення її земельними ресурсами є унікальною країною світу і Європи, зокрема, тому що на неї припадає 8,7 % світових і 70 % європейських чорноземів (при відповідних показниках території – 0,44 та 5,7 %). Земельні ресурси України не втратили свого значення і в сучасну (постіндустріальну) епоху. Відповідно, їх слід розглядати як важливий геоекономічний (з вирішення глобальної продовольчої проблеми) та геополітичний (з вирішення глобальної проблеми війни та миру) чинник.

Нині інтерес до українських земель (прямо чи опосередковано) проявляють основні геополі-

тичні та гео економічні «гравці» світу: Росія, яка географічно знаходиться найближче до України і вважає, що має на неї історичне право; США, що мають інтереси мало не по всьому світу й реально протистоять Росії як країні-агресору; країни «старої» Європи, які мають в основному еколого-економічний інтерес (щодо збереження власних земель від посівів ґрунтовиснажливих культур); Китай, який готовий оплатити вартість будь-якої ділянки землі, придбаної його громадянами за кордоном. Якщо до цього додати ще й те, що Україна реально стоїть на цивілізаційному розломі (за С. Хантінгтоном) – між західною й східною цивілізаціями, то це вказує на необхідність проведення земельної реформи в ній із врахуванням геополітичних і гео економічних процесів, але на засадах україноцентризму.

При цьому Україна має сповідувати політику жорсткого дирижизму у сфері земельних відносин, інакше під загрозою може виявитися сама її державність.

2-й імператив: земля, згідно ст. 13 Конституції України, є об'єктом права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та місцевого самоврядування. Проти цієї конституційної норми явно чи неявно виступають усі прихильники вільного продажу землі [1; 4; 9; та ін.]. Вони, зокрема, стверджують, що мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення порушує права власників паїв, забуваючи при цьому, що розпаювання земель уже підірвало базові засади ст. 13 Конституції України. Водночас значна частина політиків, практиків, учених стоять на позиціях загальнонародної власності на землю незалежно від її призначення [3; 10; та ін.]. І для цього є багато причин:

1) у країнах, де власниками сільськогосподарської землі стають резиденти інших країн, відповідає потреба захоплювати їх силою зброї і, отже, Україна може втратити свою державність внаслідок однієї економічної агресії, як це мало місце в багатьох країнах Латинської Америки і продовжується в Африці. До речі, Україна за площею сільськогосподарських земель, що контролюються іноземними інвесторами, вже відноситься до першої десятки країн [11];

2) в разі тотального розпродажу земель багато українців втратять право господарської суб'єктності у сфері землекористування і стануть

або батраками у новоявлених латифундистів, або персонами нон грата на рідній землі;

3) скасування загальнонародної власності на землю – це шлях до дестабілізації соціально-політичної ситуації в країні, особливо в умовах упередженого судового захисту прав на володіння землею;

4) якщо буде скасовано загальнонародну власність на землю, то при відведенні землі для суспільних потреб виникатимуть колізії, значно серйозніші, ніж ті, що пов'язані з вибором земельної ділянки під полігон для побутових відходів м. Львова; не випадково багато місцевих рад заздальегідь відвели ділянки під кладовища.

Отже, Україна, враховуючи транзитивний характер її економіки, складну внутрішньополітичну й міжнародну обстановку, не повинна скасовувати загальнонародну власність на землю при реформуванні земельних відносин (за прикладом Китаю, який не відмінив державної власності на землю, але при цьому досяг значних успіхів у аграрній сфері та підвищенні якості життя мешканців сільської місцевості).

3-й імператив: ринок землі має базуватися орендній моделі, яка передбачає передачу органами державної влади та місцевого самоврядування землі в оренду згідно з жорсткими інституційними рамками. Ринок землі – це частина системи земельних відносин, регуляторами якої є право власності (володіння, користування, розпорядження), можливість передачі цього права (оренда, продаж, застава та ін.), конкуренція (вільний вибір ділянки), грошова оцінка і ціни на землю, які вільно складаються [12, с. 10].

Безумовно, ринок землі є дуже важливою складовою в механізмі функціонування аграрного сектору економіки. Тому нині досить активно дискутуються переваги і недоліки основних його моделей – класичної, що передбачає набуття права власності на землю юридичними і фізичними особами, та орендної, що базується на впровадженні в обіг права оренди землі.

