

УДК 332.72 (477)

Мартин О.М., к.е.н., доцент¹®, **Москва М.Г.**, к.е.н.²¹Львівський державний університет безпеки життєдіяльності²Львівський національний університет ветеринарної медицини та біотехнологій імені С.З. Гжицького

ЕКОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

Звертається увага на екологічні аспекти формування і розвитку ринку землі. Обґрунтовано необхідність прийняття низки законів з врахуванням екологобезпечного використання землі.

Ключові слова: ринок землі, оренда, іпотечне кредитування, державне регулювання.

Постановка проблеми. Ринкові перетворення в аграрному секторі національної економіки України призвели до радикальних змін у формах власності на землю та земельних відносинах, які обумовили включення землі в ринковий оборот та поступове формування ринку сільськогосподарських земель. Стан земельних ресурсів і ефективність їх використання визначає результативність функціонування як сільськогосподарського формування, так і аграрної галузі в цілому, є основою продовольчої безпеки держави. Протягом останніх років розвиток аграрного сектора економіки України супроводжувався посиленням використання наявних сільськогосподарських угідь, деградацією земель і навіть повною їх втратою. Тому питання ефективності використання сільськогосподарських земель та екологобезпечного функціонування земельного ринку в Україні сьогодні є особливо актуальними.

Аналіз останніх досліджень. В економічній літературі питанням ефективного землекористування та екологобезпечному функціонуванню ринку сільськогосподарських земель приділяється значна увага. Ці проблеми досліджують Білик Ю. Д. [2], Галушко В. П. [2], А. Є. Данкевич [4; 5], Л.Ю.Мельник [9], С.Осипчук [11], М.Г.Ступень [12; 13], В.М.Трегобчук [14], А.М.Третяк [15], М. М. Федоров [16], А.Юрченко [20] та інші. Проте безліч аспектів цієї проблеми залишаються недостатньо висвітленими та потребують подальшого опрацювання.

Мета статті. Проаналізувати сучасний етап розвитку ринку сільськогосподарських земель, окреслити перспективи його розвитку через призму посилення екологобезпечного використання землі як найважливішого ресурсу в аграрному секторі економіки.

Виклад основного матеріалу. Земля є важливим економічним ресурсом, від його використання залежить економічне зростання та рівень життя. Використання земельних ресурсів в Україні забезпечує на 95-97% формування

обсягу продовольчого фонду та 2/3 фонду товарів споживання [19, с.30]. В Україні земля у аграрному виробничому потенціалі відіграє найбільшу роль. Так, частка землі в ресурсному забезпеченні економічного розвитку складає 40-44%, основного і оборотного капіталу – 20-21%, трудових ресурсів – 38-39% [19, с.30].

Україна – унікальна держава щодо забезпеченості земельними ресурсами. По-перше, вона має найвищий рівень забезпеченості землею в розрахунку на одиницю населення серед європейських держав. Якщо в середині 90-х років в Польщі на одиницю населення припадало 0,38 га ріллі, Франції – 0,30 га, то в Україні – 0,64 га, що відповідно в 1,7 і 2,1 раза більше [14, с.96]. По-друге, Україна має ґрунти високої якості і родючості. Наявний високий біопродуктивний потенціал, за експертними оцінками, за умови раціональної структури землекористування і ресурсного забезпечення дозволяє виробити на українських землях продуктів харчування для 135-140 млн чол. [15, с.60]. По-третє, характерною є висока розораність земельних угідь, яка є найвищою у світі.

Розвиток ринкових відносин об'єктивно передбачає залучення землі до ринкового обороту, розвиток земельного ринку. Без ринку землі в Україні неможливий успішний розвиток підприємницької діяльності, підвищення ефективності аграрного виробництва, продовольча безпека держави і екологічнобезпечне використання земельних ресурсів.

Ринок землі ми розглядаємо як еколого-економічне поняття, оскільки раціональне використання земель передбачає досягнення економічного ефекту із одночасним збереженням і поліпшенням земель у процесі їх використання. Ринок землі – це особлива сфера товарної економіки, в якій виникають економічні відносини з приводу купівлі–продажу, застави, оренди та обміну землі, спрямовані на ефективну господарську діяльність і використання цього ресурсу з позиції екологічної безпеки [8, с.137]. Отже, ринок землі реалізується за допомогою таких ринкових операцій, як купівля-продаж, оренда, іпотека, обмін.

