

## ПРО ФОРМУВАННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

*Н.В.Потриваєва, кандидат економічних наук, доцент*

*Т.С.Пісоченко, асистент*

*Миколаївський державний аграрний університет*

*У статті обґрунтовано теоретико-методологічні основи економічного механізму функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення. Визначено складові економічного механізму становлення земельного ринку в Україні, зокрема на Миколаївщині.*

**Ключові слова:** *ринок сільськогосподарських земель, земельні відносини, цивільно-правові угоди, економічний механізм, земельний конкурс, земельний обіг, інфраструктура земельного ринку, оцінка землі.*

**Постановка проблеми.** Земельне питання і досі залишається актуальним в нашій державі, особливо з огляду на те, що й до сьогодні воно законодавчо не врегульоване. Перехід України до ринкової економіки вимагає радикальних змін раніше усталених прав власності та земельних відносин. Ці зміни спрямовані на докорінну перебудову відносин землекористування і полягають у впровадженні різних форм власності на землю та надання власникам права самостійно вирішувати питання щодо розпоряджання нею. Шляхом розв'язання цього завдання є становлення реального селянина-власника, який в процесі господарювання забезпечить раціональне використання земель сільськогосподарського призначення.

**Аналіз останніх досліджень.** Важливість та неминучість функціонування ринку землі в сільському господарстві неодноразово підкреслюється у працях Ю.Д.Білика, П.І. Гайдуцького, О.М.Онищенка, П.Т.Саблука, В.М.Трегобчука, В.В.Юрчишина та ін. Але незважаючи на велику кількість досліджень і численні публікації, питання формування та функціонування ринку сільськогосподарських земель вимагають подальшого дослідження.

**Постановка завдання.** Дослідження проблем формування та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, а також визначення основних чинників, які стримують його розвиток в Україні.

**Виклад основного матеріалу.** Створення ефективного ринку сільськогосподарських земель в Україні залишається питанням стратегічної важливості, від реалізації якого залежать соціально-економічна динаміка в АПК, ефективність залучення України в світовий поділ праці, можливості розбудови на цій основі конкурентоспроможної національної економіки.

Україна володіє значним земельним потенціалом, який становить 5,7% території Європи. Із 60,3 млн га майже 70% складають сільськогосподарські угіддя з найкращою в світі родючістю. Такий потенціал може розглядатися як потужна конкурентна перевага України, проте його практична реалізація вимагає впровадження відповідної ефективної моделі земельних відносин, адекватної сучасним жорстким умовам міжнародної конкуренції [1].

Реформування земельних відносин в Україні розпочалося у 1991 році. У результаті демонополізації земель відбулися докорінні зміни форм власності на землю, вирішується проблема забезпечення громадян земельними ділянками, введено плату за землекористування, створено передумови формування ринку землі.

В ході земельної реформи в Україні близько 90% всіх сільськогосподарських земель розпайовано, тобто переважна більшість селян отримала державні акти на земельні ділянки. Протягом 2000-2005 рр. 6,9 млн власників земельних сертифікатів отримали 5,55 млн актів на право власності на землю. Середній розмір земельного паю по Україні становить близько 4 га [2], зокрема на Миколаївщині – 6,64 га. Розмір земельної частки (паю) змінюється від 1,1 до 9 га по Україні. Лише 10% земель сільськогосподарського призначення належить місцевим радам.

На виконання Указу Президента України від 19.08.2008р. №725 „Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)” у Миколаївській області подолано державну монополію на земельну власність, створено відповідні передумови для розвитку багатокладного й конкурентоспроможного сільського господарства на засадах приватної власності на землю. Ситуація з орендою землі аграрними підприємствами Миколаївської області свідчить про те, що укладення договорів оренди земельної частки практикується в усіх районах Миколаївської області, хоча й з різною інтенсивністю. Так, загальна площа орендованої землі по області станом на 01.01.2009 р. становила 946178 га на 142,5 тис. осіб орендодавців.

