

ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

**НАЗАРУК А.М., ЗДОБУВАЧ,
ПОЛТАВСЬКА ДЕРЖАВНА АГРАРНА АКАДЕМІЯ**

Розглянуто ринок земель сільськогосподарського призначення з точки зору економічної доцільності, ситуації в суспільстві та економічних інтересів власників земельних паїв. Звертається увага на елементи повноцінного функціонування земельного ринку, вдосконалення державної політики на ринку землі та у сфері використання земельних ресурсів сільськогосподарського призначення.

The article considers the market of farmlands from the point of economical expediency, situations in the society and economical interests of owners of land shares. The importance of elements of full functioning land market, improving state policy according to the land market and area of using land resources of farmlands.

Постановка проблеми. Земельна реформа в Україні значно змінила сутність земельних відносин. А саме запровадила відносини власності на землю, структуру землекористування, запроваджено плату за землю, оренду земельних ділянок їх купівлю—продаж, дарування, міну. Тобто земля стала товаром, який має визначену ціну, з нею здійснюються різні операції на засадах товарно—грошових і правових відносин.

Право вільної купівлі—продажу земель сільськогосподарського призначення означає, що земля може давати дохід не тільки у результаті господарського її використання, але і як об'єкт власності. При цьому вона стає не лише товаром, а й важливими матеріальною і вартісною частинами основного капіталу власника. Але разом із тим заборона власникам земельних часток (паїв) продавати або іншим способом відчужувати належні їм земельні ділянки стримує розвиток і вдосконалення ринкових земельних відносин.

Аналіз останніх публікацій. Питанням розвитку ринкових земельних відносин в Україні присвячено роботи відомих вчених економістів—аграрників В.Я.Амбросова, В.П.Галушка, А.С.Даниленка, Д.С.Добряка, І.Я.Лукінова, А.Я.Новаковського, П.Т.Саблука, А.Г.Тихонова, А.М.Третяка, В.М.Трегобчука, М.М.Федорова та ін. Серед молодих вчених слід відзначити наукові праці Ш.І.Ібатуліна, А.Г.Мартина, Л.В.Паламарчук й ін. У той же час дискусійними залишаються питання економічної сутності та подальших напрямів

розвитку й удосконалення ринкових земельних відносин в Україні.

Виклад основного матеріалу. Ринок землі – це сфера дій економічних відносин. Які виникають у процесі її обігу. «Ринок землі» та «обіг землі» – різні за змістом поняття. Перше – ширше, і включає поряд із системою угод із землею також механізми та інфраструктуру, що забезпечують їх. Під обігом землі розуміють сукупність угод із землею (земельними ділянками, правом на земельну частку (пай), правами на землю) [3].

Методично зводити ринок землі до її купівлі–продажу помилково. Як свідчить світова практика, найважливішими складовими ринку землі є орендні й іпотечні відносини.

Основними елементами повноцінного функціонування земельного ринку є: наявність землі як об'єкта купівлі–продажу; соціально–економічна мотивація виходу на земельний ринок продавців земельних ділянок; наявність платоспроможних покупців земельних ділянок; створення необхідної ринкової інфраструктури земельного ринку; встановлення параметрів рівноважного ціноутворення на різні категорії земель, їх диференціація; організаційно–правовий механізм оформлення угод і цивільного функціонування земельного ринку; державне регулювання земельного ринку на національному й місцевому рівнях [4].

Функціонування ринку земель в даний час можна розділити на два основні сегменти: ринок земель сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення (земель населених пунктів).

Земельні відносини на ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення знаходяться в стадії обмеженого розвитку, а саме в стадії його формування, в зв'язку з введенням мораторію на включення відповідних земель до активного ринкового обігу. На даному сегменті ринку поширення набули орендні відносини, функціонування яких висвітляло ряд питань щодо ефективності сільськогосподарського виробництва та відповідності розвитку виробничих та земельних відносин, розвитку продуктивних сил.

Діяльність держави на даному ринку землі направлена на формування справжнього її господаря, спроможного забезпечити населення необхідними продуктами харчування, а промисловість – сировиною, що є основою реформування аграрного сектору в процесі побудови соціально орієнтованої ринкової економіки [4].

На перехідному етапі становлення ринкової економіки зусилля держави були направлені на створення необхідної ринкової

інфраструктури. Так, в 1991 р. вже функціонувало 34 міжгалузевих державних об'єднань, 45 концернів, 15 консорціумів, 325 асоціацій, 38 акціонерних підприємств і товариств та 66 бірж. В Полтавській області в сфері матеріально-технічного забезпечення аграрного сектору функціонувало 18 пунктів сервісного обслуговування (ПСО) на базі колишніх ремонтно-транспортних підприємств (РТП). Так, за рік діяльності Карлівського ПСО Карлівського району реалізовано господарствам 180 тракторів ЮМЗ, Кременчуцьким – 50 тракторів Т-16. Розвиток необхідної інфраструктури та приватизація основних засобів в сільському господарстві дозволили в 1995 р. підвищити питому вагу господарств населення та фермерських господарств в загальному обсязі продукції сільського господарства проти рівня 1990 р. відповідно на 156,2 млн. грн. або 15,2 % і 25,0 млн. грн. [2].

