

УДК 332.72 (477)

Ступень Р.М., к.е.н., в.о. доцента
Львівський національний аграрний університет

СУЧАСНИЙ СТАН ТА ОСОБЛИВОСТІ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Анотація. Здійснено аналіз сучасного стану ринку земель в сільському господарстві. Визначено основні економічні та організаційно-правові особливості функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення. Систематизовано елементи ринкового обігу сільськогосподарських земель в сучасних умовах господарювання. Охарактеризовані сучасний стан та особливості орендних відносин в сільськогосподарському землекористуванні за регіонами України.

Ключові слова: ринок, землі сільськогосподарського призначення, стан, функціонування, обіг земель, оренда, мораторій.

JEL code classification: Q15, Q18.

Stupen R.M., PhD, Acting Associate professor
Lviv National Agrarian University

THE MODERN STATE AND FEATURES OF THE MARKET FUNCTIONING OF AGRICULTURAL LAND MARKET

Abstract.

This paper deals with the analysis of the current state of the land market in agriculture. Today the market of agricultural land provides for exclusion on the one hand, and on the other hand the assignment of ownership (use) of agricultural farmland through its market circulation. The author determines basic economic, organizational and legal features of the agricultural land market functioning. These characteristics are expressed in the specifics of product, limited sale and mortgage of agricultural land, lack of competitive environment between buyers and sellers, underdeveloped infrastructure, etc. The main feature of the modern market land is that under the current legislation of Ukraine land owners have no right to sell or otherwise dispose of their land plots and land shares except mine, their inheritance and the withdrawal of land for public purposes. Market transformation taking place in the country, led to significant changes in the ownership structure of the land fund, resulting in private ownership today is about 75% of agricultural land. The elements of market circulation of agricultural land in the contemporary economy are systematized. It should be noted, that the lease form of relations has its own niche in the system of formation and effective functioning of the agricultural land market.

Keywords: market, agricultural land, state, functioning, land circulation, lease, moratorium.

Постановка проблеми. Земля є найважливішим природним ресурсом будь-якої держави, який відіграє виняткову роль в житті і діяльності суспільства. У більшості країн світу ринок землі є одним з найбільш регульованих державою ринків, при цьому особлива увага приділяється землям сільськогосподарського призначення. Проте в Україні, на даний час ринок земель сільськогосподарського призначення фактично не сформований, оскільки рішенням Верховної Ради України було винесено рішення про продовження мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Значний доробок у дослідження теоретичних та прикладних засад функціонуван-

ня ринку земель внесли: П. Гайдуцький, Д. Добряк, І. Лукінов, А. Мартин, Л. Новаковський, Б. Пасхавер, М. Ступень, А. Третяк та ін. Різні аспекти та особливості становлення та розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення розглянуто в працях таких вітчизняних вчених як О. Гуторов, Г. Гуцуляк, Й. Дорош, В. Заяць, П. Саблук, М. Федоров, А. Щапов та ін. Разом з тим багато проблем, зокрема, пов'язаних з формуванням і функціонуванням ринку земель сільськогосподарського призначення, а також з його регулюванням в умовах сучасної економіки ще не повною мірою розкриті.

Цілі статті. Метою статті є аналіз стану та особливостей функціонування ринку зе-

мель сільськогосподарського призначення в сучасних умовах господарювання.

Виклад основного матеріалу дослідження. Земельно-ресурсний потенціал України становить 60,3 млн га землі серед яких 41,5 млн га займають сільськогосподарські угіддя (приблизно 19 % від загальної площі даного виду угідь в Європі). Майже половину земельно-ресурсного потенціалу України становлять чорноземи і лучно-чорноземні ґрунти, які характеризуються високою продуктивністю та вмістом гумусу. Кількість чорноземів в Україні є найбільшою в світі і складає 28 млн гектарів.