Цікаво, що у країнах ЄС і перша, і друга моделі знаходять широке застосування. Але в одних країнах, наприклад у Польщі, віддають перевагу першій моделі, у інших, наприклад у Франції, – другій, а в деяких, наприклад у Швеції, – однаковою мірою підтримують обидві моделі. Відповідно існують і значні відмінності у співвідношенні орендованих і приватних земель у окремих країнах і навіть в окремих частинах країн. Так, у Франції, де

СОЦІАЛЬНО–ТРУДОВІ ПРОБЛЕМИ

орендований сектор земель загалом складає 75 % від загальної площі земель, він є більш важливим на півночі й сході країни й, відповідно, менш важливим – на півдні та заході [13].

В Україні під сильним тиском МВФ Кабінет Міністрів пропонує класичну модель ринку землі, яку передбачається запустити з 1 січня 2020 року. З цією метою Кабінет Міністрів розробляє свій законопроект на додачу до двох депутатських, уже зареєстрованих у Верховній Раді (№ 5535 від 13.12.2016 року та № 5535–1 від 28.12.2016 року). На класичну модель ринку землі зорієнтований і проект «Підтримка реформ у сільському господарстві та земельних відносинах в Україні», що фінансується Світовим Банком. Для представлення моделі у презентабельному вигляді використовуються вже знайомі аргументи: щодо необхідності пошуку ефективного власника, капіталізації землі, розвитку фондового ринку та іпотеки, реалізації права розпоряджатися землею як своєю власністю тощо [1; 4; 8; та ін.]. Однак при цьому не підкреслюється, що ст. 13 Конституції України ніхто не відмінює.

Ми, як і інші автори [3, с. 33; 10, с. 8], віддаємо перевагу другій моделі, в основі якої лежить оренда землі – «засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та інших видів діяльності» [15].

На нашу думку, орендна модель ринку землі в умовах України має цілий ряд переваг перед класичною, а саме:

1) землевласники (органи державної влади та місцевого самоврядування, власники земельних ділянок) матимуть вічне джерело доходів у вигляді орендної плати. Виручка ж від продажу земель буде одноразовою і не надто великою. На первинному ринку 1 га землі коштуватиме від 200 до 400 дол. [14, с. 37];

2) вона дозволить повністю задовольняти державні інтереси при відведенні земельних ділянок для військових об'єктів, для будівництва доріг, мостів, ЛЕП, нафто– і газопроводів, для сміттєзвалищ тощо;

3) процес передачі земельних ділянок від одного землекористувача до іншого буде відносно простим і передбачуваним;

4) не дозволить олігархам за безцінь скупити землю (як раніше ваучери), а потім втридорога «поділитися» нею з іноземцями (потрібна поправка

в закон завжди знайдеться). У Польщі 1 га землі на вторинному ринку коштує 6333 дол./га [7];

5) не розкручуватиметься маховик інфляції, що часто супроводжує запровадження класичного ринку землі [3, с. 33];

6) вона обмежить олігархізацію в аграрній сфері та переважний розвиток експортно орієнтованого рослинництва й водночас сприятиме розвитку фермерських господарств, які обирають більш працемісткі види діяльності та виробництво продукції з вищою часткою доданої вартості;

7) сприятиме соціальній згоді в суспільстві й не даватиме очевидних підстав для чергової революції у сфері земельних відносин і не тільки;

8) дозволить гармонічно поєднати важелі ринкового і державного регулювання у сфері земельних відносин. За приклад може слугувати Східна Німеччина, де 80 % земель управляються державою [16];

9) сприятиме поступовому переходу тіньового ринку землі, який нині оцінюється в 10–12 млрд. грн. в рік [17], в розряд прозорих орендних угод;

10) не дозволить «пошматувати» сільську систему розселення, сільську общину (як у країнах Балтії, Болгарії), а разом з нею – духовні та культурні скарби українського народу.

4–й імператив: новий механізм орендних земельних відносин має бути відносно простим і прозорим. Для запровадження такого механізму слід провести деяку підготовчу роботу.

