

УДК: 332.72(477)(045)

О.О. Прутська, д.е.н., професор
Вінницький національний аграрний університет

ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ: РЕАЛІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

Наведено результати дослідження проблем становлення ринку землі в Україні. Встановлено, що неоднозначне ставлення до інституту приватної власності на землю, деформація рентних відносин, відсутність механізму забезпечення прав власності гальмують розвиток ринку землі. Запропоновано ряд практичних рекомендацій щодо розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення. Наголошено на необхідності широкого використання середньо- та довгострокової оренди.

Ключові слова: ринок землі, права власності, земельна реформа, оренда

Вступ Однією з найбільш вагомих проблем сьогоденної української економіки є формування цивілізованого ринку землі. Україну виділяють в світі як країну, яка має вагомий аграрний потенціал через найбільші запаси чорноземів. Земля, - цей вагомий компонент продуктивних сил, досі не інтегрована до цивілізованого ринкового обміну. Доводиться констатувати, що процес становлення приватної власності на землю в Україні набув зтяжнього, невизначеного і скритого характеру. Належні умови для формування цивілізованого ринку землі в Україні поки що відсутні. Чергове запровадження в Україні мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення зумовлено неврегульованістю багатьох питань земельних відносин і несформованістю ринкової інфраструктури.

Теоретичні аспекти розвитку земельних відносин досліджували вчені економісти-аграрники: П.Т. Саблук, С.М. Кваша, В.Я. Месель-Веселяк, Б.Й. Пасхавер, М.М. Федоров, В.В. Юрчишин та інші. Проте складність і багатогранність проблеми реформування земельних відносин, необхідність обґрунтування стратегії розвитку аграрного сектору, проблема відтворення села як соціальної ланки держави вимагають продовження і поглиблення наукових пошуків у цій сфері.

Постановка завдання. Метою даної статті є поглиблення теоретико-методологічних засад та розробка практичних рекомендацій щодо розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення

Результати. Дослідження проблем становлення та розвитку ринку землі в Україні показало, що на сьогодні не існує єдності у поглядах фахівців на зміст і сутність цього поняття. Наведемо деякі з них. В.М. Будзяк розглядає ринок земель сільськогосподарського призначення як систему економіко-правових, організаційно-економічних та управлінських відносин між суб'єктами приватної, державної й комунальної форм власності з метою передачі або продажу на тих чи інших умовах прав на власність на земельні ділянки сільськогосподарського призначення [1, с.119]. П.Т. Саблук визначає цей ринок як угоди з купівлі-продажу, оренди та іпотеки земельних ділянок [2]. М.М. Федоров під ринком землі розуміє процес визначення її вартості та визнання землі капіталом [2, с. 9]. Л.Я. Новаковський у поняття ринок вкладає економічні відносини, які виникають у процесі обороту землі [2, с. 7]. Д.С. Добряк у вузькому розумінні під ринком землі розуміє торговельні операції із землею [2, с. 3]. Б.Й. Пасхавер термін «земельний ринок» розуміє як сукупність земельних відносин, що дозволяють реалізувати титул землевласника для отримання ринкової вигоди. Зокрема, на його думку, землі сільськогосподарського призначення можуть забезпечити їх власникові ринковий ефект при використанні: 1) для товарного виробництва; 2) для здачі в оренду; 3) для продажу або застави. Саме ці три види отримання ринкового результату Б.Й. Пасхавер пропонує розглядати як три форми ринку землі [7, с. 49].

Цей неповний огляд існуючих на сьогодні підходів до визначення сутності ринку землі свідчить про відсутність єдиного розуміння змісту цього поняття, а відтак створює додаткові проблеми його формування, адже різні економісти включають до ринку землі різні складові. Відповідно розбудова ринку землі в розумінні різних авторів розглядається з різних кутів зору і передбачає формування різних передумов.

На нашу думку, включення до ринку землі угод оренди, іпотеки, використання землі для товарного виробництва є помилковим. Все ці операції, безперечно, є складовими земельних відносин. Можна запропонувати для сукупності подібних операцій і угод термін «земельний ринок» або «ринок земельних послуг». Але ринком землі у вузькому розумінні, на нашу думку, вони не можуть вважатися. Наведемо аргументи.

Ринок передбачає здійснення операцій купівлі-продажу (обміну) певних товарів або послуг. На ринку землі об'єктом купівлі-продажу є земельні ділянки з певними характеристиками і певним місцем розташування. Операції

купівлі-продажу передбачають зміну власника об'єкта угоди, тобто перехід права власності на землю від одного суб'єкта до іншого.

