

ТРАНСФОРМАЦІЙНІ ПРОЦЕСИ РОЗВИТКУ СОЦІАЛЬНО-ОРІЄНТОВНОГО РИНКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ПАЇВ

У статті досліджено проблеми формування ринку земельних паїв. Розглянуто особливості та передумови можливого зняття мораторію на купівлю-продажу земельних паїв, обґрунтовується місце оренди у розбудові земельних відносин з точки зору їх впливу на конкурентоспроможність національної економіки.

Ключові слова: земельні ресурси, землеустрій, конкурентоспроможність, земельна рента, грошова оцінка землі, рілля, ринок землі.

В статье исследованы проблемы формирования рынка земельных паев. Рассмотрены особенности и предпосылки возможного снятия моратория на покупку-продажу земельных паев, обосновывается место аренды в перестройке земельных отношений с точки зрения их влияния на конкурентоспособность национальной экономики.

Ключевые слова: земельные ресурсы, землеустройство, конкурентоспособность, земельная рента, денежная оценка земли, пашня, рынок земли.

The problems of land shares tock are researched in the article. Peculiarities and reasons of cancelling moratorium for selling-buying of land shares are considered. The place of rent is proved in the development of land relations from the point of view of their influence on competitions of national economy.

Key words: land resources, land use, competitiveness, the land rent, pecuniary evaluation of the land, plough-land, lend market.

Постановка проблеми. У результаті аналізу стану підготовки державою до запровадження вільного ринку земель, стає зрозумілим, що з початку 2013 року суспільство буде змушене прийняти зняття мораторію на купівлю-продажу земельних паїв. З цією метою вже прийнято закон «Про державний земельний кадастр», на засіданні Верховної Ради України розглянуто законопроект «Про ринок земель», які є умовою впровадження ринку земель. Президент України Віктор Янукович обстоює позицію зростання ділової активності чиновників у сфері регулювання земельних відносин щодо недопущення зволікання з розвитком ринку землі, оскільки, за його словами, «кожен день зволікання із запровадженням повноцінного земельного ринку призводить до втрат найбільшого багатства країн сільськогосподарських земель та збагачення шахраїв тіньового ринку» [8], «в цьому майбутнє розвитку села і регіонів» [13]. Відтак, міністр аграрної політики та продовольства України теж відзначає, що запровадження ринку землі сільськогосподарського призначення позитивно позначиться на житті кожного українського селянина.

Науковці Національного наукового центру «Інститут аграрної економіки» запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення розглядають як передумову формування прозорих взаємовідносин на ринку земельних ресурсів, що

дозволить збільшити прибутковість сільського господарства України до 70 млрд грн при сьогоднішніх 5 млрд грн [3]. На питання формування та розвитку ринку земель в Україні звертають увагу такі науковці, як Д. С. Добряк, В. М. Месель-Веселяк, П. Т. Саблук, А. М. Третяк, М. Н. Федоров, В. В. Юрчишин, А. Г. Мартин та ін. Але дотепер питання формування та розвитку ринку земельних паїв залишається досить дискусійним як у теоретичному, так і в прикладному аспектах. До того ж нині немає відповіді на основне питання – ринок земельних паїв повинен співставлятися з ціллю забезпечення конкурентоспроможності національної економіки чи економіки села та соціального захисту селян.

Метою статті є формулювання наукового бачення розвитку соціально-орієнтованого ринку земельних паїв.

Вклад основного матеріалу. Суспільство і окремі політичні сили визнають неминучість формування і розвитку ринку землі, вказуючи на відведення йому чільного місця у державній стратегії розвитку аграрного сектора. Заради цього парламентом прийнято закон «Про державний земельний кадастр», який закладає основу для створення єдиної державної геоінформаційної системи відомостей про землі України та триває обговорення законопроектів «Про ринок земель», який визначається здатністю адаптуватися до перешкод на