Відбулися значні організаційні зрушення в аграрному секторі. З 480 колективних сільськогосподарських підприємств (далі – КСП) Миколаївщини, землі яких підлягають паюванню, реформовано на засадах приватної власності на землю і майно 480 господарств, що становить 100%.

В умовах ринкової економіки селянам-землевласникам доцільніше здійснювати виробництво тієї продукції, яка має найбільший попит на ринку. При цьому, зрозуміло, науково обґрунтовані підходи до ведення сівозмін, як і до доцільності здійснення у даних кліматичних умовах певного виду сільськогосподарського виробництва, селянами застосовуватись не будуть. Відтак виникне загроза значного зниження якості землі, скорочення виробництва стратегічно важливих видів сільськогосподарської сировини. Як бачимо, заборона на відчуження земельних ділянок та паїв аж ніяк не сприяє досягненню тих цілей, які ставив законодавець, передбачаючи відповідну норму в Земельному Кодексі.

Разом з тим, запровадження повноцінного ринку сільськогосподарських земель, що мало б стати логічним завершенням земельної реформи в Україні, постійно відкладається. З нашої точки зору, це свідчить про наявність суттєвих об'єктивних чинників, насамперед – інституційного характеру, які не да-

ють підстав очікувати ефективної соціально справедливої дії цього ринку.

Серед чинників, які стримують розвиток вітчизняного ринку сільськогосподарських земель, слід відзначити:

1. Відсутність дієвих методик оцінки вартості сільськогосподарських земель.

Землі сільськогосподарського призначення були оцінені ще в 1995 році, їхня вартість щорічно індексується з урахуванням інфляції, проте не враховуються зміни попиту на сільськогосподарську продукцію для внутрішнього споживання та експорту, динаміка дохідності галузі та конкретних виробництв, розташування земельних ділянок відносно ринків збуту продукції, наявність транспортної інфраструктури та інші ринкові фактори, які безпосередньо впливають на вартість землі.

2. Недостатність досвіду функціонування ринку землі.

Зважаючи на те, що станом на 1 січня 1994 р. власником 96% сільськогосподарських угідь залишалася держава, в Україні не існує передісторії використання, проведення оцінки та зміни власників сільськогосподарських земель, а більшість теперішніх власників земельних ділянок не володіють достатніми знаннями про ринок землі, не поінформовані щодо умов його функціонування, не знають законів, що регулюють земельні відносини, не мають однакових можливостей у використанні інформації про те, що відбувається на ринку. Це дозволяє прогнозувати суттєві інституційні труднощі під час впровадження ринку та ставить високі вимоги щодо ефективності державної системи регулювання ринку землі.

3. Неefективність системи реєстрації прав власності на землю та інше нерухоме майно та досвіду її ведення.

В Україні після введення в дію Земельного кодексу, прийнятого наприкінці 2001р., виникли суперечки між Міністерством юстиції України і Державним Комітетом України по земельних ресурсах стосовно того, яка з цих структур повинна займатися реєстрацією прав власності на землю. Надзвичайно важливим в цьому відношенні є прийняття Закону "Про дер-

жавний кадастр”, який повинен стати інформаційною базою для ефективного управління земельними ресурсами, ведення системи реєстрації землеустрою, підтримки податкової та інноваційної політики держави, встановлення та розвитку ринку землі, обґрунтування розмірів плати за землю.

4. Переважання на ринку оренди землі правонаступників колективних підприємств.

У Миколаївській області станом на 01.01.2009 р. в ході паювання КСП 148 тис. громадян отримали у власність землю, з них 142,5 тис. громадян передали в оренду у новостворені приватні сільськогосподарські підприємства 946 тис. га землі. Разом з тим практика ефективного ведення індивідуального селянського чи фермерського господарства не набула достатнього поширення, державна підтримка таких господарств відбувається на недостатньому рівні та непослідовно.