Згідно з теорією прав власності, будь-який акт обміну є, по суті, обміном пучками правоможностей. Ідея, що обмін представляє собою обмін пучками прав власності, була висловлена ще в XIX сторіччі Е.Бем-Баверком. За цією трактовкою, товар – це певна сума не тільки фізичних характеристик, але й пов'язаних з ним прав і юридичних обмежень. Тому цінність товару (і його грошова ціна) визначається сукупністю усіх цих факторів. Чим ширший набір прав, пов'язаних з даним ресурсом, тим більша його корисність.

Як відомо, «повне» визначення права власності, яке включає 11 елементів, було запропоновано англійським юристом А.Оноре. Серед цих елементів:

- 1) право володіння, тобто виняткового фізичного контролю над річчю;
- 2) право користування, тобто особистого використання речі;
- 3) право керування, тобто рішення, як і ким річ може бути використана;
- 4) право на дохід, тобто на блага, що виникають від попереднього особистого користування річчю чи від дозволу іншим особам користуватися нею;
- 5) право на «капітальну вартість» речі, що припускає право на відчуження, споживання, зміну чи знищення речі;
- 6) право на безпеку, тобто імунітет від експропріації;
- 7) право на перехід речі в спадщину чи за заповітом та інші.

Вказані елементи утворюють величезну кількість комбінацій. Перелік правоможностей, які включаються більшістю теоретиків у визначення права власності значно коротший «повного визначення» А. Оноре. Проте принциповий підхід до права власності як до набору часткових правоможностей залишається тим самим: «Право власності на майно, - зазначає С. Пейович, - складається з наступних правоможностей: 1) права користуватися майном (*usus*); 2) права пожинати принесені ним плоди (*usus fructus*); 3) права змінювати його форму і субстанцію (*abusus*) і 4) права передавати його іншим особам за взаємно погодженій ціні. Останні дві правоможності визначають право власника на здійснення змін у цінності його майна і являють собою фундаментальні компоненти права власності» [9, с.65].

При цьому право приватної власності розуміється не просто як арифметична сума правоможностей, а як складна система, окремі компоненти якої взаємно обумовлені. Наприклад, виключне право користування не обов'язково має на увазі можливість відчуження речі. Жорстке обмеження права на отримання доходу від ресурсу (у вигляді надвисокого податку,

наприклад) може призвести до того, що володар ресурсу втратить будь-яку зацікавленість в його використанні.

Таким чином, ні оренда, навіть довгострокова, ні застава, ні іпотека не передбачають повного обміну пучками прав власності, тобто не призводять до зміни власника земельної ділянки, а є лише реалізацією окремих компонентів (правоможностей) права власності на землю.

Щонайточніше визначення змісту прав власності є найважливішою умовою ефективного функціонування економіки. Виключити інших із вільного доступу до ресурсу означає специфікувати права власності на нього. Неповнота специфікації іменується західними теоретиками «розмиванням» прав власності. Зміст цього явища можна виразити фразою – «ніхто не почне сіяти, якщо врожай буде діставатися іншому». Отже, специфікація права власності на землю є першочерговим завданням земельної реформи. Ситуація, коли селянин – формальний власник земельної ділянки – передавши її в оренду, отримує мізерну заробітну плату за працю на своїй же землі, є несправедливою, неефективною і безперспективною для формування цивілізованого ринку землі

В Україні поступово створюються умови для формування ринку землі, основою якого є приватна власність на землю. Динаміка приватизаційного процесу у сфері землеволодіння веде до того, що колективна форма власності на землю поступово зникає в Україні. На 1 січня 2008 р. 51% земельної площі в Україні передано в приватну власність, в 49% залишається у власності держави. Хоча чинним законодавством передбачено існування комунальної власності на землю, розмежування державної і комунальної власності ще не проведено. В аграрній сфері рівень приватизації ще вищий. Тут у приватній власності перебуває 73% сільськогосподарських угідь і 82% ріллі [4, с. 74]:

Протягом останніх 15 років поступово формується правове забезпечення функціонування повноцінного земельного ринку. Законом України «Про основні засади державної аграрної політики на період до 2015 року» від 18 жовтня 2005 р. головними пріоритетом визначено «формування інфраструктури ринку землі», а Указом Президента України «Про деякі заходи щодо розвитку ринку зерна» від 18 вересня 2007 р. доручено Кабінету Міністрів забезпечити законодавчий супровід проекту закону «Про ринок земель». Проте черговий мораторій на продаж земель свідчить про те, що процес формування повноцінного земельного ринку в Україні затягується.