Формування цивілізованого ринку землі – процес дуже складний, поступовий і тривалий у часі. Умовами ефективного функціонування ринку сільськогосподарських земель є: створення широкого нормативно-правового поля; формування конкурентного середовища; наявність платоспроможного попиту на землю; поява мотивації виходу на земельний ринок продавців земельних ділянок; ефективна система ціноутворення на землю; створення спеціалізованої інфраструктури ринку землі; наявність контролю над ринком землі з боку держави; дієва система захисту землевласників і землекористувачів. Існування цих умов визначає зрілість і ефективність функціонування земельного ринку. Формуванню цивілізованого земельного ринку в Україні перешкоджають непередумані дії влади, зміни пріоритетів та змісту політичних намірів.

На сучасному етапі становлення ринку сільськогосподарських земель купівля-продаж земельних ділянок не здійснюється, існує мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення до 1 січня 2012 р. На наш погляд, вагомими аргументами для продовження мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення є, по-перше, відсутність повноцінної

законодавчої і нормативної бази; по-друге, недопущення спекуляції із землею і зростання масштабів тіньового ринку; неможливість реалізації інституту цільового використання земель за існуючих умов фактично відсутнього державного регулювання земельного ринку; відсутність науково обґрунтованої методики оцінки вартості землі та її ціни; несформована інфраструктура земельного ринку; невідрегульований доступ іноземних фірм та фізичних осіб на вітчизняний ринок сільськогосподарських земель; відсутність повноцінного земельного кадастру; можливість посилення процесу парцеляції продуктивних земель, який в Україні набув неконтрольованого характеру.

На даному етапі ринок землі реалізується за допомогою оренди. В Україні близько 90% сільськогосподарських угідь є об'єктом орендних відносин [6, с.10]. Більшість селян реалізує своє право на сільськогосподарську землю за допомогою орендних відносин з новоствореними агроформуваннями, селянськими (фермерськими) господарствами та іншими суб'єктами господарювання, з якими вони як власники земельних паїв і земельних ділянок станом на 1 січня 2010 року уклали 4,6136 млн договорів оренди земельної частки (паю) [10].

Оренда землі є основною формою ринкових операцій із землею на Заході. Так, в Бельгії орендується близько 70% земель, у Франції та Німеччині – більше 60%, а в середньому по країнах ЄС орендовані землі складають 40% усіх сільськогосподарських земель [10, с.14]. В Німеччині частка орендованої землі становить 80%, причому орендар має сам обробляти землю та проживати у відповідній сільській місцевості, де знаходиться земля [11, с.25].

Оренда повинна сприяти підвищенню ефективності використання земельних ресурсів. Проте в Україні повною мірою це не спостерігається. В більшості орендні договори укладаються на короткі строки (до 5 років). У 2009 році частка договорів оренди в Україні терміном від 1 до 5 років становила 59%, а частка орендних договорів на 10 років і більше – 10,4% [10]. Короткострокова оренда не сприяє збереженню земель в єдиних масивах. На запобігання надмірному подрібненню земельних ділянок звертається увага у законодавстві розвинутих країн, зокрема, Італії, Португалії, Іспанії. У них введено таке поняття, як «мінімальне життєздатне господарство». Оренда ферм меншого розміру не допускається [18, с.9]. Не допускається також парцеляція земельних ділянок за умови її продажу. Так, в Німеччині згідно Закону «Про поліпшення агроструктури і забезпечення сільськогосподарських і лісогосподарських підприємств (закон про оборот земельних ділянок)» місцеві органи влади не дають дозвіл на купівлю-продаж земельної ділянки, коли це зумовить зниження родючості або надмірне подрібнення. Дозвільний порядок придбання земельних ділянок в Австрії відповідно до Закону «Про оборот земельних ділянок» також передбачає відмову у видачі дозволу за умови, коли угода призведе до надмірного подрібнення земельних ділянок [2, с.25-26].

