

ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ В АГРАРНОМУ СЕКТОРІ ЯК ОБ'ЄКТ ІНСТИТУЦІОНАЛЬНОГО УПРАВЛІННЯ

М.В. Дубініна, кандидат економічних наук, доцент, докторант
Миколаївський державний аграрний університет

Розглянуто основні проблеми, що постають в процесі розвитку земельних відносин в аграрному секторі економіки. Проаналізовано складнощі, що виникають у зв'язку із формуванням інституту земельного ринку.

Ключові слова: інститут земельного ринку, земельна політика, ринок, держава, регулювання.

Актуальність. Ефективне використання земельних ресурсів має винятково важливе значення для сталого розвитку аграрного сектору України. Проте в державі поки що не вирішено проблему забезпечення ефективного управління та раціонального використання земельних ресурсів.

Аналіз останніх публікацій. Вагомий внесок у дослідження ефективності землекористування та управління земельними ресурсами зроблено у працях українських учених В.Г. Андрійчука, В.Я. Месель-Веселяка, П.Т. Саблука, Т.О. Осташко та інших науковців.

Мета статті – проаналізувати сучасний стан земельних відносин в аграрній сфері та основні проблеми, що стримують розвиток інституту земельного ринку.

Основний матеріал дослідження. Агропромисловий комплекс як об'єкт управління представляє собою підсистему суспільного виробництва, отже, є підвладним загальним законам його розвитку. Разом з тим, найважливішою галуззю АПК є сільськогосподарське виробництво, яке поряд із загальними властивостями має свої, властиві тільки йому, об'єктивні особливості. Вони обумовлені, у першу чергу, використанням у процесі виробництва такого специфічного фактора як земля. Суб'єктами земельних відносин є держава з її різними органами, організаціями та установами, підприємства та організації виробничої та невиробничої сфери, різні установи ринкової інфраструктури, підприємці, окремі працівники, населення.

Досвід реформування аграрних підприємств дозволяє стверджувати, що зміна організаційно-правових форм господарювання сама по собі не може забезпечити зростання ефективності виробництва. При цьому реалізація ідеї перетворення селян у власників землі через надання їм земельних паїв не викликала підвищеної зацікавленості працівників у результатах колективної праці.

Найбільш дискусійним у проблемі земельних відносин є питання про землю як про об'єкт "купівлі-продажу". На наш погляд, земля як об'єкт господарювання не виключає розвиток земельного ринку, але не ринку як такого в його повному розумінні, а ринку прав володіння, користування та оренди, що вимагає своїх структур, механізмів обліку руху земельних ресурсів і управління ними, суворого визначення прав і відповідальності земельних користувачів.

Земля як об'єкт власності в результаті її потенційно високої ціни стає практично не доступною широкому колу землекористувачів. У той же час як об'єкт господарювання земельні ділянки більш привабливі, оскільки орендна плата (у будь-якій обґрунтованій системі орендних відносин), становить лише частину річного доходу, а оренда землі не вимагає значних разових вкладень у її придбання. І не випадково, у світовій системі земельних відносин роль оренди неухильно зростає.

Земельна політика як сукупність умов, цілей, форм реалізації та методів управління в сфері використання земельних ресурсів включає в себе необхідність обґрунтування цілого комплексу дій, здатних забезпечити успішний соціально-економічний розвиток держави.

Як правило, в поняття "земельна політика" більшість сучасних авторів вкладає більш конкретний зміст. Зокрема, в цей термін включається діяльність влади щодо розпорядження та управлінню землею для оптимізації її використання з метою задоволення потреб суспільства. На нашу думку, ці завдання можуть вирішуватися насамперед за рахунок досягнення економічної ефективності використання території. З цієї позиції, обґрунтування розробки та реалізації земельної політики розглядається більшістю авторів фрагментарно, в контексті ви-

рішення певних завдань. Те ж стосується питань визначення факторів регіональної політики у сфері землекористування, використання яких повинно бути обумовлено ефективним землекористуванням. Таким чином, формування земельної політики, адекватної сформованим в регіонах проблемам, виявляється неможливим без реалізації системного підходу до забезпечення ефективного використання земельних ресурсів.

Держава зобов'язана перш за все забезпечити економічний і соціальний ефект своєї діяльності в межах території (за рахунок використання наявних земельних ресурсів). Питання про ефективного власника земельної ділянки – це питання, що вимагає всебічного обґрунтування. Прибутковість земельної ділянки – тільки одна зі сторін оцінки ефективності використання. Разом з тим, на нашу думку, інтегральним показником використання землі є її вартість, що включає оцінку різних видів діяльності. Управління вартістю представляє собою серйозну можливість для держави забезпечити максимальну віддачу від земельних ресурсів.

