

## СТРАТЕГІЧНІ НАПРЯМИ ФОРМУВАННЯ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

**А.В.Ключник**, докторант

*Миколаївський державний аграрний університет*

*У статті розглянуто основні аргументи щодо необхідності формування ринку земель сільськогосподарського призначення та виділено основні його проблеми. Запропоновано шляхи подальшого його ефективного формування.*

**Ключові слова:** ринок земель сільськогосподарського призначення, проблеми розвитку земельного ринку, законодавча база, нормативне регулювання.

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

Формування ринку сільськогосподарських земель в Україні – вимога часу, оскільки для підприємливих господарів-власників він потрібний і необхідний, як і купівля-продаж інших засобів виробництва. Важливість та неминучість функціонування ринку землі в сільському господарстві неодноразово підкреслюється у працях П.Т.Саблука, В.В.Юрчишина, П.І. Гайдуцького, О.М.Онищенко, В.М.Трегобчука, І.І.Червена. Водночас одностайності серед аграріїв-виробників та вчених немає, що і стало підставою для проведення нашого дослідження. Метою останнього є визначення необхідності та проблем формування ринку сільськогосподарських земель в Україні, оскільки це є важливим для розвитку земельних відносин.

На основі проведеного дослідження нами було виділено наступні аргументи щодо необхідності формування ринку сільськогосподарських земель:

1) за час дії мораторію не відбулося очікуваного підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва, не

було досягнуто належного рівня продовольчої безпеки, були втрачені зовнішні аграрні ринки України, якість життя селян, які одержали паї, знизилася. Причиною зазначеного, як стверджують вчені, могла стати відсутність приватної власності на земельні ділянки, коли орендар не бачив сенсу в поліпшенні якості земель або довгостроковому підвищенні їхньої продуктивності. Проте, на нашу думку, погіршення ситуації в аграрному секторі за час дії мораторію могло бути наслідком недостатньої кваліфікації у застосуванні сучасних технологій у сільськогосподарському виробництві, а також наявністю неконкурентоспроможної робочої сили в сільській місцевості;

2) розвиток ринку землі сприяє стабілізації ринкової ціни продажу та оренди. Коли ринок стабільний, то місцева влада має кращі можливості для диференціації податку на землю і може точніше оцінити вартість у різних економічних зонах;

3) одержання у приватну власність землі поліпшує умови управління та інвестування, робить підприємство більш гнучким до змін ринку;

4) функціонування ринку землі забезпечить ефективне її використання й меліорацію;

5) у разі, коли продаж землі стане масовим явищем, бюджет ще більше поповниться коштами від надходжень податків на землю. Підприємства, які володітимуть землею, зможуть інвестувати більше коштів для свого розвитку.

Щодо проблем розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення, то слід зазначити, що він надає можливість одержання кредитів на купівлю землі, і тому зростає ризик, що банки заволодіють великими ділянками при переході заставної землі у власність заставоутримувача та стануть великими землевласниками. Крім того, прагнення ж селян поліпшити своє фінансове становище може стати причиною масового продажу землі за заниженими цінами.

Ще однією проблемою ринку сільськогосподарських земель в Україні є продаж та використання землі не за призначенням (будуть використовуватися за промисловими потреба-

ми). Так, ці небезпеки є реальними, але, як показує досвід багатьох розвинених країн та стверджують науковці, їх можна уникнути. Для цього необхідні впевнені та злагоджені дії науковців країни, Уряду, відповідних центральних органів виконавчої влади, Верховної Ради України, оскільки формування земельного ринку в Україні – справа державної ваги.

В першу чергу всі зусилля повинні бути спрямовані на формування ефективної законодавчої бази, щоб будь-які заходи щодо розвитку цивілізованого ринку земель знаходили своє відображення в законодавчих і нормативно-правових актах, що стосуються земельних відносин. Однак, прихильники зняття мораторію вважають, що земля сільськогосподарського призначення могла б продаватися за тією ж процедурою, що й купівля-продаж землі несільськогосподарського призначення.

Практика інших країн (країни Європейського Союзу, у тому числі Східної Європи, США, Канади, Австралії, Нової Зеландії), де існує повноцінний ринок землі сільськогосподарського призначення, продемонструвала, що спроби спекуляції землею були зупинені законодавчими заходами. Для переходу до цивілізованих ринкових відносин в аграрній сфері доцільно не встановлювати заборони, а формувати земельне законодавство, яке розширюватиме права та свободи громадян і надасть їм можливість вільно розпоряджатися своїм майном.

