

ЩОДО РОЗВИТКУ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ В УКРАЇНІ

І.І. Червен, доктор економічних наук, професор

М.І. Кареба, кандидат економічних наук

Миколаївський національний аграрний університет

Розглянуто сутність та значення ринку земель і його сучасний стан в Україні. Виявлено існуючі проблеми і недоліки, які пов'язані з відсутністю відрегульованої законодавчої бази, тіньовим оборотом земель, недосконалістю орендних відносин. Визначено основні напрямки їх усунення: прийняття Закону «Про ринок земель» та інших законів, які передбачають всі правила користування землями сільськогосподарського призначення, їх купівлі продажу і контролю; здійснення консолідації сільськогосподарських угідь.

Ключові слова: *ринок земель, мораторій, консолідація, земельні відносини, податки, оренда, капітал.*

Постановка проблеми. Головним засобом сільськогосподарського виробництва є земля. Вона, як і всі інші складові виробничого потенціалу, повинна функціонувати як товар. А це означає, що поряд з ринками інших ресурсів (техніки, праці, фінансів тощо) має функціонувати і ринок землі, який являє собою систему економічних та юридичних відносин, що виникають між його суб'єктами в процесі купівлі-продажу, оренди, обміну, спадкування, дарування та застави земельних ділянок і потребують створення для його учасників організаційно-економічного та правового середовища, сприятливого для укладання угод щодо здійснення вказаних вище операцій із землею.

По суті земля в нашій країні вже чимало років є товаром, але її ринок знаходиться в «тіні». Продаж землі необхідний, проте робити це потрібно в суворій відповідності із Земельним кодексом.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми ефективного використання земельних ресурсів, і в тому числі їх ринку, є предметом наукових досліджень В.Г. Андрійчука, В.А. Амбросова, Л.М. Бойко, О.Д. Гнатевич, В.В. Горлачука, Г.Д. Гуцуляка, Д.С. Добряка, М.В. Калінчика, І.В. Кошкальди,

© Червен І.І., Кареба М.І., 2014

О.В. Крисального, М.Й. Маліка, В.Я. Месель-Веселяка, Л.Я. Новаківського, О.М. Онищенко, Б.Й. Пасхавера, П.Т. Саблука, В.М. Трегобчука, А.М. Третяка, М.М. Федорова, М.А. Хвесика, Г.В. Черевка, В.В. Юрчишина та ін. Проте далеко не всі пов'язані з ними питання є до кінця вивченими.

Метою статті є розгляд сутності і значення ринку земель, виявлення існуючих в нашій країні проблем і визначення основних напрямків їх усунення.

Виклад основного матеріалу дослідження. Об'єктами ринку земель є: земельні ділянки державної або комунальної власності; земельні ділянки, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб; право оренди земельної ділянки на встановлений строк та право користування чужою земельною ділянкою для забудови; частки у праві спільної власності на земельні ділянки [1].

В Україні, як відомо, нині діє мораторій на купівлю-продаж земельних угідь, бо домінуюча частина власників земельних паїв виступає проти такого ринку. Але слід визнати, що він сьогодні є не вигідним ні землевласникам, ні інвесторам, ні орендарям. За різними оцінками, щорічний тіньовий оборот земель сільськогосподарського призначення становить близько 250-300 млн грн, приблизно чверть цих грошей осідає в кишенях посередників [2].

Існуючий нині правовий вакуум створює сприятливі умови для спекуляції землею і відтерміновує довгострокове кредитування товаровиробників. В сучасних умовах паї та оформлені Держкомземом акти на право власності на землю активно продаються, суттєвою проблемою є і самовільні захоплення земель.

Для зняття мораторію на продаж сільськогосподарських земель повинні вступити в силу закони про земельний кадастр (який легалізуватиме інформацію про земельні ділянки) та про ринок земель (що має визначити особливості обігу земель державної та комунальної власності і земель товарного сільськогосподарського виробництва).