Насамперед треба визначитися з розпорядниками земельних ділянок за межами населених пунктів. Зауважимо, що до 2002 року ними розпоряджались місцеві громади, з 2002 по 2013 рік – районні адміністрації, нині – Держгеокадастр, що не зовсім логічно, бо основна його функція – реєстраційна. У багатьох країнах ЄС ця функція належить державним земельним агентствам. В Україні це може бути департамент земельних ресурсів Мінагрополітики з його підрозділами в регіонах і на місцях, але його ще слід створити.

Далі фахівці цього департаменту разом з фахівцями Держгеокадастру мають уточнити межі сільськогосподарських земель за їх приналежністю до відповідних населених пунктів і територіальних громад. Це необхідно для повного відрахування орендної плати у бюджети територіальних громад (об'єднаних, спроможних та ін.).

Паралельно Держгеокадастр, згідно Закону України «Про Державний земельний кадастр»,

має проводити роботу з повної інвентаризації та оцінювання земель. В підсумку на кожну земельну ділянку має бути заведена поземельна книга з присвоєнням їй кадастрового номеру. Крім того, на кожну земельну ділянку, згідно Наказу Міністерства аграрної політики і продовольства України від 11.10.2011 року, має бути заведено агрохімічний паспорт, що містить дані щодо агрохімічної характеристики ґрунтів та їх забруднення.

А в Укрдержреєстрі відповідно до Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» проводиться перереєстрація права власності на земельну ділянку. При цьому державні акти на право власності на земельні ділянки скасовуються. Має бути завершена робота щодо реєстрації державних земель; нині вона виконана тільки на 24 % [9].

Насамкінець для торгів правом оренди землі створюється Державна земельна біржа, представництва якої мають бути відкриті в кожному адміністративному районі. Крім того, слід відновити роботу Державного земельного банку. Цей банк уже починав свою роботу у 2012 році. В його уставний фонд державою було внесено 120 млн. грн. Але восени 2016 року він був ліквідований НБУ.

Сам механізм земельних орендних відносин передбачає такий алгоритм:

1) на біржі реєструються орендодавці – власники і розпорядники земельних ділянок сільськогосподарського призначення (представники департаменту земельних ресурсів, органів місцевого самоврядування, власники паїв та присадибних ділянок) та орендарі (представники агрохолдингів, фермерських господарств та ін.) – на основі критеріїв, що забезпечують ефективне використання земель (наявність кваліфікованих кадрів, грошових коштів, майна під заставу тощо). Орендарями можуть бути фізичні і юридичні особи, резиденти України. Право оренди землі мають одержати навіть ті фермери, які не мають корпоративних прав, не ведуть бухгалтерію, тобто є платниками єдиного податку.

При реєстрації орендарів, що мають діючі договори оренди, слід враховувати виконання ними норм законодавства України – щодо сплати податків, виплати орендної плати, дотримання вимог екологічно безпечного землекористування тощо.

Щоб переважне право на оренду земельних ділянок одержали жителі (передусім фермери) тих населених пунктів, до яких вони відносяться, слід

наперед обумовити пільги для них. Це може бути, наприклад, цільова державна дотація із погашення 20–25 % вартості оренди земельних ділянок.

2) власники земельних ділянок подають необхідну землепорядну документацію – витяги з Державного земельного кадастру та з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

3) проводиться лістинг земельних ділянок та їх об'єднання (оскільки розмір земельної ділянки складає в середньому 3,6 га [17]), що необхідно для механізованого обробітку ґрунту. Однак при цьому об'єднані ділянки мають відноситися до однієї територіальної громади;

4) встановлюється нижня межа річної ціни оренди земельної ділянки – на рівні, не меншому 8 %, але не більше 12 % (за Податковим кодексом України – 3–12 %) від нормативної грошової оцінки (НГО) або рентного доходу з кожної одиниці земельної площі за умови посівів пшениці. Для визначення ціни оренди землі можуть використовуватися й спеціальні моделі [8, с. 33–34]. До нижньої межі річної ціни оренди земельної ділянки слід ще додати 3 % від її НГО для Екологічного фонду при Державному земельному банку. Ця сума за результатами оцінки параметрів якості земельної ділянки після користування нею повертається орендарю повністю або частково, а протягом терміну оренди вона служитиме додатковим джерелом запозичень для усіх орендарів;