Нині ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні вже пройшов свою первинну стадію, яка завершується видачею селянам державних актів на право на земельну ділянку сільськогосподарського призначення. Наступним кроком повинна стати фактична реалізація землевласниками права

вільно розпоряджатися своїми земельними ділянками, включаючи купівлю-продаж.

Станом на 1 січня 2008 р. в результаті паювання сільськогосподарських земель передано в приватну власність 6,9 млн. громадян 27,4 млн. га сільськогосподарських угідь. Середній розмір земельного паю в Україні становив 4 га. Близько 15% загальної кількості земельних паїв перейшло до нових власників у порядку спадкування, 1,4% - шляхом дарування, продано – всього 0,2%. Таким чином, вторинний ринок для пайового земельного фонду поки що не запрацював.

Серед питань земельних відносин, що залишаються до сьогодні неврегульованими, вагоме місце посідає неоднозначне ставлення до самого інституту приватної власності на землю. В Україні немає беззаперечного сприйняття ідеї приватної власності на землю. На думку Малого І.Й., практика проведення перетворень в аграрному секторі продемонструвала соціальну і психологічну неготовність селян до самостійного господарювання і самоврядування, до докорінних змін у своєму соціальному статусі, в організації та оплаті праці, в системі соціального захисту на засадах приватної власності, самоокупності та самодостатності [3, с.15].

Серед аргументів, що наводяться в підтвердження недоцільності запровадження в Україні приватної власності на землю, неспроможність сучасного українського селянина відшукати для відновлення основних засобів, необхідних для досягнення сучасного рівня ефективності аграрних підприємств, 400-500 млрд.грн. інвестицій [3, с.15]. Аграрний сектор забезпечений сьогодні сільськогосподарською технікою лише на 40-60% від нормативного рівня. Існуюча техніка і основні фонди фізично і морально застаріли, понад 90% - це техніка, що відпрацювала амортизаційний строк. Все це дає можливість стверджувати, що впритул до загибелі підведені не тільки село, а й селяни.

Інший аргумент – недосконалість реалізації формального права приватної власності на землю за допомогою орендних відносин через різного роду посередників. Наслідком дій орендарів, які прагнуть отримати максимальну віддачу від землі за мінімальних вкладень коштів, є виснаження й ерозія ґрунтів, втрата їх родючості та погіршення якості. Таким чином, результатом запровадження такого роду приватної власності на землю є не тільки погіршення її якості, а й деформація рентних відносин, коли формальний власник землі – селянин – отримує лише мізерну заробітну плату за працю на своїй землі і майже не привласнює ренти.

В той же час, особи, зацікавлені у знятті мораторію на купівлю-продаж земель, намагаються довести, що продовження мораторію не має сенсу і є

невиправданим, оскільки він закладає основу використання тіньових схем купівлі-продажу землі, незаконний розподіл земельних ресурсів, зменшення капіталовкладень у землю. На заваді подібним намірам повинна стати держава з її інститутами, які повинні запобігати зловживанням у сфері землекористування.

Противники мораторію висувають й такі аргументи: «якщо заборонити продавати землю до 2015 року, то із 40 млн.га сільськогосподарської землі залишиться менше половини. Люди знайдуть можливість і схеми, як продати цю землю та змінити її цільове призначення. І від тіньового ринку прогорають, насамперед, власник землі та держава, а виграють посередник і чиновник-корупціонер» [5]. Ще одним із аргументів щодо доцільності зняття мораторію є необхідність продажу земельних ділянок громадян-пенсіонерів, у яких відсутні спадкоємці [6, с.20].

Можна погодитись з аргументами обох сторін, проте вихід, на нашу думку, треба шукати у створенні ефективного механізму доступу селян до землі саме для користування через довгострокову оренду, концесію тощо. Вони дають змогу повною мірою реалізувати бажання займатися товарним виробництвом сільськогосподарської продукції і є альтернативою купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Зарубіжний досвід розвитку відносин власності на землю свідчить, що в розвинутих країнах існує два види ринків сільськогосподарських земель – оренда та купівля-продаж. Проте на останньому обертається менше 3% угідь.

У країнах Західної Європи частка власного землеволодіння в загальній площі фермерського землекористування сягає 65%, орендного користування – 33%. Розбіг цих показників по країнах дуже високий: від майже повної відсутності оренди (Ірландія) до здачі в оренду більше половини площ (Франція, Бельгія). У США у 2005 р. частка земельної площі у фермерів, що ведуть господарство тільки на власній землі, становила 28%, тільки на орендованій – 12%, поєднували використання власної та орендованої землі – 60% [4, с.76].

