

By the method of comparative analysis of the Russian and Ukrainian Laws on the Organization of the Use of Land, a number of defects of the Ukrainian Law which hinder the completion of the land reform and do not stimulate the mass development of projects of the organization of the use of land are shown.

УДК 631

Д.М.Загній, асистент

ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

ПРОДАЖ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ. ЧИ ГОТОВІ МИ ДО ЗНЯТТЯ МОРАТОРІЮ?

Продаж земель сільськогосподарського призначення хвилює і фахівців земельних відносин, і працівників сільського господарства, і тих, хто зовсім непричетний до цієї сфери.

Питання продажу сільськогосподарських земель не залишає осторонь як політиків, науковців, так і простих селян. Зокрема, Ігор Яцук, Голова Державного агентства земельних ресурсів, на своїй прес-конференції 26 липня 2007 р. зазначив, що фактично мораторій не стримує операції з купівлі-продажу сільськогосподарських земель, а лише ставить їх поза законом, створюючи тіньовий ринок. Відмічено, що відсутність ринку сільськогосподарських земель є шкідливою для селян, тому агентство покладає значні сподівання на Верховну Раду України, яка має прийняти закони „Про державний земельний кадастр” та „Про ринок земель” до кінця року [1].

Антон Третяк, академік-секретар відділення аграрної економіки і земельних відносин УААН, голова Співки землевпорядників України стверджує, що один Земельний кодекс не вирішить питання ринку земель. Потрібна ще ціла низка законів, постанов, стандартів, які поки що Верховна Рада України не поспішає приймати [2, 3].

Президент Асоціації орендарів і власників землі В. Привалов, виступає за продаж земель сільськогосподарського призначення і вважає, що не треба боятися що землю скуплять. За останні десять років землю настільки виснажили, що сьогодні мінімум три роки в неї треба тільки вкладати кошти без очікування якоїсь віддачі. І першочергове завдання, яке стоїть перед владою – це перетворити землю на товар і предмет застави [4].

В даній статті зроблена спроба знайти всі «за» і «проти» продажу сільськогосподарських земель і розглянути недосконалість механізмів розрахунку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та індексації грошової оцінки земель; відсутності методики і порядку вирахування експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення; ціни і вартості земель сільськогосподарського призначення.

© Д.М.Загній, 2007

У Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів сказано, що в основу визначення оцінки земель сільськогосподарського призначення (далі - землі) покладено рентний дохід, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної в 1988 р. [5]. А чому б не змінити визначення рентного доходу не за виробництвом зернових культур, які хоч і вирощуються майже на всій території України, але умови їхнього вирощування суттєво різняться, а по найбільш розповсюдженій сільгоспкультурі, хоча б у природно сільськогосподарській зоні. А для детальнішого визначення рентного доходу, цей ареал можна звузити до природно сільськогосподарського поділу території України.

Для прикладу візьмемо зону Полісся і Степу. Якщо в зоні Степу зернові – це традиційна культура, то в Поліссі ця культура дає нестійкий урожай, величина якого дуже коливається і дуже залежить від погодних умов. Натомість, у зоні Полісся традиційною культурою є картопля, яка з року в рік показує стабільно високий рівень урожайності, а в умовах Степу її урожайність зовсім мізерна.

В умовах інфляції рентний дохід обчислюється у натуральних одиницях (у центнерах зерна), який при визначенні грошової оцінки переводиться у вартісний вираз за *поточними цінами* на дату оцінки [5].

Цікаве словосполучення „*поточними цінами*”. Повернемося знову до природно сільськогосподарських зон. Зерно, вирощене в зоні Степу, буде відрізнитися за класом якості від зерна зони Полісся. Тому один і той же центнер зерна, вирощений в різних природно сільськогосподарських зонах, буде мати різну вартість.

Наступний момент, на який хотілося б звернути увагу, це ціни на зерно, яке закупає Уряд для потреб держави, і ціни, за якими сільгоспспідприємства продають це ж зерно, такої ж якості за кордон. Останні на порядок вищі. Тому постає питання, які ціни використовувати для розрахунку рентного доходу, а відповідно і грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, чи встановлені адміністративно, чи ті, які диктує ринок?