Протягом майже всього 20 століття земельні відносини в Україні базувались на державній формі власності на землю, яка виникла в результаті націоналізації. Всі землі в межах країни формували єдиний державний фонд і надавалися лише у володіння і користування. На початку дев'яностих років минулого сторіччя в економіці України активізували конструктивний перехід до ринкової системи господарювання [1]. Усі галузі національної економіки, міжгалузеві зв'язки, система економічних відносин, в т.ч. й земельних піддалися докорінній трансформації та реформуванню. Трансформація земельних відносин в аграрному секторі економіки була пріоритетним і складним завданням виходячи з того, що однією з основ ринкової економіки є приватна власність на засоби виробництва, адже земля є основним засобом виробництва в сільському господарстві.

З огляду на вищесказане, в Україні за часів Радянського Союзу довгий час мала місце монополія на землі в цілому та зокрема на землі сільськогосподарського призначення. За рішенням державних органів влади земельні ділянки перебували в безстроковому користуванні суб'єктів господарювання. В таких умовах здавалося, що земельного ринку не існувало взагалі. Проте, в певній формі він, все ж таки, функціонував. Будівлі та багаторічні насадження дозволялося продавати разом з ділянкою, на якій вони знаходились. Тобто, замість договору купівлі-продажу земельної ділянки існував лише договір купівлі-продажу майна, яке невід'ємно пов'язане з даною земельною

ділянкою, а сама ділянка переходила автоматично по праву успадкування чи дарування [2; 3]. Проте, за такого методу не існувало жодних гарантій збереження розмірів ділянки, оскільки ті могли бути змінені рішенням місцевої влади або ж навіть вилучені повністю.

Початком створення та функціонування ринку земель в його сучасній формі можна вважати початок 90-х років ХХ сторіччя, який характеризувався переходом від державної форми власності на землі сільськогосподарського призначення до приватної. В результаті приватизації значно зменшилась частка державної власності. Створені внутрішньогосподарські комісії фактично здійснювали процес приватизації через організацію інвентаризації земель сільськогосподарського призначення та формування списків осіб, які мали б отримати ділянку землі.

Проте, акцентування державної політики в аграрній сфері на прискореній і недостатньо вмотивованій приватизації землі та майна викликало руйнування крупного товарного сільськогосподарського виробництва, але не було ефективним в утворенні новітніх продуктивних виробничих форм. В результаті цього, за роки незалежності України сільськогосподарські площі скоротились майже на 8 млн га, що не могло не вплинути на процес сільськогосподарського виробництва. Мало місце неприпустиме роздрібнення структури аграрного виробництва. Оскільки ефективною системою контролю за земельним ринком так і не було розроблено та запропоновано, це викликало необхідність впровадження численних заборон та обмежень на ринку земельних ресурсів [4]. Як наслідок, цивільно-правові земельні угоди заключають «в тіні», в умовах відсутності контролю, чим приносять економічні втрати всім учасникам, державі та органам місцевого самоврядування.

Реорганізація більшості сільськогосподарських підприємств здійснювалася без належного економічного обґрунтування та землевпорядного забезпечення. Загальновідомий факт, що неодноразова зміна кількості господарств, розмірів і меж їх землекористування, структури сільськогосподарських угідь призводить до розбалансованості

основних засобів виробництва [5, с. 254], що в даний час зумовлює необхідність переосмислення та вдосконалення теорії і практики визначення оптимальних розмірів сільськогосподарських підприємств та їх землекористування.

Не було проведено еколого-економічного обґрунтування перерозподілу земельно-територіальних ресурсів у країні на базі відповідних загальнодержавних і регіональних прогностичних розробок. Недосконала практика реформування поглибила

екологічну незбалансованість земельного фонду, викликала зниження ефективності використання й охорони земель, здатності природного відновлення родючості ґрунтів [4, с. 25].

Таким чином, ринкові перетворення, що відбуваються в країні, спричинили значні зміни у структурі власності земельного фонду. Станом на 01.01.2015 р. в приватній власності знаходилося близько 75 % сільськогосподарських угідь (табл. 1).

