

Шовкун В.А.

к.е.н., доцент Вінницький національний аграрний університет

ЗАПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ: ТЕНДЕНЦІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

Розглядаються альтернативні варіанти механізмів запровадження ринку землі. Аналізуються їх суспільно-економічні наслідки. Досліджуються тенденції інвестування у розвиток сільського господарства. Обґрунтовуються шляхи розв'язання проблем ринку сільськогосподарських земель.

Ключові слова: ринок сільськогосподарських земель, розвиток сільського господарства, інвестування, державний земельний фонд.

Вступ. Масова перебудова організаційних форм сільськогосподарського виробництва була проведена деструктивним чином – замість ліквідованих колгоспів і радгоспів не було створено в адекватних масштабах нових ефективних форм підприємств. З цим значною мірою пов'язується нинішній високий рівень безробіття серед селян; низька оплата їх праці, що не забезпечує нормальних життєвих потреб людини у продуктах харчування, одязі, ліках; подальше поглиблення розриву між рівнем доходів, житлово-побутових, медико-соціальних і культурних умов життя міського і сільського населення. До того ж, розвал великотоварного сільськогосподарського виробництва призвів до величезного скорочення валової продукції, у т.ч. поголів'я худоби і тваринницької продукції. У таких складних суспільно-економічних умовах для українського села постають питання – яким чином запроваджуватиметься ринок сільськогосподарських земель і які економічні наслідки воно матиме для розвитку аграрного виробництва.

Результати дослідження. Загальновідомо, що ринковий обіг земельних ділянок може відбуватися на основі двох видів цивільно-правових угод: договору купівлі-продажу та договору оренди. На основі договору купівлі-продажу земель відбувається перехід права власності на земельні ділянки, а на основі договорів оренди землі – перехід права користування на земельні ділянки. Саме ці види цивільно-правових договорів забезпечують функціонування двох відносно самостійних сегментів земельного ринку – ринку земельних ділянок (для набуття їх у власність) та ринку оренди земель (для набуття їх у тимчасове платне користування). Відповідно перший – земельний ринок визначає рівень цін на земельні ділянки, що відчужуються, а другий – рівень орендної плати за земельні ділянки, що передаються в оренду.

Стосовно механізмів запровадження ринку землі нині висловлюється два протилежні погляди. З одного боку, внаслідок прихованої приватизації значна частина сільгоспугідь вже знаходиться у приватному користуванні. Під орудою тіньових власників на цих землях вирощуються врожаї, але щоб дбати про збереження родючості ґрунтів вони потребують легалізації права

власності через запровадження ринку землі. Також із запровадженням ринкового обігу землі пов'язують перспективи залучення інвестицій у сільське господарство, кредитів під заставу землі. Особливо великі інвестиції сподіваються одержати від іноземців за умови зняття мораторію на продаж землі іноземним фізичним і юридичним особам.

Діаметрально протилежна позиція полягає у тому, що треба торгувати не землею, а сільгосппродукцією; власники земельних паїв можуть продавати землю тільки в державний земельний фонд; власникам паїв доцільно об'єднуватися і створювати кооперативи, повертатися до великотоварного виробництва. Тільки так селяни отримають повноцінні робочі місця, достойні доходи і впевненість у майбутньому. На цьому ж шляху відродиться українське село.

Невирішеність проблем ринкового обігу землі створило живильне середовище для тінізації та корупції. На ринку землі є дуже серйозні тіньові схеми, в яких приховано багато коштів. Погано ведеться облік і контроль за використанням площ. Про ступінь тінізації ринку землі в Україні свідчать дані, нещодавно оприлюднені Аграрною палатою України. Так, поза балансом використовується 3 млн. га земель сільськогосподарського призначення [1; 2]. Донедавна країна мала 28 млн. га ріллі, нині тільки – 25 млн. га, тож 3 млн. га було втрачено. Незважаючи на мораторій на продаж сільськогосподарської землі, де-факто земля переходить з рук в руки. Понад 10% земель вже передані у довгострокову оренду на більш ніж 10 років, а в окремих регіонах на 49 років. Водночас зі зменшенням площ сільськогосподарських земель погіршується їх якість. Український чорнозем не забезпечується перегноєм і мінеральними добривами, а їх якісний склад та обсяги внесення зменшилися у порівнянні з 1990–ми роками у десятки разів.

