

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

МАТЕРІАЛИ КРУГЛОГО СТОЛУ

НА ТЕМУ:

**«ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА В УКРАЇНІ:
СУСПІЛЬНО-ПОЛІТИЧНІ ТА ЕКОНОМІЧНІ ОЧІКУВАННЯ»**

19 листопада 2015 року

м.Київ

ЗМІСТ

Ніколаєнко Станіслав Миколайович,
д.пед.н., професор, ректор НУБіП України
СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ОЧІКУВАННЯ ВІД ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В
УКРАЇНІ.....4

Кваша Сергій Миколайович,
д.е.н, професор, академік НААН, проректор НУБіП України
БАЗОВІ ЗАСАДИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.....10

Ільчук Микола Максимович.
д.е.н., професор, член-кореспондент НААН,
завідувач кафедри організації агробізнесу НУБіП України
ФОРМУВАННЯ ПОПИТУ НА РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬ-
КОГО ПРИЗНАЧЕННЯ УКРАЇНСЬКИМИ ТОВАРОВИРОБНИКАМИ.....16

Діброва Анатолій Дмитрович
д.е.н., професор, декан економічного факультету НУБіП України
СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ НАСЛІДКИ ВІД ПРОДАЖУ
ВЛАСНИКАМИ ЗЕМЕЛЬНИХ ПАЇВ.....22

Попова Ольга Леонтівна
д.е.н., професор, головний науковий співробітник відділу економіки і
політики аграрних перетворень Інституту економіки і прогнозування НАН
України
СОЦІАЛЬНІ РИЗИКИ ЗАПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ...29

Вдовенко Наталія Михайлівна

д.е.н., доцент, завідувач кафедри глобальної економіки НУБіП України

ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬ

СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.....37

Рогач Світлана Михайлівна

д.е.н., професор, завідувач кафедри економіки підприємства ім.І.Н.Романенка

НУБіП України

ЕКОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬ

СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.....41

Кірейцева Олена Василівна

к.е.н., доцент кафедри глобальної економіки НУБіП України

РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РИНКУ ФРАНЦІЇ.....47

СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ОЧІКУВАННЯ ВІД ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ

*С. М. Ніколаєнко,
д.п.н., професор, ректор НУБіП України*

Питання власності на землю в Україні залишаються актуальними протягом багатьох десятиліть. Основною метою проведення земельної реформи залишається вирішення продовольчої безпеки країни, розв'язання соціальних проблем на селі і, що найголовніше, національна безпека.

Незважаючи на значний перелік проведених заходів щодо нормативно-правового та організаційно-економічного регулювання земельних відносин значна частина наявних проблем залишається не вирішеною. Попри зростання валових зборів основних сільськогосподарських культур стабілізації соціально-економічної ситуації на селі не відбувається. На жаль, відомий вислів «буде хліб – буде мир, буде щасливе, здорове життя народу» дещо трансформує своє значення. Виникла нагальна необхідність переходу від натуральних показників оцінки результатів діяльності (тон, центнерів, гектарів) до якісних параметрів життя людини, сталого розвитку. У 2014 році в Україні було зібрано близько 63 млн. т зерна. Колись, за радянських часів казали – тонна зерна на людину, це вже благополуччя. Зараз в Україні залишилось десь 42 млн населення, тобто маємо 1,4 т зерна на особу. У 2015 році міністр сільського господарства називав десь приблизно 61 млн. т зібраного врожаю. Але ситуація на селі не поліпшується. Чому? Тому що, по перше, в селі десь 70-80% відсотків безробітних, по друге, земля розпайована між 4,9 млн власниками і зміна форми власності суттєво не впливає на рівень їх життя.

Проведена земельна реформа не спонукала людей до розвитку виробництва через відсутність кредитування, можливості організації підприємницької діяльності, ускладненням збуту виробленої продукції. З'явився прошарок людей, які хочуть отримувати лише орендну плату. До

мене досить часто звертаються різні люди, наприклад з Херсонщини, де свого часу я працював, з проханнями про допомогу у пошуку працівників на збирання урожаю помідорів, огірків і т. і. у яких, не дивлячись на безробіття, є потреба. Зараз виникла проблема з цим.

В Україні намагалися виховати власника, а виховали людей, які фактично приписані до землі, яка не забезпечує їх благополуччя. У ході дискусії Геннадій Новіков, голова Аграрного Союзу України наголошував, що земельна реформа не призвела до благополуччя людей і я згодний з ним, що Указ Президента України Л.Д. Кучми від 3 грудня 1999 року «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» не досяг своєї мети.

Згадаймо, ще у 80-х роках минулого століття Україна виробляла 5 млн. т цукру, зараз ледь-ледь півтора. Значно зменшились обсяги виробництва молока і м'яса. Тобто, напрашується висновок, що дехто нам підказав такі реформи для того, щоб знищити конкурента на світовому ринку.

Розпаювання земель сільськогосподарського призначення в Україні було проведено таким чином, що власник не може в повній мірі скористатися отриманим капіталом. Але не потрібно зупинятися на загальних оцінках, необхідно рухатися вперед, вирішувати назрілі проблеми. На наш погляд, основним завданням для країни є пошук рішення як зробити, щоб земля працювала на розвиток села та його жителів, всієї України.

Особливу роль при цьому мусить відігравати розвиток кооперації та створення нових кооперативів: виробничих, обслуговуючих, інформаційних, соціально-побутових і т.і. Наприклад, один кооператив виробляє м'ясо, молоко; інший – ягоди; третій – квіти; четвертий, скажімо, – соки; п'ятий – картоплю і т.д. Для цього потрібне мікrokредитування. Ми вивчали в Університеті програму реформування АПК, вели дискусії з Міністром аграрної політики і продовольства О. М. Павленко. За його інформацією вже розроблено Проект Закону про мікrokредитування, який передбачає фінансування у розмірі 300-500 тисяч гривень на сім'ю. На ці кошти вона

наймає працівників, купує обладнання і починає займатися, скажімо, виробництвом. Окрім економічних, таким чином вирішуються соціальна проблема. В цьому контексті цікавий досвід Польщі, де у структурі аграрної продукції 40% припадає на плодово-ягідну продукцію, яка має більшу додану вартість, ніж рослинництво. Такі види діяльності потребують значної чисельності працюючих. В результаті – створюються робочі місця, зарплата, сплачуються податки, пенсії, формується бюджет сільської громади тощо.

Отже, звідси можемо зробити висновок, що нині основним є не питання вільного ринку землі, а формування системи її ефективного використання. Продажу землі як явища не потрібно боятися, але ключовим моментом мусить бути державна політика в галузі АПК, стимулювання виробництва.

Ось один приклад - у Білгород-Дністровському районі Одеської області Рада викупує землю і успішно її використовує.

На нашу думку, невитребувані землі повинні викупати сільські, селищні ради, можливо районні ради, і передавати в оренду, як джерело наповнення місцевого бюджету. Тут можна згадати і досвід Белгородської області Російської Федерації, де викупили у власність місцевих рад велику кількість землі – до третини. Тобто, обласна адміністрація взяла цю землю на зрозумілих засадах в обробіток, під будівництво із залученням великих інвестицій. Звідси - четверта частина росіян споживає продукцію вироблену в області.

Питання вільного продажу землі неоднозначне. Головними лобістами продовження мораторію на продаж землі, як не дивно, виступають агрохолдинги, оскільки внаслідок вільного продажу вони зазнають великих втрат. Наприклад, в Європі визначена велика вартість землі, але купити її можуть лише незначна кількість людей, які повинні відповідати ряду вимог. За її використанням спостерігають низка контролюючих організацій. Тому, для побудови ефективної системи землекористування необхідно встановити жорсткий контроль.

До речі, і під час століпінської реформи існували серйозні обмеження на право придбання землі. Земля продавалася лише селянам, встановлювався граничний розмір земельних ділянок, всі придбання здійснювалися лише через земельний банк.

Ринок землі не є панацеєю для вирішення аграрних проблем, підвищення ефективності галузі та конкурентоспроможності вітчизняної продукції на світових ринках. Відомо, що Україна займає лідируючі позиції в світі по експорту пшениці, кукурудзи, ячменю та олійних культур. При цьому розвиток екстенсивного землеробства призводить до багатьох негативних наслідків. Тут і виснаження ґрунтів, поширення ерозії, зниження вмісту гумусу, забруднення землі і води, необґрунтоване внесення мінеральних добрив та засобів захисту рослин і т.д.

Система виробництва, технологія вирощування сільськогосподарських культур, зокрема, повинні бути під серйозним контролем державних органів. Ринкові перетворення самі собою не спроможні вирішити злободенні питання селян. Необхідно поліпшувати соціально-економічну ситуацію на селі – створювати реальні робочі місця з високою оплатою праці, сприяти підвищенню протяжності життя сільського населення, покращувати інфраструктуру на селі, займатися розвитком сільських територій. Мусимо залучати інвестиції не лише із-за кордону, а й стимулювати вітчизняного інвестора вкладати кошти в аграрний сектор економіки. Ми стоїмо на тій позиції, що іноземець взагалі не повинен бути власником української землі. Він може користуватися земельними ресурсами на правах оренди, але не набувати її у власність різними шляхами та через підставних осіб.

В Україні необхідно удосконалювати систему національної економіки, але не через розвиток сировинної експортно орієнтованої моделі, а за рахунок внутрішнього споживання, за рахунок розширення переробки сировини. Адже в країні останнім часом відмічається різке зменшення рівня споживання за деякими видами продукції. Рівень споживання значної її частини на багато нижчий, від науково обґрунтованої норми. Особливо нині є складною

ситуація у галузі тваринництва, що відповідно призводить до нестачі білків в раціоні великої частини нашого населення.

Сьогодні перед керівництвом держави основним завданням є зміна парадигми господарювання, всієї філософії розвитку. Не потрібно гнатися за центнерами, тоннами, гектарами, а більше уваги приділяти створенню робочих місць, підвищенню купівельної спроможності громадян, якості життя. Оскільки за гучними заявами урядовців про врожаї та успіхи стоять бідність, висока смертність, відсутність необхідної інфраструктури і, як наслідок, вимирання села.

Слушною є пропозиція народного депутата України Л. П. Козаченка про необхідність створення декількох пілотних проектів продажу землі і вивчити протягом двох років як воно буде працювати. До речі, він наводить приклад спілкування з високопосадовцями Китайської Народної Республіки, які запитували про те, чи можуть іноземці набувати право власності на українську землю. Відповідь народного депутата була негативною. Після цього від китайців прозвучало інше питання - а якщо 2-3 млн. китайських хлопців одружаться на українських жінках і отримають землю? І питання було без жартів. Тобто, іноземці будуть намагатися знайти варіанти купівлі землі, навіть якщо це буде заборонено. Десятки іноземних банків, фірм прицінюються до нашої землі, шукають різні схеми як її придбати.

З іншого боку, хто буде здійснювати пілотний проект з продажу землі? Державний службовець, з його «рівнем» заробітної плати? І як він буде контролювати процес реалізації? Тому цей пілотний проект не досягне кінцевої мети, якщо взагалі не зупиниться в процесі його реалізації.

Перш за все, необхідно комплексно міняти підходи в аграрному секторі, від організації виробництва до благополуччя людей. Потрібно вирішувати проблеми кредитування економіки, запровадження інноваційних та альтернативних методів господарювання, державної підтримки. Не менше десяти відсотків держбюджету мусять йти на підтримку АПК, соціальної сфери. При цьому особливу роль необхідно приділяти розвитку справжнього

фермерського руху, підтримувати та стимулювати їх об'єднання у кооперативи. Якщо фермер буде діяти індивідуально, він не зможе конкурувати на належному рівні з великим бізнесом і буде банкрутом. Важливо законодавчо обмежити розмір землеволодіння та землекористування. Не можна допускати накопичення в одних руках сотень тисяч гектарів, а подекуди і більше. Землекористувач повинен відповідати за кількість робочих місць, за благополуччя краю, за подолання безробіття, за екологію і біобезпеку.

До таких підходів нас змушує підсумкова Угода Саміту ООН з питань зміни клімату, який пройшов у Парижі 11-12 грудня 2015 року, підписана представниками більше, ніж 190 країн світу.