Проте, наявна законодавча база та певні правові колізії щодо реалізації права власності, недостатня інфраструктура на відповідному сегменті ринку загальмували розвиток товарно-грошових відносин. Це, в свою чергу, значно вплинуло на зниження ефективності колективної праці в умовах функціонування приватної власності на землю, невідповідності розподілу доходу рівню розвитку продуктивних сил та виробничих і земельних відносин, що зумовлене протиріччям в їх розвитку на певному етапі функціонування ринкової економіки. Відсутність основних мотиваційних факторів підвищення ефективності розвитку сільськогосподарського виробництва призвело до певної дисгармонії функціонування ринкової економіки в аграрній сфері.

Процес перетворення ринкової економіки в аграрній сфері набрав певних обертів. За період 1991–2010 рр. державою проведена значна частина фундаментальних заходів щодо реформування земельних відносин з метою ефективного їх функціонування, що вплинуло на зміну структури власності в аграрному секторі економіки.

Станом на 01.01.2010 р. в аграрному секторі функціонувало 3760 об'єктів ЄДРПОУ, що займають 10,7% в загальній структурі суб'єктів господарської діяльності області. Переважаючою організаційно-правовою формою господарювання в сільському господарстві стали фермерські господарства – 2135 господарств, що становить 56,8%. Також в аграрному секторі широкого розвитку набули такі організаційно-структурні форми, як приватні підприємства, ТОВ, частка яких складає 27,4% від кількості суб'єктів господарювання в аграрному секторі, кооперативи на долю яких припадає 3,0%. Частка державних підприємств становить 1,1%. Дані факти є свідченням

поширення ринкових організаційних структур в аграрному секторі економіки, чому сприяла приватизація земель сільськогосподарського призначення [5].

На Полтавщині за останній рік за землекористувачами та землевласниками було закріплено 2175,7 тис. га сільськогосподарських угідь, з них 1768,8 тис.га ріллі. Станом на 25 грудня 2009 року громадянами укладено 295040 договорів оренди земельних часток (паїв). Зростає кількість новостворених агроформувань, на долю яких в 2009 р. припадало 1645,84 тис.га земель, з них 1603,6 сільськогосподарських угідь, в т.ч. 1535,6 тис.га ріллі.

Частково трансформувався ринок земель фермерських господарств. Кількість фермерських господарств за останній рік зменшилась на 19 господарств, проте збільшилась земельна площа, що знаходиться у власності та користуванні відповідних організаційних структур. Станом на 01.01.2010 р. вона склала 199,4 тис. га. У 2009 р. із фермерськими господарствами було укладено 31498 договорів оренди земельних часток (паїв), що на 25722 договори більше ніж у 2000 р. Частина населення здає свої земельні паї в оренду ефективним фермерським господарствам, як більш привабливішим суб'єктам господарської діяльності щодо виплати орендної плати та ефективнішого використання земельних площ. Даний фактор свідчить про перспективи розвитку відповідних організаційних структур. Також зростає частка індивідуальних (приватних) господарств населення без створення юридичної особи, які самостійно обробляють виділені в натурі земельні частки (паї), майже у 2 рази. У 2009 р. таких господарств було 25172 проти 12308 господарств у 2002 р.

Формування ринку земель в Полтавській області характеризується широким застосуванням орендних відносин особливо на землях сільськогосподарського призначення, як головного чинника ефективності суспільного виробництва та функціонування ринку товарів сільськогосподарського виробництва.

Таким чином, першим кроком економічного обігу земель сільськогосподарського призначення є рух землі за рахунок оренди. Державна політика щодо функціонування орендних відносин направлена на відповідність строку оренди земельної ділянки терміну науково-обґрунтованого чергування сільськогосподарських культур в польових сівозмінах.

Як вже зазначалося вище за період реформи аграрного сектору було укладено 295 тис. договорів оренди земельної частки (паю).

Розвиток орендних відносин характеризується ростом строків надання земельних ділянок в оренду. На період від 1–3 років укладено 12415 договорів, що становить 12% від загальної кількості договорів оренди, 4–5 років – 173567 договорів, що становить 59%, 6–10 років – 92348 договорів (31%), більше 10 років – 16710 договорів (6%). Збільшення строків надання земельних ділянок в оренду створює відповідні умови запровадження в сільськогосподарському виробництві науково–обґрунтованих схем чергування сільськогосподарських культур. Недоліком розвитку орендних відносин є низький рівень виплати орендної плати в грошовій формі, яка в 2009 р. склала 100812 тис. грн. або 25% від загальної суми орендних виплат. Основана частина виплат здійснюється в натуральній та відробітковій формах [5].

Середній розмір орендної плати за використання 1 га земельних часток (паїв) в Полтавській області у 2009 році складає 367 гривень, що на 88 грн. більше, ніж у 2008 році. Найбільша орендна плата за 1 га в таких районах: Машівський – 544 грн., Великобагачанський – 471 грн., Диканський – 440 грн., Шишацький – 423 грн. Найменша орендна плата за 1 га у таких районах як Лохвицький – 224 грн., Котелевський – 253 грн [5].