Короткострокова оренда не задовольняє інтересів орендарів і не забезпечує умов для раціонального використання та охорони ґрунтів і дотримання вимог сівозмін, орендарі не здійснюють капіталовкладень з метою

покращення родючості земель. У більшості розвинутих країнах світу частка довгострокових договорів оренди становить 90% (термін оренди від 9-10 років і більше) [6, с.12]. В цих країнах законодавством встановлений мінімальний термін оренди землі.

Орендна плата виплачується в основному в натуральній формі. На наш погляд, грошова форма орендної плати повинна переважати. Станом на 1 січня 2010 р. середній розмір орендної плати в розрахунку на один гектар орендованої землі в середньому дорівнював 260,2 грн [10], а у 2003 р. - лише 111,6 грн [4, с.44]. В Україні орендна плата є значно нижчою порівняно з розвинутими країнами. Орендна плата за один гектар ріллі в Японії становить 1685,7 доларів, Нідерландах – 310 доларів, Німеччині – 260 доларів [5, с. 140-142].

Короткострокова оренда не сприяє ефективному використанню земель, збереженню і зростанню родючості ґрунтів, оскільки строки оренди повинні бути пов'язані із періодами ротації сівозмін. Також виникає проблема збереження орендованих земель в єдиному масиві господарюючого суб'єкта. Практика господарювання підтверджує, що чимало українських фермерів не дотримуються сівозмін, спостерігається перенасичення посівів ґрунтовиснажливими сільськогосподарськими культурами, недостатнє використання гербіцидів, органічних і мінеральних добрив.

Щоб уникнути екологічних втрат, пов'язаних з деградацією ґрунтів, зниженням їх родючості, в Україні 19 червня 2003 р. прийнято Закон України "Про охорону земель". Захист від ерозії ґрунтів, інвестиції на підвищення їх родючості, агрохімічне обстеження покладаються як на орендаря, так і на власника землі. В орендному договорі запроваджено обов'язкові умови використання землі, збереження і підвищення родючості ґрунтів, визначається сума інвестицій в земельну ділянку, спрямованих на підвищення родючості. Ця сума вкладень включається в орендну плату, поділяється порівну, а частка вкладу, що припадає власнику землі, вираховується із орендної плати. Проте вимоги цього закону не реалізуються на практиці. В Україні продовжується деградація і навіть повна втрата сільськогосподарських угідь внаслідок ерозії, зменшення гумусу в ґрунті, зростання площ засолених та заболочених земель.

Однією з основних причин втрати продуктивності ґрунтів є змив гумусу та незбалансоване внесення органічних і мінеральних добрив. За даними Інституту ґрунтознавства і агрохімії УААН, за останні роки внесення органіки скоротилося майже у 20 разів, мінеральних добрив – в 5 [16, с. 11]. Особливо відчутним є дефіцит фосфору, якого вноситься майже в 10 разів менше від потреби [1, с. 47].

А. М. Третяк і Д. І. Бамбідра, аналізуючи екологічну стабільність землекористування в Україні, визначили її стабільно-нестійкою – коефіцієнт екологічної стабільності менший, ніж 0,33 (коефіцієнт екологічної стабільності при екологічно стабільно-нестійкому землекористуванні коливається у межах 0,34-0,35, при середньостабільному – 0,51-0,66, стабільному – більше 0,67) [15, с.60].

За даними Держкомзем України, 13,2 млн га сільськогосподарських угідь країни зазнають водної ерозії, 19,3 млн га – вітрової, 10,7 млн га – заболочені і перезволожені. Площа еродованої ріллі протягом останніх 25 років збільшилась на третину і щорічно розширюється на 90-100 тис. га, а вміст гумусу в ґрунтах знизився на 20% [19, с.31]. За останніх 15 років загальна площа рекультивованих земель зменшилася з 19,2 до 2,1 тис. га або у 9,1 раза, а ріллі – з 8,9 до 0,3 (у 29,7 раза) [19, с.32]. Така ситуація, на наш погляд, пояснюється, по-перше, відсутністю належного державного контролю за виконанням вимог законів та дотриманням агрокультури, по-друге, зменшенням витрат держави та суб'єктів господарювання на землеохоронні, протиерозійні і меліоративні роботи та роботи по рекультивації земель.

