

РЕФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН: МІЖНАРОДНИЙ ДОСВІД

*Дюк А. А., к.е.н., доцент,
Вінницький національний аграрний університет*

За останні сто років в Україні проводять вже не першу аграрну реформу, але з них жодної результативної. Право власності – це право володіти, користуватися і розпоряджатися. Якщо хоч одна з цих трьох прав власності не працює, то і власності немає, і земельне питання, як і раніше, не вирішене.

Запроваджуючи ринок землі, Україна має обирати між вискоєфективним сільським господарством або «соціальним» селом. Про це свідчить міжнародний досвід держав, що постійно згадуються як приклад, – Росії, Молдови, Грузії, країн Прибалтики, Польща, Угорщини та Бразилії. В кожній з цих країн приватна власність та ринок землі були сформовані з певною метою – або забезпечити високий рівень сільськогосподарського виробництва, або розробити механізм соціального захисту населення, що проживає в сільській місцевості. На жаль, ці дві мети дуже складно поєднати [4].

Проблемою запровадження моделі реформи ринку землі України ставлять не просте запитання між моделями яких країн обрати?

Ми, вважаємо, що для українського ринку землі має бути сформована власна модель реформи, яка буде відповідати специфіці території сільських угідь, умовам господарювання та поєднання інтересів сільського населення, власника господарства та інтересів держави та, найголовніше, дасть можливість уникнути недоліків в процесі реформування ринку землі, що зумовило актуальність дослідження. Модель ринку землі окремої країни обумовлює саме ті умови господарювання, які дають можливість ефективно діяти в даній країні. Але не можна забувати про міжнародні стандарти умов формування ринку землі.

***Ключові слова:** ринок землі, державне регулювання, реформування, моделі реформування, міжнародний досвід*

REFORMS OF LAND MATTERS: INTERNATIONAL EXPERIENCE

*A. A. Diuk., Ph. D., Economics, Associate Professor
Vinnitsa National Agrarian University*

It is not the first agrarian reform in Ukraine for the last 100 years, but none of them was productive. Ownership is the right to own, use and dispose of. If at least one of these three property rights does not work, then there is no property, and the land issue is still not resolved.

Ukraine needs to choose between a highly efficient rural economy or a "social" village when introducing the land market. This is evidenced by the international experience of the states that are constantly mentioned as an example – Russia, Moldova, Georgia, the Baltic states, Poland, Hungary and Brazil. In each of these countries private property and the land market have been formed for a certain purpose – either to provide a high level of agricultural production, or to develop a mechanism for social protection of the population living in rural areas. Unfortunately, these two goals are very difficult to be combined [5].

The problem of introducing a model for reforming the Ukrainian land market is not a simple question – among which countries to choose?

We believe that for the Ukrainian land market, an own model of reform must be formed that will meet the specifics of the territory of rural areas, the conditions of farming and the combination of the interests of the rural population, owners of enterprises and the interests of the state, and the most important thing will be to avoid shortcomings in the process of reforming the

land market, this determining the relevance of the study. Since the model of the land market of an individual country precisely determines economic conditions that make it possible to operate effectively in a certain country. But we cannot forget about the international standards of conditions for the formation of the land market.

Key words: *land market, state regulation, reforming, reforming model, international experience*

Ринок землі є невід'ємною частиною економіки будь-якої розвиненої держави. Земля – найважливіший ресурс, що займає виняткове місце в житті й діяльності будь-якого суспільства.

Однак ринок землі далекий від досконалості й не є гарантом стабільності. Заповнення недоліків ринку – найважливіше завдання держави. Держава зобов'язана в першу чергу створити умови захисту прав власності на землю, дотримання суб'єктами своїх договірних зобов'язань, цілеспрямованого й розумного використання земельного фонду країни, при цьому політика держави повинна базуватися на сполученні інтересів всіх господарюючих суб'єктів аграрного сектора. Будь-яка державна система керування повинна базуватися на земельному кадастрі – це офіційно складений, систематизований звід відомостей, що стосується земельного фонду країни. Очевидно, що поза наявністю в держави банку даних про землю неможливий дозвіл проблем аграрного сектора.

Аналіз останніх публікацій та досліджень. Реформуванню аграрного сектору присвячені праці багатьох вітчизняних та іноземних науковців таких як: П. Лайка, А.М.Малієнко, Л.В. Молдаван, Р.З. Хусаинов теоретичні основи їх формування – у дослідженнях О. Уільямсона, А. Чандлера, Д. Норта, Р. Акерлофа, Дж. Стіглера, Дж.Саттона, А. Алчіана, В.Л. Тамбовцев, Г. Демсеца.