Отже, проблеми земельної реформи багатогранні і дуже складні. Тут потрібно користуватися народною мудрістю: сім раз відміряй, один – відріж. Суспільство очікує мудрих державних кроків по реформуванню аграрного сектора, відродженню духовної національної основи українського села.

БАЗОВІ ЗАСАДИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Кваша С. М.,

д.е.н., професор, академік НААН, проректор НУБіП України

У завершенні формування ринку земель сільськогосподарського призначення громадяни України можуть бути зацікавлені через ведення підприємницької діяльності в аграрному секторі економіки. Хтось бачить у знятті мораторію на землі сільськогосподарського призначення можливість прибуткового бізнесу в торгівлі нею, хтось турбується про своє село, як про батьківщину, із суспільним, колективним доступом до озер, ставків, лісів, когось цікавлять інвестиції у сільську територію як соціальну та культурну сферу, а ще хтось зацікавлений у зміні місця проживання – міграції із села у місто або з міста у село. Цілий клубок цих та інших надзвичайно важливих проблем намотаний на земельні відносини, - а точніше, - на економічну складову відносин власності.

Проведення земельної реформи і розвиток ринку землі повинен враховувати рівень добробуту (рис.1).

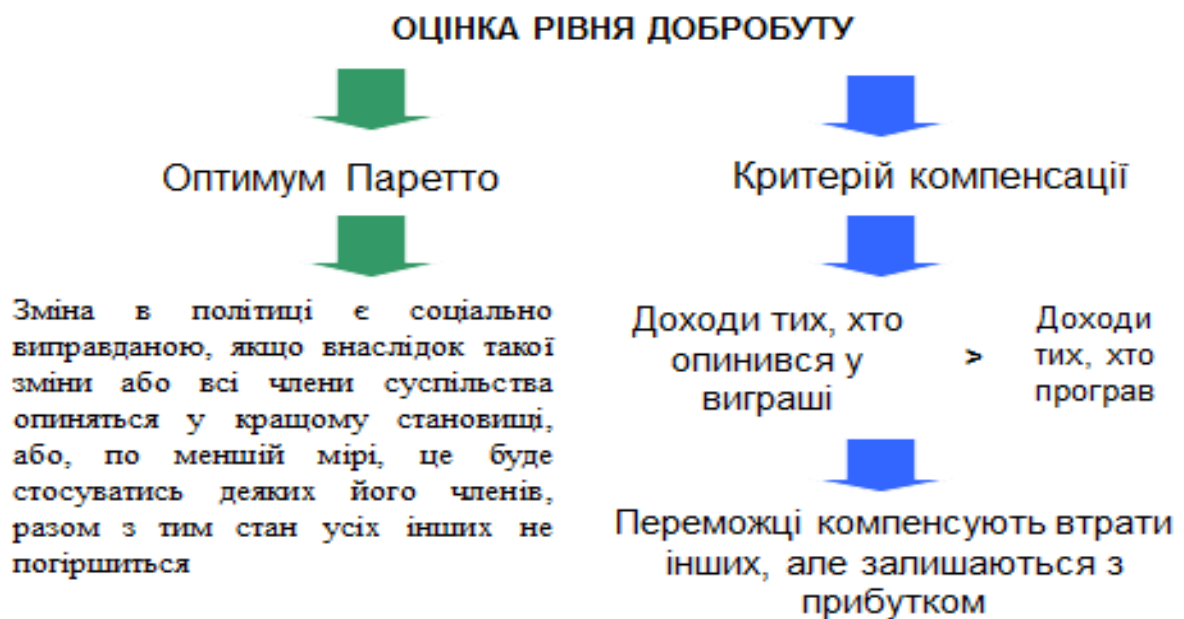


Рис.1. Оцінка рівня добробуту

Розвиток ринку землі повинен відображати соціально-економічні інтереси різних його учасників (рис.2).



Рис.2. Групи соціально-економічних інтересів ринку землі

Проблема, яку ми обговорюємо простягається в масштабах всього українського соціуму, вона стосується не лише позиції Президента України чи Верховної Ради, але і мешканців окремо взятого села. Тому принципово важливим є системний підхід до бачення всієї проблеми земельних відносин на основі аналізу окремих взаємопов'язаних і взаємообумовлених проблем розвитку як сільськогосподарського виробництва так сільських територій у загальному контексті ринкових перетворень. У завершенні формування ринку земель сільськогосподарських призначення громадяни України можуть бути зацікавлені через ведення підприємницької діяльності в аграрному секторі економіки, хтось бачить у знятті мораторію на землі сільськогосподарського призначення та можливості прибуткового бізнесу у торгівлі нею, хтось турбується про своє село, як про батьківщину, із суспільним, колективним доступом до озер, ставків, лісів, когось цікавлять інвестиції у сільську територію як соціальну та культурну сферу, а ще хтось зацікавлений у зміні місця проживання: міграції із села у місто або з міста у село. Цілий клубок цих та інших надзвичайно важливих проблем намотаний на земельні відносини - а точніше, - на економічну складову відносин власності.

Розглядати перспективи розвитку земельних відносин у напрямку формування приватної власності на землю через її купівлю-продаж ми маємо виходити із трьох аспектів їх змісту, власне, з політичного, економічного і соціального.

Досвід країн ЄС засвідчує, що приватна власність на землю, подальші операції з нею від купівлю – продажу, оренди, застави, дарування є звичайними обставинами життя сільського населення з усіма пріоритетами державної підтримки їх як виробників та власників. Чи є місце в нас в Україні таким роздумам і відповідно діям? Відповідь на таке запитання має лежати в першу у площині місії сільського господарства та мешканців сіл. Ця місія чітко викладена у цілях аграрної політики України. Саме забезпечення продовольчої безпеки держави та створення умов для розвитку села через його духовність, культуру і мораль має і на сьогодні має служити критерієм формування моделей подальшого розвитку сільського господарства уже в умовах приватної власності на землю. У відповіді на це запитання безперечно треба запитати селянина, власне людину, яка проживає у сільській місцевості і своєю виробничою і соціальною функцією на землі безпосередньо створює продовольчий продукт.

Більшість приватних опитувань близьких людей, кола друзів, підприємців засвідчує на можливість прийняття ними приватної власності на землю, правда із засторогою невизначенності, що подальшої особистої поведінки з нею. Саме категорія людей пенсійного віку майже у повній своїй більшості є прихильниками приватної власності на землю з майже негайною її реалізацією покупцям за найбільшою ціною. Ця категорія селян має певний соціальний захист від держави у вигляді пенсій, субсидій та інших заходів і у поєднанні з наявним присадибним земельною ділянкою має можливість вести своє домогосподарство при відсутності участі у суспільному виробництві як учасник підприємства або найнятий працівник.

Очевидно, що в умовах купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення у власника паю виникає три основних варіанти поведінки із

землею. Перший – продаж, другий – продовження оренди, третій – власною працею обробляти свій земельний пай або об'єднати його з іншими власниками паїв для кооперативної праці. Очевидно, що кожний з наведених варіантів буде формувати певну модель організації сільськогосподарського виробництва. Зокрема, модель побудована на приватній власності на землю присадибної ділянки та земельний пай, який знаходиться в спільному обробітку її власників:

➤ 1.Економічний розвиток сільської громади: а) бюджетна підтримка держави + б) доходи від місцевих податків + в) суттєва частка доходу від прибутку діяльності аграрних СПД

➤ 2.Виробнича діяльність: Участь у виробничому процесі: а) як співвласник –СВК, СОК, або СТОВ, ФГ + б) як найнятий працівник, + в) особистому господарстві

➤ 3.Соціальний розвиток: Суспільна зайнятість сільського населення: участь у виробничому процесі підприємства та особистого селянського господарства

➤ 4. Земельні відносини: приватна земля у власному та/або спільному обробітку

Критерії оцінки моделі

Політичні	Економічні	Соціальні
Формування селянства як класу - носія культури і духовності на основі принципу колективності та общинного способу життя, особистості політичні уподобання	Доходи селян від членства у СПД, участі в господарській діяльності підприємства, присадибної ділянки, та соціального забезпечення	Сталий розвиток населеного пункту через оптимальне поєднання доходів та вільного часу - найбільша зайнятість сільського населення

Таким чином, прогнозуючи майбутні соціально-економічні моделі формування суспільного виробництва у сільському господарстві уже в нових

умовах приватної власності на землі сільськогосподарського призначення, науковцям важливо визначитись як з критеріями так і обмеженнями, що супроводжують сам процес моделювання. Зрозуміло, що у переліку економічних критеріїв цільової функції може бути максимальна зайнятість сільського населення у виробничому чи обслуговуючому процесі, максимальне виробництво продукції на 1 особу або на 1 га, максимальний дохід селянина від земельного паю та присадибної ділянки, максимум зайнятості або вільного часу і/або поєднання цих критеріїв. В числі обмежень моделі слід визначити елементи участі селян у створених суб'єктах підприємницької діяльності, наявність у селян приватної земельної ділянки, власного земельного паю, участі у виробничому процесі як найнятого працівника, рівень кваліфікації, рівень освіти та інші. В результаті процесу екстраполяції соціально-економічної поведінки селян у умовах власності на землю, щодо визначених критеріїв та обмежень можна виділити три найбільш узагальнені варіанти поведінки селян зі землею в умовах купівлі-продажу:

1. Власники присадибної земельної ділянки та земельного паю власною працею і капіталом приймають участь у виробничому процесі;
2. Власники присадибної земельної ділянки обробляють її власними зусиллями, приватний земельний пай переданий у оренду;
3. Власники присадибної ділянки обробляють її власними зусиллями. Земельний пай проданий.

Безперечно запропоновані три варіанти можливого розвитку подій селянами у нових умовах купівлі-продажу земель не завжди будуть носити солідарний характер в межах одного населеного пункту. Зрозуміло, що частина селян буде мати намір власною працею приймати участь у виробничому процесі на власних землях, - а частина передасть свою землю у оренду якомусь суб'єкту підприємницької діяльності. Частина селян цього ж населеного пункту, наприклад пенсіонери, взагалі виявлять намір і продадуть свій земельний пай визначеному законодавством покупцю.

Таким чином, на основі визначених попередньо варіантів поведінки селян зі власним земельним паєм в умовах зняття мораторію на купівлю-продаж землі можна визначити три основних моделі сільського розвитку в цілому та суспільного виробництва, зокрема. Детальний план побудови таких моделей передбачає вивчення кількох складових, таких зокрема, як по-перше, економічного розвитку сільської громади за участю бюджетної підтримки, доходів від місцевих податків та податків, як доходної частини місцевого бюджету від господарської діяльності аграрних суб'єктів підприємництва. По-друге, участь селян у формуванні ресурсної бази і забезпечення виробництва сільськогосподарської продукції через участь, як співвласник у статутному фонді із вартістю земельного паю, у новостворених або створених раніше СПД та як найняті працівники. По-третє, соціальна складова облаштування сільського населеного пункту при подібній, обраному селянами варіанті поведінки із землею, дозволяє найбільшим чином стверджувати про зростаючу суспільну зайнятість сільського населення.

ЕКОНОМІЧНІ ЗАСАДИ ВІДМІНИ МОРАТОРІЮ НА КУПІВЛЮ-ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Ільчук М. М.,

*д.е.н., професор, член-кореспондент НААН,
завідувач кафедри організації агробізнесу НУБіП України*

Важливим елементом проведення земельної реформи та забезпечення ефективного землекористування є функціонування та розвиток земельного ринку. Особлива роль при цьому відводиться сільськогосподарським угіддям, враховуючи їх природний та економічний потенціал. Питання формування вільної купівлі-продажу сільськогосподарських угідь вкрай актуальне і розглядається фахівцями неоднозначно. Одні вказують на його позитивні сторони, інші – чітко виокремлюють негативні наслідки його впровадження.

За результатами проведених досліджень в Україні у 2014 р. нараховувалося 8266 сільськогосподарських підприємств з урахуванням фермерських господарств (табл.1). У користуванні вони мали 18205,8 тис. га сільськогосподарських угідь, з яких 95,6% або 17409,4 тис. га були орендованими. На одне сільськогосподарське підприємство припадало 2202,5 га, в тому числі лише 96,3 га були у власності, а вся інша земельна площа залучалася через орендні відносини.