5) біржа виставляє електронний аукціон лоти на право оренди земельних ділянок, що пройшли лістинг. Для проведення торгів використовується електронна система типу ProZorro. Усі зацікавлені сторони мають право контролю торгів. До речі, ця норма передбачена в Стратегії раціонального управління землями сільськогосподарського призначення державної власності [18]. В результаті нині існуюча система регіональних змов орендарів, передусім вертикально інтегрованих агроформувань, буде суттєво підірвана і ринок покупця прав оренди буде збалансований з ринком їх продавця. На це, зокрема, вказує те, що продаж з 2015 року Держгеокадастром права оренди земель державних угідь через електронний аукціон дозволив за один рік підвищити орендну плату на 70 % [7];

6) укладається договір про оренду землі, в якому зазначається об'єкт оренди (за кадастровим номером), термін дії договору оренди та розмір орендної плати. Термін оренди (який нині він скла-

СОЦІАЛЬНО–ТРУДОВІ ПРОБЛЕМИ

дає в середньому – 7,6 років [9]) для земель сільськогосподарського призначення державної власності визначено на рівні 7 років [18]. На нашу думку, він має варіювати в межах 5–9 років (залежно від характеристик земельних ділянок, типових сівозмін тощо). До речі, найдовший мінімальний термін оренди серед країн ЄС (у Франції та Бельгії) становить 9 років [14, с. 33]). Отже, договори оренди терміном на 10 і більше років, передусім на умовах емфітезису (безстрокового права користування), що де-факто означає продаж земельних ділянок, слід скасувати. При цьому держава має відшкодувати орендарю розмір орендної плати, якщо він підтверджений документально, або враховувати його в орендній платі за результатами кожного наступного аукціону. Сам же нинішній орендар повинен мати переважне право на пролонгацію договору оренди земельної ділянки;

7) орендарем в Державний земельний банк на рахунок орендодавця вноситься плата за оренду земельної ділянки, згідно процедури, прописаної в Податковому Кодексі України (ст. 287).

Біржовий механізм розподілу прав на оренду земельних угідь дозволить проводити «природний добір» ефективних землекористувачів та формувати ланцюги орендних відносин (з багатократною передачею права на використання земельної ділянки). Цей механізм має бути зафіксований в новій редакції Земельного кодексу України (гл. 21, ст. 135–139);

5-й імператив: механізм орендних відносин має «працювати» на фінансове забезпечення функцій країни, регіонів, територіальних громад та сприяти підвищенню добробуту українських громадян. Дуже важливо, щоб орендна плата в системі аграрних податків не гальмувала розвиток сільськогосподарського виробництва. Це означає, що всі податки та збори з сільгоспвиробника, згідно теорії оптимального оподаткування (кривої Лаффера тощо), не повинні перевищувати 35–40 % його сукупних доходів.

Нині в умовах розгалуженої системи податків сільгоспвиробників від перевищення цієї межі «спасає» в основному невисока орендна плата (хоча вона може варіювати від 3 до 12 % НГО), що йде землевласникам, та невисокий земельний податок (на рівні 0,3–1,0 % НГО, що надходить до місцевих бюджетів. Якщо, згідно Стратегії раціонального управління землями сільськогосподарського призначення державної власності» оренд-

на плата становитиме не менше 8 % від НГО, а органи місцевого самоврядування збільшать ставку земельного податку, то це може призвести до перевищення оптимального рівня податків і зборів із сільгоспвиробників і, отже, виникнення проблем із укладанням орендних угод, обробітку земель тощо. Тому законодавцям варто подумати над приведенням усієї податкової бази для сільгоспвиробників, що працюють на землі, до рівня НГО земель сільськогосподарського призначення в таких пропорціях (поки що чисто гіпотетично): сільськогосподарський податок, який може замінити ПДВ, податок на прибуток тощо – 15 % (в державний бюджет), земельний податок – 15 % (в місцеві бюджети, в т. ч. у бюджет територіальної громади – 5 %, у районний бюджет – 5 %, у обласний бюджет – 5 %), орендна плата – 8–12 % (власнику земельної ділянки).

Такий розподіл податкових платежів створить надійну фінансову базу для спроможних територіальних громад, які активно формуються в Україні, і значно підвищить розмір доходу власників земельних ділянок (паїв) від здачі їх в оренду. Передбачається, що орендна плата буде значно більшою від нинішньої. У 2016 році вона склала 1013 грн./га або 37 дол./га, тоді як, наприклад, у Данії вона становила 708,8 дол./га, тобто є майже у 18 разів більшою [9].