Таблиця 1

Структура земельного фонду України за формами власності (станом на 01.01.2015 г.), тис. га

Форма власності	Земельний фонд		Сільськогосподарські угіддя			
			Усього		У т. ч. рілля	
	тис. га	% до під сумку	тис. га	% до під сумку	тис. га	% до під сумку
Приватна	31400,5	52,03	30983,7	74,61	27350,1	84,09
Державна	28886,0	47,86	10519,6	25,33	5161,6	15,87
Колективна	55,8	0,09	17,8	0,04	9,5	0,03
Комунальна	12,6	0,02	4,7	0,01	4,3	0,01
Усього	60 354,9	100,0	41525,8	100,0	32525,5	100,0

Джерело: розраховано за даними Держгеокадастру України.

Загалом, було створено передумови для формування особливого сегмента ринкових відносин, а саме ринку земель сільськогосподарського призначення. Розвиток ринку земель в сільському господарстві пов'язаний з цілою низкою особливостей, які виходять із специфіки земель сільськогосподарського призначення як товару. Необхідною і обов'язковою умовою перетворення землі в товар для початку функціонування легального земельного ринку є:

- наявність різних форм володіння і користування землею;
- платність землеволодіння та землекористування (земельний податок, орендна плата);
- можливість збільшення сум інвестиційних ресурсів через заставні операції – іпотеку.

В цілому, ринок представляє собою ніщо інше як місце, де зустрічаються продавець та покупець певного товару чи послуги.

В результаті їх взаємодії формується ціна та відбувається процес взаємного добровільного відчуження прав на майно з однієї сторони, та одночасне присвоєння цих прав з іншої.

Звідси слідує, що саме поняття «ринок» включає в себе взаємний обмін правами власності. Окрім витрат на самий об'єкт власності, у сторін виникають додаткові витрати, пов'язані з пошуком інформації про учасників ринку, веденням попередніх переговорів, визначенням характеристик об'єкту власності, укладанням контракту, який дозволить забезпечити виконання сторонами їх обов'язків і т. д.

Отже, земельний ринок – це відчуження з одного боку і привласнення прав на земельну ділянку – з іншого, що відбувається в результаті юридично оформленого договору. Ринок земель сільськогосподарського призначення – це механізм реалізації економічних відносин між продавцями і

покупцями з приводу реалізації та придбання специфічного виду товару – сільськогосподарських земель. У ширшому розумінні ринок сільськогосподарських земель – це соціально-економічний комплекс, що функціонує відповідно до ринкових законів, національної специфіки, територіальної масштабності і складається із сукупності підприємств, установ, предста-

вництв безпосередньо пов'язаних з ринковим обігом земель сільськогосподарського призначення.

Більш широким поняттям є ринковий обіг земель, тобто періодична зміна землевласників і землекористувачів шляхом перерозподілу їх прав і функцій на основі здійснення угод (рис. 1).



Рис. 1. Елементи ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення

Земля, що знаходиться в обігу, являється універсальним об'єктом ринкових відносин. Ринок землі стимулює появу економічних відносин не лише в сфері обігу, а й безпосередньо в сфері виробництва. Існує два підходи до трактування поняття «ринок землі». В більш широкому розумінні – це сукупність взаємозв'язків, які виникають між суб'єктами господарювання в процесі володіння, користування і розпорядження земельними ділянками. Тим часом, в більш вузькому розумінні – це механізм перерозподілу прав власності на землі за допомо-

гою здійснення економічних операцій (купівля, продаж, оренда, застава, дарування і спадкування), в результаті яких і відбувається зміна власника на певну ділянку землі.

На думку автора, дослідження ринку землі необхідно почати з визначення об'єкта і суб'єкта ринкових відносин. Об'єктом даного виду ринку є землі сільськогосподарського призначення, під якими розуміються землі надані для потреб сільського господарства. Землі сільськогосподарського призначення можуть бути використані для ве-

дення сільського господарства, науково-дослідних та інших цілей, пов'язаних з сільськогосподарським виробництвом. У складі земель сільськогосподарського призначення пріоритетне місце займають сільськогосподарські угіддя.

Основною особливістю сучасного ринку земель є те, що згідно з чинним законодавством України власники земельних часток (паїв) не мають права продавати або іншим способом відчужувати належні їм земельні ділянки та земельні частки (паї), крім міни, передачі їх у спадщину та при вилученні земель для суспільних потреб. Це питання вже більше десяти років регулюється Законом України «Про внесення змін до розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель» [6] (остання його редакція регламентує так званий «мораторій» на продаж сільськогосподарських земель до 01.01.2017 р.).

