

ПРЕДПОСЫЛКИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЗЕМЛИ НА ПРИМЕРЕ ЖИТОМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Постановка проблемы. Сельскохозяйственная земля всегда рассматривалась в экономике как специфический актив. С одной стороны, ее предложение почти не прибавилось с периода великих географических открытий новых земель. С другой – землю может загубить небрежное использование, при этом она не истощается и не амортизируется. Поэтому особое значение приобретает рациональное распределение земель в пользу эффективных собственников. Грамотное использование сельскохозяйственных земель является приоритетным, дающим толчок формированию эффективного сельскохозяйственного производства, оказывающим влияние на другие отрасли экономики.

Земля представляет собой важнейший элемент национального богатства страны и занимает особое место в жизни любого общества. С географической точки зрения это пространственный базис обитания людей; в политическом смысле – это территория, на которой государством формируется определенная правовая система; в экономической сфере – это главное средство производства в сельском хозяйстве, основа для размещения и развития всех других отраслей экономики [3]. Украина обладает значительными запасами земельных ресурсов: из 60,3 млн га земель страны почти 70 % (41,8 млн га) составляют земли сельскохозяйственного назначения, 17 % (10,4 млн. га) земли, покрытые лесами [5].

Проведенные социально-экономические реформы в аграрном секторе экономики Украины инициировали создание различных агроформирований, что повлекло к нарушению структуры угодий и организации территории, снижению эффективности использования земельных ресурсов. В подавляющем большинстве хозяйств отсутствуют достаточные оборотные средства для внедрения всех составляющих элементов технологий выращивания сельскохозяйственных культур и содержания животных, что приводит к низкой урожайности и снижению плодородия почвы [6]. Одной из причин сложившейся ситуации является незавершенность реформирования земельных отношений в аграрной сфере, в частности формирования рынка сельскохозяйственных земель с целью повышения эффективности аграрного сектора.

Анализ последних исследований. Теоретические и практические аспекты повышения экономической эффективности использования земли и возможности введения рынка земли исследовались в работах: И. К. Быстрякова, А. И. Гуторова, А. С. Даниленко, Д. С. Добряка, П. М. Макаренко, В. Я. Месель -Веселяка, Л.Я. Новаковского, А. Т. Опре, П. П. Руснака, П.Т. Саблука, А. Г. Тихонова, А. М. Третьяка, М. М. Федорова. Однако, вопросы, связанные с развитием земельных отношений недостаточно исследованы.

Объектом исследования являются предпосылки развития рынка сельскохозяйственных земель в Житомирской области.

Методологической основой исследования является системный метод познания закономерностей развития аграрных предприятий, а также ряд общенаучных и специфических методов, которые в совокупности позволяют детально исследовать состояние использования земель для развития сельскохозяйственных предприятий. В процессе исследования использовались следующие методы: научной абстракции – для формулирования теоретических обобщений и выводов; анализа и синтеза – для изучения характера и причинно-следственных связей, установление тенденций развития явлений и процессов в аграрном секторе; монографический – для изучения передового опыта использования земель.

Результаты исследований. В условиях мирового продовольственного кризиса украинские черноземы становятся чрезвычайно ценным товаром. Для Украины появились большие перспективы развития аграрного сектора, который возрождается после постсоветской стагнации. При этом, мораторий на продажу сельскохозяйственных земель, препятствует эффективному использованию земель. Главной предпосылкой экономического роста в сельском хозяйстве является повышение производительности, а её можно обеспечить применением современных технологий на оптимальных за размером земельных участках. В то же время мораторий не предотвращает негативные последствия от сделок купли-продажи земельных участков в условиях несовершенного законодательства.

Цель рынка земли, в современных условиях, заключается в том, чтобы с помощью рыночных механизмов и регулятивной роли государства земля переходила от неэффективных производителей к эффективным. Задачей рынка сельскохозяйственной земли является превращение ее в капитал с учетом реальной стоимости земельного участка, которая должна формироваться под влиянием ее спроса и предложения. Только при реализации права собственности на землю как капитала, земля становится экономическим ресурсом с рядом важных функций (рис. 1).