У структурі сільськогосподарських угідь у 2014 р. 94,2% припадало на рілля, загальна площа якої складала 17158,8 тис. га. Для забезпечення виробничої діяльності товаровиробники орендували 16357,8 тис. га ріллі або 95,3%.

Таким чином, сільськогосподарські підприємства забезпечують власне функціонування в основному через оренду. Лише близько 5% ріллі та сільськогосподарських угідь знаходиться у власності, а решта 95% залучається за рахунок паїв землевласників. Від надійності та ефективності побудови взаємовідносин господарюючих суб'єктів агробізнесу з власниками паїв в значній мірі залежить результативність їх підприємницької діяльності.

Економічний інтерес землевласників полягає у максимізації своїх доходів за рахунок збільшення орендної плати. Товаровиробники прагнуть до мінімізації витрат на орендну плату. Тобто їх інтереси протилежні і вступають в певні протиріччя. Від їх оптимального та взаємовигідного узгодження залежить стабільний розвиток аграрної сфери.

Таблиця 1. Використання сільськогосподарських угідь основними товаровиробниками, 2014 р.

Показник	Групи підприємств за розміром с.-г. угідь, га					Разом
	до 300	300-799	800-1499	1500-2699	понад 2700	
Кількість підприємств	1344	1695	1758	1772	1697	8266
Площа с.-г. угідь, тис. га	193,7	884,2	2007,8	3566	11554	18205,8
в т.ч. орендована	178,9	846,8	1924,9	3438,8	11020,2	17409,4
Площа с.-г. угідь на одне підприємство, га	144,1	521,7	1142,1	2012,5	6808,5	2202,5
у т.ч.: у власності	11,0	22,1	47,2	71,8	314,6	96,3
оренованих	133,1	499,6	1094,9	1940,6	6493,9	2106,2
Площа ріллі, тис. га	177,5	841,2	1917,6	3409,9	10812,6	17158,8
в т.ч. орендована	166,0	810,1	1846,6	3302,7	10232,4	16357,8
Площа ріллі на одне підприємство, га	132,1	496,3	1090,8	1924,3	6371,6	2075,8
у т.ч.: у власності	8,6	18,3	40,4	60,5	341,9	96,9
оренованих	123,5	478,0	1050,4	1863,8	6029,7	1978,9

Узагальнюючим показником економічної ефективності господарювання підприємницьких структур є обсяг прибутку, який є одним з основних мотивуючих стимулів до ведення діяльності. Його рівень є визначальним для системи організації виробництва та визначення

можливостей сільськогосподарських підприємств купівлі земельних ресурсів у випадку зняття мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарських угідь.

Таблиця 2. Прибуток від реалізації продукції сільського господарства, 2014 р.

Показник	Групи підприємств за розміром с.-г. угідь, га					Разом
	до 300	300-799	800-1499	1500-2699	понад 2700	
Прибуток від реалізації продукції рослинництва, млн грн	377,6	1301,1	3159,9	5575,1	18985,3	29398,9
у т.ч. на 1 га с.-г. угідь, грн	1949,4	1471,5	1573,8	1563,4	1643,2	1614,8
Прибуток від реалізації продукції тваринництва, млн грн	3003,0	33,2	80,6	669,3	-315,2	3470,9
у т.ч. на 1 га с.-г. угідь, грн	15504,1	37,5	40,2	187,7	-27,3	190,6
Загальний прибуток сільськогосподарських підприємств, млн грн	3894,1	1384,5	3392,8	6338,8	19949,3	34959,5
у т.ч. на 1 га с.-г. угідь, грн	20104,8	1565,8	1689,8	1777,5	1726,6	1920,2

За даними табл.2 від реалізації продукції рослинництва сільськогосподарські підприємства у 2014 р. отримали 29,4 млрд грн, з яких майже 64% забезпечили господарства з площею сільськогосподарських угідь понад 2700 га. З розрахунку на 1 га прибуток від рослинництва в середньому складав 1614,8 грн. При цьому прибутковість рослинництва в підприємствах з площею сільськогосподарських угідь до 300 га і понад 2700 га перевищувала середній рівень по Україні на 20,8% і 1,8% відповідно. В інших групах прибуток на 1 га сільськогосподарських угідь був меншим за середній рівень і коливався в межах 1471,5-1573,8 грн.

В тваринництві ситуація дещо гірша. Вцілому від реалізації продукції тваринництва товаровиробники отримали майже 3,5 млрд грн, що в 8,5 рази

менше, ніж від продукції рослинництва. При цьому 86,5% загального обсягу прибутку припадало на підприємства з площею сільськогосподарських угідь до 300 га. На нашу думку, основними причинами є те, що до цієї групи входять високоспеціалізовані тваринницькі підприємства (птахівничі та свинарські комплекси з малою земельною площею) та невеликі ефективні приватні підприємства.

Сільськогосподарські підприємства площа сільськогосподарських угідь в яких була понад 2700 га від реалізації продукції тваринництва отримали збитки у розмірі 315,2 млн грн або 27,3 грн на 1 га.

У розрахунку на 1 га сільськогосподарських угідь обсяг прибутку від реалізації продукції тваринництва складав 190,6 грн, а по групах дуже різко відрізнявся – від 15504, 1 грн у підприємствах з площею с.-г. угідь до 300 га до 27,3 грн збитку з площею понад 2700 га (рис.1).

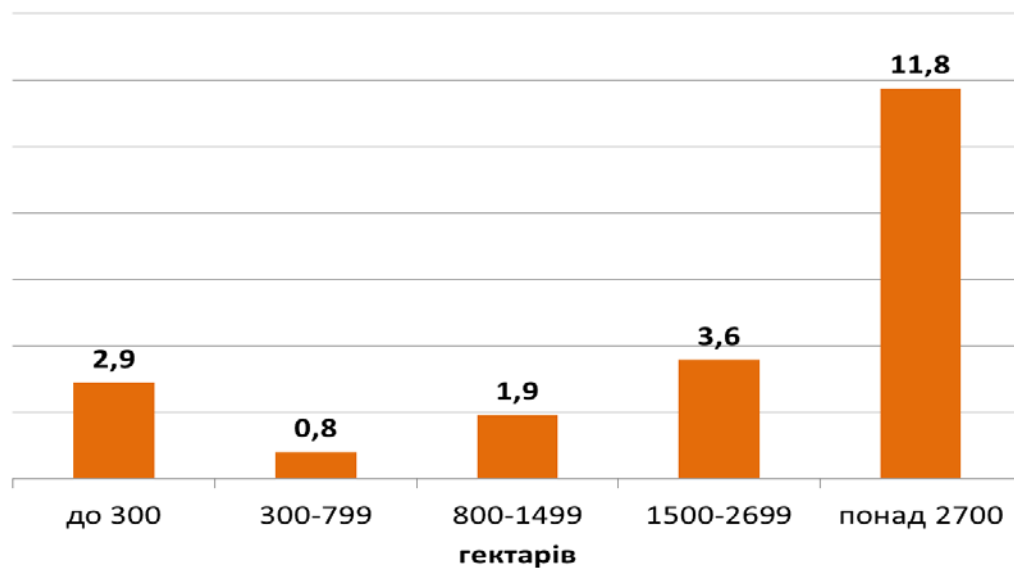


Рис.1. Обсяг прибутку на 1 сільськогосподарське господарство, млн грн

Вцілому прибуток від реалізації продукції сільського господарства у 2014 р. склав майже 35 млрд грн. Понад 57% загального обсягу забезпечили підприємства з площею сільськогосподарських угідь до 2700 га. У загальній структурі прибутку продукція рослинництва складала 84,1%, а тваринництва – лише 15,9%. При цьому на 1 га припадало 1920,2 грн, з них 1614,8 грн забезпечувало рослинництво і 190,6 грн – тваринництво.

За результатами розрахунку обсягу прибутку на сільськогосподарське підприємство встановлено, що його рівень склав 4,2 млн грн. в середньому по Україні. При цьому підприємства з площею до 300 га мали 2,9 млн грн., 300-799 га – 0,8, 800-1499 га – 1,9, 1500-2699 га – 3,6 і понад 2700 га – 11,8 млн грн.

Від реалізації продукції сільського господарства товаровиробники отримали 167,2 млрд грн. виручки, з них майже 130 млрд грн. за рахунок продукції рослинництва і 30,3 млрд грн. за рахунок продукції тваринництва. З розрахунку на 1 га загальна виручка коливалася за групами від 7943,4 грн до 9482,7 грн. Винятком була лише група підприємств з землекористуванням до 300 га, де виручка на 1 га складала 85595,5 грн.

В результаті проведених досліджень була визначена потреба обігових коштів в сільськогосподарських підприємствах на майбутній рік з урахуванням 20-% рівня інфляції (рис.2).

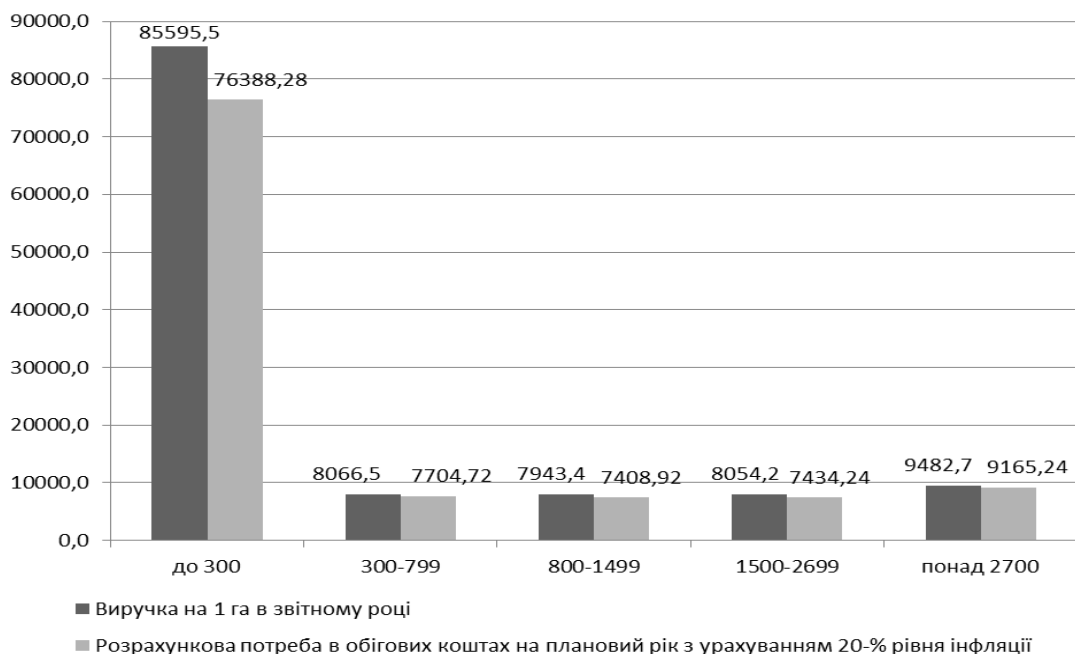


Рис.2. Можливість забезпечення потреби обігових коштів сільськогосподарських підприємств за рахунок виручки від реалізації продукції

Встановлено, що виручка від реалізації виробленої продукції перевищує цю потребу лише на 3% в середньому. Тобто, це означає, що в умовах економічної нестабільності та підвищеної інфляції товаровиробники використовують майже весь обсяг грошових надходжень від реалізації продукції для організації виробництва та забезпечення необхідних технологічних операцій на майбутній рік. А розмір тих сум, що залишаються, не спроможний стати економічною базою для розширеного відтворення. Більшість товаровиробників не в змозі забезпечити економічний розвиток власними силами. Для них майже щорічно постають проблеми із закупівлею елітного насіння, обґрунтованого обсягу мінеральних добрив та засобів захисту рослин, сучасних видів техніки, обладнання і т.д. Виходячи з цього, в найближчі роки вітчизняні товаровиробники через відсутність коштів не спроможні скуповувати паї їх власників.