Обмеження, направлені на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення викривляють сам механізм формування приватної власності на земельну ділянку: «на папері» право власності існує, але застосування економічних механізмів в повному обсязі неможливе. Земля не може використовуватися в якості інструменту залучення кредитів і інвестицій в господарську діяльність її власника, оскільки не може бути включеною безпосередньо як об'єкт застави, а віддати під заставу право на оренду землі майже неможливо. Дана проблема може бути вирішена разом зі скасуванням мораторію, який безпосередньо залежить від прийняття законопроекту «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», а також законопроекту «Про ринок земель».

Прийняття законопроекту «Про ринок земель» з урахуванням запропонованих підходів дозволить створити правові передумови для запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення, що передбачає обмежене державне регулювання процедури відчуження власниками прав на земельні ділянки сільськогосподарського при-

значення, що забезпечить введення ринкового обігу прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення з одночасною мінімізацією його потенційних негативних еколого-економічних наслідків.

Важливою особливістю вітчизняного ринку земель сільськогосподарського призначення є те, що існують дві норми – «земельна частка (пай)» і «земельна ділянка», які характеризують наявність права власності, однак частка – менш чітко визначення, що носить досить абстрактний характер, на відміну від ділянки. З метою виділення земельної частки у праві спільної власності на земельну ділянку в окрему ділянку власнику землі необхідно здійснити ряд заходів, встановлених Законом України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» [7].

Ще однією важливою, а багато в чому визначальною особливістю землі як економічного ресурсу та як реалізованого товару є її обмеженість. На відміну від капіталу земля нерухома. Можливості розширення сільськогосподарських площ досить незначні. Це означає, що пропозиція землі не може бути збільшено навіть в умовах значного зростання цін на землю.

В системі земельних відносин важливе місце займає оренда землі, як особлива форма реалізації земельної власності і господарського використання головного засобу виробництва в сільському господарстві. Оренда сприяє залученню в господарський обіг земельних ділянок, формальні або реальні власники яких не можуть або не хочуть використовувати сільськогосподарські землі за їх прямим призначенням.

За даними Проекту «Підтримка реформ у сільському господарстві та земельних відносинах в Україні» упродовж 2013–2015 рр. (дані за 2015 р. наведені за 1-3 квартали) всього в оренду було передано 832 551 ділянок землі загальною площею 3 513 015,64 га, із них понад 99% становлять сільськогосподарські угіддя (рис. 2) [8].



Рис. 2. Динаміка зареєстрованих на території України ділянок, що перебувають в оренді

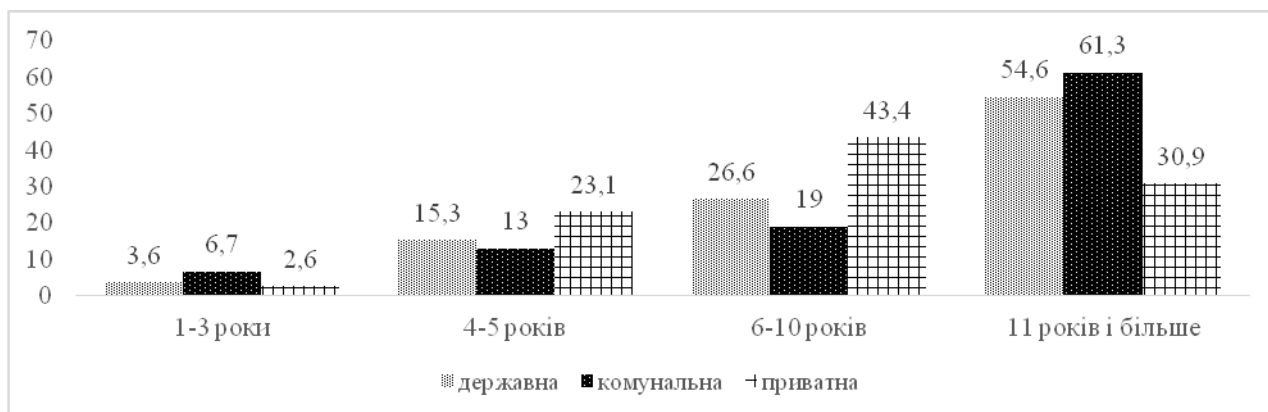
Джерело: сформовано автором за даними [8].