Наспих проведена аграрна реформа породила низку суперечностей у земельних відносинах. Так, в Україні розділили близько 26 млн га, у т.ч. 18 млн га родючих великих полів, майже на сім мільйонів шматочків землі (переважно на папері, тому що більшість полів не розмежована) [3]. В результаті держава перетворила на власників землі мільйони громадян, видала держакти, визначила розміри земельних паїв, установила їх середню вартість. Але після цього наклала мораторій на продаж землі, як об'єкта приватної власності. Внаслідок допущених стратегічних прорахунків у реформуванні аграрних відносин люди так і не стали повноцінними власниками землі. Помилки «земельної реформи» вбачаються у тому, що не проводився комплекс робіт державного землеустрою, не здійснювалися заходи щодо формування мінімально неподільних ділянок (полів) за їх функціональним призначенням, а також не створювалися механізми раціонального використання і охорони ґрунтів. До селянських наділів потрапили круті схили, заболочені і природоохоронні землі, землі, які підлягають забудові, видобутку корисних копалин тощо. А головне – земля так і не стала належати тим, хто її обробляє.

Нині більшість селян мають паї, що підтверджується державним актом на право на земельну ділянку, без виділення ділянки в натурі. Вони змушені

здавати свою землю в оренду за символічну плату. В цих умовах реальними, але поки не узаконеними, власниками землі стали групи людей, які бажають легалізувати незаконно придбане. До того ж, використовуючи фінансову скруту селян, викупувають у них паї за безцінь. За експертними даними у тіньовому обігу земля викупується за демпінговими цінами 200–300 доларів за гектар. Між тим земельний фонд України становить 33 млн. га ріллі, вартість якої оцінюється у не менш як 500 млрд. грн. Тобто гектар землі коштує понад 15 тис. грн. і його ціна зростає. З цього приводу треба мати на увазі, що в умовах загострення продовольчої проблеми у світі земля перетворюється на стратегічний ресурс, володіння яким визначає продовольчу безпеку кожної країни.

Ринкові механізми формування цін на землю визначаються загальними економічними умовами, що склалися в країні. Так, в умовах високих кредитних ставок і низької орендної плати вартість земельних паїв (ділянок) із впровадженням пропонованого вільного ринку значно зменшиться. На перший погляд це сприятиме купівельній спроможності вірогідних власників землі. Стати власниками землі бажають і латифундисти, що орендують сотні тисяч гектарів, і фермери, чиї земельні наділи скромніші, і великі міжнародні компанії, і державні фонди інших країн. Конкуренція між покупцями складається не на користь національного виробника. Проте у разі вільного ринкового ціноутворення держава втратить і земельну власність, і джерела доходів.

Уникнути передбачуваних втрат можна, якщо законодавчо надати державі виключне право купувати землю у процесі її первинного відчуження або за необхідності зміни цільового призначення. Водночас необхідно наділити правом відчужувати (продавати у державну власність) земельні паї, придбані безоплатно у власність, усіх, хто бажає продати пай. Продовжувати мораторій недоцільно, як і не можна відпускати селян у «вільне ринкове плавання», коли більшість з них люди похилого віку і не здатні відстоювати свої інтереси у нав'язуваних їм оборудках із землею.

Титульним власником землі має залишитися держава і ті суб'єкти, які використовують землю (чи то державне підприємство, чи колективне, чи приватне, чи індивідуальний власник паю, чи орендар тощо). Вони зобов'язані сплачувати земельну ренту. Для збереження землі у державній власності доцільно створити державний земельний фонд, завдання якого – придбавати землю у власників паїв за ринковими цінами і тим самим, захищати інтереси усього народу.

Земля у приватній власності – це постійне джерело додаткового доходу (понад трудовий або підприємницький). Власник землі одержує необмежене право привласнення земельної ренти, яку він не заробив, оскільки земля та її багатства даються природою і тому повинні належати суспільству в цілому. Привласнення доходу від землі породжує у суспільстві соціальну несправедливість і нерівність. Ця особливість земельних відносин має братися до уваги при вирішенні питання про ринок землі. Небезпідставними є прогнози фахівців, що у разі запровадження вільного продажу земель

сільгосппризначення Україна перетвориться на країну латифундій, де заради надприбутків сучасних плантаторів будуть горбатітись безправні батраки.

Світовий досвід, а також спостереження за вітчизняною практикою, дають підстави стверджувати, що система оренди, заснована на передачі права користування, є досить ефективною для обох сторін орендної угоди – власника землі та орендаря. При цьому різниця між приватною і орендною формою власності практично непомітна.

Підготовлений свого часу проект закону про ринок земель був спрямований на регулювання відносин щодо переходу права власності на земельні ділянки на основі договору купівлі-продажу. Розробники законопроекту вважали, що реальні ціни на такий економічний ресурс, як земля, може бути виявлений тільки із запровадженням ринкового обігу земельних ділянок за співвідношенням пропозиції та попиту на них. Проте визначення ціни за співвідношенням ринкового попиту і ринкової пропозиції більше підходить для товарів, вироблених людиною, а не для землі, що є творінням природи, а не рук людських.