Инструментом, который обеспечивает функционирование земли как капитала, является земельная ипотека. Поэтому важным элементом рынка сельскохозяйственной земли должна быть система ипотечного кредитования, которое осуществляется через специализированные и универсальные банки путем эмиссии ипотечных ценных бумаг. Главными участниками рынка есть его субъекты, которые взаимодействуют между собой, вступают в связи с государственными органами власти, инфраструктурными единицами по поводу объекта рынка. Субъектами на земельном рынке в сфере сельского хозяйства должны быть юридические лица, то есть субъекты хозяйствования, осуществляющие предпринимательскую деятельность, а также физические лица [10, с. 18–19].

В современной Украине происходит процесс становления земельного и ипотечного рынка. Полноценной ипотечной системы пока еще не существует, в первую очередь потому, что отсутствует аграрная ипотека, то есть выдача долгосрочного кредита под залог земли. Для того, чтобы возникла аграрная ипотека, нужен рынок земли, но

перспективы становления аграрной ипотеки не определены, потому что длится мораторий на куплю-продажу земли сельскохозяйственного назначения, которое делает невозможным формирование полноценного земельного рынка.



Рис. 1. Классификация функций рынка земли

Источник: собственные исследования.

Земельная реформа в Украине продолжается более 20 лет и ее логическим завершением будет считаться отмена моратория и внедрение рынка земель сельскохозяйственного назначения. Соответствующий законопроект “О рынке земель” уже прошел первое чтение в парламенте. Главная его цель — запустить богатейшие украинские черноземы в экономический оборот. Это позволит создать мощный импульс для поднятия экономики агропромышленного комплекса и экономики страны в целом, а также для развития мелкого и среднего бизнеса на селе, тем самым возродив деградирующее украинское село [9].

Реформирования земельного законодательства должно урегулировать ряд проблемных вопросов, а именно: экстенсивный метод ведения сельского хозяйства, нарушение чередования культур в севооборотах, сокращения внесения органических удобрений, несбалансированное использование минеральных удобрений и несоблюдение природоохранных мероприятий. Особенно это характерно для зоны Полесья, которая занимает более 80 % территории Житомирской области, где преобладают почвы, характеризующиеся низким плодородием. Необходимо отметить, что ведущие компании перешли на выращивание эффективных, но низко прибыльных для районов Полесья Житомирщины зерновых культур [7].

Сельскохозяйственными компаниями Житомирской области засеяно под урожай 2013 г. около 80 тыс. га озимых культур, в частности, 51 тыс. га пшеницы, 12 тыс. га ржи и 17 тыс. га рапса [4]. Однако, следует отметить, что значительная часть земель в регионе не используется. Согласно исследованию, треть от имеющейся площади пашни Житомирской области (241,9 тыс. га) находится вне использования, из которых 206,9 тыс. га не используется в личных хозяйствах населения, 35 тыс. га – не используют инвестиционные кампании (табл. 1). Одной из причин такой ситуации есть неурегулированность земельных вопросов.

Для эффективного использования земель, повышения плодородия почв и предотвращения монокультуры КМУ принял постановление от 2 ноября 2011 г. № 1134 “Об утверждении порядка разработки проектов землеустройства, обеспечивающих эколого-экономическое обоснование севооборота и упорядочение угодий”. Согласно этого постановления с 1 января 2013 г. товаропроизводители, имеющие в пользовании более 100 га земли должны иметь проекты землеустройства по использованию севооборотов [2].

Контроль за выполнением постановления КМУ осуществляет сельскохозяйственная инспекция [1]. За невыполнение законодательных документов налагается штраф до 600 грн за 1 га. Характерными случаями нарушения земельного законодательства есть: незаконное использование земли, заключение договоров аренды менее 1 года, регистрация договоров не в ГЗК, а в сельских советах; низкая арендная плата; не использование по назначению и засоренность полей.

Для решения ряда проблем в земельных отношениях необходимо формирование рынка земли – средства перераспределения земельных участков между собственниками и пользователями экономическими методами на основе конкурентного спроса и предложения [1]. Земельный рынок означает сферу конкретного обращения (движения земельных участков и территориальных ресурсов), в рамках которого существует много сделок разного типа, складывается определенная конъюнктура спроса и предложений, устанавливаются ценовые параметры, действуют определенные государственные регуляторы движения земельной собственности [8].