Таким чином на основі викладеного можна стверджувати:

– по-перше, проведений аналіз свідчить, що понад 80% вітчизняних товаровиробників сільськогосподарської продукції не спроможні формувати попит при продажу земель сільськогосподарського призначення із-за відсутності грошових коштів. Невизначеним є питання, які фізичні особи і з яких фінансових джерел будуть формувати цей попит

– по-друге, різке зростання орендної плати за землю може привести до зниження площ ріллі в обробітку через зниження площ орендованої землі

– по-третє, в економічних умовах, де річна інфляція досягає 50% продаж нерухомості, в тому числі сільськогосподарських угідь, є економічно необґрунтованим.

– по-четверте, сьогодні економічна та політична ситуація в Україні дає можливість позитивно оцінити правильність рішення щодо продовження мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення не лише на 2016 рік, а й в найближчі 3 роки.

– по-п'яте, слід пам'ятати, що питання власності на землю в Україні є питанням національної безпеки

СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ НАСЛІДКИ ВІД ПРОДАЖУ ВЛАСНИКАМИ ЗЕМЕЛЬНИХ ПАЇВ

Діброва А. Д.

д.е.н., професор, декан економічного факультету НУБіП України

Земельна реформа в Україні триває ще з далеких 90-х років минулого століття, але повноцінного ринку землі ми так і не маємо. Цим питанням регулярно займаються всі уряди, що приходять до влади, але вирішити його ніяк до кінця ніхто не може, або не хоче. Нині формування ринку земель сільськогосподарського призначення перетворилося на одне з найбільш дискусійних і заполітизованих питань аграрної політики в країні¹.

Всі погоджуються, що земля – це наше основне багатство і треба її раціонально використовувати, і в той же час всі побоюються, що виставлення землі на продаж призведе до зловживань, створення «латифундій» та занепаду дрібних сільськогосподарських підприємств. Мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення діє в Україні з 2002 року і продовжується з року в рік, нібито захищаючи селянську власність від «жадібних капіталістів». Однак по суті право власності на землю обмежено і люди не можуть розпоряджатись майном на власний розсуд. До того ж тіньовий ринок все одно існує і той, хто дуже хоче, знаходить непрозорі шляхи відчуження землі та зміни власності².

Результати аграрних перетворень на селі є досить суперечливими. З одного боку, Україна за останні роки значно наростивши обсяги виробництва сільськогосподарської продукції ввійшла до когорти найбільших світових експортерів кукурудзи, ячменю, пшениці, соняшникової олії, сої і курятини. З іншого боку, соціально-економічна ситуація на селі залишається досить складною. Питання зайнятості сільського населення – на сьогодні одна з

¹ Філаткін С. М. Орендні земельні відносини до та після скасування мораторію / С. М. Філаткін // Агроінком. - 2013. - № 4-6. - С. 30-32. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/agroincom_2013_4-6_9.

² Олександра Романовська. Міжнародний досвід земельної реформи: чому немає панацеї / Проект «Популярна економіка: моніторинг реформ» (№11) 28 травня 2013 р. – Режим доступу: http://www.case-ukraine.com.ua/wp-content/uploads/2013/06/MonthlyCaseStudy30052013_Land-Reform-FINAL.pdf

найважливіших соціальних проблем. За підсумками 2014 р. рівень зайнятості на селі склав 57,2%, при цьому заробітна плата - в середньому 2476 грн., що є найнижчим показником серед інших галузей економіки. Продовжує занепадати транспортна інфраструктура та соціальна сфера на селі.

Для вирішення соціальних проблем на селі в Україні значні надії покладалися на приватизацію земель сільськогосподарського призначення. Адже, 74,6% таких земель в Україні було приватизовано та передано в оренду для ведення сільськогосподарського виробництва. З 2001 р. набули право на земельну частку (пай) майже 7 млн. громадян України, що складає близько 15% загального населення 48% сільського населення України.

За даними опитування проведеного Центром соцекспертиз Інституту соціології НАН України на замовлення Проекту USAID «АгроІнвест було отримано своєрідний соціальний портрет учасників земельних відносин. Так, з'ясувалося, що переважно власниками земельних паїв є немолоді люди: 79% серед власників паїв старші за 50 років, а 43% - старші за 60 років. Середній вік власників паїв – 57 років. Скрутні «перспективи» села засвідчує той факт, що найчастіше власниками земельних паїв у сільській місцевості є пенсіонери – 50,3%. Ще 10% належать до розряду зареєстрованих безробітних. Здебільшого у власності перебуває по одному паю. Це притаманне для 90% землевласників. В середньому 1 пай становить 3,62 га.

В структурі розпайованих сільськогосподарських угідь за способами їх використання: 20,6% земель не використовуються або використовуються без земельного оформлення, близько 62,1% – передано в оренду за договором, а 17,3% – приєднано до ОСГ (особистих селянських господарств) площею 4,7 млн га. В Україні спостерігаються значні регіональні відмінності в частці розпайованих земель, приєднаних до ОСГ без створення юридичної особи. Так найбільша питома вага в Закарпатській обл. – 75%, а найменша в Чергінівській обл. – 2,2%. В цілому самостійно господарювати на землі виявили бажання 1,2 млн га власників земельних паїв в Україні.

У системі земельних відносин важливу роль відіграє оренда як одна з форм реалізації права власності та ефективного використання земель, дійовий регулятор земельних відносин при відсутності вільного ринку земель. В розрахунку на 1 га станом на 1.01.2015 р. розмір орендної плати по Україні склав 664 грн/га (або \$30), що суттєво менше ніж платять орендарі в розвинутих країнах. Так за даними агентства EasyBusiness, оренда 1 га сільськогосподарських угідь на рік складає в Нідерландах – \$1536, Великій Британії – \$480, США – \$347, Польща – \$219, Румунія – \$120.

В Україні станом на 1.01. 2015 р. укладено 4,8 млн договорів оренди земельних часток (паїв), у грошовому еквіваленті річна орендна плата за цими угодами складає 12,5 млрд. грн. За останні десять років суттєво змінилася структура укладених договорів оренди в Україні за строком їх дії. Так в 2015 р. в порівнянні з 2005 р. частка строку оренди на період 6-10 років зрісла з 10,2% до 46,4%, більше 15 років з 2,2% до 15,0%. Натомість частка строку оренди на 1-3 роки зменшилася з 26,2% до 3,1%, що свідчить про певну структуризацію організаційних формувань на селі.

Оренда землі має глибокі історичні корені. В різних країнах світу вона розвивалась по-своєму і тому має особливості, що характеризуються певними традиціями та правовим станом держави. Основні відмінності полягають у строках оренди, розмірах і формах орендної плати за землю та інших істотних умов. У сільськогосподарському виробництві найбільш поширена оренда самої землі або землі разом з приміщеннями (ферми).

Значний досвід орендних відносин нагромаджено у країнах з розвинутою ринковою економікою, де оренда земель найпоширеніша форма її використання. В країнах Європейського Союзу поширена практика, коли фермер обробляє власну й орендовану землю. Питома вага орендованої землі у фермерських господарствах різних країн Європи суттєво коливається.

Значна питома вага орендованої землі у Словаччині (96%), Чехії (91%), Франції (84%), Бельгії (75%), Німеччині (68%), Великобританії (41%), та Нідерландах (38%). Тут фермери при розширенні господарства традиційно

надають перевагу не купівлі землі, а оренді. Це обходиться їм значно дешевше, а заощаджені кошти фермери вкладають у виробництво.

Найнижча частка орендованих земель в Ірландії, Данії, Фінляндії та Австрії – до 30%. У більшості країн ЄС частка орендованих сільськогосподарських угідь у загальній площі сільськогосподарського землекористування має тенденцію до збільшення.

За кордоном ринок землі сільськогосподарського призначення сформувався вже достатньо давно. Його виникнення взаємопов'язане із загальними процесами формування ринкових економічних відносин, виникнення приватної власності на землю та майно, формування правових засад існування ринку нерухомості. Ціни на землі сільськогосподарського призначення у країнах ЄС відображають не тільки велику різницю в якості землі й вигідності розташування, а й попит на землі несільськогосподарського використання. Тому найвищі ціни в багатозаселених районах Північно-Західної Європи в розрахунку на 1 га, наприклад, в Нідерландах (\$56000-75000), Данії (\$27000), Великобританії (\$22700).

Ціна земель сільськогосподарського призначення в різних країнах світу також суттєво відрізняється, зокрема, в Новій Зеландії – \$23280/га, Італії - \$18189/га, Канаді – \$1350-12750/га, Китаї – \$12285/га, Бразилії \$6072-12145/га, Іспанії – \$9800/га, Франції – \$8600/га, Індії – \$8446/га, Польщі – \$7200/га, Австралії – \$3000-7000/га, США – \$5420/га, Румунії - \$1578-3288/га, Болгарії - \$4500/га, Росії – \$300-1000/га. А яка буде ціна 1 га при запровадженні ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні? Від відповіді на це запитання багато в чому будуть залежати соціально-економічні наслідки зняття мораторію на купівлю-продаж. Хто виграє, а хто програє - власники паїв (орендодавці) чи сільськогосподарські товаровиробники (орендарі) та держава в цілому?

На наше переконання, ціна землі буде визначатися ринком, проте дуже важливо визначити її рівень до зняття мораторію на купівлю-продаж землі. У

світовій практиці ціну землі визначають через капіталізацію орендної плати діленням її величини на дисконтну ставку. Це означає, що раціональний орендодавець погоджується на таку величину річної орендної плати, нижня межа якої еквівалентна процентному доходу від збереження готівки на депозитному рахунку в банку в сумі, що дорівнює ціні одного гектара, зданого в оренду. Тобто мається на увазі, що якби орендодавець продав свою земельну ділянку і поклав гроші на депозит у банк, то він отримав би депозитний прибуток, який дорівнює величині, не меншій сумі річної орендної плати.³

$$Ц_z = \frac{O_n}{P_d} T_d * 100\%$$

Де, C_z – ціна землі; O_n – орендна плата; P_d – процентна ставка по депозитах, коефіцієнт; T_d – термін депозиту.

$$C_z = 664 \text{ грн} / 25\% * 5 * 100\% = 13280 \text{ грн} (\approx \$580)$$

Проведені розрахунки свідчать, що в середньому по Україні ціна землі на момент відкриття ринку може скласти біля \$600/га. Якщо середня величина 1 пая 3,62 га, то орендодавець зразу може отримати 48073 грн або доход за 20 років, який можна примножити поклавши в банк на депозит.

Проте, на ціну землі може вплинути низка чинників, в тому числі і тенденції на світових агропродовольчих ринках. Зокрема, нині спостерігається стійка тенденція до зниження цін на світових сировинних ринках на сільськогосподарську сировину та енергетичні викопні ресурси.

За опитуваннями близько 10-15% власників збираються продавати свої ділянки, що еквівалентно 3-4 млн га. При ціні на землю \$ 500-1000 ринковий попит повинен бути на рівні близько \$ 3 млрд, що виглядає малоімовірним.

Виробники (якщо їх допустять на ринок) навряд чи здатні вивести таку суму зі свого оборотного капіталу або заощаджень (для порівняння:

³ Шпичак О. М. Проблеми земельної реформи і ціни землі сільськогосподарського призначення / О. М. Шпичак // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. К., 2011. Вип. 168: Серія: Економіка, аграрний менеджмент та бізнес, ч. 1. С. 10-16.

державна статистика свідчить про прибуток аграрного сектора в \$ 1,8 млрд в 2013 р. (до кризи); загальна сума профінансованих банківськими кредитами капітальних інвестицій у всі галузі становила \$1,8 млрд; в 2014 р. цей показник знизився до \$ 0,8 млрд).