У сучасних економічних умовах запровадження в Україні масового продажу сільськогосподарських земель призведе до

значного зменшення доходів селян (які і нині одержують за них відповідну орендну плату), а в кінцевому рахунку – до їх обезземелення. Крім того, мало кого з останніх власник придбаної землі візьме до себе у робітники. Звичайно ж, новий власник землі найме переважно висококваліфікованих механізаторів і вирощуватиме, як правило, тільки найбільш ліквідні сільгоспкультури – пшеницю, ячмінь, гречку, соняшник та ріпак. А тваринництвом із нових господарів мало хто займається, що негативно відобразиться і на рослинництві, оскільки з сівозмін виводяться такі цінні попередники, як багаторічні та однорічні трави, кукурудза на зелений корм і силос.

Світова практика доводить необхідність державного регулювання операцій з купівлі-продажу сільськогосподарських угідь, яке дозволяє уникнути небажаних наслідків їх ринкового обігу. Зокрема, у розвинених країнах досить поширеним є обмеження застосування таких операцій, встановлення для землевласника певних кваліфікаційних вимог. В Україні ж поки що відсутні чіткі правила здійснення ринкових операцій з сільгоспугоддями, не створено й інфраструктуру для їх проведення. Все це свідчить про неготовність аграрного сектора нашої країни до запровадження ринку землі. У зв'язку з цим продовження мораторію на купівлю-продаж земель сільгосппризначення, на наш погляд, є виправданим. У цих умовах виходом є розширення застосування оренди землі.

Слід відмітити, що ринок оренди землі в Україні відрізняється переважанням коротко та середньострокових договорів. І це продовжуватиметься до тих пір, поки розмір орендної ставки не досягне певного «піку». Відносно останнього слід вказати, що в деяких країнах на частку орендної плати припадає до 30% вартості виробленої продукції.

Законодавча база щодо запровадження ринку земель вже практично сформована. Однак все ще не створено систему державного земельного кадастру, яка забезпечувала б землекористувачів достовірною інформацією про земельні ділянки та права на них. Без державного земельного кадастру запроваджувати ринок землі немає сенсу.

Передача, продаж, купівля, здавання в оренду, наймання, застава землі мають передбачати безумовне додержання прав власників і пріоритет працівників підприємства. Механізм обороту земельних паїв має бути чітким, прозорим, доступним та контрольованим, причому доцільно і в подальшому зберігати цілісність комплексів, не допускати дроблення земельних ділянок.

Поки що для обороту власності на землю на селі немає сприятливих умов: аграрна сфера не досить приваблива для інвесторів, сільське господарство лишається низькорентабельним, а покупець землі в особі сільського товаровиробника не має потрібних коштів на її придбання.

Як справедливо вважає В. А. Амбросов [3], за цих обставин не можна допустити скуповування земель сільськогосподарського призначення тими особами та комерційними структурами, які мають вільні фінансові ресурси, але не збираються займатися сільськогосподарським виробництвом, а також іноземцями. Це обов'язково призведе до перепродажу земель, особливо поблизу великих міст, промислових центрів, курортних зон і т.д. Нинішні власники землі в особі працівників сільськогосподарських підприємств можуть стати соціально незахищеними, чого не можна допустити. У цьому зв'язку представляє інтерес практика, що усталилася за рубежом. Наприклад, у США продаж сільськогосподарської землі за рік сягає 3%. За типами покупців розподіл трансакцій, наприклад у штаті Небраска, має такий вигляд: діючі фермери – 72%, місцеві нефермери – 21, зовнішні покупці – 6, інші – 1%; в ролі ж продавців фермери становлять тільки 14%, а нефермери – 64%. Тобто покупцями виступають переважно люди, котрі займаються сільським господарством, а продавці, навпаки, – не пов'язані з ним [4].