Таблица 1

**Состояние использования земель сельскохозяйственного назначения
в Житомирской области, тыс. га**

| Название угодий | Все категории хозяйств | | Сельскохозяйственные предприятия | | Хозяйства населения | |
|--------------------------|------------------------|---------|----------------------------------|---------|---------------------|---------|
| | 2011 г. | 2012 г. | 2011 г. | 2012 г. | 2011 г. | 2012 г. |
| Всего с.-х. угодий | 1298,9 | 1286,6 | 512,5 | 497,5 | 786,4 | 789,1 |
| Пашня | 1023,6 | 1032,4 | 469,2 | 460,7 | 554,4 | 571,7 |
| Посевная площадь | 755,0 | 771,4 | 532,3 | 543,5 | 222,7 | 227,9 |
| в т.ч. | | | | | | |
| ✓ озимые зерновые | 145,4 | 148,6 | 118,6 | 121,8 | 26,8 | 26,8 |
| ✓ озимые на зеленый корм | 2,7 | 1,4 | 2,7 | 1,4 | - | - |
| ✓ озимый рапс | 22,2 | 26,9 | 22,2 | 26,9 | - | - |
| ✓ многолетние травы | 114,9 | 115,9 | 45,6 | 44,7 | 69,3 | 71,2 |
| ✓ яровые культуры, всего | 469,8 | 478,6 | 343,2 | 348,7 | 126,6 | 129,9 |
| ✓ пары | 18,6 | 12,3 | 2,9 | 1,8 | 15,7 | 10,5 |

Источник: собственные исследования.

Отсутствие рынка земли – это отказ от экономических методов перераспределения земель и, как следствие, введение административной системы хозяйствования. Во всех странах с рыночной экономикой высокий уровень индустриального развития сельского хозяйства и аграрного комплекса экономики достигнут преимущественно благодаря активному участию государства в обеспечении его нормативно-правовой и финансовой стабильности. При этом устраняются предпосылки натурализации сельскохозяйственного производства, а также вводится и действует принцип – земля тому, кто на ней лучше работает.

С целью становления рынка земли в сельском хозяйстве Украины, необходимо ввести государственное регулирование земель сельскохозяйственного назначения, определить специальные фискальные режимы операций по перепродаже земельных участков сельскохозяйственного назначения на вторичном рынке, обеспечить сохранение целевого назначения земель в результате их отчуждения и внедрение экономических механизмов стимулирования выкупа деградированных и малопродуктивных земель сельскохозяйственного назначения для садоводства, дачного строительства, рекреационных нужд или иного несельскохозяйственного использования, определить орган исполнительной власти, наделенный полномочиями по управлению землями государственной собственности, установить требования к учредителям земельной биржи, проведения биржевых земельных торгов, аукционной деятельности на рынке земель, страхования земель и прав на них.

К настоящему времени среди всех проблем, связанных с земельными отношениями, наиболее спорным является вопрос о государственном регулировании земельного рынка. Современный земельный рынок должен регулироваться государством. Правовой механизм, регулирующий рыночные операции с землей, должен установить права и обязанности участников земельного рынка, особенности оборота земель различных категорий, степень государственного вмешательства в такой оборот и регламентирует порядок решения целого ряда других вопросов, связанных с рыночным перераспределением земель.

Выводы. Земля – важнейший ресурс для сельскохозяйственного производства. Отсутствие в Украине цивилизованного рынка земли негативно влияет на арендные отношения в сельском хозяйстве, порождая круг экономических проблем: отсутствие возможностей по конкурентной продаже земельных участков увеличивает предложение арендодателей земли, обуславливает низкие цены аренды. Как следствие, отдельные земельные массивы не находят арендаторов и не используются.