шляху досягнення цілей стратегії забезпечення конкурентоспроможності аграрного сектора економіки. Але прийняття цих законів хоч і є необхідною, але не достатньою умовою запровадження цивілізованого ринку землі, який би позитивно позначався на якості життя кожного українського селянина та його родини, забезпечив збільшення якості надходжень у сільські та селищні бюджети з метою вкладання додаткових коштів у розвиток інфраструктури. Збереження тенденції поширення корупції, злочинності, «тіньової» економіки, несприятливого підприємницького клімату створює реальну загрозу скуповування земельних паїв фінансово-промисловими групами, в результаті чого активізується динаміка створення латифундій латиноамериканського типу з найманою дешевою робочою силою, дешевими земельними ресурсами та концентрацією землі у власності фінансових установ, оскільки «сфера державного регулювання», яка належить до землі, стала найбільш корумпованою в Україні [6]. Це означає, що є підстави вважати, що реального ринку земель як не було, так і не буде, але буде ринок монопольний. Увагу привертає те, що вже нині олігархічними клопатами «створено від 10 до 370 тис. га майже 60 латифундій, котрі використовують біля 25 % використовуваних сільгосп-підприємствами земель» [5, с. 15]. За іншими джерелами, «у державі є близько 30 латифундистів, котрі у своєму розпорядженні мають по 600 тисяч гектарів землі. Деякі вже до мільйона підбираються» [12]. Це звужує перспективи формування прозорого, цивілізованого ринку земельних паїв, оскільки ніхто не знає в чийх руках опиняться українські чорноземи. Хто за це буде відповідати – Президент України, Міністерство аграрної політики та продовольства чи Держземагентство?

Знаючи реалії нашого життя, можна спрогнозувати, що ніхто, на жаль, за низьку ефективність економічної стратегії держави відповідати не буде, а Україна сьогодні, як втомлена нація від реформ, нав'язаних такими міжнародними інституціями, як МВФ, Світовим банком, СБРР на угоду крупному капіталу, корумпованим державним структурам тощо протистояти вже не здатна.

Але це в жодному разі не означає застосування механізмів реприватизації, заборони формування і розвитку ринку землі, оскільки це призведе до дестабілізації економічного середовища як у середині країни, так і негативно відіб'ється на її міжнародному іміджі, буде створено загрозу для послідовності та прогресу ринкових перетворень.

Насамперед, важливо визначитися з феноменом «ринку землі». З нашої точки зору, ринок землі являє собою не тільки купівлю-продаж, але й дарування, міну, заставу, прийняття спадщини, оренду, емфітевзис. Тому принципово не вірним є розцінювати ринок землі як тільки купівлю-продаж земельних ділянок. Це дає підстави для досить значущого висновку: ринок землі існує стільки ж, скільки живуть люди на землі, і не є фактом її купівлі-продажу. Власне ринок землі і є організаційно-правовим механізмом, що забезпечує обіг земельних ділянок, гарантуючи захист прав на землю.

З огляду на це, цивілізований ринок землі повинен забезпечуватися «еластичністю» динаміки всіх форм права власності і користування на земельні паї.

Поряд з цим реалізація стратегії обігу земельних ділянок вимагає отримання чіткої відповіді, що держава планує продавати – землі сільсько-господарського призначення чи земельні паї, які за своєю суттю є абсолютно відмінними?

Судячи з офіційних виступів по радіо і телебаченню, публікацій у пресі Глави держави В. Януковича, Прем'єр-міністра М. Азарова, Міністра аграрної політики та продовольства М. Присяжнюка, голови Держземагенства С. Тимченка та багатьох інших вчених-економістів, об'єктом ринку земель, тобто купівлі-продажу є землі сільськогосподарського призначення.

У світлі цього відзначимо, що землі сільсько-господарського призначення включають, крім сільськогосподарських (рілля, багаторічні насадження, сіножаті та пасовища), і несільськогосподарські угіддя – господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові та інші захисні насадження, землі під господарськими будівлями і дворами, канави, кургани, землі тимчасової консервації [4].

Крім того, до цих земель належать земельні ділянки особистих селянських господарств, ведення підсобного господарства, земельні ділянки для садівництва, городництва та ін., на які не поширюється як процес паювання, так і мараторій на купівлю-продажу.