Оренда сільськогосподарських земель в Україні становить 82–99% від усіх договорів оренди. Стосовно розподілу сільськогосподарських земель відповідно до термінів дії договорів оренди, то варто зауважити, що останнім часом кількість ділянок, орендованих терміном до 5 років,

становить понад 30%, а за площею більше 25%. Серед земель приватної власності найбільш розповсюдженими є договори оренди терміном від 6–10 років, а серед державної та комунальної – на 11 років і більше (рис. 3).



(a)



(б)

Рис. 3. Розподіл кількості (а) та площі (б) сільськогосподарських земельних ділянок у 2014 р. за терміном дії договорів оренди, %

Джерело: сформовано автором на основі даних [9].

Середня вартість оренди землі в Україні на квітень 2015 року складає 727,6 грн/га на рік. Найвищі ставки – в Полтавській області, де орендувати 1 га земель

сільськогосподарського призначення можна в середньому за 1327 гривень на рік (табл. 3).

Таблиця 3

Характеристика орендних відносин за регіонами України, станом на 01.04.2015 р.

Регіон	Укладено договорів оренди земельної частки (паю)	Площа земель, переданих в оренду за договорами, тис. га	Плата за оренду земельних часток (паїв) в грошовому еквіваленті на один рік, тис. грн	Плата за 1 га на рік, грн
АРК*	138383	623,7	42,4	388,6
Вінницька	422530	1028,4	56,4	678,6
Волинська	92078	194,9	23,5	711,2
Дніпропетровська	224263	1267,5	57,7	746,6
Донецька	177265	970,5	54,5	515,4
Житомирська	173087	485,4	37,7	640,6
Закарпатська	9042	13,2	3,3	296,6
Запорізька	172116	1168,1	54,8	571,4
Івано-Франківська	122472	94,7	19,2	676,8
Київська	203066	570	37,7	645,8
Кіровоградська	212933	1052,5	58,9	888,2
Луганська	126097	752,9	44,3	543,5
Львівська	157298	238,3	23,5	650
Миколаївська	147388	859,9	48,6	597,9
Одеська	249227	1069,5	48,5	638,9
Полтавська	299625	1100,5	59,5	1327
Рівненська	99071	231,5	29,2	1068,8
Сумська	206482	696,6	48,2	787,9
Тернопільська	261822	477,9	49,6	546,1
Харківська	192649	1038,2	47,6	866
Херсонська	134168	804,2	45,5	551,9

Продовження таблиці 3

Хмельницька	325265	729,6	49,4	729,2
Черкаська	269714	789,1	60,3	1121,7
Чернівецька	94079	114,1	25,5	868,4
Чернігівська	244246	796,1	45,9	598,4
Україна	4781850	17168,0	47,2	727,6

* станом на 01.01.2015 р.

Джерело: за даними Держгеокадастру України

Специфіка та різноманітність спеціалізації аграрного виробництва підтверджує твердження, про те що навіть п'яти років буває недостатньо для істотної перебудови економічних відносин в даній галузі. Тому, з метою забезпечення орендарю гарантованого землекористування, мінімальний термін оренди землі повинен бути досить тривалим.

Висновки з проведеного дослідження. Таким чином, можна зробити висновок, що ринок земель сільськогосподарського призначення передбачає відчуження з одного боку і присвоєння з іншого боку прав власності (користування) на землі сільськогосподарського призначення шляхом їх ринкового обігу. Існує ряд особливостей дослі-

джуваного ринку, які виражаються у специфіці товару, обмеженості продажу та застави сільськогосподарських земель, відсутності конкурентного середовища між покупцями і продавцями, нерозвиненістю інфраструктури тощо. Необхідно також відмітити, що орендна форма відносин має свою нішу в системі формування та ефективного функціонування ринку землі сільськогосподарського призначення. Тому, на нашу думку, в рамках аналізу ринку земель сільськогосподарського призначення, як такого, що формується має специфічні особливості та суперечності, доцільно сформулювати можливі критерії визначення розвитку даного ринку, які можуть стати об'єктом подальших наукових досліджень.