Україні необхідний Закон «Про ринок земель», в якому передбачається недопущення змін у цільовому призначенні агрогідь протягом 10 років з дня їхнього придбання в приватну власність або придбання права на оренду, а також обмеження «у земельних правах» для іноземців, які застосовуються в багатьох розвинених країнах. Зокрема, у них більшість функцій

регулювання ринку сільгоспземель покладено на місцеві адміністрації. В окремих країнах для фізичних і юридичних осіб встановлено певні табу – вони не одразу стають власниками сільгоспугідь. Наприклад, в Естонії, Латвії, Словаччині, Угорщині, Чехії, Румунії та Болгарії тривалість перехідного періоду становить сім років, а у Польщі – 12. Протягом цього періоду іноземці не можуть купувати сільськогосподарські землі.

Ми підтримуємо думку В.Г. Андрійчука [5, с. 23], що майбутнім законом про ринок чи обіг сільськогосподарських земель мають бути передбачені обмеження і заборони, які б не допускали спекулятивних операцій на ринку землі, перехід її у власність особам, що не займаються сільськогосподарським виробництвом, надмірну концентрацію земель сільськогосподарського призначення в одних руках, але водночас стимулювали б придбання таких земель особами, які на них працюють.

Однією з головних проблем сучасності є використання сільськогосподарських земель не за призначенням. Питання вільного продажу аграрної землі є одним з найбільш спірних. Значна частина науковців вважає, що офіційний дозвіл на продаж сільгоспземель призведе до її грабіжницького розкуповування безгосподарними структурами. На увагу заслуговує досвід більшості країн світу, в яких законодавство жорстко регламентує рух сільськогосподарських ділянок в інтересах фермерських господарств. В Україні, перш ніж зняти мораторій на продаж земель, необхідно нормально удосконалити законодавчу базу з урахуванням досвіду розвинутих країн світу.

Відсутність відповідного механізму може призвести до значних негативних наслідків. Не слід допускати у нашій країні продаж земель на комерційній основі. З метою недопущення перепродажу земельних ділянок протягом року доцільно законодавчо закріпити вказаний термін, що дозволить дисциплінувати землевласників і зменшити кількість можливих комерційних махінацій у цьому плані. Крім того, з метою недопущення продажу земель строком до 1 року слід ввести посилене оподаткування власників, що намагаються продати їх одразу після закінчення річного терміну. У вказаному випадку можна, зокрема, запровадити регресивну шкалу опо-

даткування сільгоспвиробників, за якою ставка податку буде тим більшою, чим менше строк користування земельною ділянкою, і навпаки.

Повторну купівлю-продаж сільськогосподарських земель варто допускати лише після використання земельної ділянки за призначенням впродовж 5-10 років (виходячи з можливості ротації сівозмін землевласниками).

Певним виходом із ситуації, що склалася в Україні з використанням земель, є здійснення їх консолідації. Як вказано в Проекті Закону України «Про ринок земель» [1], консолідація земель сільськогосподарського призначення – комплекс узгоджених заходів, що полягає в економічно обґрунтованому та добровільному об'єднанні земельних ділянок, розміщених у масиві земель сільськогосподарського призначення, та/або зміні їх меж з метою створення земельних ділянок сільськогосподарського призначення, місце розташування, розміри, конфігурація та склад угідь яких забезпечують стаłe землекористування.

Консолідація земель сільгосппризначення здійснюється добровільно її суб'єктами шляхом:

- обміну земельної ділянки, розташованої у земельному масиві на іншу рівноцінну земельну ділянку в ньому, або розташовану в іншому масиві;
- об'єднання суміжних земельних ділянок їх власником відповідно до закону;
- обміну, зміни меж, впорядкування угідь земельних ділянок за проектами землеустрою щодо консолідації земель сільгосппризначення [1].

Держава покликана обмежувати оборот земельних ділянок (особливо – стосовно їх перепродажу), здійснювати контроль за цінами на останні. Ми підтримуємо пропозицію М.М. Федорова [6] стосовно того, що стартовою ціною має виступати експертна грошова оцінка з урахуванням вимог методики проведення нормативної грошової оцінки земель щодо особливостей земель сільськогосподарського призначення. Запровадження ринку земель відкриває шлях іпотечному кредитуванню.