Таким чином по даному питанню можна зробити наступні висновки:

1) не спрогнозувавши наслідки і в першу чергу, ціну за якою буде здійснюватись купівля-продаж землі і яка кількість землі буде запропоновано до продажу, знімати мораторій не доцільно;

2) найбільш вагомими чинниками формування низької ціни на землю є:

- брак в достатніх обсягах фінансових ресурсів у вітчизняних сільськогосподарських підприємств в умовах кризи, стійкої тенденції до зниження цін на с.-г. сировинну на зовнішніх ринках;
- надто високі процентні ставки за користування капіталом;
- основна маса селян працездатного віку нині не в змозі купити землю і розширити своє виробництво;

3) через значну пропозицію селяни можуть продати свої паї за заниженими цінами, при цьому позбудуться землі та не матимуть можливості надалі отримувати від неї дохід;

4) для запобігання спекуляції земельними ділянками варто встановити граничний термін протягом якого забороняється перепродаж куплених у власність земельних ділянок;

5) орендна плата 1 гектару земельних паїв повинна бути на рівні не менше 2 тис. грн;

6) ринок землі необхідно формувати у два етапи:

- надати можливість громадянам України купувати землі державної власності;
- через 2-3 роки дозволити вийти на ринок власникам земельних паїв.

Хто виграє від відкриття ринку

- Найбільшу вигоду отримають власники паїв, бо вони стануть повноцінними господарями свого активу. Рівень життя в українському селі

знаходиться на критично низькому рівні. Скасування мораторію важливе для зростання добробуту селян. Вони отримають можливість продажу паю, це призведе до зростання вартості оренди землі. Селяни зможуть отримати банківське фінансування під заставу землі для розвитку власного бізнесу та залучення інвестицій. Також вони зможуть створювати спільні підприємства для більш ефективного виробництва.

- Виграють виробники, які готові конкурувати за рахунок використання технологій і підвищення продуктивності праці, а не доступу до дешевої оренди.
- Учасники ринку отримають якісні активи, під які зможуть брати кредити.
- Виграє банківська система і економіка в цілому, тому в оборот будуть введені нові активи вартістю в десятки мільярдів доларів.

Хто втратить від відкриття ринку

- Більше всіх втратять нинішні орендарі, які зараз сплачують відносно невисоку орендну плату і мають сильну позицію при переговорах з власниками землі.
- Невигідно відкриття ринку агрохолдингам, яким можуть не дозволити володіти такою ж кількістю землі, як вони зараз орендують.

СОЦІАЛЬНІ РИЗИКИ ЗАПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ

Попова О. Л.

д.е.н., професор, головний науковий співробітник відділу економіки і політики аграрних перетворень ДУ «Інституту економіки і прогнозування НАН України»

У Конституції України задекларовано, що земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, є об'єктами права власності українського народу (стаття 13).

Як законним шляхом земля може перейти від народу, зокрема селян, до інших власників? Земля віддається селянам і іншим громадянам у приватну власність, а потім бажаючі, які відповідають певним встановленим вимогам (мають сільськогосподарську освіту, досвід роботи, проживають у тій місцевості тощо), можуть її купити. І це цілком ринковий шлях. Отже, якщо землі сільськогосподарського призначення розпайовані, то наступний крок – запровадження ринку земель, і це вже питання часу. Україна має пройти цим шляхом. Однак важливо унормувати належні «правила гри» і вибрати вдалий час з огляду на загальну ситуацію у країні і в галузі, щоб забезпечити прозорість ринку, виключити корупційні схеми, захистити права власності на землю громадян і територіальних громад.

Зважаючи на нинішній стан управління у земельній сфері, нинішню ситуацію з її орендою (непрозорість процесів, перепродаж прав оренди, низька орендна плата на мінімальному встановленому державою рівні, концентрація великих масивів орендованих земель у окремих землекористувачів тощо) час для запровадження ринку в державі ще не настав.

У цьому контексті можна виділити такі ризики управлінського характеру на нинішньому етапі:

- *слабке управління земельними ресурсами.* Земельний кадастр не сформований (готовність електронного кадастру на 20%⁴), як і Державний реєстр прав на нерухоме майно. Інвентаризацію земель проведено лише частково. Нещодавно презентований очільником земельного відомства пакет реформ спрямований на детінізацію ринку землі, ліквідацію корупції, децентралізацію у сфері земельних відносин;
- *індикатори рівня управління в державі вкрай низькі:* індекс верховенства права в Україні – 70-те місце із 102, сприйняття корупції – 142 із 175, що свідчить про приналежність до тотально корумпованих країн;
- *не захищені права власності селян на землю, її оренду і суборенду.* Ринок прав оренди функціонує без інформування власників про перепродажі прав на здані в оренду паї. Права оренди становлять основу ціни (до 80%) за агробізнес, але власники землі нічого не отримують від транзакцій з землею;
- *законодавчо обмежені права сільських громад щодо розпорядження землями.* Нині лише землі у межах населених пунктів є об'єктом комунальної власності місцевої територіальної громади (це тільки 12% земель), а поза межами – розпорядників багато (адміністрації, органи державної служби з земельних ресурсів).

Для запуску ринку сільгоспземель потрібно не лише розробити і схвалити необхідне законодавство, що можна зробити досить швидко. Важливо урегулювати «нераціонально-ускладнені земельні відносини⁵», що сформувалися до цього часу. Важко сподіватися, що найдосконаліші законодавчі норми зможуть забезпечити упорядкований ринок землі при сформованих викривлених процесах її оренди.

Оренда є теж елементом ринку землі, і вдало відпрацьована вона стала б запорукою належного ринку. У нас же за функціонування протягом двох

⁴ Пілот по продажам землі запустят в этом году — Павленко. 09.10.2015// Електронний ресурс. – Доступний з: <http://latifundist.com/novosti/28773-pilot-po-prodazham-zemli-zapustyat-v-etom-godu-pavlenko>

⁵ За висловом очільника Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. Див.: Мартинюк М. Земельна реформа: компромісний сценарій // Дзеркало тижня. – 2015 р. - № 39.

десятироків слабо регульованої оренди землі (щодо обмеження площі сільгоспугідь, відповідальності орендарів за збереження рівня родючості і інших якісних параметрів використовуваних земель тощо) важко сподіватися запровадження жорстких норм функціонування ринку землі. Так, за нинішньої масштабної концентрації орендованої землі в окремих агрохолдингах – по декілька сотень тисяч гектарів, можна лише здогадуватися про схеми набуття їх у власність у цих величезних масштабах, за законодавчого обмеження норми їх перебування у власності (чи 100, чи 500 і навіть більше гектарів). Очевидно, що за такого стану ринок не стане «лікарем» існуючих проблем, а буде інструментом подальшої реалізації своїх інтересів орендарями уже в умовах ринку землі.

Слід зазначити, що у розвинених країнах вимоги до орендарів і покупців землі майже однакові – щодо межі землекористування і власності, проживання у місцевості, професійної підготовки і досвіду роботи, охорони землі.

Експертну оцінку щодо покупців і продавців землі за запровадження ринку землі, їхніх вигод і ризиків та необхідних державних заходів наведено в табл. 1 і 2.

Таблиця 1. Оцінки щодо можливих покупців сільгоспземель і заходи регулювання*

Категорії покупців землі	Потреба у землі	Наявність фінансів для купівлі	Мета купівлі землі	Заходи
Особисті селянські господарства	–	–	розширення до фермерського	кредитування, державна підтримка
Фермерські господарства	–,+	–	розширення	кредитування, підтримка
Сільськогосподарські підприємства	+	+	концентрація	обмеження площі
Структури агрохолдингового типу	+	+	надконцентрація	обмеження площі
Транснаціональні корпорації, інвестиційні фонди, уряди інших країн	+	+	продовольство для експорту, для населення своїх країн	заборона купівлі землі іноземцями

*За оцінками автора;+ означає позитивну відповідь, – негативну.

За проведеної земельної реформи сільгоспугіддя активно переходили у власність громадян, і у 2014 р. у них у власності і користуванні перебувало майже в 6 разів більше сільгоспугідь, ніж було у 1990 р. (15,9 млн проти 2,7 млн га). Переломний період наступив, і площа угідь у громадян офіційно почала зменшуватися загалом вже з 2014 року. За статистичними даними у громадян сільгоспугідь стало менше майже на 90 тис. га (порівняно з 2013 р.). Скорочення відбулося за рахунок земель, наданих для ведення товарного виробництва – майже на 80 тис. га (працюють різні схеми відчуження цих земель), а також сінокосіння та випасу і городництва (зменшувалися вже тривалий період 2005-2014 рр.).

Таблиця 2. Оцінки вигод і ризиків щодо продавців сільгоспземель і необхідних державних заходів

Категорії продавців землі	Вигоди від продажу землі	Ризики	Заходи на рівні держави
Селяни та інші громадяни, що мають паї (насамперед – спадкоємці, що не проживають у селі; частина селян похилого віку; тих, хто мають потребу в грошах)	одноразова сума коштів, підвищення орендної плати	обезземелення, залишення без орендної плати, без місця прикладання праці	взяття на облік по безробіттю і виплата допомоги
Держава (державні землі)	одноразова сума коштів	відсутність землі для надання соціально незахищеним громадянам, для суспільних потреб	витрати на викуп землі у власників для суспільних потреб
Сільські громади (комунальні землі)	одноразова сума коштів	відсутність землі для потреб громади	витрати на викуп землі у власників для суспільних потреб

Відтак, можна оцінити, що особисті селянські господарства, як потенційні покупці на ринку землі, очевидно не мають потреби і грошових ресурсів для її придбання. Законодавчо закріплена можливість приєднання паїв до особистого господарства практично задовольняє і в подальшому задовольнятиме потребу в землі. Розширення земельного масиву і ідентифікація особистого селянського господарства як фермерського за

нинішніх умов підтримки їх розвитку, як показує досвід, поки що не є «мрією» голів цих господарств.

Фермерські господарства мали б бажання розширити свій земельний фонд, проте невизначеною є наявність у них необхідних коштів для купівлі угідь. З цією метою необхідні державна їх підтримка за цільовими програмами, у тому числі з надання пільгових кредитів для придбання землі і модернізації господарств.

Сільськогосподарські підприємства і особливо ті, які входять в агрохолдингові структури, мають інтерес і грошові ресурси для формування банку власності на землю при запровадженні ринку землі. Важливо обмежити верхню межу площі земель у власності фізичних осіб, щоб не допустити надконцентрації землі.

З боку продавців є частина власників (особливо спадкоємці, які не проживають у селі; особи похилого віку), які чекають впровадження ринку землі, щоб продати свою землю. І саме їм доцільно надати таку можливість. Зважаючи на те, що майже 2/3 громадян (з 7 млн.), які внаслідок реформи отримали земельні ділянки – паї, були пенсіонерами та особами похилого віку, то частка бажаючих продати свою землю досягатиме 30-40% (а не 10-15%, як оцінюють деякі фахівці).

У перших рядах продавців землі будуть безробітні селяни, які мають потребу в коштах, маргіналізовані власники землі. Одержана одноразова сума коштів швидко використається ними для нагальних потреб (лікування, навчання дітей тощо). Соціальний наслідок може проявитися в тому, що, не маючи місця прикладання праці і одержання доходів, а після продажу землі – ще й власності, вони матимуть всі підстави претендувати на обліковування безробітними і виплати по безробіттю.

З наведеного вище можна стверджувати, що останнім часом відбувається вже офіційно констатований перерозподіл сільгоспугідь від громадян до сільськогосподарських підприємств (не говорячи про різні тіньові схеми переходу власності на землю). Після тривалого зменшення

площі, намітилася тенденція збільшення земельного банку у сільгоспідприємствах – на 111 тис. га у 2014 проти 2013 р., у фермерських господарствах – на 256 тис. га за рік (табл. 3).