Список літератури:

1. Заяць В.М. Розвиток ринку сільськогосподарських земель: [монографія] / В.М. Заяць. – К.: ННЦ «ІАЕ», 2012. — 390 с.
2. Сомова А.В. Оборот земель селськохознайственнаго назначення как фактор повышениа ефективности использования земли / А.В. Сомова // Современное состояние и основные тенденции развития хозяйствующих субъектов аграрной сферы экономики России: сборник докладов научной конференции. – Орел: ОрелГАУ, 2003. – С. 45–49.
3. Федоров М. М. Земельна реформа і розвиток ринкових земельних відносин / М. М. Федоров // Економіка АПК. – 2011. – № 7. – С. 55–60.
4. Розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні: [аналітична доп.]. – К.: НІСД, 2011. – 29 с.
5. Шкуратов А.И. Эколого-экономические проблемы сельскохозяйственного землепользования в процессе реформирования земельных отношений в Украине / А.И. Шкуратов // Проблемы экономики: сборник научных трудов. – Минск: Институт системных исследований в АПК НАН Беларуси, 2013. – №1(16). – С. 247-257.
6. Моніторинг земельних відносин в Україні. 2014-2015: статистичний щорічник / Проект «Підтримка реформ у сільському господарстві та земельних відносинах в Україні». – К.: 2016, – 95 с.
7. Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» від 05.06.2003 № 899-IV/ Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – Ст. 314.
8. Закон України «Про внесення змін до розділу Х "Перехідні положення" Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/767-19>

References:

1. Zaiats V.M. (2012) Rozvytok rynku silskohospodarskykh zemel: [monohrafiia]. K.: NNTs «IAE», 390 p. [in Ukrainian]
2. Somova A.V. (2003) Oborot zemel selskokhoziaistvennoho naznachenya kak faktor povysheniya effektivnosti yspolzovaniya zemly. Sovremennoe sostoianye y osnovnye tendentsyy razvytiya khoziaistvuiushchykh subektov ahrarnoi sfery ekonomyky Rosssy: sbornik dokladov nauchnoi konferentsyy. *Orel: OreIHAU*, p. 45–49. [in Russian]
3. Fedorov M. M. (2011) Zemelna reforma i rozvytok rynkovykh zemelnykh vidnosyn. *Ekonomika APK*, № 7, P. 55–60 [in Ukrainian]
4. Rozvytok rynku zemel silskohospodarskoho pryznachennia v Ukraini: [analitichna dop.] (2011). K.: NISD, 29 p. [in Ukraine]

5. Shkuratov A.Y. (2013) Ekologo-ekonomycheskye problemy selskokhoziaistvennogo zemlepolzovaniya v protsesse reformyrovaniya zemelnykh otnosheni v Ukrainy. *Problemy ekonomyky: sbornyk nauchnykh trudov.* – Mynsk: Ynstytut systemnykh yssledovanyi v APK NAN Belarusy, №1(16), P. 247-257. [in Russian]
6. Monitorynh zemelnykh vidnosyn v Ukraini. 2014-2015: statystychnyi shchorichnyk (2016). *Proekt «Pidtrymka reform u silskomu hospodarstvi ta zemelnykh vidnosynakh v Ukraini»*, K., 95 p. [in Ukraine]
7. Zakon Ukrainy «Pro poriadok vydilenni v naturi (na mistsevosti) zemelnykh dilianok vlasnykam zemelnykh chastok (paiv)» vid 05.06.2003 № 899-IV/ *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*, № 38, p. 314. [in Ukraine]
8. Zakon Ukrainy «Pro vnesennia zmin do rozdil X "Perekhidni polozhennia" Zemelnoho kodeksu Ukrainy shchodo prodovzhennia zaborony vidchuzhennia silskohospodarskykh zemel» [Online]. – Retrieved from: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/767-19> [in Ukraine]