В західних країнах держава бере на себе значні витрати для землевпорядкування та проведення меліоративних робіт. Так, у США існує комплекс законодавчих актів, які стосуються регулювання земельного ринку та землекористування. Детальні карти ґрунтів дозволяють розробляти та впроваджувати багатоваріантні програми боротьби із ерозією земель. Так, у США фермер позбавляється права на одержання будь-якої фінансової підтримки з боку уряду та користування кредитами, якщо він не матиме схваленого Службою охорони ґрунтів плану ефективних ґрунтозахисних заходів і не здійснюватиме їх на еродованих землях [7, с.34-35].

Ефективність аграрного виробництва на Заході, де більшість сільськогосподарських земель орендується, є дуже високою. Так, виробництво валової продукції сільського господарства в розрахунку на 1 га сільськогосподарських угідь в Україні в останні роки становило в середньому 270 євро, тоді як у країнах ЄС – понад 2 тис. євро, тобто у 8 разів більше [3, с.44].

В Україні, на нашу думку, важливо сформувати сприятливі макроекономічні умови і створити широке правове поле. На наш погляд, в Законі України “Про оренду землі” необхідно внести зміни, зокрема, по-перше, передбачити створення спілок власників земельних ділянок як суб'єкта ринку землі, які регулюватимуть орендні відносини шляхом укладання орендних договорів, контролюватимуть дотримання орендарями умов договору, а при необхідності контролюватимуть процес виділення земельних паїв в натурі одним масивом, не допускаючи парцелізації земельних масивів, а також сприятимуть збільшенню довгострокової оренди шляхом посилення екологічного контролю. По-друге, в законі повинна бути передбачена чітка вимога відображення в договорі оренди якісного стану земельної ділянки, що стане реальною підставою фактичних зобов'язань орендаря щодо збереження орендованої землі. З цією метою органам державної системи управління земельними ресурсами необхідно прискорити роботи з проведення суцільної паспортизації земель сільськогосподарського призначення. По-третє, доцільно законом передбачити адміністративну відповідальність орендарів за несвоєчасну виплату орендної плати.

Для забезпечення ефективного функціонування ринку землі в Україні необхідно розробити та прийняти закони України: “Про ринок

сільськогосподарських земель”, “Про іпотеку землі”, “Про державний (іпотечний) банк”, “Про державний земельний кадастр”. На нашу думку, зокрема, в Законі України “Про ринок землі” доцільно запровадити механізм підвищеної відповідальності за використання земель, а також запровадити систему економічного стимулювання раціонального використання земель. На досягнення цієї мети повинні бути передбачені такі механізми державного регулювання використання землі:

1. Цільове використання сільськогосподарських земель, при цьому звільнення від земельного податку строком на 5 років.

2. З метою стимулювання довгострокового використання землі запровадження високого рівня оподаткування на доходи від продажу землі при короткостроковому використанні (наприклад, 100%-й податок на доходи від продажу землі, якою людина володіла менше року) і регресивної шкали оподаткування залежно від строку володіння (наприклад, 90%-й податок на доходи від продажу землі, якою володіли до 2 років, 80%-й – до 3 років, 70%-й – до 5 років, 60%-й – до 6 років, 50%-й – до 7 років, 45%-й – до 8 років, 40%-й – до 9 років, 35%-й – до 10 років, 30% - більше 10 років).

В Україні доцільно було б використати досвід Чехії щодо податку на землю, де розмір податку за землю диференційовано залежно від ґрунтово-кліматичних умов. Усі земельні угіддя тут поділені на 44 податкові групи: за кращі землі податок становить 930 крон/га, а найменш родючі землі – тільки 10 крон/га [13, с.463]. При цьому землекористувачі найбільше зацікавлені в господарюванні саме на землях кращої якості.