Мета дослідження. Метою статті є державне регулювання земельних відносин в умовах становлення ринку землі.

Україна має у своєму розпорядженні величезні земельні ресурси, але це національне багатство країни використовується вкрай не ефективно. Почата земельна реформа не доведена до кінця, не створена система земельного законодавства. Земельний ринок і його інфраструктура перебувають у стадії становлення. Існуючі механізми розпорядження, володіння, користування землею, обмежують доступ до земельних ресурсів і не дозволяють здійснювати перерозподіл землі й передачу її ефективним господарюючим суб'єктам.

Перед Україною постає складне завдання завершення реформування земельних відносин, що дозволило б з'єднати вільне володіння землею, її ефективне використання й соціальну справедливість при розподілі землі. Стратегія розвитку аграрного сектору економіки України спрямована на формування ефективного соціально спрямованого сектору економіки держави, здатного задовольнити потреби внутрішнього ринку та забезпечити провідні позиції на світовому ринку сільськогосподарської продукції та продовольства на основі закріплення його багатокладності, що на даному етапі розвитку вимагає пріоритету формування різних категорій господарств, власники яких проживають у сільській місцевості, поєднують право на землю із працею на ній, а також – власні економічні інтереси із соціальною відповідальністю перед громадою [6]. Під дією цих факторів у більшості країн світу відбулися аграрно-управлінські реформи за такими основними напрямками щодо зовнішнього середовища:

- Зміна принципів та механізмів вироблення внутрішньої політики держав у напрямі її суттєвого підпорядкування політичним рішенням наддержавних об'єднань та міжнародних організацій.

- Запровадження спеціальних механізмів координованого вироблення на національному рівні пропозицій та проектів політичних рішень, які в подальшому приймаються на рівні наддержавних об'єднань або міжнародних організацій [1].

Згідно з законом, власник сільськогосподарської землі може обробляти її самостійно або здати в оренду. З 2002 року в країні діє заборона на продаж і купівлю сільськогосподарських угідь. Він забороняє продати ділянку або взяти кредит під заставу. Планувалося, що це захід тимчасовий – до прийняття закону про обіг землі, проте цього за 15 років так і не відбулося. Однак на початку квітня Кабінет міністрів України поставив за мету до 2020 року створити ринок землі. А в угоді з Міжнародним валютним фондом уряд пообіцяв прийняти до травня необхідні закони.

Україна не єдина держава, яка змушена була вирішувати питання земельних відносин. Подібна проблема є спільною для всіх країн, де земля була націоналізована та її обіг контролювався. Слід розуміти, що створення ринку землі не є самоціллю. Набагато більш важливими є питання, навіщо і в якому форматі він функціонує, хто отримує від цього переваги, як досягти компромісу в інтересах всіх учасників земельних відносин та чи існує можливість створити оптимальну ринкову модель взагалі [5].

На прикладі Угорщини заради державного контролю обігу земель було створено Земельний Банк з заборонаю продавати землю юридичним особам.

Основними питаннями ринку землі є питання власності землі. Власники земельних ділянок на сьогодні це жителі міста, які уже давно не проживають в селах та не мають відношення до сільського господарства. Сучасний формат земельних відносин не сприяє ні позитивним соціально-економічним процесам в сільській місцевості, ні розвитку сільського господарства. Загрозами при формування ринку землі є першочерговість права власності для великих сільськогосподарських корпорацій та зникнення малих сільськогосподарських підприємств. Це може призвести до підвищення цін на сільськогосподарську продукцію внутрішнього ринку і продовольчої небезпеки в подальшому для країни.

Пріоритетні напрями досягнення стратегічних цілей в результаті реформування аграрного сектору, які передбачені в державній програмі «Стратегії розвитку аграрного сектору економіки України» на період до 2020 р.:

1) гарантування захисту прав власності та законних інтересів власників земельних ділянок;

2) створення сприятливих умов для набуття пріоритетного права власності/користування сільськогосподарськими землями особами, які проживають в сільській місцевості та господарюють виключно та переважно власною працею;

3) включення земель сільськогосподарського призначення до ринкового обігу та державне регулювання обігу сільськогосподарських земель, зокрема шляхом:

- поетапне запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення:

- на першому етапі – вихід на ринок Державного Земельного Банку з метою формування передумов для запровадження вільного обігу земель сільськогосподарського призначення, зокрема шляхом їх консолідації (до зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення);

- на другому етапі – запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення на всій території країни.