Таблиця 3. Зміни сільгоспугідь за категоріями землевласників і землекористувачів за 1990-2014 рр., тис. га

Показник	1995 до 1990	2000 до 1995	2005 до 2000	2010 до 2005	2014 до 2010	2014 до 2013
Сільгоспідприємства	-4305,8	-6677,2	-9264,9	-2156,7	-457,6	111,7
Фермерські господарства	784,4	1371,2	1503,6	629,6	416,9	256,0
Громадяни	1919,6	2954,8	6379,3	975,6	-29,6	-89,5
у тому числі: особисті селянські господарства	1398,6	448,8	399,1	219,6	103,0	5,1
ділянки для ведення товарного виробництва	–	2306,7	6044,7	1060,9	12,3	-79,7
колективні сади	49,9	3,0	0,5	3,0	3,9	0,1
ділянки для городництва	269,7	-35,3	-71,8	-38,1	-14,3	-2,2
для сінокосіння та випасу худоби	1198,7	230,8	4,1	-271,2	-135,2	-13,1

Розраховано за стат. зб. Сільське господарство України за 2014 рік. / Державна служба статистики України. – К., 2015. – С. 71

Отже, окремі громадяни перестали використовувати надані їм ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (ці угіддя могли бути переведені у категорію земель для ведення особистого селянського господарства, які простіше вивести з категорії сільгоспземель і в подальшому використовувати для інших цілей; передали їх в оренду; власники померли, не маючи спадкоємців; передали через третейські суди в обмін за борги). І це є ще одним підтвердженням відсутності у громадян інтересу до нарощування площі землі для товарного виробництва. Тим більше, якщо земельні ділянки їм прийдеться купувати за впровадження ринку землі.

З проведеного аналізу є підстави констатувати, що «роздача» землі державою призупиняється і відбувається перехід на ринкові механізми її придбання. Проте поки що не відмінено право громадян на отримання у власність та користування декількох соток землі для особистих цілей і майже 10 млн осіб поки що ще не використали це право. Однозначно, у держави

завжди повинен бути фонд перерозподілу земель для вразливих верств населення з метою надання їм хоча б ділянок для самозабезпечення сільськогосподарською продукцією. Сьогодні цим фондом можна вважати землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування, їх обліковується 4,5 млн га, що становить 11% усіх сільгоспугідь⁶. Ці аргументи потрібно врахувати при заявленому останнім часом «компромісному сценарії» – проекті продажу сільгоспземель державної форми власності⁷. Невиважений розпродаж державних земель може призвести до відсутності земель для надання соціально незахищеним громадянам та для суспільних потреб.

Для відповіді на запитання «чи варто селянам обробляти свою земельну ділянку – пай, чи продати її» проведено оцінки за двома варіантами. У варіанті I розраховано дохід на одне домогосподарство у сільській місцевості від сільськогосподарської діяльності у своєму господарстві, а у варіанті II оцінено вигідність продажу 1 га угідь з покладанням коштів у банк і отримання доходу за депозитом.

Варіант 1. Грошові доходи від сільськогосподарської діяльності у особистому селянському господарстві всього за рік становили у середньому 11 605 грн.⁸ у тому числі:

- від продажу сільгосппродукції 4926 грн., $(410,51 \cdot 12)$,
- вартість спожитої с-г продукції з господарства 5904 грн., $(491,98 \cdot 12)$,
- допомога родичам продовольством 775 грн. $(64,56 \cdot 12)$.

Витрати на особисте селянське господарство склали 2378 грн. $198,16 \cdot 12$). Отже, дохід (враховуючи оплату праці) становив – 9227 грн.

⁶ Структура, динаміка та розподіл земельного фонду України (станом на 1 січня 2014 р). Державне агентство земельних ресурсів України. – К., 2014. – С. 9.

⁷ Мартинюк М. Земельна реформа: компромісний сценарій // Дзеркало тижня. – 2015 р. – № 39.

⁸ Витрати і ресурси домогосподарств України у 2014 році: стат. зб. Держслужба статистики України. – К., 2015. – С. 68, 243; Сільське господарство України 2014 рік: стат. зб. Держслужба статистики України. – К., 2015. – С. 172.

Доход у розрахунку на 1 га – 7502 грн. (9227 грн./1,23 га – середній розмір землі у сільських домогосподарствах).

Довідково: доход від підприємницької діяльності та самозайнятості у розрахунку на одне домогосподарство за рік становив 2711 грн., що менше доходу від сільськогосподарської діяльності в особистому господарстві. Оплата праці у членів сільських домогосподарств становила 18 423 грн. однак можливості зайнятості найманою працею у селі обмежені.

Варіант II. Якщо б селянин продав 1 га сільськогосподарських угідь за ціною на рівні нормативної грошової оцінки ріллі – 20,6 тис. грн. у 2014 р., 25,8 тис. грн. у 2015 р. і поклав отримані за продану землю кошти у банк за депозитної ставки 20%, то це б забезпечило йому *доход* – 4125 грн. у 2014 р. і 5150 грн. у 2015 році.

Разом з тим, загальновідомо, що вкладення коштів у банк обтяжено доволі високим ризиком. Порівнюючи наведені два варіанти, є підстави зробити висновок, що *праця на своїй землі* за належної підтримки державою малих форм господарювання, фермерських господарств сімейного типу *може бути стабільним джерелом доходу для селян.*

Отже, від сформованого інституційного середовища при запровадженні ринку землі значною мірою буде залежати й ціна землі. Чи матеріально зубожілі селяни оперативно продадуть свою землю за безцінь, чи спроможні селяни, маючи можливість вибирати – за належної державної підтримки обробляти свою землю самим і отримувати від неї більш-менш стабільні доходи, чи продати землю? Тільки за забезпечення можливості вибору можна вести мову про свідомий вибір селян. Важливо за запровадження ринку землі убезпечитися від обезземелення тих селян, які мають бажання і можливості працювати на своїй землі, від необхідності збільшення обсягів державних соціальних виплат для тих осіб, які залишаться без місця прикладання праці, від зростання соціальної напруги і деградації потенціалу сільської території.

ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Вдовенко Н. М.,

д.е.н., доцент, завідувач кафедри глобальної економіки НУБіП України

За кордоном ринок землі сформувався вже давно. Найбільшу цінність для нас України досвід, де ринок земель працює та успішно розвивається (США, Велика Британія, Німеччина, Франція). Але не менший інтерес викликають питання становлення ринку земель та їх оцінки в країнах колишнього соціалістичного табору – Польщі, Чехії, Словаччині, Угорщині. У країнах Західної Європи в цілому по сільськогосподарському сектору кількість землі фіксована. Можливість для розширення сільськогосподарських угідь незначна або взагалі відсутня. Тільки у Нідерландах останнім часом було одержано невелику кількість землі для сільського господарства «відвоюванням» її у моря.

В цих країнах якщо який-небудь фермер відмовляється від сільськогосподарської діяльності або виходить на пенсію, інші можуть купити або взяти в оренду його землю. Але така можливість не виникає дуже часто, і ферми, відчувають певну скованість через нестачу землі. Ринок землі - можна вважати вільним у тому розумінні, що держава не обмежує право громадянина на купівлю та продаж землі й не впливає на її ціну (крім деяких випадків, наприклад у Франції, де є державний орган, який має переважне право на купівлю землі з метою поліпшення фермерської структури). У зв'язку з тим, що кількість операцій обмежена, ціни під час окремих продаж можуть коливатися в широких межах залежно від різних обставин. Ціни на сільськогосподарські землі у країнах Європейського Союзу відображають не тільки велику різницю в якості землі й вигідності розташування, а й попит на землі несільськогосподарського використання. Тому найвищі ціни в багатонаселених районах Північно-Західної Європи. Водночас для того, щоб бачити як же формувався ринок землі нами було

вивчено земельну реформу в Італії. Метою її є вилучення у землевласників лишків землі (понад 300 га), поділ великих господарств на малі й передача землі селянам. Основні моменти, характерні для італійської земельної реформи, такі.

По-перше, земля не роздавалася безкоштовно. Але розмір викупу був невеликий. Одержувачам землі надавалася 30-річна відстрочка сплати (у розмірі 3,5 % річних). Але сам факт, що земля мала ціну, викликав особливе ставлення до неї в одержувачів. Логіка проста. Якщо земля нічого не варта, то її хочуть брати всі, якщо землю потрібно купити, то її візьмуть тільки ті, хто буде на ній працювати.

По друге, у великих власників залишки землі були конфісковані з компенсацією у вигляді 5 %-них цінних паперів терміном на 25 років. Це дало можливість багатьом великим земельним власникам одержати кошти для інвестування створення великих рентабельних господарств. В основу оцінки лишків був покладений критерій ефективності використання земельного фонду. Якщо власник мав лишок землі, але господарство було ефективним, дохідним, то залишки землі не відбиралися.

По-третє, земля, одержана селянами у ході реформи, не одразу переходила в їхню власність. Протягом шести років майбутній власник землі залишався її користувачем, і тільки коли витримував випробувальний термін, ставав власником з оплатою решти її вартості або у розстрочку. У процесі створили кооперативи з переробки та реалізації сільськогосподарської продукції, а їх члени одержували певні пільги і додаткове фінансування та технічну підтримку. Реформа пожвавила земельний ринок, сприяла концентрації земельного фонду і створенню ефективних господарств. Землю у ході реформи одержали й ті, хто не зміг її потім обробляти. Через це багато хто почав продавати землю, і через деякий час залишилися стійкі господарства, чиї наділи істотно зросли. 43 % господарств, які одержали в процесі реформи землю, збільшили свої наділи за рахунок купівлі. А засобом подібного перерозподілу був земельний ринок. У цілому стратегія

перетворення земельних відносин зорієнтована на ринкову концепцію, на перевірену світовою практикою модель із переважанням приватного землеволодіння.

Німеччині притаманний вільний ринок землі. Водночас державний контроль за продажем ділянок сільськогосподарського призначення в Німеччині досить суворий. Передбачено відповідний дозвільний порядок для наділів площею понад 1 га. Потенційний покупець має обґрунтувати мету придбання землі й подати свідоцтво щодо фахової підготовки. Згідно із законом потрібно, щоб людина мала профільну сільськогосподарську освіту, досвід роботи в аграрній сфері й можливість ефективно хазяйнувати.

Законодавство Франції зорієнтоване на збереження цільового призначення ділянок сільгосппризначення. Заборонено купівлю-продаж особливо родючих земель для несільськогосподарського використання. Французьке законодавство передбачає необхідність особливого дозволу на продаж землі іноземцям у двох випадках: якщо ціна угоди перевищує €38 млн або якщо йдеться про купівлю виноградників. Їх визнано важливою частиною національного багатства.

У США основна частина земельної політики формується на рівні штатів. Іноземцям не заборонено набувати у власність сільгоспугіддя країни, але в кожному окремому випадку вони повинні повідомляти про це міністра сільського господарства.

У 1998 році в Польщі ухвалили закон, який дозволив продавати сільгоспугіддя, а також дав змогу місцевим органам селянського самоврядування проводити торги й запроваджувати конкурсну систему розподілу земельних ресурсів, яка сприяє максимальній приватизації наділів та створенню ринку землі. Передача її селянам відбувається за договором купівлі-продажу або оренди (рис. 1). Крім того, у Польщі було запроваджено 12-річний мораторій на купівлю іноземними компаніями земель від моменту вступу в ЄС.