Суть третього моменту. Під час жнив, ціна на зерно різко падає, а навесні – зростає. І ця різниця в окремі роки сягала 2– 2,5 раза. Це природно, бо діють закони ринку. Але знову ж таки постає питання, чому грошова оцінка сільськогосподарських земель визначена у серпні і через 6-8 місяців буде різнитися? То якою ж поточною ціною зерна користуватися при визначенні грошової оцінки сільськогосподарських земель?

Якщо ж звернутися до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів 1995 року [6], то в ньому визначена ціна центнера зерна для вирахування рентного доходу і грошової оцінки, але необхідно було проводити індексацію грошової оцінки цих земель.

Що стосується індексації грошової оцінки земель, то вона проводиться за Порядком проведення індексації грошової оцінки, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 12 травня 2000 р. за № 783 [7]. У ньому сказано, що грошова оцінка сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення індексується за станом на 1 січня поточного року на коефіцієнт, що визначається за формулою:

$$K_i = [I - 10] : 100,$$

де I – середньорічний індекс інфляції року, за результатами якого проводиться індексація. Якщо значення K_i не перевищує одиницю, індексація не проводиться.

Простежимо зміну середньорічного індексу інфляції за роками.

2000 рік 128%, $K_i = 1,182$

2001 рік 112%, $K_i = 1,02$

2002 рік 100,8%, $K_i = 0,908$

2003 рік 105,2%, $K_i = 0,952$

2004 рік 109%, $K_i = 0,99$

2005 рік 113,5%, $K_i = 1,035$

2006 рік 109,1%, $K_i = 0,991$

Як видно, за останні 7 років грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення індексувалась всього 3 рази (у 2000, 2001 та 2005 рр.). За 2002-2004 та 2006 рр. індексація не проводилася. Але якщо глянути на середньорічний індекс інфляції за ці роки, то можна побачити, що в окремі роки він доходив до 109,1%. І це знецінення ніхто не враховував. Простежимо, як змінилася б вартість земель за роки, коли індексація не проводилася. Умовно приймемо вартість 1 га земель 10000 грн та проведемо прості розрахунки (табл.).

Таблиця. Залежність вартості землі від індексу інфляції

Рік	Вартість землі на початок року, грн	Індекс інфляції, %	Знецінення вартості, грн	Розрахункова вартість, грн
2002	10000	100,8	80	10080
2003	10080	105,2	524,16	10604,16
2004	10604,16	109	954,37	11558,53
2006	11558,53	109,1	1051,83	12610,36

З розрахунків бачимо, що неврахованим залишається знецінення гектара земель більше ніж на чверть. А якщо це перевести в масштаб країни, то вийде досить велика цифра. Якщо 33 млн га української ріллі на даний час оцінено в 300 мільярдів гривень [8], то за останні сім років, неврахованими залишилися 78 млн грн або іншими словами їх украли в українського народу.

Ще один дуже важливий момент, це визначення ринкової ціни сільськогосподарських земель. На сьогодні відсутня методика і порядок її визначення. То ж про яку відміну мораторію може йти мова? Іншими

словами це буде просто розбазарювання національного надбання. Адже багато хто із «новоспечених» власників-селян з радістю за декілька десятків тисяч гривень позбудеться своїх земельних наділів, не розуміючи, що при законодавчому врегулюванні цього питання, за цю ж саму площу він зміг би отримати ті ж самі декілька десятків тисяч, але тільки доларів чи євро.

Тепер розглянемо що собою представляє ціна і вартість землі. Але перед цим заглибимося трохи в економічну теорію, а саме: товарне господарство і ринковий механізм. У підручнику „Економікс”, П.Самуельсон та В.Нордхаус визначають поняття ринкового механізму як форму організації товарного господарства, де взаємодіють споживачі і виробники [9]. В.Варга визначає зміст ринкового механізму так: „...в найзагальнішому вигляді ринковий механізм можна визначити як механізм пристосування (адаптації) пропозиції до існуючого попиту” [10]. Отже, можна стверджувати, що ринковий механізм – це така форма організації господарства, за якої споживачі і виробники взаємодіють за допомогою ринку.