- поліпшення системи державного контролю в сфері земельних відносин, зокрема шляхом недопущення неконтрольованої зміни цільового призначення;

- запобігання спекулятивним операціям в сфері обігу земель сільськогосподарського призначення через заборону перепродажу земельних ділянок протягом певного строку та встановлення диференційного підходу до оподаткування таких операцій;

- недопущення монополізації обігу земель сільськогосподарського призначення, зокрема через обмеження площі земель сільськогосподарського призначення, що може знаходитись у власності або оренді однієї особи;

4) удосконалення орендних відносин, зокрема шляхом стимулювання довгострокової оренди земель сільськогосподарського призначення, встановлення

мінімального терміну укладання угоди оренди земель сільськогосподарського призначення та визначення умов дострокового їх розірвання, запровадження консолідованої відповідальності колективу орендарів при наданні в оренду консолідованих масивів земель сільськогосподарського призначення;

5) стимулювання раціонального і ефективного використання земель та підвищення рівня екологізації сільськогосподарського землекористування.

Пайовики, за законом, можуть здавати ділянки в оренду, міняти на іншу, передавати у спадок або працювати на ній самостійно. Разом з тим українці не можуть продати землю, поміняти цільове призначення, внести в статутний капітал підприємства або передати в заставу.

Фактично, мораторій – порушення конституційного права. Громадянин України за Конституцією має право вільно розпоряджатися власністю. Сьогодні існує нелегальний ринок землі. За допомогою нижче перерахованих способів відбувається неофіційний продаж землі. Один із способів – коли власник земельного паю віддає ділянку за договором емфітевзису на 100-200 років. До угоди додається заповіт і довіреність на управління паєм. Наступний спосіб: через судові стягнення: пайовик нібито заборгував велику суму коштів, і в рахунок цього стягується земельна ділянка. Ще один метод – договір обміну: великий пай за гроші міняють на нерівноцінний.

До 2020 року в Україні обіцяють ввести ринок. На початку квітня Кабінет Міністрів затвердив план пріоритетних дій до 2020 року. Серед них земельна реформа. Однак тривають суперечки, яку модель ринку вибрати Україні.

На думку економіста і засновника маркетингової компанії Geo-M Зінченка М., досвід Литви показує, що відкриття ринку землі не збільшить урожайність і не підвищить вартість сільгосппродукції на міжнародному ринку, не залучить інвестиції в країну через непривабливий бізнес-клімат. Маючи низькі доходи, населення швидко здійснить продаж земель за невисоку плату, а кошти швидко витратить. У продажу землі зацікавлені в першу чергу кредитори і міжнародні корпорації.

Кабінет міністрів України в 2015 році подав до Верховної Ради законопроект, про ринок землі в Україні та його обіг.

Малієнко А.М. вважає, що після зняття мораторію на торгівлю землею відбудуться такі негативні події: захоплення земель великим вітчизняним та іноземним капіталом; перепрофілювання діяльності з переходом на працезберігаючі технології; подальше зростання сільського безробіття, деградація сіл і сільських територій; різке погіршення екологічної ситуації [2, с. 9-14].

За проектом закону про ринок землі, купити землю зможуть:

- українці з аграрною освітою або досвідом роботи в сільському господарстві;
- держава, сільські та місцеві ради;
- іноземці, які отримали угіддя у спадок – проте, протягом року вони будуть

зобов'язані продати ділянку.

Основні умови побудови ринку землі в Україні, які дадуть можливість уникнути корупційних схем та надати рівні права для процесу купівлі-продажу землі для всіх власників:

- першочерговість купівельного права на землю – для вітчизняного власника, а не іноземного;
- формування державного земельного банку з метою надання і передання її в оренду прибутковим підприємствам, які мають перспективний розвиток;
- розмір підприємства впливає на умови оренди і продажу землі, адже пересічний фермер не може конкурувати з потужним агрохолдингом;
- право купівлі землі має бути передбачено для фізичних чи юридичних осіб;
- місце проживання особи, яка хоче здійснити купівельну операцію;
- практики та науковці умовою побудови ринку землі визначають обмеження розміру земельної ділянки для одного власника. Ми вважаємо, та підтримуємо думку

науковців, які визначають основною умовою обмеження продажу всіх земель, а лише виділення певної частки земель, яка буде знаходитися в обігу;

- врегулювання питань концентрації земель, коли в однієї земельної ділянки декілька власників;

- передбачена в законодавстві заборона на зміну цільового призначення земель та їх перехід з одного виду в інший.