Для дальнейшего развития рынка земель целесообразно: формирования правовой базы рынка земель; упрощение процедуры оформления сделок с земельными участками; обеспечение экологических требований при перераспределении и использовании земель сельскохозяйственного назначения; формирование системообразующей инфраструктуры земельного рынка. Важнейшее место в развитии земельных отношений в Житомирской области занимают системно-институциональные преобразования. Их главная цель состоит в создании эффективной

инфраструктуры рынка земли – совокупности систем, служб, предприятий и организаций, обслуживающих рынок, обеспечивающих нормальный режим его функционирования. Обязательным условием успешной земельной реформы является становление новых экономических институтов: государственного и муниципального регулирования, правового обеспечения, регистрации прав и сделок, финансового обеспечения, организационного развития всего комплекса мероприятий по экономическому обороту и эффективному управлению земельным участком как экономическим объектом.

Литература

1. Артюшин В.И. Проблемы становления и функционирования рынка земель сельскохозяйственного назначения в Украине / Артюшин В.И., Кобец Н.И., Пугачев М.И. К.: Аналитически-совещательный центр Голубой ленты ПРООН, 2007. – 60 с.
2. Государственная целевая программа развития украинского села на период до 2015 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://minagro.gov.ua/apk>.
3. Дудич Г. Зарубежный опыт совершенствования земельных отношений в сельском хозяйстве / Г. Дудич // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.nbu.gov.ua/portal/APK/2011>
4. Житомирщина. Инвестиционный портал [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.zt-invest.org/index.php?option=com_content&view
5. Корытник М. Сравнительный анализ земельных отношений в Украине со странами с развитой экономикой / М. Корытник, А. Шпичак // Вестник Хмельницкого национального университета 2009, № 6 Т. 1. – С. 256–257.
6. Кропивко М.Ф. Стратегические направления реформирования управления комплексным развитием агропромышленного производства и сельских территорий / [под ред. М.Ф. кропивка]. – М.: ННЦ ИАЭ 2012. – 82 с.
7. Научные основы агропромышленного производства в зоне Полесья и западного региона Украины / сост. В. М. Зубец (председатель) и др. – К.: Аграрная наука, 2010. – 944 с.
8. Нечипоренко О. Мировая практика развития земельных отношений / А. Нечипоренко // Экономика АПК. – 2007. – № 4. – С. 154–157.
9. Проект Закона Украины “О рынке земель” № 9001-1 от 19.07.2011 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webp
10. Шафранская Л. Консолидация земельных ресурсов и земельные банки / Л. Шафранская // землеустроительные вестник. – 2010. – № 11. – С. 17–19.

Исследовано современное состояние использования сельскохозяйственных угодий. Определены предпосылки развития рынка сельскохозяйственных земель в Житомирской области. Установлено, что рынок земли обеспечивает реализацию принципа рационального и эффективного использования земли, способствует получению максимальной отдачи с каждой единицы площади, формирует отношение к земле как к особой ценности, способствует сохранению земель и повышению их плодородия. Рассмотрены первоочередные задачи, решаемые с помощью рынка земли. Доказано, чтобы рынок покупки-продажи земель сельскохозяйственного назначения стал цивилизованным, необходимо ввести регулируемый их оборот. Это предполагает не только отмену моратория на продажу сельскохозяйственных земель, но и принятие законодательной базы и развитие соответствующей инфраструктуры. Предложена схема включения стоимости земли в рыночную среду с целью привлечения инвестиционных средств в аграрный сектор экономики.

Ключевые слова: эффективность землепользования, глобализация, севооборот, конкурентоспособность, плодородие почвы.

The article investigates the current state of agricultural land use. We have identified the prerequisites for the development of agricultural land market in the Zhytomyr region. It is established that the land market provides an implementation of the principle of rational and efficient use of land, helps to ensure a maximum return on each unit of area, forms the relationship to the land as a special value, contributes to the conservation of land and increase their fertility. Considered priority tasks to be undertaken by the land market. It is proved that the market purchase of agricultural land has become civilized, you must enter their turnover is regulated. This involves not only the abolition of the moratorium on the sale of agricultural land, but also the adoption of legislation and the development of appropriate infrastructure. In the article proposed mechanism include the value of land in the market environment in order to attract investment capital to the agricultural sector of the economy.

Key-words: efficiency of land use, globalization, crop rotation, competitiveness, fertility of the soil.