Вважаємо помилковою думку, нібито без права приватної власності на землю неможливе залучення інвестицій та кредитних ресурсів у розвиток сільського господарства. У багатьох країнах земля є найпривабливішим видом застави при одержанні банківських кредитів. Використовуючи землю як заставу, банки мінімізують власний ризик та знімають з себе відповідальність за контроль ефективності використання кредиту позичальником. Внаслідок поширення банківського кредитування під заставу землі погіршуються умови кредитування, стимулюється спекуляція земельними ділянками, що призводить до необґрунтованого збагачення кредиторів. При цьому позичальники, що заставили свої наділи, нерідко швидко банкрутують. Тож кредитування під заставу землі виступає джерелом соціальних конфліктів і криз, спричинює поглиблення економічної нерівності. Зважаючи на поширеність негативних наслідків, кредитування під заставу землі не повинне стати визначальною формою залучення коштів у сільськогосподарське виробництво.

Світова фінансово-економічна криза відобразилася на інвестуванні у сільське господарство. Зокрема, на фоні загального скорочення прямих іноземних інвестицій (ПІІ) відбулася їх географічна і галузева реструктуризація. Зміни географії ПІІ проходять у напрямку збільшення питомої ваги інвестицій у країни з перехідною економікою і країни, що розвиваються, і водночас скорочення припливу інвестицій у розвинені країни. У галузевому розподілі ПІІ агропромисловий сектор перетворився на перспективного реципієнта інвестицій.

Під впливом, з одного боку, невпинного зростання світових потреб у продовольстві, збільшення попиту на виробництво біопалива, а з іншого – нестачі земельних і водних ресурсів, потоки ПІІ у сільськогосподарське виробництво постійно збільшуються. Так, упродовж 1990–2007 рр. світові ПІІ у сільське господарство зросли у чотири рази з 8 млрд. доларів США у 1990 р. до 32 млрд доларів у 2007 р. [4]. Сумарний обсяг ввезених інвестицій

щорічно сягав у середньому 3 млрд. доларів США. Окрім того, більш потужні потоки ПІ спрямовуються у галузі переробки сільгосппродукції. У підсумку у межах всього сільськогосподарського переробно–збутового ланцюжка приплив ПІ у 1990–2007 рр. зріс з 80 млрд доларів США до 450 млрд. доларів США.

Серед інвесторів у агропромислову сферу домінують великі транснаціональні компанії (ТНК) з розвинених країн. Інвестиції ТНК мають велике економічне значення для країни-реципієнта. Завдяки цим інвестиціям забезпечується прогнозований попит на виробництво сільськогосподарської продукції, доступ до світових ринків збуту; зростає зайнятість сільського населення, доходи працівників, також здійснюється впровадження нових технологій агровиробництва, підвищується продуктивність, поліпшується доступ до кредитних ресурсів.

У світовому вимірі інвестиції у агропромислове виробництво дозволяють підвищити глобальну продовольчу безпеку і доступність продуктів харчування. Тому окрім комерційних вкладень у сільське господарство, що властиві ТНК, на хвилі продовольчої кризи з'явилися нові інвестори, які вирішують проблеми продовольчої безпеки різних країн і до яких належать державні фонди. Уряди країн-інвесторів ставлять завдання здійснювати інвестиції в інші країни з тим, щоб контролювати сільгоспвиробництво і експорт сільгосппродукції до своєї країни і таким чином забезпечувати продовольчу безпеку для власного населення. Великомасштабні інвестиції у придбання землі (безпосередньо у власність або на умовах довгострокової оренди) роблять арабські країни (Саудівська Аравія, Бахрейн, Об'єднані Арабські Емірати тощо), Китай, Республіка Корея.

Разом з тим, домінування ТНК в інвестиціях у агропромислову сферу несе певні загрози для країни-реципієнта. Йдеться про високу вірогідність виникнення цілої низки проблем щодо продовольчої безпеки цієї країни, зростання внутрішніх цін на продовольчі товари і у цьому зв'язку загострення соціальних суперечностей, нерівності конкуренції між національними та іноземним інвесторами, екологічних наслідків тощо. Проте найбільше занепокоєння викликає вірогідність захоплення сільськогосподарських земель транснаціональним капіталом.