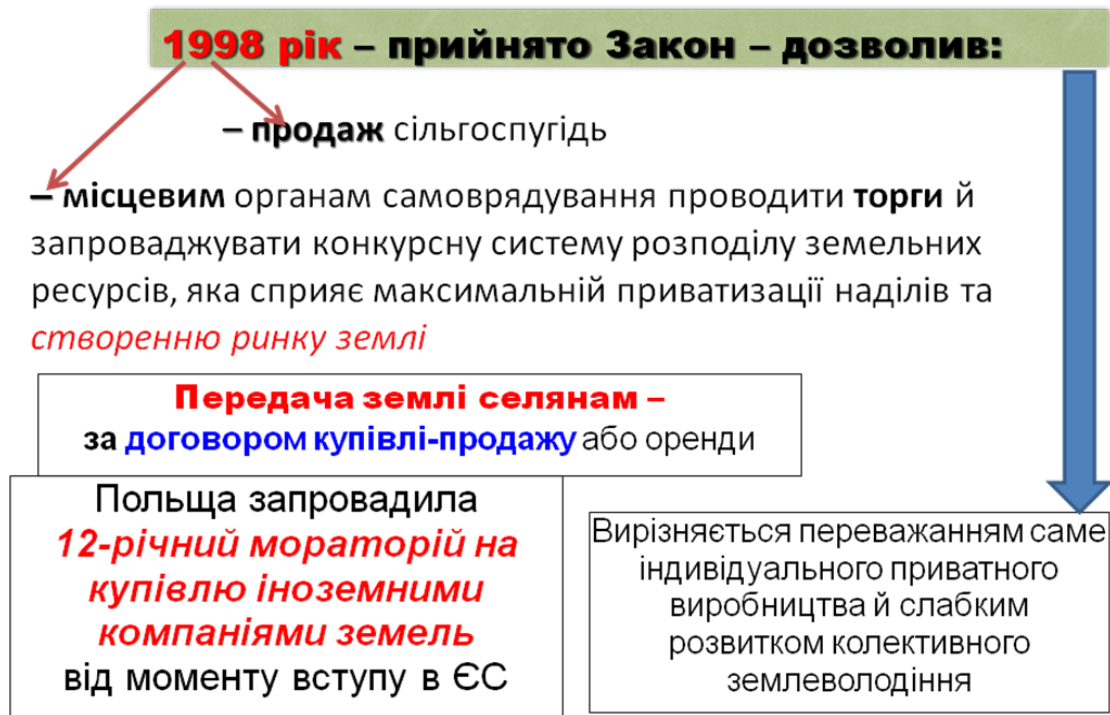


Рис. 1. Досвід формування ринку землі у Польщі

В Угорщині ще раніше у 1989 році був прийнятий закон про купівлю-продаж земель. Фактично запровадив їх вільний обіг. Громадяни можуть придбати до 300 га земель відповідного призначення. До 2011-го право їх купівлі-продажу поширювалося тільки на громадян Угорщини. Проте через відсутність вільних грошових ресурсів у більшості населення країни ціни на сільськогосподарські угіддя були дуже низькими – приблизно на 90 % нижчі від вартості угідь у країнах Західної Європи.

У 1990-1994 рр. через купівлю-продаж деякі фізичні особи придбали значні за розміром ділянки земель за контрибуційними сертифікатами. Нині закордонні громадяни самі можуть купувати землю, якщо проживають у цій державі понад три роки й займаються сільським господарством. В Угорщині під час купівлі сільськогосподарських угідь (до 100 га) власник може отримати банківський кредит на 10 років обсягом 70 % від вартості землі.

Отже, є можливість прийти до висновку, що пріоритетне право на придбання вітчизняних земельних ділянок сільськогосподарського призначення слід надавати особам, які пов'язані з аграрною діяльністю й мають відповідну освіту.

ЕКОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Рогач С. М.

*д.е.н., професор, завідувач кафедри економіки підприємства
ім. І. Н. Романенка НУБіП України*

Подальші трансформації земельних відносин, що відбуваються у процесі аграрної реформи, повинні бути спрямовані не лише на формування ринку земель, а й на більш раціональне використання земельних ресурсів, збереження родючості ґрунтів, забезпечення належної охорони земель та екологізацію сільськогосподарського виробництва в цілому.

Тому, при запровадженні ринку земельних ресурсів та забезпеченні умов зняття мораторію на приватизацію сільськогосподарських угідь слід враховувати і їх екологічний стан, який наразі характеризується низкою негативних тенденцій.

Зокрема, це висока сільськогосподарська освоєність та розораність земель. Переважну частку у загальному земельному фонді України займають землі сільськогосподарського призначення (70,8% території країни). При цьому найвищою сільськогосподарською освоєністю характеризуються відносно родючі землі Запорізької, Одеської, Дніпропетровської, Херсонської областей. На долю України приходить біля 0,45% світового земельного фонду, при цьому рілля займає 2,4% світової її площі. За загальноресурсними показниками землекористування, Україна також характеризується надзвичайно високим рівнем освоєння життєвого простору і тільки близько 7% території можна віднести до антропогенно незміненої. Як зарубіжними так і вітчизняними фахівцями науково обґрунтовано, що суспільно ефективним та екологічно безпечним слід вважати землегосподарювання на територіях, де співвідношення природних ландшафтів, антропогенно змінених територій та виробничих ландшафтів наближається чи дорівнює співвідношенню 5:4:1. У рекомендаціях ООН зазначається, що ліси повинні займати 50% території (в

Україні фактично 17,6%), сільськогосподарські угіддя – 45% (фактично - 70,8%), забудовані землі – 5% (фактично 4,2%).

Також до негативних тенденцій слід віднести зростання дефіциту гумусу та основних елементів живлення в ґрунтах. Даний екологічний аспект сільськогосподарського землекористування обумовлюється, насамперед, недосконалістю структури посівних площ, яка зазнала значних змін у напрямі збільшення частки культур, що користуються підвищеним попитом на ринку. Так, за період з 1990 по 2015 рр. частка таких культур як кукурудза, соняшник, ріпак мали чітку тенденцію до зростання (рис 1.).

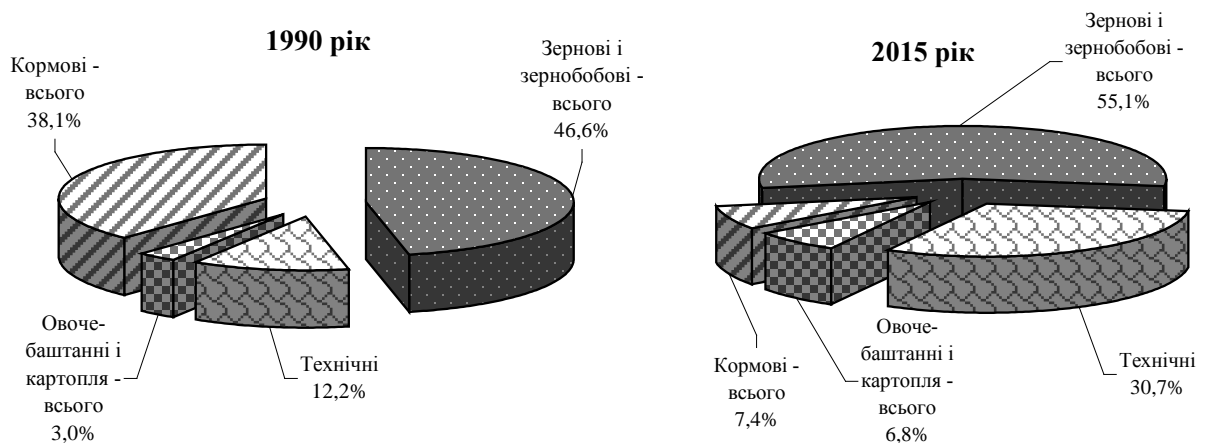


Рис. 1. Структура посівних площ у сільськогосподарських підприємствах України

У 2014р концентрація посівів кукурудзи у 29 господарствах складала майже 100%, більше 85% - у 51 господарстві. Слід зазначити, що це господарства із орендованою площею землекористування більше 2тис. гектар. У невеликих за площею господарствах від 100-350 га питома вага даної культури знаходиться на оптимальному рівні 4-14%. Подібна тенденція характерна і при вирощуванні соняшника. Підприємства із площею землекористування більше 1 тис. га мають у структурі посівів від 70-100% цієї культури, а всього в Україні у підприємствах, які вирощують соняшник знаходиться - 23,1 % ріллі (7,5 млн. га при оптимальній площі 1,8 -2 млн. га).

Формування врожаю названих культур відбувається за рахунок виносу з ґрунту значної кількості поживних речовин. Так, при середній урожайності 15-20 ц /га соняшник і рапс виносять від 200 до 260 кг поживних речовин з гектара.

Основними заходами щодо поповнення даних поживних речовин є застосування добрив. Результати аналізу стану їх використання свідчать, що забезпеченість землеробства мінеральними добривами становить 48% до потреби, відповідно, органічними добривами – 5% від потреби. Така кількість внесених добрив не може забезпечити бездефіцитного балансу гумусу та поживних речовин у ґрунтах України. Відповідно не дотримується основний закон землеробства: винесення поживних речовин повинне компенсуватися шляхом їх повернення в ґрунт. Як наслідок, останніми роками спостерігається від’ємний баланс гумусу та поживних речовин у ґрунті. Негативним є і те, що зі зниженням обсягів внесення органічних та мінеральних добрив, відбувається порушення їх співвідношення і перевищення норм азотистих сполук.

За розрахунками фахівців для реалізації завдань з нарощування виробництва продукції рослинництва в середньому по Україні необхідно збільшити річну норму внесення мінеральних добрив до 150 кг/га, органічних – 10,4 т/га, площі використання засобів захисту рослин розширити до 20 млн. гектар⁹.

На фоні низьких обсягів внесення мінеральних і практично повної відсутності внесення органічних добрив, спостерігається зниження вмісту у ґрунтах гумусу (0,5-0,6 тонн/га щорічно), що посилює мінералізацію ґрунтів, призводить до зниження родючості земель. За останні 20 років вміст гумусу зменшився на 0,22% (ці втрати в розрізі держави оцінюються в 453,4 мільярда грн.). За даними останнього агрохімічного обстеження в Україні практично

⁹ Стратегічні напрями розвитку земельних відносин у сільському господарстві на період до 2020 року / [Федоров М. М., Ходаківська О. В., Корчинська С. Г., Солов'яненко Н. А.]; за ред. Ю. О. Лупенка, М. М. Федорова. – К. : ННЦ ІАЕ, 2012. – 58 с.

зникли ґрунти з високим вмістом гумусу, так якщо у 1990р. вони становили 36,9%, то зараз лише 3%. Для вирішення даної проблеми важливим завданням є внесення оптимальних доз органічних добрив які зможуть забезпечити його бездефіцитний баланс (рис. 2).

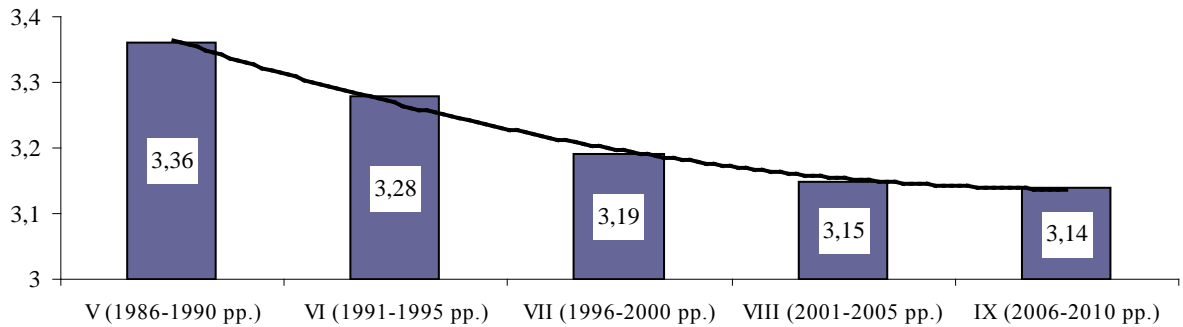


Рис.2. Вміст гумусу у ґрунтах України за даними агрохімічних обстежень

Складною залишається ситуація із поширеністю деградаційних процесів у землекористуванні України. За даними Держземагентства України станом на 01.01. 2015р. нараховується 13,3 млн. га с.-г. угідь, що піддаються дії вітрової ерозії (22,0% від загальної площі цих угідь), у тому числі 12,6 млн. га орних земель. Водна ерозія розповсюджена на площі 19,4 млн. га (32,1% с.-г. земель) Площа еродованих земель щорічно зростає на 80-100 тис. гектар. Еколого-економічні збитки від ерозії ґрунтів складають приблизно 9,1 млрд. гривень. При цьому 10,7 млн. га (17,7 % с-г угідь) складають кислі ґрунти, 2.2 млн. га (3,5%) – солонцюваті ¹⁰.

Також слід зазначити, що досить небезпечним явищем є забруднення ґрунтів і ґрунтових вод пестицидами, радіонуклідами та важкими металами. На даний час, 4,6 млн. га сільськогосподарських угідь (12% загальної площі) мають високий рівень радіоактивного забруднення, біля 20% території України забруднено важкими металами, близько 8 млн. га земель – стійкими хлороорганічними препаратами (пестицидами).

