

СУЧАСНИЙ СТАН, ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ФОРМУВАННЯ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

В.О. Смаглій, к. е. н., В. Є. Данкевич к. е. н., докторант

Житомирський національний агроекологічний університет

На прикладі зони Полісся України проведено соціологічне дослідження щодо необхідності запровадження ринку сільськогосподарських земель. Проаналізовано нормативно-правову базу купівлі-продажу та оренди земель сільськогосподарського призначення в європейських країнах; питання ведення державного земельного кадастру і визначення ціни на земельні ділянки при купівлі-продажу.

Постановка проблеми. Необхідною передумовою вирішення сучасних проблем аграрного сектору економіки є завершення земельної реформи, важливою складовою якої є запровадження ринку сільськогосподарських земель з відповідним інституційним забезпеченням його функціонування. Сільськогосподарський попит на землю є похідним від попиту на продовольство, створюване в рослинництві та тваринництві, і враховує рівень родючості ґрунтів та можливості її підвищення, а також її розташування, тобто віддаленість від центрів споживання продовольства та сировини. Попит на продукти харчування нееластичний, бо обсяг попиту на основні види продовольства змінюється несуттєво навіть при значній зміні цін. Несільськогосподарський попит має стійку тенденцію до зростання. Це попит на землю для будівництва житла, об'єктів інфраструктури, доріг та інших об'єктів. Несільськогосподарський попит, як правило, байдужий до рівня родючості ґрунтів, але значною мірою залежить від місця розташування земельних ділянок.

Відповідно до розроблених нормативних актів, становлення та розвиток ринку сільськогосподарських земель в Україні передбачає докорінну зміну земельних відносин, що існували протягом багатьох років. Однією з найактуальніших проблем реформування відносин власності в Україні є формування такої моделі ринку землі, яка відповідала б економічним інтересам суспільства, враховуючи соціальні та екологічні фактори. При цьому, як серед українських економістів, так і землевласників, немає єдиного погляду щодо ринку землі, питання його формування й досі викликає полеміку.

Прихильники ринкових відносин зазначають, що ринок сільськогосподарських земель повинен функціонувати, оскільки приватна власність на землю стимулює її ефективне використання, сприяє залученню інвестицій на сільські території. Противники формування ринку земель сільськогосподарського призначення стверджують, що залучення землі у економічний обіг на сучасному етапі розвитку є недоцільним, оскільки це може призвести до цілої низки негативних наслідків. У створенні ринку земельних ресурсів найбільше зацікавлені міжнародні корпорації та фінансові організації, а також монопольно-фінансові структури, які скуповуватимуть земельні ділянки за сприятливих для них економічних умов, штучно утримуючи при цьому низькі ціни на землю. Запровадження ринку землі у сучасних умовах може позбавити права власності на неї тих, хто на ній працює. Дані питання є актуальними та потребують подальшого дослідження.

Метою статті є дослідження передумов розвитку ринку сільськогосподарських земель в умовах Полісся України. Об'єктом дослідження є процес формування ринку сільськогосподарських земель. Методологічною основою дослідження є системний метод пізнання закономірностей розвитку земельних відносин, а також низка загальнонаукових і специфічних методів, які у сукупності дають змогу детально дослідити передумови запровадження ринку сільськогосподарських земель у зоні Полісся України. У процесі дослідження використовувалися такі методи: *наукової абстракції* – для формулювання теоретичних узагальнень і висновків; *аналізу і синтезу* – для вивчення характеру та причинно-наслідкових зв'язків, встановлення тенденцій розвитку явищ і процесів в аграрному секторі економіки; *монографічний* – для вивчення світового досвіду функціонування ринку земель в аграрному секторі економіки; *соціологічного опитування* – для визначення необхідності запровадження ринку сільськогосподарських земель.

Результати досліджень. Впровадження сучасної моделі розвитку землекористування на ринковій основі, орієнтація на ефективне використання досягнень вітчизняної науки у сфері управління земельними ресурсами є невід'ємними складовими стратегії розвитку України як сучасної держави [1]. З метою дослідження потенційних перспектив та можливих негативних наслідків запровадження ринку сільськогосподарських земель проведено соціологічне опитування керівників підприємств та власників паїв у межах Полісся України. У процесі дослідження опитано 476 респондентів Житомирської, Волинської та Рівненської областей. Встановлено: вікову структуру власників земельних паїв, їх розподіл за рівнем освіти, зайнятість, ставлення власників паїв та керівників сільськогосподарських підприємств до скасування мораторію на продаж земель, готовність купувати землю, джерела фінансових ресурсів для купівлі землі, стан використання земельних паїв респондентами зони Полісся України, рівень проінформованості власників паїв про земельні питання [3].

Досліджуючи ставлення респондентів до скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення встановлено, що лише 21 % власників земельних паїв та 17 % опитаних керівників аграрних підприємств позитивно ставляться до скасування мораторію на продаж земель. Мотивують респонденти це тим, що до

сільськогосподарського виробництва будуть залучатися інвестиційні кошти, земля буде використовуватися як застава для отримання кредитів, запрацюють іпотечні банки.

Однак, недостатньо відпрацьована на державному рівні нормативно-правова база, збій у роботі державного земельного кадастру, значне стримування із оформленням документації різного спрямування ставлять під сумнів ефективність використання землі після скасування мораторію. Так, понад 50 % опитаних власників земельних паїв та керівників сільськогосподарських підприємств негативно відносяться до скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення.