5. Неєфективна структура власників земельних паїв.

Понад дві третини громадян, що внаслідок реформи отримали земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, – це пенсіонери та люди похилого віку, які не можуть самостійно займатися виробничою діяльністю, бо, як правило, не мають для цього ані фізичної спроможності, ні економічних ресурсів, ні освіти. Відтак, у Миколаївській області за 2008 рік укладено 146,2 тис. договорів з оренди землі, в тому числі селянами-пенсіонерами – 78,6 тис. договорів, що становить 53,8% від загальної кількості.

6. Низький рівень орендної плати.

Наслідком монопольного становища великих аграрних підприємств на ринку оренди землі на Миколаївщині є те, що середній розмір орендної плати на рік є незначним і в 2008 році становив 171,0 грн за 1 га. Загальна сума виплат за оренду земельних часток (паїв) на 01.01.2009 р. становила 140,1 тис. грн, в тому числі селянам-пенсіонерам – 73,7 тис. грн (52,6%). Низька орендна плата за землю впливає на зниження ціни землі.

7. Переважання на ринку короткострокових договорів з оренди землі.

Характерною особливістю ринку оренди землі в Україні є те, що переважна більшість договорів оренди укладена на строк до 5 років. Короткострокова оренда призводить до того, що орендарі не зацікавлені в раціональному використанні земель і збереженні їх родючості. Однією із причин домінування короткострокових договорів з оренди землі є те, що значна кількість теперішніх орендарів очікує впровадження повноцінного ринку землі, а, відповідно, можливості купівлі землі у її теперішніх власників.

8. Відсутність дієвих механізмів контролю за діями учасників ринку.

Як засвідчує практика, орендарі, з метою максимізації короткострокового прибутку, не дотримуються науково обґрунтованих підходів ведення сівозмін та агротехнічних вимог, що призводить до збільшення посівних площ під культурами, які посилюють дію ерозійних процесів та виснажують землю. Як наслідок – втрачається родючість українських земель.

9. Недосконалість правової бази регулювання земельного ринку.

В Україні відсутній чітко встановлений перелік вимог до потенційного покупця земельної ділянки. В першу чергу це стосується обмеження прав власності на землю для членів однієї сім'ї або пов'язаних юридичних осіб, з метою запобігання концентрації великих земельних масивів, а також пріоритетності при купівлі землі громадян, що мають відповідну аграрну освіту (подібна практика застосовується у Франції та Фінляндії). Такі обмеження неспроможні запобігти вкладенням в українські земельні ресурси коштів міжнародних фінансових спекулянтів.

10. Високий рівень тінізації на ринку сільськогосподарських земель.

У зв'язку із відсутністю прозорого ринку сільськогосподарської землі в Україні існує декілька схем тіньового відчужен-

ня цієї категорії земель. Відчуження земель сільськогосподарського призначення часто здійснюється за допомогою сумнівних, з правової точки зору, судових рішень, зокрема передачею через третейські суди земель в обмін за борги.

**Висновок.** Отже, формування повноцінного ринку сільськогосподарських земель в Україні та на Миколаївщині зокрема дозволить сформувати необхідні умови для захисту прав власності на землю, сприятиме становленню і ефективному функціонуванню ринку сільськогосподарської землі в Україні та зростанню продуктивності й ефективності сільського господарства, зміцненню його експортного потенціалу, матиме позитивний вплив на конкурентоспроможність аграрного сектора та економіку України в цілому.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Песцова О. С. Про формування ринку землі в Україні / Песцова О. С. // Вісник аграрної науки. — 2006. — № 7. — С. 74—75.
2. Песцова О. С. Державне регулювання земельних відносин (досвід розвинутих країн) / Песцова О. С., Трегобчук В. М. // Вісник Львівського державного аграрного університету: Проблеми реформування земельних відносин в умовах Західного регіону України. — Львів, 2007. — № 1. — С. 32—35.