Тому країни-реципієнти потребують реалізації на державному рівні системи запобіжних заходів щодо попередження можливих негативних наслідків діяльності ТНК. Серед таких заходів можна назвати, по-перше, узгодження національних інтересів у раціональному і продуктивному використанні трудових і земельних ресурсів з інтересами ТНК, що інвестують у сільгоспвиробництво, шляхом створення чіткої законодавчої бази, особливо визначення умов експлуатації земельних ділянок, збереження традиційних форм власності на землю. По-друге, задля забезпечення продовольчої безпеки власної країни в умовах експортної орієнтації ПІ необхідним є укладання угод про розподіл продукції між урядом країни-реципієнта та іноземним інвестором. По-третє, участь держави у

інституційному врегулюванні відносин підряду між національними суб'єктами сільськогосподарського виробництва (фермерів, сільгосппідприємств) та іноземними ТНК. Держава може захистити інтереси національних сільськогосподарських товаровиробників навіть розробивши для них типові контракти, що можна використовувати як базові у переговорах з ТНК. По-четверте, сприяння держави поширенню підрядної форми організації сільськогосподарського виробництва між національними підприємствами і ТНК, що дозволяє уникати таких ризикованих операцій, як передача сільгоспземлі іноземним суб'єктам у довготривалу оренду або її продаж у володіння.

Проблема власності на землю та ринкового обігу землі повинна вирішуватися не на догоду корисливим інтересам вузького прошарку багатіїв-олігархів, тим паче світового капіталу, а в інтересах усього суспільства – нинішнього і прийдешнього поколінь. Необхідно усвідомлювати, що запровадження купівлі-продажу землі спричинить зростання соціальної напруги у суспільстві, посилення корупції та криміналізації економіки.

Система землекористування повинна поєднувати економічну ефективність і соціальну справедливість. А це можливо за умови збереження землі у державній власності. Багатства землі, її плодючість мають належати і використовуватися для задоволення потреб усього народу, а не купки багатіїв. Розв'язання проблем ринку сільськогосподарських земель вбачається у реалізації системи заходів, що включає:

- формування ефективних сільгосппідприємств і мінімально неподільні земельні масиви. Тим самим буде унеможливлено тіньові схеми обороту землі і усунуто посередників із земельного ринку;
- створення державного земельного банку, як інституції державного регулювання ринку землі;
- проведення картографування і геодезичних зйомок, інвентаризації і сертифікації земель, інституціоналізації власників і користувачів землі;
- започаткування складання єдиного державного реєстру майнових прав на землю;
- відродження природних агролісоландшафтів, водозабезпечення і водорегуляції;
- запровадження прозорих і відкритих тендерних процедур з продажу, оренди, оренди з викупом на вторинному ринку земельних ділянок (лотів);
- запровадження правових норм, що передбачають зобов'язання землекористувачів відновлювати родючість ґрунтів, у тому числі із застосуванням податкових стимулів.

Висновки. Проведене дослідження дає підстави для таких висновків:

- поспішне реформування аграрних відносин мало низку негативних суспільно-економічних наслідків – розвал великотоварного сільськогосподарського виробництва, скорочення валової продукції, зниження рівня життя і соціальної захищеності сільського населення;

– альтернативні форми запровадження ринку землі полягають або у легалізації прав власності на землю, що склалися де-факто, вільній купівлі-продажу землі та ринковому ціноутворенні, або у створенні державного земельного фонду, як інституції регулювання ринку землі;

– передбачуваними наслідками першого варіанту запровадження ринку землі є втрата національних інтересів і прав власності на землю, втрата джерел доходів бюджету, виникнення загрози продовольчої безпеки. Другий варіант дозволяє уникнути цих загроз і досягти економічної ефективності та соціальної справедливості. Тому саме цей варіант є переважним.

Перелік посилань

1. В Украине «потеряли» 3 млн гектар сельхозземель //Дело. – 29 сентября 2010.
2. Губернатори бачать, що «собака заритий» на ринку землі //УНІАН Харків. – 16.09.2010.
3. Міщенко М. Влада готується зняти мораторій на продаж землі: хто виграє? //УНІАН. – 25.10.2010.
4. World Investment Report 2009: Transnational Corporations, Agricultural Production and Development //UNCTAD. – 2009.

Шовкун В.А.

к.э.н., доцент Винницкий национальный аграрный университет

ВНЕДРЕНИЯ РЫНКА ЗЕМЛИ В УКРАИНЕ: ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Рассматриваются альтернативные варианты механизмов внедрения рынка земли. Анализируются их общественно-экономические последствия. Исследуются тенденции инвестирования в развитие сельского хозяйства. Обосновываются пути решения проблем рынка сельскохозяйственных земель.

Ключевые слова: рынок сельскохозяйственных земель, развитие сельского хозяйства, инвестирование, государственный земельный фонд.

Shovkun V.A.

Ph.D., docent Vinnitsa National Agrarian University

INTRODUCTION OF A LAND MARKET IN UKRAINE: TRENDS AND PROSPECTS

Considered alternative mechanisms for the introduction of a land market. To analyze their socio-economic consequences. We study the trends of investment in agricultural development. Justified ways to address the market for agricultural land.

Keywords: market of agricultural land, agricultural development, investment, the State Land Fund.