Можна стверджувати, що державна земельна політика спрямована на вирішення соціально-економічних завдань держави. Економічні, соціальні, екологічні “результати” діяльності на території є проявом цього рішення. По суті справи, це не ефект як такий, а швидше обмеження. У всіх цих результатах чітко проявляється роль землі як їх матеріальної основи. Тому можна говорити про відповідну ролі землі у вирішенні соціально-економічних завдань держави. Завдання ж ці вирішуються в тому числі за рахунок досягнення економічної ефективності, що розуміється традиційно як співвідношення витрат і отриманих результатів. При цьому один із засобів підвищення економічної ефективності – це інвестиції.

Формування інституту земельного ринку є суперечливим процесом, що несе за собою не тільки економічні переваги, але також економічні ризики і соціальні загрози. Розвиток ситуації на земельному ринку визначатиметься як об'єктивними чинниками, так і суб'єктивними, серед яких визначальним стане політика держави. Політичний вплив не обмежиться прийняттям рішень щодо відміни або подовження мораторію

на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення і встановленням обмежень земельного ринку. Ефективність політики державного регулювання земельного ринку визначає можливість реалізації потенційних переваг, зниження ризиків і нейтралізації негативних наслідків.

Передумовою ефективного розвитку сільського господарства є гарантування суб'єктам господарювання захисту прав власності на землю, майно та результати їх праці. Більш того, практика світового господарювання беззаперечно доводить, що приватна власність на землю у будь-якій країні стимулює її економічне зростання завдяки більш ефективному використанню земельних ресурсів. У свою чергу, ефективність ринкової системи, а власне і її "ринковість" визначається тим, наскільки повно реалізується право власності, включаючи можливість купівлі-продажу об'єкту відносин власності.

Мораторій на купівлю-продаж землі сільськогосподарського призначення став результатом компромісу, досягнутого в ході протистояння прибічників і противників формування земельного ринку. Деякі політичні сили розглядають приватизацію землі здебільшого як засіб для її купівлі-продажу і вбачають в останньому потенційну загрозу втрати землі для селян. Слід визнати, що ставлення політичних партій лівого спрямування до проблеми купівлі-продажу землі загалом відображає ситуацію в суспільстві. Тому для обґрунтування доцільності прискорення формування земельного ринку важливо з'ясувати, чи відбуваються позитивні зміни в суспільній думці щодо проблеми купівлі-продажу землі і виявити соціальні групи, заінтересовані у якнайшвидшому впровадженні механізмів земельного ринку.

З другого ж боку, затримки з введенням і подальшим обмеженням ринку землі створюють небезпеку розвитку тіньового ринку землі. Останнім часом в засобах масової інформації з'явилися тривожні сигнали появи "чорного ринку" землі. Земельні частки оформляють через дарчу або безстрокову оренду. Деякі фірми, що займаються постачанням пального, мінеральних добрив, елітного насіння, засобів захисту рослин, укладають з керівниками сільгоспідприємств незаконні уго-

ди щодо застави землі. Умови цих угод не виключають ризику втрати землі селянами за безцінь. Отже, доцільність якнайшвидшого законодавчого забезпечення інституту земельного ринку і іпотеки землі в Україні диктується необхідністю захисту прав власників земельних часток.

Створення інститутів, що здатні ініціювати і просувати розвиток фінансових і кредитних ринків в сільському господарстві, залишається одним із найскладніших завдань на наступному етапі реформ. Неформальні інститути, зокрема, культурні традиції, впливають на особливості і темпи формування фінансових і кредитних ринків, особливо у сільській місцевості.

На нашу думку, якщо і можливо зараз передбачити рівень цін на майбутньому земельному ринку, то тільки шляхом вивчення намірів майбутніх учасників ринку.

Можна припустити, що потенційними покупцями землі стануть керівники сільгоспідприємств, представники комерційних структур, що обслуговують сільське господарство, і фермери. У нашому розпорядженні є дані щодо намірів фермерів взяти участь у земельному ринку. За даними соціологічного дослідження 2011 р., половина голів фермерських господарств хотіли б купити землю, а бажаючих продати землю майже немає.

Отже, при формуванні земельного ринку існують дві альтернативи: жорсткий контроль за нижньою границею цін на земельні ділянки, або відсутність адміністративного втручання у ціноутворення, але за умови проведення широкомасштабної інформаційної кампанії з метою пояснення селянам їх можливостей на земельному ринку. Хоча вже зараз ясно, що в умовах збіднілості сільського населення буде важко уникнути низьких цін на землю без адміністративного втручання, адже справжня ринкова ціна може бути тільки низькою, бо на ринок вийде велика маса бідних продавців. До того ж, як показує практика реформування, важко буде уникнути тиску на власників земельних часток з боку керівництва сільгоспідприємства. У більшості країн діють численні обмеження на користування землею, які вводилися протягом

багатьох років з метою подолання недосконалості земельних ринків. І було б дуже необачно розраховувати на ефективність державного регулювання земельного ринку України на стадії його формування.