Саме це, власне, вказує на неправочинність формування основ ринку земельних паїв на базі земель сільськогосподарського призначення. Тобто, тут мова має йти не про продаж земель сільськогосподарського призначення, а про продаж земельних паїв. Тому цілком очевидним є те, що товарне сільськогосподарське виробництво повинно спиратись не на землі сільськогосподарського призначення, а на земельні паї з орієнтацією на інноваційний шлях розвитку аграрного сектора.

Фізична особа, купивши земельні паї, має юридичне право ухвалювати рішення про будь-які дії по відношенню до землі, що становить предмет власності. Мова йде про те, що тільки власник, розпоряджаючись своєю землею, може використовувати її для товарного сільськогосподарського виробництва, будівництва житлового будинку, саду, рекреаційно-оздоровчої, природно-заповідної діяльності та ін. У цьому випадку втрачає смисл усім відома догма про заборону зміни цільового призначення земель. Але, як зазначають фахівці, право розпорядження ототожнюється з функцією управління, що означає планування, організування, координацію і контроль за процесом реалізації розпорядження. У зв'язку з цим потрібно відійти від помилкової уяви про заборону зміни цільового призначення землі, спрямованої на девальвацію принципу планомірного використання земельних ресурсів.

Зважаючи на це, на наш погляд, визначальним правовим актом має стати закон України «Про зонування земель», завданням якого є встановлення зон для сільськогосподарської діяльності, житлової та

громадської забудови, природно-заповідної та природоохоронної діяльності, рекреаційної, оздоровчої, історико-культурної та водогосподарської діяльності, промисловості, транспорту, зон земель, щодо яких встановлюються обмеження у їх використанні, зон особливо цінних сільськогосподарських та лісових угідь тощо. Таке зонування стане точкою єднання національної економіки, довкола якої вирішуватимуться інтереси всіх суб'єктів господарювання на землі, органів влади в рамках сприятливого екологічного середовища. Лише органічне поєднання інтересів всіх суб'єктів національної економіки дозволить сформувати раціональну та ефективну конкурентну стратегію у підприємницькому середовищі кожного з них.

Наприклад, якщо в процесі зонування виявилось, що орні землі придатні для сільськогосподарського використання, то для жодних інших цілей вони не можуть бути використані. Якщо орні землі не придатні для сільськогосподарського використання і їх доцільно використовувати тільки для лісгосподарського, водогосподарського, природоохоронного, рекреаційного використання, то ніхто не має права їх застосовувати для інших цілей. У випадках, коли орні землі зовсім не придатні для сільськогосподарського використання, наприклад, забруднені важкими металами, то їх можна використовувати для цілей забудови. Показовим прикладом цього є Фрунзівський район Одеської області, коли в процесі розроблення схеми землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель цього району з сільськогосподарського використання було вилучено 14,4 % орних земель для згадуваних цілей.

Зміщення акценту у використанні земель, регламентованого відповідними зонами, зумовлює необхідність ухвалення закону України «Про заборону зміни цільового призначення земельних паїв» у рамках відповідних зон як умову поєднання державного регулювання з дотриманням інтересів приватного власника та ринкових важелів, що дозволить отримати економічну вигоду кожному члену суспільства, розширюючи можливість раціонального використання і охорони земель.

Ефективність господарської діяльності суб'єктів господарювання на землі у довгостроковому вимірі має досягатись завдяки максимальному наближенню до умов еквівалентності, тобто громадяни села продають земельні паї, тим хто виявив бажання їх купити, а покупець землі повинен обумовити інвестиційні зобов'язання щодо розвитку села (території), на якій він здійснюватиме господарську діяльність. До речі, в умовах колгоспно-радгоспної форми господарювання, коли останні, займаючись агровиробництвом, активно інвестували грошові кошти на розвиток села, відбувалося формування його інфраструктури та інших довгострокових заходів, спрямованих на оптимальне отримання позитивних результатів щодо зміцнення конкурентоспроможності аграрного сектора економіки. Така умова є однією із ключових передумов, оскільки ринкові трансформації позначаються на посиленні індивідуальних мотивів,

через що існує загроза фрагментації економічної системи, в тому числі аграрного сектора, що негативно відіб'ється на процесі формування конкурентоспроможності аграрного сектора економіки, і, врешті-решт, на ефективності економічної стратегії держави.