3. В законі необхідно законодавчо обмежити неконтрольований процес парцеляції земель. При продажі сільськогосподарських угідь необхідно зберігати їх в єдиних масивах і обумовити це в законодавчому порядку.

У Законі України “Про іпотеку землі” слід передбачити всі можливі варіанти економічних відносин за умов іпотечного кредитування. По-перше, закон повинен запровадити механізм перерозподілу землі, рух землі до ефективного власника. Так, якщо сільськогосподарське підприємство не може повернути кредит, банк може надати цю землю в довгострокову оренду сільськогосподарським підприємствам, які працюють ефективно. Це сприятиме ефективному використанню землі як найважливішого економічного ресурсу і формуванню оптимальних за розмірами господарських одиниць в аграрній сфері.

По-друге, до закону слід обов’язково включити вимогу цільового призначення іпотечних кредитів під заставу сільськогосподарських земель і спрямовувати їх на купівлю сільськогосподарської техніки, впровадження нових технологій, реалізацію заходів, пов’язаних із підвищенням продуктивності землі, збереження і примноження їх родючості. Через загрозу втрати селянами своїх земельних ділянок іпотечне кредитування орендованих земель повинно жорсткого контролюватися державою. Цьому сприятиме створення державного Земельного (іпотечного) банку, який є структурним елементом розвиненої інфраструктури ринку землі. В Законі України “Про державний (іпотечний) банк” необхідно передбачити умови кредитування під заставу землі; умови

надання довгострокового кредиту для купівлі земельної ділянки; умови здійснення інвестицій в землю з метою підвищення її родючості; забезпечення механізму регулювання процесу ціноутворення на землю і запобігання різким коливанням цін та встановленню занижених цін на землю; забезпечення перерозподілу землі на користь того власника, який працює на землі ефективніше та екологічно безпечніше.

Згідно з прийнятими законами, необхідно розробити програми збереження родючості землі як на національному, так і регіональному рівнях. Ці програми повинні передбачати, по-перше, вилучення з інтенсивного обробітку деградованих і малопродуктивних земель, по-друге, зменшення розораності земельного фонду, по-третє, запровадження системи економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель. Це сприятиме раціональному використанню та охороні продуктивних земель, збереженню, відтворенню та примноженню її родючості.

Висновки. Отже, подальший розвиток ринку сільськогосподарських земель повинен базуватись на критеріях оптимізації землекористування, охорони і збереження земель, екологічної безпеки довкілля, сталого розвитку національної економіки та підвищення життєвого рівня. Вирішення існуючих проблем на земельному ринку можливе лише за умови посилення державного регулювання. З цією метою на державному рівні необхідно вжити комплекс заходів, спрямованих на зниження розораності земель та розробку економіко-екологічного механізму землекористування. Для досягнення екологічної оптимізації потрібно вивести з інтенсивного обробітку непридатні для сільськогосподарського використання землі, запровадити нормативи і стандарти землекористування, розробити регіональні програми підвищення родючості ґрунтів та контролювати їх виконання.

Література

1. Бамбідра Д., Слінчук В. Трансформація існуючих і формування нових землекористувань на екологічних засадах / Д. Бамбідра, В. Слінчук // Землевпорядний вісник. – 2006. – №1. – С. 46-48.
2. Галушко В. П. Формування ринку землі в Україні / В. П. Галушко, Ю. Д. Білик, А. С. Даниленко. – К.: Урожай, 2006. – 277 с.
3. Ганганов В.М. Орендні земельні відносини у новостворених господарських формуваннях та напрями їх удосконалення / В.М.Ганганов, Н.В.Потривасва // Трансформація земельних відносин до ринкових умов господарювання. Матеріали Других річних зборів Всеукраїнського конгресу вчених економістів-аграрників південного регіону України 12-13 січня 2009 року. – Миколаїв, 2009. – С.41-45.
4. Данкевич А. Є. Розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві / А. Є. Данкевич // Економіка АПК. – 2004. – № 5. – С.43-45.
5. Данкевич А. Є. Світовий досвід оренди земель / А. Є. Данкевич // Економіка АПК. – 2007. - №3. – С. 138-144.