У той же час, головним фактором ринку, а отже і ринкового механізму, є ціна, яка цікавить обидві сторони як покупця, так і продавця. Визначенню змісту ціни економічна наука також приділяла багато уваги, вчені з різних країн доклали багато зусиль для вивчення цього питання. Зокрема В. Варга у своїх працях відзначав, що ціна – це виражена в грошах мінова вартість товару, за якою продавець і потенційний покупець готові здійснити операцію. Для формування ціни необхідно, щоб відповідний товар, по-перше, відповідав потребам покупця, і, по-друге, не був загальнодоступний [10]. У той же час ціна є проявом закону вартості, а вартість – це основа ціни, базис, на якому чи навколо якого утворюються ціни на ринку. Ціни визначаються вартістю і впливають з неї. Тобто, якщо під час продажу товару виробникові не буде відшкодована його вартість, то він не зможе продовжувати процес виробництва.

Слід звернути також увагу ще на один, дуже важливий момент. На ринку поряд із законом вартості діє закон попиту і пропозиції, при чому перший, все таки, є головним. Бо закон попиту і пропозиції не встановлює безпосередньо рівня цін і не регулює їх. Він лише впливає на відхилення ринкової ціни від вартості товару.

Виходячи із закону попиту і пропозиції, формується ринкова ціна, яка завжди є результатом торгу, досягнутим угодою між покупцем і продавцем. За допомогою ринкової ціни вирішуються проблеми: що, скільки і для кого виробляти.

Тепер проведемо аналогію із землею. Для того, щоб визначити ціну земель сільськогосподарського призначення, необхідно знати їхню вартість. А для того щоб продавати ці землі, потрібно знати їхню ціну. Ні першого, ні другого на сьогодні ми не маємо, бо як уже згадувалося вище, методика визначення нормативної грошової оцінки недосконала, а методика визначення експертної грошової оцінки цих земель взагалі відсутня.

Висновки. Виходячи з вищенаведеного, можна стверджувати, що на сьогодні Україна ще не готова відкрити ринок (зняти мораторій на продаж) сільськогосподарських земель. І якщо мораторій на продаж сільськогосподарських земель не продовжити, хоча б до удосконалення чи прийняття таких життєво важливих законодавчо-нормативних документів як Методика і Порядок визначення нормативної грошової оцінки земель сільгосппризначення, Методика і Порядок визначення експертної грошової оцінки цих земель, Порядок проведення індексації грошової оцінки земель, а також законів України „Про земельний кадастр” та „Про ринок земель”, то це може призвести до тяжких безповоротних наслідків, що заженуть земельну реформу у глухий кут, з якого Україна вже ніколи не вибереться.

1. Відміна мораторію покликає вивести з тіні ринок земель. Прес-конференція Голови Державного агентства земельних ресурсів України 26 липня 2006 року. // <http://www.dzk.gov.ua/news.php?Id=2&nId=43>.

2. Сіденко В. Аграрна реформа в Україні: досягнення і прорахунки. // Дзеркало тижня. – 16 червня. – 2001.

3. Чопенко В. Земельна реформа загрузла в ... землі. Дзеркало тижня – № 17 (596) 29 квітня - 12 травня 2006.

4. Привалов В. Земля повинна стати товаром і предметом застави // <http://www.myland.or.ua>.

5. Про порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів // <http://www.rada.gov.ua>.

6. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів від 27 березня 1995 року. // Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти і нормативні документи / Держкомзем України. – К.: Урожай, 1998. – С.391-431.

7. Про проведення індексації грошової оцінки земель: Постанова Кабінету Міністрів України від 12 травня 2000 року № 783 // Оцінка землі в умовах України : Збірник документів по курсу навчання. – Х.: ХОРПНТЕІ, 2002.

8. Земля чекає на ефективного господаря // <http://www.agrosector.com.ua/reviews/show/277>.

9. Реферат учебника П. Самуэльсона и В. Нордхауса „Экономикс” // Экон. науки. – 1990. – № 1. – С. 103-114.

10. Варга В. Роль государства в рыночном хозяйстве // Мировая экономика и международные отношения. – 1992. – № 10. – С. 70-140.; № 11. – С. 131-140.

В статті представлена позиція автора относительно снятия моратория на покупку-продажу земли и ее последствия.

The article presents the author's position in relation to the removal of moratorium on the land purchase-sale and its consequences.