В разі відкритого ринку землі власники паїв, що в середньому мають по 4 га, не будуть у виграві. Так, у Литві, згідно даних IMF group of Ukraine, 1 га на старті земельного ринку продавали за 390 дол., у Словаччині – за 912, у Польщі (найдорожче) – за 1310 дол. [7]). Щоправда, у виграві можуть бути літні одинокі люди, для яких реальні гроші важливі в даний час. Для таких осіб слід передбачити можливість продажу своєї земельної частки державі.

Механізм орендних відносин не «закриває двері» для капіталізації землі. Капіталізація землі – це можливість її ринкової оцінки та отримання кредиту. Аргументи стосовно того, що банки не будуть видавати кредити під права оренди, оскільки для них права оренди – нецікавий інструмент застави досить легко спростовуються, оскільки право на оренду може передаватися іншій стороні подібно до будь-якого товару. Це право найбільш повно може бути реалізовано в разі відновлення діяльності Державного земельного банку. Крім того, для гарантування кредитів для орендарів може бути створено спеціальний фонд, ідея якого ак-

тивно обговорюється з ЄБРР [4, с. 19]. Заставою для кредитних установ може виступати право на оренду ділянки на ряд років, вражай майбутнього періоду, майно орендарів тощо. Отже, ринок оренди землі може бути достатньо ліквідним і привабливим для інвесторів, у т. ч. й зарубіжних.

Ризики на ринку оренди землі – кредитних установ (внаслідок неповернення кредитів, наданих орендарям), орендодавців (через несплату орендної плати, погіршення якості земельних ділянок) та орендарів (через мінливість погодних умов, волатильність цін на продовольство) – мають нівелюватися стандартними операціями страхового захисту.

6-й імператив: земельна реформа повинна не виштовхувати людей із села, а навпаки – притягувати до нього. Виконанню цього стратегічного завдання сприяє таке:

- надання кожному домогосподарству присадибної земельної ділянки для її безоплатної приватизації з метою будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд. Згідно ст. 40 Земельного кодексу України, встановлені такі розміри земельних (присадибних) ділянок: у селах – не більше 0,25 га; у селищах – не більше 0,15 га; у містах – не більше 0,10 га (не враховуючи дачних земельних ділянок розміром 0,06 га). Земельні ділянки в приватній власності, що перевищують ці розміри (згідно деяких декларацій вони складають 1300 га), або їх більше однієї (у братів Дубневичів – близько 500) слід націоналізувати, але з правом оренди у держави. Для сімей, що мають більше двох осіб і не мають паїв, слід передбачити можливість безкоштовної оренди земельних ділянок, пропорційних за площею до кількості членів сім'ї;

- виділення на безоплатній основі земельних ділянок розміром до 2 га (переважно за рахунок земель, що перебувають у державній власності) для пільгових категорій, зокрема для учасників АТО;

- розпаювання земель, яке дозволяє мати певні, а в перспективі – значні доходи від їх обробітку і здачі в оренду. Для підтримки розвитку сільської місцевості слід також розглянути можливість видачі земельних ділянок під паї усім жителям сіл (якщо кожен з них проживає в селі не менше ніж 6 місяців в рік), можливо за категоріями. Це можна зробити за рахунок земель, що перебувають у державній власності, або тих земельних паїв, що не мають спадкоємних власників і також мають перейти у державну власність;

- формування ринку сільськогосподарської техніки, в т. ч. на умовах лізингу.

Крім того, проведення земельної реформи в контексті Єдиної комплексної стратегії та плану розвитку сільського господарства та сільських територій на 2015–2020 роки сприятиме розвитку інфраструктури, зокрема дорожньої та соціальної, органічного землеробства, переробної промисловості тощо. Підґрунтям цього стане зміцнення фінансової бази територіальних громад і регіонів, розвиток сільської кооперації, демономолізація контрактних відносин, розвиток агропродовольчих ланцюгів доданої вартості, реалізація кластерних ініціатив, розширення експортних можливостей (зокрема в рамках Угоди про асоціацію між Україною і ЄС). В підсумку буде створено тисячі нових робочих місць, що реально загальмує процес вимирання українського села.