Проведене соціологічне дослідження засвідчило, що на Поліссі України не створено відповідних передумов для запровадження ринку сільськогосподарських земель. Проблемними питаннями є відсутність відповідної інфраструктури та незахищеність власників земельних паїв. У процесі дослідження встановлено, що ринок землі має виконувати два основних завдання: по-перше, забезпечувати реалізацію принципу раціонального й ефективного використання землі, отримання максимальної віддачі з кожної одиниці земельної площі за мінімальних затрат; по-друге, формувати відношення до землі як до особливої цінності, сприяти збереженню земель і підвищенню їх родючості. Дані завдання ринок може виконувати за умови активної ролі держави, яка забезпечить охорону земель як найважливішого природного ресурсу, створить правові, економічні й організаційно-технологічні умови для відтворення і підвищення родючості земель [5]. При цьому на земельному ринку основною операцією має бути оренда. На перших стадіях для функціонування повноцінного ринку землі провідна роль повинна належати ринковій інфраструктурі, яка опосередковує здійснення операцій купівлі-продажу, оренди, обміну та застави землі, забезпечує надійність та стабільність його функціонування.

В Україні склалася ситуація, коли з однієї сторони – є бажання відмінити мораторій на купівлю-продаж земель, а з іншої – побоювання, що цей процес набуде спекулятивного характеру, зважаючи на відсутність відповідного законодавчого обґрунтування операцій із землею. Проведене соціологічне дослідження показало, що збитковість більшості вітчизняних виробників унеможливує їх шанси на придбання земельних ділянок. При цьому сільське населення, значну частину якого наразі становлять пенсіонери (55 %) не має можливості ефективно працювати на землі. У разі відміни мораторію ця категорія населення є найбільш вразливою і, в умовах стихійного ринку, може за безцінь лишитися паїв.

У сучасних умовах мораторій на продаж землі в Україні не запобігає здійсненню трансакцій з землею сільськогосподарського призначення, проте породжує їх тіньовий обіг за відсутності прозорого ринку. У результаті зазнають втрат жителі сільської місцевості – власники землі, які отримують нижчу ціну за свої земельні ділянки порівняно з умовами конкурентного ринку. Тіньові трансакції не передбачають сплату податків і відрахувань до державного та місцевих бюджетів. Для зняття мораторію, тобто запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення, необхідно вжити ряд заходів, які забезпечили б його прозорість та ефективність [2].

Проаналізувавши досвід зарубіжних країн у сфері землекористування потрібно зазначити, що для розвитку орендних земельних відносин в Україні основну увагу слід зосередити на формуванні конкурентного середовища серед потенційних орендарів землі; забезпеченні захисту прав селян-орендодавців; підвищенні орендної плати за землю, впровадженні екологічного моніторингу та контролю, спрямованих на використання орендарями екологобезпечних агротехнологій і належне відтворення родючості ґрунтів [6]. Доцільним є впровадження механізму застави права оренди земельних ділянок, оскільки цей процес не призводить до зміни власника на земельну ділянку, а для орендаря матиме суттєву вигоду – дозволить залучити значні кошти для розвитку виробництва

Висновки. Розвиток ринку сільськогосподарських земель в Україні відбуватиметься у міру створення конкурентного середовища у національній економіці, розбудови спеціалізованої інфраструктури. Для того, щоб ринок купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення став цивілізованим, необхідно запровадити регульований оборот. Це передбачає не лише скасування мораторію на продаж землі, але й доопрацювання законів “Про ринок землі” і “Про земельний кадастр”, які вводять в дію єдиний електронний земельний кадастр, без якого практично неможливо визначити реальне походження тієї чи іншої земельної ділянки і, відповідно, довести причетність до схем нелегальної торгівлі землею. Важливим кроком має стати включення земельних активів до статутних фондів сільськогосподарських підприємств, що дасть можливість зберегти цілісні земельно-майнові комплекси в аграрному виробництві і забезпечити доступ власників таких підприємств до кредитних ресурсів.

Літературні джерела:

1. Ведение аграрного бизнеса в Украине / Ассоциация «Украинский клуб аграрного бизнеса». – Киев : УКАБ, 2015. – 82 с.
2. Данкевич В. Є. Стан використання орендованих земель та дотримання договірних зобов'язань інвесторами / В. Є. Данкевич // Вісник ЖНАЕУ. – 2012. – № 2, т.2. – С. 19–26
3. Данкевич В. Є. Передумови формування ринку сільськогосподарських земель (за результатами соціологічного дослідження) / В. Є. Данкевич // Вісник ЖНАЕУ. – 2015. – № 1 (48), т. 2. – С. 11–25.
4. Данкевич Є. Переваги і ризики надконцентрації агропромислового виробництва та земельних ресурсів: економічний, екологічний та соціальний аспект [Електронний ресурс] / Є. Данкевич, В. Данкевич // *Agricultural and Resource Economics: International Scientific E-Journal*. – 2016. – Vol. 2. – No. 3. – С. 60–74. – Режим доступу: www.are-journal.com.
5. Рудик Р.І. Методичні рекомендації щодо оптимізації виробничої структури високотоварних сільськогосподарських підприємств Житомирської області / Р.І. Рудик, Т.Ю. Приймачук, ..., Є. М. Данкевич [та ін.]; Ін-т сільського госп-ва Полісся НААН. – Житомир, 2016. – 97 с.
6. Зінчук Т. О. Європейський досвід формування ринку сільськогосподарських земель: реалії та перспективи для України / Т. О. Зінчук, В. Є. Данкевич // *Економіка АПК*. – 2016. – № 12. – С. 84–92.
7. Скидан О. В. Інституціональні засади формування аграрної політики України: монографія / О. В. Скидан. – Житомир: Вид-во «Полісся», 2010. – 308 с.