У зв'язку з цим, необхідним ключовим організаційним елементом з позиції зняття мораторію на продаж земельних паїв є ухвалення закону «Про розвиток сільських територій», який має своїм завданням недопущення антагоністичної суперечності між власниками земельних паїв та громадянами 28 500 сільських населених пунктів України. Проте нині дуже суперечливою є думка вищих органів державної влади, які ставлять перед собою завдання орієнтовані на «необезземелення українського селянина та ввести ринок землі таким чином, аби зберегти українське село і змусити його працювати на економіку аграрного сектора...» [11]. Зі сказаного випливає, що якщо перша частина фрази відповідає інтересам селянина, то друга – заганяє його у глухий кут, оскільки є прямим наслідком повернення до колгоспно-радгоспної системи. Це вже наша країна пережила, тому потрібно, щоб земельно-ресурсний потенціал сільських територій працював на село, на соціальний захист його громадян, а не навпаки.

Відзначимо, що на сучасному етапі становлення конкурентоспроможності аграрного сектора визначальним є спрямування зусиль на гармонізацію галузей сільськогосподарського виробництва, в першу чергу – розвитку тваринництва. Тому на законодавчому рівні необхідно прийняти норму, яка б регламентувала утримання на одиниці площі сільськогосподарських угідь чи ріллі певної кількості поголів'я тварин (ВРХ, свиней, птиці тощо), як головну умову відродження тваринництва, не поступаючись провідним країнам Європи і світу. Послідовна реалізація такої стратегії дозволить наростити поголів'я тварин у ближчі роки до рівня дореформеного періоду, коли на 100 га сільськогосподарських угідь припадало переважно від 50 до 80 і більше голів великої рогатої худоби. Нині ж, наприклад, у Миколаївській області кількість великої рогатої худоби на 100 га сільгоспугідь складає лише 7 голів, у тому числі корів – 4 голови, причому 86 % за рахунок господарств населення.

Не виключається, що у цій стратегії виробництвом тваринницької продукції на певній території можуть взяти участь і ті суб'єкти господарювання, які раніше не скористались правом отримання у приватну власність земельних паїв.

Але, як відомо, розвиток тваринництва має ту особливість, що воно може мати конкурентні переваги, посівши місце постачальника високо-технологічної продукції за умови, що за ним будуть закріплені відповідні землі, хоча на первинному ринку земельних паїв для цих цілей може не виявитись, оскільки вони перейдуть у власність тих, хто скористався цим правом раніше. Відтак, на вторинному ринку земля буде оцінена значно вище, що зумовлено тим, що якщо окрема ділянка земельного паю складатиме, за словами Міністра

аграрної політики та продовольства, 5-6 тис. грн/га, то після консолідації вона становитиме вже 15-20 тис. грн/га [9]. Таке зростання ціни зумовлено компактністю земельних ділянок, сформованих за рахунок земельних паїв, які до консолідації можуть носити характер вкраплених контурів у загальному масиві земель. З іншого боку, за перепродаж земельних ділянок у перший рік її придбання власник сплачуватиме держмитю за посвідчення угоди у розмірі 100 % нормативної грошової оцінки земельної ділянки. На другий, третій, четвертий і п'ятий роки таке держмитю складатиме відповідно 90; 80; 70 і 60 % [9]. Але справляння держмитю цілком очевидно ляже тягарем на плечі покупця, в результаті чого купівля земельного паю у його власника за перші три роки придбання перевищуватиме початкову ціну у 3-4 рази, хоча в наступні роки теоретично ціна може бути знижена.