Для осіб, які набувають у власність і користування землі сільськогосподарського призначення, доцільно встановити вимоги щодо освіти, досвіду роботи в сільському господарстві та проживання за місцем розташування земельної ділянки.

Формуванню належного ринку земель в нашій країні, на наш погляд, сприятимуть: включення вартості останніх в економічний оборот та визнання їх капіталом (як і інших засобів виробництва); розроблення відповідних нормативно-правових державних актів; створення необхідної інфраструктури земельного ринку; запровадження механізму державного регулювання цього ринку тощо. За державою має залишитися право обмежень на оборот земельних ділянок в нашій країні перш за все – стосовно їх перепродажу та здійснення контролю за цінами на них, оподаткування доходів від трансакції на ринку земель, захист прав суб'єктів цього ринку.

Ми вважаємо, що, зважаючи на відсутність належної законодавчої бази щодо купівлі-продажу земель (за винятком тих, які надані для ведення особистого селянського господарства), поки що в нашій країні відміна мораторію є передчасною. Спочатку в державі необхідно створити для цього певні умови. Насамперед це потребує прийняття ряду Законів України («Про оцінку землі», «Про земельний кадастр» та «Про родючість земель»).

Висновок. Для забезпечення ефективного функціонування прозорого земельного ринку в нашій країні необхідно створити Державний земельний банк і Державний земельний фонд. Крім того, потрібні або відповідна державна установа, або незалежний аналітичний чи моніторинговий центр для спостереження за аграрним ринком.

Список використаних джерел:

1. Про ринок земель : проект Закону України // Голос України — 25 січня 2012 — №44(5264). — С.14 — 20.
2. Беркут А. Назустріч ринку / А. Беркут // Сільський час. — 10 березня 2006 р. — №9. — С.8.
3. Амбросов В .А. Трансформаційні процеси в аграрній сфері регіону / В. Амбросов // Економіка України. — 2003. — №8. — С.66 — 70.
4. Hanson R. Agricultural economics farm and ranch management. / Hanson R. — Nebraska : Institute of Agricultural and Natural Resources, 1999.

5. Андрійчук В. Г. Економіка підприємств агропромислового комплексу : підручник / В. Г. Андрійчук. — К : КНЕУ, 2013. — 779с.
6. Федоров М. М. Особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / М. М. Федоров // Економіка АПК. — 2007. — №5 — С.73 — 78.
7. Кошкальда І. В. Земельні відносини в аграрному секторі економіки України / І. В. Кошкальда / Харк. нац. аграр. Ун-т ім. В. В. Докучаєва. — Х. : Гриф, 2012. — 352с.
8. Гнатович О. Д. Земельні відносини у сільськогосподарському підприємстві: теорія, методологія практика / О. Д. Гнатович — Львів, 2012 — 465с.
9. Бойко Л. М. Регулювання земельних відносин у сільськогосподарському товаристві : монографія / Л.М. Бойко. — К. : ННЦ «ІАЕ», 2011. — 316с.

И.И. Червен, М.И. Кареба. О развитии рынка сельскохозяйственных угодий Украины.

Рассмотрены сущность и значение рынка земли, его современное состояние в Украине. Выявлены существующие проблемы и недостатки, связанные с отсутствием отрегулированной законодательной базы, теневым оборотом земель, несовершенством арендных отношений. Определены основные направления их устранения: принятие Закона «О рынке земли» и других законов, предусматривающих все правила пользования землями сельскохозяйственного назначения, их купли-продажи и контроля, осуществление консолидации сельскохозяйственных угодий.

I. Cherven, M. Kareba. On the development of agricultural land market in Ukraine.

The essence and value of the land market and its current situation in Ukraine are discussed. We found the existing problems and disadvantages associated with the absence of regulated legal framework, shadow turnover of land imperfection lease. The main areas to address them: the Law "On Land Market" and other laws that provide for all land use for agricultural purposes, their sale and purchase and control, the implementation of the consolidation of agricultural land are discussed and are defined in the article.