Для України може бути цікавим досвід Польщі щодо створення (на засадах кластерної економіки) «зон процвітання» у сільській місцевості, у яких, зокрема, передбачено формування глобальних ланцюгів доданої вартості [16].

7-й імператив: площа сільськогосподарських земель основних землекористувачів (агрохолдингів і фермерських господарств) має бути оптимальною. Нині Україна має біля 23 млн. приватних власників і землекористувачів (близько 90% з них є приватними особами) й біля 4,9 млн. користувачів державними землями. Майже 21,5 млн. га – це землі сільськогосподарського призначення, які обробляють приблизно 45 тис. комерційних виробників, 36 тис. з яких обробляють ділянки площею меншою за 200 га. При цьому укладено біля 4,7 млн. договорів оренди [9].

Найбільшими користувачами земельних ділянок в Україні (переважно на засадах їх оренди у власників паїв) є великі агрохолдинги. Їхні наділи (власні й орендовані землі) вже складають 4,8 млн. га [1, с. 11]. До десяти найбільших агрохолдингів відносяться – Ukrlandfarming (земельний банк – 670 тис. га), Kernel (390), «Миронівський хлібопродукт» (360), «Астарта» (245) «Індустріальна молочна компанія» (136,7), «Нібулон» (82,5), «Сварог Вест Груп» (80), «Агротрейд» (65), «Агромарс» (35), «Терра Фуд» (28 тис. га) [19].

Не секрет, що агрохолдинги не тільки оббирають власників паїв, вони ще й гальмують становлення фермерських господарств. Тому сукупні площі орендованих ними земельних ділянок слід законо-

давчо обмежити, але з врахуванням ефективності агробізнесу – на рівні до 100 тис. га [20, с. 145].

Слід затвердити й раціональні розміри фермерських господарств різної спеціалізації. Згідно рекомендацій науковців Національного наукового центру «Інститут аграрної економіки», вони можуть бути такими: 300 – 400 га – для господарств, що виробляють зернові та соняшник; 25–60 га – овочі, плоди та ягідні; 20–50 га – виноград [21, с. 94–95]. Для порівняння, у Польщі розміри фермерських господарств не можуть перевищувати 300 га [8].

Щоб забезпечити формування оптимальних за площею ефективних фермерських господарств, слід забезпечити їм пряму державну підтримку (згідно «жовтої скриньки» СОР – на рівні до 5 % від валового випуску кожного виду сільгосппродукції), встановити практику пільгового кредитування (з кредитною ставкою 5 %, передусім за рахунок коштів Земельного банку) та оподаткування, сприяти впровадженню новітніх технологій тощо.

Водночас слід мати на увазі, що нині чітко простежується загальносвітова тенденція до скорочення частки дрібного землекористування. Тому польський досвід щодо ставки на фермерське землеволодіння, коли дотація від інституцій ЄС складає 150–190 євро на гектар, може мати в Україні обмежене використання. Водночас фермерські господарства, що часто виробляють трудомістку продукцію, й здатні швидше перебудуватися, не слід протиставляти великим агроформуванням. Кожна з цих форм господарювання на землі має займати свою «нішу».

8-й імператив: орендні земельні відносини мають поставити хрест на тенденціях лендлордизації – великого поміщицького (латифундистського) землеволодіння. Уся світова історія вчить, що поміщицька форма землеволодіння давно себе вичерпала. У царській Росії вона була перекреслена столипінською реформою. У післявоєнній Японії, аби пришвидшити процес ліквідації поміщицького землеволодіння, держава примусово викупувала землю у поміщиків і надавала їй у платне користування орендаторам.

Нині в Україні, якщо не обрати орендну модель ринку землі, її найбільш реальними власниками стануть олігархи–латифундисти та фінансові спекулянти. Про це, зокрема, свідчить досвід приватизації землі у багатьох країнах. У Бразилії, наприклад, 3 % землевласників скупили 75 %

усіх сільськогосподарських земель. В результаті мільйони селян стали безземельними й змушені були тулитися у фавелах біля великих міст [8].

Лендлордизація в Україні може також призвести до витіснення дрібного сільгоспвиробника та подальшої монополізації ринку продовольства (за прикладом ринку енергоресурсів), що різко підніме ціни на продукти навіть першої необхідності й болюче вдарить по життєвому рівню найменш захищених верств населення.