Але, швидше за все, особа не зможе реалізувати свого права на власність земельних паїв з метою організації виробництва тваринницької продукції. Тому для того, щоб зацікавлена особа могла використати земельне благо у будь-який період свого життя, необхідно створити державний Земельний фонд, який служитиме джерелом доступу до земельних ділянок тих, хто поки не є її власником. З цією метою необхідно ухвалити закон «Про державний земельний фонд». Легальною підставою формування земельного фонду є землі запасу і резерву, площа яких в Україні складає майже 7 млн га, з яких 6 млн га використовуються неефективно. Крім того, земельний фонд буде формуватись за рахунок викупу землі у селян, бажаючих її продати, вилучення землі у суб'єктів господарювання, які своєю діяльністю погіршують її якісні характеристики, та ін.

При цьому слід взяти до уваги, що формування земельного фонду встановлюється за певною процедурою на основі Схем землеустрою відповідних адміністративно-територіальних утворень, де одним з головних завдань є розроблення науково-обґрунтованого плану розміщення галузей національного господарства на території України, її регіонів, сільських і селищних рад з урахуванням найліпших умов для їх розвитку і функціонування та максимального збереження і відтворення продуктивних сил сільськогосподарських угідь. Причому розроблення Схем землеустрою повинно спиратись на матеріали районних планіровок, які дозволяють адаптувати основні напрямки використання землі згідно з розвитком продуктивних сил і виробничих відносин відповідної території.

Досвід реалізації земельних відносин засвідчує, що загальні витрати на розробку таких Схем землеустрою на всій території України складатимуть орієнтовно не більше 200 млн грн, у тому числі у Миколаївській області – 11 млн грн..

Потрібно відзначити, що захист національного ринку земельних паїв від недобросовісної конкуренції має бути захищений антидемпінговим інструментарієм. Серед таких інструментів є грошова оцінка земель, яку необхідно адаптувати до світових цін з метою

розкриття національних конкурентних переваг. Однак нині грошова оцінка орних земель в Україні складає 20,9 тис. га. На тлі загальних негативних тенденцій на українському просторі, соціально-політичної невизначеності нині не простежується ефективна цінова політика щодо реальної ціни землі, хоча багато економістів, політиків, юристів, консультантів єдині в думках щодо необхідності її підвищення до рівня від 3 до 9 тис. дол. США [6, с. 29]. Враховуючи динамічну реалізацію зовнішньоекономічного співробітництва з країнами Європейського Союзу, Російською Федерацією та багатьма іншими країнами світу, високі якісні параметри чорноземів, грошова оцінка орних земель повинна зрости, принаймні, до середньоєвропейських, складаючи 8-9 тис. дол. США, в результаті чого спекуляція землею втратить економічний сенс, а до аграрного активу буде додатково залучено реальний ресурс у сумі майже 1,7 трлн грн = (70 тис. грн/га × 32 млн га) – (17 тис. грн/га × 32 млн га), що буде прогресивним кроком щодо посилення конкурентоспроможності землекористування та аграрного сектора в цілому. Тому не випадково нині поживилась підготовка багатих верств населення України до отримання у власність земельних паїв за демпінговою ціною, як вище згадувалось, не вище 5-6 тис. грн/га і нижче [10].

Отже, без забезпечення зазначених вище умов не можна очікувати суспільно-економічного розвитку в Україні, формування конкурентоспроможного аграрного сектора, досягнення умови раціонального та ефективного використання землі, підвищення якості продукції. Тому ухвалення закону «Про вдосконалення грошової оцінки земель» стане інструментом подальшого підвищення ефективності та конкурентоспроможності аграрного сектора економіки, джерелом зростання прибутковості аграрних підприємств, громадян територіальної громади, поліпшення підприємницького клімату у регіоні тощо.

Серед важливих передумов скасування мораторію на купівлю-продаж земельних паїв є ухвалення закону «Про плату за землю», що здійснить сприятливий вплив на стійкий розвиток економіки, сформує умови добробуту мільйонів людей. Аналіз засвідчує, що нинішній розмір земельного податку за орні землі, який складає 0,1 % їх грошової оцінки, або приблизно 10 грн/га, є особливо заниженим, що демонструє різке загострення соціальної та політичної ситуації в країні. Саме цей чинник справляє визначальний вплив на розмір надходжень до державного та місцевого бюджетів з метою фінансування заходів щодо раціонального використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів, виконання робіт із землеустрою, ведення земельного кадастру, економічного стимулювання власників землі і землекористувачів за поліпшення якості землі, надання пільгових кредитів тощо, створюючи умови, що визначають конкурентоспроможність аграрного сектора, в тому числі землекористування.