¹⁰ Офіційний веб-сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. Електронний ресурс [land.gov.ua]

Врахування екологічної складової при запровадженні ринку сільськогосподарських земель потребує вироблення чітких механізмів проведення цілеспрямованої державної політики в напрямках:

- запровадження державного контролю за проведенням заходів щодо збереження і відтворення родючості ґрунтів та економічного стимулювання власників землі, землекористувачів і орендарів земельних ділянок за підвищення родючості і поліпшення їх екологічного стану та санкції при погіршенні цих показників. Зокрема, у Франції законодавчо закріплено певну кількість обмежень, які визначені сільським, екологічним та урбаністичним Кодексами і стосуються вони не стільки землі, скільки права займатися агровиробництвом;

- проведення систематичних ґрунтових обстежень та моніторингу земель. Так, ст. 54 Закону України (від 19.06.2003р. №962-IV) «Про охорону земель» визначено, що суцільне ґрунтове обстеження має проводитись через кожні 20 років (останнє таке обстеження проводилось у 1983р). Важливо забезпечити й постійний моніторинг земель, який би відображав реальний стан земель, оскільки агрохімічні обстеження мають обмежені можливості;

- формування інституту обмежень у землекористуванні, пов'язаному з охороною земель, та забезпечення екологічної збалансованості територій. З метою уникнення подрібнення земельних ділянок сільськогосподарського призначення під час їх успадкування необхідне встановлення мінімального розміру такої ділянки, яка не підлягає поділу;

- створення міцного економічно активного середнього класу землевласників, здатного раціонально та ефективно використовувати земельний потенціал;

- вжиття заходів щодо вилучення з інтенсивного використання деградованих, малопродуктивних та техногенно забруднених земель сільськогосподарського призначення, передбачивши фінансування цих робіт окремою статтею державного бюджету. Під час паювання можливість

впорядкування і виділення орнонепридатних (деградованих) земель не була використана;

- поетапного відновлення і реконструкції зрошувальних систем і забезпечення сталого їх функціонування.

Все це зумовлює необхідність проведення розумного коригування структури використання сільськогосподарських угідь з точки зору раціонального природокористування та потреб суспільства у сільськогосподарській продукції. В умовах ринкової економіки необхідна гнучка, науково обґрунтована система землекористування для кожного району, сільськогосподарського підприємства і фермерського господарства, що відповідає інтересам усіх категорій землевласників і забезпечує високу продуктивність ріллі, збереження і відтворення родючості ґрунту. Держава в обігу земель повинна виступати консолідатором земель та дієвим інструментом забезпечення стабільності й ефективності сільськогосподарського землекористування та стійкої соціально та екологічно спрямованої політики в сфері земельних відносин.

В іншому випадку, задовольняючи запити ринку сьогодні, нам не уникнути подальшого зниження рівня родючості ґрунту, що загрожує серйозними екологічними, економічними та соціальними наслідками в майбутньому. Кон'юнктура ринку не повинна бути пріоритетом над збереженням родючості ґрунтів, і не може виправдовувати порушення науково обґрунтованої системи землеробства.

РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РИНКУ ФРАНЦІЇ

Кірейцева О.В.

к.е.н., доцент кафедри глобальної економіки НУБіП України

Ринок землі є невід’ємною частиною економіки будь-якої розвинутої держави. Земля - найважливіший ресурс, що посідає виняткове місце в житті і діяльності будь-якого суспільства. Земля не є класичним товаром і тому ринок землі володіє цілою низкою специфічних особливостей. Для подальшого ефективного розвитку земельних відносин в Україні необхідно вивчати досвід розвинених країн, в яких існує налагоджений ринок сільськогосподарських земель декілька десятиліть.

Ще в 1946 році, коли в Радянському Союзі оренда була заборонена, у Франції був прийнятий статут оренди землі, який діє і по сьогоднішній день і повністю знаходиться на стороні орендаря. До прийняття цього закону орендар був практично безправним – термін оренди був тільки один рік, власник вибирав орендаря за вищою орендною платою, він був багатим і головним, а орендар – бідним і залежним. Тепер є дуже багаті орендарі, які орендують великі землі. Раніше власник земельних ділянок мав 2-3 орендаря, а тепер орендарі мають 5-6 власників. Мінімальний термін оренди землі у Франції 9 років, максимальний – 90.

До 9 років оренди власник не має ніякого права на свою землю. Після 9 років власник земельної ділянки може забрати землю тільки для власного користування або для сім’ї, тобто, якщо він сам буде працювати на своїй землі (або члени його сім’ї). Тільки після 25 років оренди власник може продати свою землю, яка орендується, або змінити орендаря.

В кожному регіоні орендодавці лімітовані в розмірі орендної плати. Держава встановлює мінімально та максимально допустимий розмір орендної плати.

Статут призводить до значної конкуренції в момент доступу до оренди. Навіть якщо орендар готовий платити орендну плату вищу дозволеної за законом – це заборонено.

У Франції перебувають під орендою 75% землі. Це найбільший процент оренди в Європі. В більшості випадків – це «сімейна оренда». Батько потрохи викупляє орендовану ним землю і передає її в оренду родичам (сину, брату, племіннику). Друга частина, десь 10% - це селяни, які передають свої землі в оренду підприємствам, в яких самі працюють. І лише 15% відсотків – це так би мовити «чиста капіталістична» оренда.

Орендна плата становить 100 - 150 євро/га на рік. Якщо орендар проводить якісь покращення ґрунту – власник повністю це компенсує з амортизацією. На сьогоднішній день у Франції близько 6 млн. власників та 400 тис. орендарів. Така велика кількість власників пояснюється тим, що з кожним поколінням їх число помножується (батько ділить землю між дітьми, діти, в свою чергу, між своїми дітьми і так далі).

Для власників нема ліміту в величині їх земельних володінь. Для орендарів максимально дозволено 200 га. Наприклад, орендар хоче збільшити орендовані землі з 100 га до 150 га за рахунок сусідської землі. Він повинен подати заяву в префектуру (місцева адміністрація) про свої наміри, яка в свою чергу друкує оголошення. І якщо знайдеться орендар, який має менше землі ніж попередній (навіть якщо він буде платити меншу орендну плату) земля надається останньому.

Ціна винайнятої землі визначається в залежності від часу між датою продажу і завершенням оренди. Так, коли власник хоче продати орендоване майно, першим потенційним клієнтом стає його орендар, який буде намагатись збити ціну і відсунути якомога далі дату придбання. Більше 70% орендованого майна яке виставлено на продаж, придбано фермерами які вже займають його.

При продажу, орендована земля обговорюється, в середньому, в чверть дешевше ніж ціна на вільну землю. Ця різниця цін витікає з орендного

статуту у Франції, від місцевої структури власності, і часу який лишається до завершення орендного контракту.

Ціна продажу сільськогосподарських угідь (регіон Пуату-Шарант, Франція), євро/гектар: мін. 1160 євро за гектар макс. 6200.

Ціна виноградників місцевості Коньяк, євро/гектар: мін. 12000 євро за гектар макс. 38000.

Важливу роль в регулюванні ринку землі у Франції відіграє така організація як САФЕР (SAFER) - товариство розвитку та облаштування сільськогосподарських земель.

Сафери у Франції – анонімні товариства на які покладено місію загально національного інтересу. Вони були створені у 1960 році у перспективі підготовки французького сільського господарства до конкуренції, який мав сприяти “спільний ринок”, що саме тоді створювався між Німеччиною, Бельгією, Італією, Францією, Люксембургом і Нідерландами.

Сафери – регіональні угруповання. Кожен з них контролюється двома комісарами уряду, один з яких представляє Міністерство сільського господарства і другий – Міністерство фінансів. Їх адміністративна рада нараховує від 12 до 24 чоловік, з яких як мінімум третина представляє місцеву владу (регіону і департаменту). Інші адміністратори – професійні сільськогосподарські відповідальні особи, представники сільськогосподарської власності та лісового господарства, два представника національних органів (АСП – Агенція Служби Оплати, Земля Європи Дорадчого Товариства з питань земельного сільського облаштування).

Перший вид діяльності САФЕР – купівля землі на пряму у власників – це 90% діяльності САФЕР, яку потім ця організація повинна продати. Організація не прибуткова, вона покликана покращити життя сільськогосподарських виробників. При купівлі землі у САФЕР – покупець не виплачує податок на продаж-купівлю нерухомості (4,5%). Продається

земля не тому, хто дає більшу суму, а тому, хто потребує збільшення земельної площі.

Для того щоб бути в змозі орієнтувати значну кількість гектарів до облаштування і лімітувати збільшення, Сафери отримали право на першочергове придбання з 1962 року. Звичайно, агентства нерухомості не задоволені цим, але покупець може вибирати. Кожний нотаріус повинен надіслати всі договори купівлі-продажу сільськогосподарської землі в САФЕР. Після цього товариство розглядає їх 2 місяці, щоб сказати – чи купує воно цю землю чи ні (10% діяльності).

В випадку, коли земля продається дуже дорого (і є покупець), САФЕР може знизити ціну (1% з 10% випадків). При цьому продавець може передумати продавати, але покупець нічого не може зробити. Це робиться для боротьби із земельною спекуляцією.

Коли Сафери займаються продажем земельного майна, вони зобов'язані організувати тендер. Щоб обрати кандидата на базі його проекту, Сафери зобов'язані зібрати Технічну Раду департаменту, яка виголосить думку щодо обраних кандидатів. Вибір відбувається в залежності від пріоритетів проголошених Саферами. Вибір не припадає на того хто більше запропонує. Ціна на продаж фіксується в залежності від схеми. Технічний комітет складається з акціонерів Сафер і представників сільськогосподарських репрезентативних профспілок, з огляду на результати отримані на виборах Сільськогосподарських Палат, і представників мерів. Остаточні рішення приймає адміністративна рада. Обидва комісари уряду можуть проголосити вето, і в такому разі Сафер повинна буде зробити нові пропозиції надання.

Окрім права втручання на земельний ринок, Сафери можуть вдаватися до орендного посередництва, тобто шукати для власника орендарів, фермерів. Вони можуть винаймати у сільськогосподарника майно надане власником.

Завдяки використанню першочергового права, вони проінформовані про всі земельні транзакції, завдяки чому можуть створити обсерваторію сільських земельних ринків.

САФЕР не зразу продає куплені землі, воно чекає, наприклад, коли сусіда придбаної ним ділянки теж буде продавати свою землю (для не розпорошення ділянок). Для цього треба інколи чекати 3-4 роки і це коштує дорого.

Кожний рік у Франції продається 500 тис. га сільськогосподарської землі (всього 33 млн. га). Кожного року, Сафер продає і купує 80000 – 100000 гектарів, тобто четверту чи п'яту частину французького сільськогосподарського земельного ринку. Вони проводять свою роботу в основному на базі взаємної згоди, тоді як придбання за першочерговим правом складає 10 - 15% операцій. Використання права на першочергове придбання може відбуватись тільки в силу причин перелічених законом, за згоди 2 комісарів уряду на базі досьє яке доводить що втручання Сафер приведе до кращого рішення, ніж те яке би мало місце в результаті звичайного ринку [6].

Таким чином, ринок сільськогосподарських земель в Україні існує тільки у вигляді оренди. В свою чергу, сільськогосподарський земельний ринок Франції існує. Французьку землю може купити будь хто, але при цьому в законодавстві Франції існує багато обмежень щодо її використання.

Для подальшого розвитку земельного ринку України, є корисним, і навіть, необхідним, використання французького досвіду.

Створення державних організацій типу САФЕР дасть можливість уникнути багатьох помилок при знятті мораторію на продаж земель. Так це допоможе встановити фіксовані ціни на сільськогосподарську землю, запобігти розпорошенню земельних паїв, захистити простих фермерів, створити єдину національну базу (при першочерговому праві на продаж, для чого потрібно прийняти відповідний закон) сільськогосподарських земель.

НАУКОВЕ ВИДАННЯ

НІКОЛАСЕНКО Станіслав Миколайович,

КВАША Сергій Миколайович,

ІЛЬЧУК Микола Максимович.

ДІБРОВА Анатолій Дмитрович

ПОПОВА Ольга Леонтівна

ВДОВЕНКО Наталія Михайлівна

РОГАЧ Світлана Михайлівна

КІРЕЙЦЕВА Олена Василівна