Крім того, запуск ринку сільськогосподарських земель в існуючих законодавчих умовах може призвести до того, що великі фінансові спекулянти скуповуватимуть землю і швидко перепродаватимуть за великі гроші. Це вплине на вартість сільськогосподарської продукції та спричинить інфляцію. Можливі й негативні соціальні наслідки, пов'язані з відсутністю досвіду торгівлі сільськогосподарською землею протягом багатьох десятиліть.

Вважаємо, що для функціонування ринку сільськогосподарських земель вкрай необхідно прийняти два основних закони – «Про ринок земель» і «Про земельний кадастр», які створять оптимальні умови для ринку сільськогосподарських зе-

мель в Україні, чітко визначивши порядок проведення та реєстрації угод. Єдина система кадастру й реєстрація прав власності дозволить провести технічну інвентаризацію земельних ділянок і запустити ринок землі при сприятливому законодавчому середовищі. Але ця процедура може зайняти декілька років. За цей час сільськогосподарський сектор може зазнати масштабних втрат від непрацюючого ринку, у порівнянні з тими незручностями при реєстрації угод, яких завдасть неефективна існуюча законодавча система.

Також велику увагу необхідно приділити питанню проведення роз'яснювальної роботи серед простого люду про цілі і завдання земельної реформи, приватну власність на землю та операції з нею, про їхні права і обов'язки, що дасть можливість громадянам розпоряджатися своєю власністю й ефективніше господарювати на землі.

Досить важливим є розроблення державних програм та створення механізмів оцінки земель, розвитку ринкової інфраструктури в сфері земельних відносин, забезпечення раціонального та ефективного використання земельних ділянок, які знаходяться у власності, державного контролю за додержанням земельного законодавства тощо.

Щодо проблеми конверсії, то, на нашу думку, необхідно вже зараз переймати досвід зарубіжних країн з приводу цього питання. Так, наприклад, у США на вирішення питань конверсії спрямовано Закон "Про політику охорони сільськогосподарських земель", прийнятий конгресом США у 1981 році як складова Закону "Про сільське господарство і продовольство". Мета Закону – звести до мінімуму можливість надмірної конверсії сільськогосподарських земель, забезпечити відповідність федеральних програм штатів, місцевих органів управління і приватних осіб, які пов'язані із захистом сільськогосподарських земель [1].

Також вважаємо за необхідне значно обмежити коло потенційних покупців сільськогосподарських угідь. Серед них повинні бути особи, як свідчить світовий досвід, які мають

аграрну освіту (у США, Швейцарії, Данії, Швеції, Фінляндії сільськогосподарські землі навіть у спадок не передаються, якщо спадкоємець не має відповідної сільськогосподарської освіти) [2].

Після ґрунтового вирішення зазначених проблем для удосконалення земельних відносин можна створити в Україні ринок сільськогосподарської землі, який дасть змогу: підвищити ефективність виробництва в аграрних формуваннях шляхом диференційованого використання земель різної вартості; залучити інвестиції для вкладання, насамперед, в угіддя, за рахунок яких можна одержати високий прибуток; вільно здійснювати операції з купівлі-продажу земель.

З удосконаленням ринкових відносин стане можливим використання переваг іпотеки, що дасть сільськогосподарському виробництву необхідні фінансові кошти. На наш погляд, бажано було б реалізувати проєкт щодо створення Земельного (іпотечного) банку, який би скуповував земельні паї за ринковою ціною, а після передавав їх в оренду людям, які використовували б землю за призначенням. Крім того, необхідно розробити належний механізм реєстрації операцій на іпотечному ринку та порядку вирішення спорів, які можуть виникнути між суб'єктами ринку землі.

Залучення в оборот земельно-ресурсного потенціалу країни, розвиток функціонуючого на наукових засадах ринку земель та удосконалення земельних відносин повинні розглядатися як пріоритетні напрямки державної політики нашої держави.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Даниленко А. С. Формування ринку землі в Україні / А. С. Даниленко, Ю. Д. Білик. — К.: Урожай, 2002 — 280 с.
2. Червен І. І. Забезпечення конкурентоспроможності і економічного зростання регіонального АПК / За ред. І. І. Червена, Л. А. Євчук, 2005. — 440 с.