Таким чином, усвідомлюючи неминучість процесу купівлі-продажу земельних паїв, слід сконцентрувати увагу на тому, щоб розмір земельного податку

складає щонайменше 1,0-1,1 % теперішньої грошової оцінки земель, тобто 200 грн га.

Зважаючи на те, що плата за землю в Україні у 2010 році склала 9,54 млрд грн, у тому числі за рахунок земельного податку – 3,05 млрд грн (32 %) та орендної плати у розмірі 6,49 млрд грн (68 %), з урахуванням нової нормативної грошової оцінки орних земель та нового розміру плати за неї такий податок складатиме майже 53,6 млрд грн, або більше 44,1 млрд грн Це, власне, ті гроші, частка яких, будучи спрямованою до місцевих бюджетів, дозволить розвивати сільські території.

Проте, враховуючи тенденції господарювання на землі, які містять ризики безпрецедентного погіршення якісних характеристик ґрунтів (ерозія, дегуміфікація, забруднення важкими металами та мінеральними добривами тощо), вважаємо за доцільне справлення плати за використання землі не за «гектари», оскільки це соціально не справедливо, а залежно від розміру доходу з одиниці площі. Наприклад, політика вітчизняних підприємців, орієнтована на вирощування таких інвестиційно-привабливих культур, як соняшник, ріпак, соя, цибуля тощо, забезпечує отримання доходу на один порядок вищий, ніж ті суб'єкти господарювання, які виробляють таку важливу суспільно-необхідну продукцію, як зерно, просо, картопля та ін. Якщо у першому випадку відбувається невинне посилення техногенного навантаження на орні землі, в результаті чого погіршуються якісні параметри ґрунту, то у другому таке навантаження у 2-3 рази менше, що відповідає вимогам близьким до екологічно безпечного землекористування.

Крім того, такий методологічний підхід зумовлений ще і тим, що згідно з Указом Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва», проголошується, що «розмір земельного паю визначається в умовних кадастрових гектарах, а також у вартісному вираженні», і є рівними в рамках адміністративно-територіальних утворень. Але в натурі фізичні розміри земельних паїв є різними, що зумовлено відмінністю у родючості ґрунтів. На родючих ґрунтах ці розміри менші порівняно з розміром земельного паю на менш родючих ґрунтах. У багатьох випадках ця різниця складає 2-3 га, що супроводжується відповідним збільшенням обсягів сільськогосподарської продукції.

Водночас слід відзначити, що досягти виробництва якісної та конкурентоздатної продукції неможливо без дотримання умови збереження і відтворення природної родючості ґрунту. Тільки завдяки бездефіцитному балансу гумусу, як фактору родючості ґрунту, рослинницька продукція містить всі життєво необхідні елементи харчування (мінерали, вітаміни, амінокислоти, жирні амінокислоти). Тому якщо нам дороге наше життя, дітей, онуків, ми повинні потурбуватися, щоб урожайність сільськогосподарських культур досягала не за рахунок мінеральних добрив, завдяки чому відбувається нагромадження у ґрунті фтору, хлору, миш'яку, кадмію, кобальту, свинцю та ін., які є шкідливими для

живих організмів, руйнуючи клітини та органи, що призводить до різких захворювань та передчасної смерті, а за рахунок добрив органічного походження. Але для монополізованого ринку, який буде заповнений недоброякісною і навіть шкідливою сільськогосподарською продукцією, важко буде впливати на монополістів щодо виробництва продукції, якість якої відповідала б вимогам міжнародних стандартів. Тому до першочергових завдань у сфері реалізації політики щодо зняття мараторію на купівлю-продаж земельних паїв належить ухвалення закону «Про родючість земель», який посилить відповідальність власників за поширення деструктивних процесів на кожному полі та робочій ділянці землекористування, буде інструментом політико-економічних стосунків між суб'єктами господарювання на землі і державою у контексті цілеспрямованої підтримки їх на внутрішньому і зовнішньому ринках.