В даний час із загальної кількості укладених договорів оренди на 1,5% орендної плати укладено 2,9 тис. договорів, що становить 1%; від 1,5% до 3% – 81,1 тис. договорів (28 %); на 3% і більше укладено 211 тис. договорів (71%). Збільшення орендної плати до 5% від грошової оцінки земельної ділянки (в середньому 500 грн./га) матиме суттєве значення, оскільки буде стратегічним важелем впливу на життєвий рівень власників паїв.

Значна увага надається розвитку та ефективності функціонування орендних відносин з боку держави, оскільки орендні відносини характерні країнам з високо розвинутими ринковими відносинами та країнам східної Європи. В США в 1982 р. загальна площа орендованих земель склала 154,7 млн. га, що становить 38,7% від загальної площі фермерських господарств. Орендна плата в 1986 р. склала 6,7 млрд. доларів або 35,5% від загальної суми всіх фермерських виплат. Значного поширення орендні відносини набули в Словаччині, Чехії, Болгарії та Угорщині, де 79% сільськогосподарських угідь знаходяться в оренді. В 2002 р. зріс розмір орендної плати в Німеччині на 13% і склав в середньому на землях Східної Німеччини 122 євро за 1 га [2].

Також питання ефективності використання земель сільськогосподарського призначення займає чільне місце і в діяльності

Полтавського обласного головного управління земельних ресурсів. Аналіз стану формування ринку земель висвітлив певні зміни в рівні господарського використання земель сільськогосподарського призначення. Так, за період 1995–2004 рр. зросла інтенсивність використання землі в сільськогосподарських підприємствах на 5% і склала 93%, в фермерських господарствах – на 1% і склала 96%, у господарствах громадян – на 3% і склала 75%.

Необхідно зазначити, що в результаті проведення державними органами роботи щодо підвищення ефективності використання земельних ресурсів в сільськогосподарському виробництві шляхом забезпечення додержання науково–обґрунтованих сівозмін при вирощуванні сільськогосподарських культур в господарствах області зменшилась площа посіву соняшнику в 2004 р. проти рівня 2003 р. на 66 тис. га [5], що відповідає науково–обґрунтованому чергуванню сільськогосподарських культур в умовах Полтавської області та сприяє зменшенню виносу поживних речовин з ґрунту і є основним чинником збільшення врожайності сільськогосподарських культур.

Певний вплив на ефективність використання земель здійснює запровадження процедури надання сільськогосподарських угідь в оренду на конкурентних засадах. На Полтавщині активно практикується укладання договорів оренди на землі сільськогосподарського призначення на конкурентних засадах. У Глобинському районі в 2004–2005 рр. укладання договорів на конкурентній основі підвищило орендну плату з 100 грн. за 1 га до 120–135 грн. за 1 га або на 20–35 % [2].

Таким чином, стан використання земель сільськогосподарського призначення потребує державного регулювання земельних відносин шляхом прийняття певних законодавчих актів зокрема Закону України "Про ринок земель" та відповідних нормативно–методичних документів, які забезпечать введення землі в економічний оборот і будуть основою подальшого вдосконалення ринкових земельних відносин та оптимізації землекористування на засадах сталого розвитку, а також внесення змін до Законів України "Про оренду землі" та "Про плату за землю" з метою застосування механізму щодо врегулювання питань плати за земельні ділянки та ефективності їх використання, що дозволить підняти цінність земель та вплине на їх попит в період активного функціонування товарно–грошових відносин на сегменті ринку земель сільськогосподарського призначення.

Висновок. Для розвитку і вдосконалення ринкових земельних

відносин необхідне якнайшвидше прийняття відповідних нормативно–правових та законодавчих актів для забезпечення регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні та введення землі в економічний оборот, що значно поглиблюють економічну сутність ринкових земельних відносин та надасть соціально–економічний захист власникам земельних часток (паїв). Визнання вільної купівлі–продажу земель сільськогосподарського призначення на основі відповідного нормативно–правового забезпечення сприятиме усвідомленню того, що земля може давати дохід як у результаті господарського використання, так і як об'єкт власності, оскільки вона стає не лише товаром, але й важливою матеріальною і вартісною частинами основного капіталу її власника.

Література.

1. Добряк Д. С., Мартин А.Г., Паламарчук Л.В. Актуальні проблеми законодавчого забезпечення ринку землі // Землеустрій і кадастр. – 2006. – № 1. – С. 3–7.

2. Микитенко Ю.І., Шарий Г.І. Державне управління: економічні методи та система відносин в умовах формування ринку земель. Полтавщина. – Полтава, 2007. – 100 с.

3. Саблук П.Т. Розвиток земельних відносин в Україні. – К.: ННЦ ІАЕ, 2006. – 396 с.

4. Формування ринку землі в Україні / В.П.Галушко, Ю.Д.Білик, А.С.Даниленко та ін. – К.: Урожай, 2006. – 280 с.

5. <http://www.poltavastat.gov.ua>

Науковий керівник – Амбросов В.Я., д.е.н., професор, член–кореспондент УААН