Приймаючи рішення щодо продажу своєї земельної частки, селянин буде робити вибір між різними способами розпорядження землею, переважно між передачею в оренду, продажем і обробкою землі власними силами.

Опонентам земельного ринку, які оперують аргументами захисту економічних інтересів селян (загрозою втрати землі) можна також заперечити, що орендна плата, яку отримують селяни за землю, є мізерною у порівнянні з тою, якою вона могла бути за умови реально працюючого земельного ринку.

Орендні відносини необхідно будувати на основі правової урегульованості права власності на землю і майно. Тільки так можливо запровадити оптимальні строки і умови оренди землі, щоб, з одного боку, не порушувати інтересів орендодавців, а з другого – не створювати перепон для капіталовкладень в підвищення родючості ґрунтів. Формування земельного ринку створить також умови для переходу до грошової форми розрахунків за оренду.

Отже, з одного боку, економічна доцільність вимагає концентрації земельного капіталу, а з другого – існує необхідність супроводження земельного ринку заходами захисту інтересів власників земельних часток. Такими заходами, на нашу думку, повинні стати створення досконалого законодавства, прозорість та інформаційна підтримка земельного ринку і адміністративне втручання у процес ціноутворення на початковому етапі.

Можна передбачити цілий ряд негативних наслідків від продовження мораторію.

Мораторій на купівлю-продаж землі унеможливає іпотечне кредитування під заставу землі. Банки не стануть надавати кредити під заставу невеликих земельних ділянок, наприклад, паю площею в кілька гектарів.

Негативні наслідки пов'язані зі створенням перешкод для іпотечного кредитування. Земельна застава площі, меншої

ніж 100 гектарів, є проблематичною. Як предмет застави земля використовується переважно для придбання сільськогосподарської техніки, племінної худоби, спорудження будівель, споруд виробничого призначення, відповідно, сума іпотечних кредитів має бути достатньо великою.

Позитивні чинники полягають у створенні додаткового бар'єра проти масової скупки землі за демпінговими цінами орендарями крупних земельних масивів.

Формування земельного ринку стане найбільш суперечливим чинником впливу на сільській соціум. Подовження мораторію на купівлю-продаж землі сільськогосподарського призначення може мати як негативні, так і позитивні соціально-економічні наслідки.

Ситуація в аграрній сфері розвивається таким чином, що механізми захисту прав власників земельних часток набули ще більш критичної актуальності. Однак така позиція не виключає підтримку доцільності формування земельного ринку після відповідного законодавчого забезпечення і створення відповідних інституцій.

Висновки. На нашу думку, національну земельну політику слід провадити не у напрямку вирішення завдань повної зміни форм земельної власності, а формуванню комплексу факторів, що забезпечують збереженість земель, їх ефективне використання. Ми згодні з прийнятою думкою, що у землі має бути господар. Але в нашому розумінні, господар – це не обов'язково суб'єкт інституту приватної власності. Ефективне виробництво на землях сільськогосподарського призначення в широкій практиці ведеться й без приватної власності, що підтверджує досвід країн з розвиненим орендним землекористуванням. У зв'язку із цим у першу чергу увагу варто приділяти не питанням власності на землю, а проблемам удосконалювання управління земельними ресурсами.

Управління земельним фондом представляє собою розпорядницьку діяльність відповідних державних органів, спрямовану на забезпечення раціонального використання та охорону єдиного земельного фонду країни. У забезпеченні раціонального використання та охорони земельного фонду

ду крім державного управління суттєве значення має також внутрішньогосподарське управління ним, яке можна розглядати як невід'ємний елемент державної системи управління земельним фондом.

Література:

1. Андрійчук В. Г. Капіталізація сільського господарства: ідентифікація і мотиви здійснення / В. Г. Андрійчук // Економіка АПК. — 2006. — № 1. — С. 40 — 54.
2. Саблук П.Т. Становлення аграрної політики в Україні / П.Т. Саблук // Економіка АПК. — 2006. — № 1. — С. 4.
3. Осташко Т.О. Формування ринку сільськогосподарських земель: економічна доцільність на фоні суспільного консерватизму / Осташко Т.О. // Вісник Інституту економічного прогнозування. — 2002. — №2. — С. 14–22.