6. Єрмаков О.Ю. Розвиток регіонального ринку оренди сільськогосподарських земель / Єрмаков О. Ю., Кравченко А. В. // Економіка АПК. – 2007. – № 6. – С. 10-14.
7. Ковальов В.В. Державне регулювання інвестиційної діяльності в аграрній сфері / В.В. Ковальов. – К.: ІАЕ УААН, 2003. – 152 с.
8. Мартин О.М. Проблеми формування ринку сільськогосподарських земель в Україні / О.М.Мартин // Регіональна економіка. – 2004. – № 2. – С.136-141.
9. Мельник Л.Ю., Литвин Ю.О. Соціально-економічні аспекти приватної власності на землю сільськогосподарського призначення / Л.Ю. Мельник, Ю.О. Литвин // Держава та регіони. Серія. Економіка та підприємництво. – 2004. – № 2. – С.135-142.
10. Оренда земельних часток (паїв) у 2009 році в Україні: офіційна інформація Державного комітету України із земельних ресурсів станом на 1 січня 2010 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://myland.org.ua>.
11. Осипчук С. Історично-соціальні аспекти створення ринку земель сільськогосподарського призначення / С.Осипчук // Землевпорядний вісник. – 2006. № 4. – С.23-30.
12. Ступень М. Г. Теоретичні основи державного земельного кадастру: Навч. посібник / М.Г.Ступень, Р.Й. Гулько, О.Я. Микула. – 2-ге видання, стереотипне. – Львів: «Новий Світ-2000», 2006. – 336 с.
13. Ступень М.Г. Інвестиційна привабливість земельних ресурсів / М.Г.Ступень, Р.Й. Гулько, О.Я. Микула, Н.М. Музика // Аграрний вісник Причорномор'я: Спец. вип. Збірник наукових праць. Вип. № 22. – Одеса: Астропринт, 2003. – С.460-467.
14. Трегобчук В.М. Еколого-економічна концепція ефективного і сталого розвитку національної економіки // Економіка АПК.- 1998.- № 6.- С.94-98.
15. Третяк А. М. Земельні ресурси України та їх використання / А.М. Третяк, Д.І. Бамбідра. – К.: ТОВ «ЦЗРУ», 2003. – 143 с.
16. Федоров М. М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов / М. М. Федоров // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 4-18.
17. Шибанін В.С. Щодо напрямів удосконалення механізму земельних відносин в Україні / В.С., Шибанін, І.І.Червен, І.Д.Бурковський // Трансформація земельних відносин до ринкових умов господарювання. Матеріали Других річних зборів Всеукраїнського конгресу вчених економістів-аграрників південного регіону України 12-13 січня 2009 року. – Миколаїв, 2009. – С.12-18.
18. Шибаніна О.В. Орендні земельні відносини: сучасний стан та основні напрями удосконалення / О.В. Шибаніна // Економка АПК. – 2008. – № 7. – С.7-13.
19. Шибаніна О.В. Щодо проблеми землекористування та становлення в Україні раціонального ринку сільгоспземель / О.В. Шибаніна // Трансформація земельних відносин до ринкових умов господарювання. Матеріали Других річних зборів Всеукраїнського конгресу вчених економістів-аграрників південного регіону України 12-13 січня 2009 року. – Миколаїв, 2009. – С.30-36.

20. Юрченко А. Стан земельної політики в Україні / А. Юрченко // Державна земельна політика в Україні: Матеріали круглого столу «Стан і стратегія сучасної земельної політики в Україні» 21 травня 2009 року / А.Юрченко. – К.: 2009. – С. 75-85.

Summary

Martyn O.M.,¹ Mockva M.H.²

¹*LSU VAS*

²*Lviv National University of Veterinary Medicine and Biotechnologies
named after S.Z. Gzhyskij*

**THE ECOLOGY ASPECTS OF FUNCTION THE LAND MARKET IN
UKRAINE**

The article attention is paid to the ecology aspects of development the land market. Necessity pass the series of laws with taking into account ecology safe use the land are grounded.

Key words: *land market, lease, ecology safe use the land, state regulation.*

Стаття надійшла до редакції 14.04.2011 р.