Детальний аналіз зарубіжного досвіду земельного-орендних відносин проведено Ковтунович Н.Л. та Кондратенко Н.Г. [8]. Авторами зроблено висновок, що оренда земельних ділянок стала основним видом земельних відносин в розвинутих країнах. Найефективніше використовуються землі, що здані в оренду на середньостроковий та довгостроковий термін.

У більшості розвинутих країн (Нідерланди, Данія, Іспанія, Бельгія, Португалія, Франція, Норвегія, Німеччина, Японія тощо) мінімальний термін оренди складає від 6 до 15 років [8, с. 21].

Особливо відзначається практика таких країн, як Франція, Нідерланди та Польща. В законодавстві цих країн обрано орієнтацію на довічне користування, або право на довгострокову оренду. У французькому законодавстві регламентовано чотири види строків оренди: на 9, 18, 25 років і – до закінчення трудової діяльності. Особливо привабливою форми оренди у Франції є емфітевзис. Це – довгострокова оренда сільськогосподарських земель на строк не менше 18 і не більше 90 років. Емфітевзис характеризується низькою орендною платою (половина або навіть третина від звичайного рівня), а також можливістю передавати в заставу, здавати в суборенду. В Польщі право на довгострокову оренду може тривати до 99 років, але не менше ніж 40 років.

І у Франції, і в Нідерландах введено жорсткі вимоги щодо професійної підготовки претендентів на отримання в оренду земель, досвіду роботи в аграрному секторі та наявності стартового капіталу.

Висновки. 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 екологічнобезпечних агротехнологій і належне відтворення родючості ґрунтів.

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.

Модель середньо- та довгострокової оренди земель може бути зорієнтована на подальше переукладання договорів оренди, успадкування чи викуп земель. При цьому є доцільним встановлення шкали мотивів та обмеження щодо перепродажу куплених земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Прикладом може слугувати Німеччина, де куплені земельні ділянки не можуть бути перепродані протягом 20 років без спеціального дозволу. При цьому бажані купити земельну ділянку повинні довести можливість її ефективного використання.

Формуванню ринку землі сприятиме розвиток іпотечного кредитування, яке забезпечить використання земель сільськогосподарського призначення в якості застави.

Реалізація запропонованих заходів сприятиме залученню інвестицій у сільськогосподарське виробництво, підвищенню ефективності використання і

охорони земель, і, найголовніше, забезпечить реалізацію громадянами своїх прав щодо використання земельної власності.

Література

1. Будзяк В.М. Формування ринку земель сільськогосподарського призначення // Економіка АПК. – 2008. - №8. – С. 118 – 122.
2. Природно-ресурсний потенціал сталого розвитку України // Б.М. Данилишин, С.І. Дорогунцов, В.С. Міщенко, Я.В. Коваль, О.С. Новоторов, М.М. Паламарчук. – К.: РВПСУ НАНУ, 1999. – 716 с.
3. Малий І.Й. Про романтизацію приватної власності на землю...// Економічна теорія. – 2008. - №3. – С.11 – 20.
4. Пасхавер Б. Рентний чинник розвитку аграрного ринку // Економіка України. – 2008. - № 11. - С. 72 – 80.
5. Гладий М. Не думаю, что в этом году какая-то политическая сила сможет затормозить открытие рынка земли // Бізнес. – 2007. - №5/29. – С. 31
6. Горлачук В.В., Белінська С.М. Передумови запровадження ринку земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва в Україні // Економіка АПК. – 2007. - №7. – С. 18 – 20.
7. Пасхавер Б. Й. Ринок землі: світовий досвід та національна стратегія // Економіка АПК. – 2009. - №3. – С. 47 – 53.
8. Ковтунович Н.Л., Кондратенко Н.Г. Оренда землі: зарубіжний (світовий) досвід та реалії України // Економіка, фінанси, право. – 2007. - №12. – С. 20 – 25.
9. Прутська О.О. Інституціоналізм і проблеми економічної поведінки в перехідній економіці. – К.: Логос, 2003. – 256 с.

Summary

The Formation of Land market in Ukraine: realities and perspectives / Prutska O.

The summary of the study concerns the formation of land market in Ukraine are resalted. It was determined that an ambiguous attitude to the institution of private ownership of land, the deformation of rent relations, lack of mechanism for the protection of property rights hinder the development of land market. A number of