Щоб підтримати дрібного сільгоспвиробника (з площею власних і орендованих земель до 200 га), який об'єктивно має менші фінансові можливості, менший ефект масштабу виробництва, але відіграє дуже важливу роль у збереженні і розвитку села, варто удосконалювати механізм його державної підтримки, який включатиме не тільки надання пільгових кредитів і пільгове оподаткування, але й погашення частини вартості оренди земельних ділянок, сільськогосподарської техніки тощо.

Водночас і агрохолдингам слід створити сприятливі умови для бізнесу, інакше Україна може втратити до 20 % виробництва аграрного сектору, сучасну агроінфраструктуру й нові агротехнології [8].

9-й імператив: українські землі, передусім сільськогосподарського призначення, слід зберегти для наступних поколінь. Сучасні земельні відносини в Україні далекі від досконалих і це породжує низку проблем, пов'язаних з їх охороною. Хоча в Україні й прийнято Закон «Про охорону земель» від 19.06.2003 року, однак і досі зберігається надмірна розораність земель, антиприродна меліорація і хімічне забруднення, нераціональність сівозмін тощо. Звичайно, це призводить до еродованості земель (близько 41 % від їх загальної площі), втрат гумусу, що за 1961–2001 роки склали 11,4 %, зниження врожайності [2, с. 3; 6, с. 87]. Щорічні втрати від деградації ґрунтів в Україні оцінюються в 1,5 млрд. євро [1, с. 9].

Ситуація з охороною земель особливо погіршилася після прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» від 12.02.2015 року. В угоду власникам агрохолдингів закон дозволяє протягом семи і більше років не дотримуватися науково обґрунтованих сівозмін. Це призвело до зростання в структурі посівних площ частки високодохідних але дуже виснажуючих ґрунт олійних культур, особливо соняшника (до 22,1 % у

2016 році), площі під яким майже зрівнялися з площами під пшеницею [4, с. 17].

Щоправда, державні органи уже усвідомили свій прорахунок щодо захисту земель. Не випадково у Стратегії раціонального управління землями сільськогосподарського призначення державної власності підкреслюється, що держава буде постійно перевіряти стан земель і режим їх використання за допомогою аналізу агрохімічних показників (на вміст азоту, калію, фосфору тощо).

Ми вважаємо, що аналіз агрохімічних показників ґрунту на початку і наприкінці термінів оренди земельних ділянок мають здійснювати незалежні агрохімічні лабораторії, визначені департаментом земельних ресурсів. Може проводитися й громадська експертиза стану земельних ділянок.

Для відновлення якісних характеристик стану земельних ділянок землекористувачі мають використовуватися кошти Екологічного фонду при Державному земельному банку. У разі недостатності цих коштів держава, згідно «зеленої скриньки» COT, може взяти на себе додаткові витрати в необмежених обсягах.

Висновки

На основі наведених імперативів складається доволі цілісна картина орендної моделі земельної реформи з врахуванням інтересів усіх громадян Української держави, перспектив розвитку агропромисловості та вимог бережливого ставлення до земельних багатств. До цієї моделі, яка неодмінно залишає землю у загальнонародній власності, слід уважно придивитися представникам української влади, інакше українське суспільство може чекати те, що й з реформою роздержавлення та приватизації у промисловості: позбавлення власності народу (тепер на землю) і подальша олігархізація (тепер аграрного сектору економіки), що несе загрозу українській державності.

Список використаних джерел

1. Гадзало Я.М. Земельна реформа: проблеми і перспективи розвитку аграрної економіки / Я.М. Гадзало, Ю.Я. Лузан // Економіка АПК. – 2017. – № 1. – С. 5–14.
2. Добряк Д. Сучасний стан земельної реформи та перспективи розвитку земельних відносин в Україні / Д. Добряк // Землевпорядний вісник. – 2015. – № 4. – С. 2–4.
3. Лупенко Ю.О. Результати і проблеми реформування сільського господарства України / Ю.О. Лу-

пенко, П.Т. Саблук, В.Я. Месель–Веселяк, М.М. Федоров // Економіка АПК. – 2014. – № 7. – С. 26–38.