- державні органи мають проводити регулювання процесу купівлі-продажу землі, а не земельні спілки, які проводять дані операції в країнах Євросоюзу.

Якщо не прописати в Законі «Про ринок землі» цих важливих умов, то не тільки малі виробники можуть залишитися без землі, а й великі підприємства. І таких не вирішених завдань ще чимало.

Для того, щоб прийняти закон про продаж землі, потрібно всі дані умови врахувати.

Зарубіжний досвід застосування моделі реформування аграрної галузі в умовах глобалізації суперечить цільовому об'єкту. Центральна ідея в 2000 роках загальної фермеризації стикнулася із зовсім іншою інфраструктурою сільськогосподарських підприємств і системою розселення у великих поселенських структурах – селах.

Ми вважаємо, що на сьогодні в 2017 році альтернативою ринку землі в Україні є державна власність на землю з правом її тривалої оренди для будь-якого кваліфікованого орендаря. Значний вплив на реформування здійснюють глобалізаційні процеси та концентрації, які мають місце на різних ринках та в різних сферах економіки розвинених, так і менш розвинутих, держав світу, спостерігаються і в агропромисловому виробництві. Протягом останніх років кількість та вартість угод по злиттю й поглинанню корпорацій у зазначеній галузі стрімко зростають. У Європі також використовується такий механізм фінансування корпорацій, як злиття й поглинання. Процеси злиття та поглинання також відбуваються й на недостатньо розвинутих фінансових ринках. При цьому ініціаторами угод, як правило, виступають корпорації розвинутих держав світу. Якщо оцінювати проведену аграрну реформу як рух у бік Європи, то це не відповідає заявленим їй цілям. Рух, звичайно, відбувається, але у бік латиноамериканської моделі латифундизму.

Висновки

Таким чином, пропонувалась спрощена, суто економічна модель реформування агрокомплексу країни яку не можливо розглядати без урахування соціальної, демографічної, екологічної, культурної, політичної, правової та інших необхідних її складових.

На основі аналізу суперечливого досвіду країн, що найчастіше наводяться як приклад земельної реформи для України, стає очевидним, що в світі немає універсальних стратегій та готових рецептів успіху; в той же час, перехід до приватних форм власності на землю неминуча. Кожна з досліджених ринків землі держав світу пройшла етап формування ринку землі і на сьогоднішній момент має неоднозначні результати. Для України формування ринку землі відбудеться, але основним залишається правильний підхід до її проведення.

Література

1. Адуков Р.Х. Аграрные реформы в России и Германии: итоги, проблемы и перспективы / Р.Х. Адуков // Международный сельскохозяйственный журнал. – № 6. – 2004. – <http://www.adukov.ru/images/address.png/>.
2. Бережний Я. В. Посткризова неспроможність ринку як передумова державного управління економікою / Я. В. Бережний // Збірник наукових праць ДонДУУ: «Організованість як ефективність державного управління». – Т. XI, вип. 168, ч.1. – Донецьк: ДонДУУ, 2010. – С. 62–73.

3. Кравченко С. О. Державно-управлінські реформи: теоретико- методологічні обґрунтування та напрями впровадження: монографія / С. О. Кравченко – К.: НАДУ, 2008. – 296 с.
4. Канеман Д. Рациональный выбор, ценности и фреймы / Д. Канеман, А. Тверски // Психологический журнал. – 2003. – Т. 24. – № 4. – С. 31-42.
5. Романовська О. Міжнародний досвід земельної реформи / О. Романовська // Проект «Популярна економіка: моніторинг реформ». – 2013 – №11– С.1 – 26.
6. Пропозиція – Головний журнал з питань агробізнесу [http://propozitsiya.com/ua/zemelna-reforma-potribna-lyudyam-ne-okremym-osobam-yaki-pryhovani- za-shemamy](http://propozitsiya.com/ua/zemelna-reforma-potribna-lyudyam-ne-okremym-osobam-yaki-pryhovani-za-shemamy)
7. Хусаинов Р.З. Особенности управления реформированием сельского хозяйства региона в стабилизирующейся экономике: диссертация к.е.н.: 08.00.05 / Р.З. Хусаинов; [Место защиты: Удмурт. гос. ун-т]. – Уфа, 2008. – 184 с.