4. Мартинюк М.П. Економічні передумови та моделі запуску ринку земель в Україні / М.П. Мартинюк // Економіка АПК. – 2016. – № 12. – С. 16–21.

5. Національна доповідь щодо завершення земельної реформи / за наук. ред. Л.Я. Новаковського. – К. : Аграрна наука, 2015. – 48 с.

6. Зінчук Т.О. Європейський досвід формування ринку сільськогосподарських земель / Т.О. Зінчук, В.Є. Данкевич // Економіка АПК. – 2016. – № 12. – С. 84–92.

7. Кукуруза Г. Прогноз IMF group of Ukraine по стоимості сільськогосподарської землі в Україні [Електронний ресурс] / Г. Кукуруза // IMF GROUP. – 2016. – 29 сентября. – Режим доступа : <http://imfgroup.com.ua/ru/2016/09/29...>

8. Куц А. Земельная реформа: Как не остаться у разбитого корыта [Електронний ресурс] / А. Куц // Деловая столица. – 2017. – 10 февраля. – Режим доступа : <http://www.capital.ua/ru/publication/84985-zemelnyaya-reforma-kak-ne-ostatsya-u-razbitogo-koryta#ixzz4jUfAKAAg>

9. Дейнінгер К. 26 років земельної реформи: склянка напівпорожня чи напівповна [Електронний ресурс] / К. Дейнінгер, К. Нізалов // The World Bank. – 2016. – 17 жовтня. – Режим доступа : <http://www.worldbank.org/uk/news/opinion/2016/10/17/26-years-of-land-reform-the-glass-is-half-empty-or-half-full>.

10. Шкільов О.В. Ринкові реформи приватизації промислових підприємств, земельних ресурсів та їх наслідки / О.В. Шкільов // Агросвіт. – 2013. – № 24. – С. 3–8.

11. Инфографика: Как агрохолдинги поделили Украину [Електронний ресурс] // Liga.net. – 2016. – 26 октября. – Режим доступа : http://www.liga.net/infografica/302143_kak-agroholdingi-podelili-ukrainu.htm.

12. Федоров М.М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов / М.М. Федоров // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 4–17.

13. Overview Of Agricultural Land Tenure In Selected Countries [Електронний ресурс] // Scottish Government Riaghaltas na h-Alba gov.scot. – 2014. – June. – Режим доступа : <http://www.gov.scot/Publications/2014/06/9792/7>.

14. 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.

15. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 № 161–XIV [Електронний ресурс] // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 46–

СОЦІАЛЬНО–ТРУДОВІ ПРОБЛЕМИ

47. – Ст. 280. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.

16. Радіонова Г. Удо Брокхаузен: Україні потрібно йти шляхом Східної Німеччини, де 80% земель... і далі управляються державою [Електронний ресурс] / Г. Радіонова // AgroPolit.com. – 2016. – 23 червня. – Режим доступу : <https://agropolit.com/interview/127-udo-brokhauzen-ukrayini-potribno-yti-shlyahom-shidnoyi-germaniyi-de-80-zemel-i-dali-upravlyayutsya-derjavoyu>

17. Ярощук О. Земля дійшла до Конституційного Суду – 5 головних міфів про мораторій [Електронний ресурс] / О. Ярощук. – Режим доступу : <http://agro-online.com.ua/ru/public/blog/10909/details/>

18. Уряд ухвалив Стратегію управління державними земельними ресурсами та суттєво обмежив по-

вноваження Держгеокадастру [Електронний ресурс] / Прес-служба Мінагрополітики. – 2017. – 8 червня. – Режим доступу : <http://www.minagro.gov.ua/node/24070>

19. Топ–10 самых крупных агрохолдингов Украины [Электронный ресурс] // Бизнес и финансы. – 2016. – 11 июня. – Режим доступа : http://hyser.com.ua/business_and_finance/88902-88902

20. Данкевич А. Є. Формування земельних масивів агрохолдингів / А. Є. Данкевич // Проблеми теорії та методології бухгалтерського обліку, контролю і аналізу. Серія : Бухгалтерський облік, контроль і аналіз. – 2015. – Вип. 2. – С. 143–152.

21. Месель–Веселяк В.Я. Реформування аграрного виробництва / В.Я. Месель–Веселяк. – К. : ІАЕ УААН, 1999. – 272 с.