У зв'язку з цим система забезпечення конкурентоспроможності сільськогосподарської продукції повинна орієнтуватися на заохочення суб'єктів господарювання на землі на перехід до органічного землеробства, з допомогою якого будуть вирішені системні суперечності між хімізацією землеробства та якісними характеристиками ґрунтового покриву, якістю сільськогосподарської продукції, збереження ґрунтового біорізноманіття та ін. Звернемо увагу, що нині в Україні створено 100 сільськогосподарських підприємств, які на площі 260 тис. заправили органічне землеробство, хоча воно і є більш витратне у боротьбі із шкідниками та ін.

Реалізація моделі органічного землеробства, яка має своїм завданням збереження біорізноманіття, соціально-економічних інтересів громадян України, вказує на необхідність ухвалення закону «Про органічне землеробство», з допомогою якого буде здійснюватись контроль за якістю продукції, яку вироблятимуть власники земельних паїв, ціноутворенням продукції, стимулювання суб'єктів господарювання, відповідальність за зловживання у цьому виді бізнесу тощо.

В умовах слабкої передбачуваності динаміки відносин власності на землю головною стратегічною метою має стати забезпечення сталого розвитку землекористування. Одним із інструментів адаптації економічної діяльності в агросфері до цілей стратегії забезпечення конкурентоспроможності землекористування є землеустрій. На жаль, в Україні землеустрій агроформувань не здобув практичного застосування в основному, через послаблення державного впливу на суб'єкти господарювання на землі щодо обов'язковості та відсутності коштів на його розроблення.

В результаті цього площа еродованих земель в Україні складає майже 13 млн га сільгоспугідь, причому щорічне зростання площі цих земель, як уже згадувалось, складає в середньому 80-120 тис. га.

Враховуючи вищесказане, відзначимо, що цілеспрямоване та свідоме управління землекористуванням зумовлює необхідність ухвалення законодавчого акту «Про обов'язковість використання землі на

основі проєктів землеустрою», оскільки після закріплення права власності на землю за суб'єктами господарювання не виключається, що окремі з них можуть відмовитись від вимоги щодо використання землі на підставі землевпорядної документації, залишаючи за собою непривабливі агроландшафти, які справляють «домінуючий вплив як на загальну екологічну ситуацію, так і на ефективність та сталість аграрного виробництва» [1, с. 7]. Це означає, що стосовно питань сталого розвитку економіки, підвищення конкурентоспроможності національного виробництва повинна бути реалізована відповідна державна політика, що створює умови для його забезпечення.

Проєкт землеустрою являє собою не тільки проєкт організації території, але і є бізнес-планом розвитку землекористування, важливою передумовою формування його конкурентних стратегій у відповідь на виклики, що демонструє зовнішнє середовище (макрооточення, безпосереднє оточення, внутрішнє середовище). У ньому комплексно вирішуються питання перспективного розвитку галузей та організації використання землі. Тому юридичне оформлення права власності на куплені земельні паї повинно відбутися за умови наявності проєкту землеустрою на ці землі як важливий аргумент для створення сприятливого середовища для формування конкурентоспроможних сільськогосподарських підприємств, що є безальтернативним напрямком економічної стратегії держави.

Без такого проєкту претендент на отримання прав власності на земельні ділянки повинен бути позбавлений можливості набуття землі у власність, отримання позики у банку, пільг, преференцій та безпосередніх надходжень з державного бюджету та ін.

Зазначена постановка питань є визначальним орієнтиром стратегії держави, оскільки відповідає процесуальному порядку передачі земельних ділянок у власність, що забезпечує умови сталого, ефективного і паритетного розвитку всіх суб'єктів земельних відносин.

В умовах підготовки до ринку землі держава змушена приділити велику увагу інвентаризації земель для того, щоб оперувати інформацією про стан їх використання. Місткість інформації отриманої під час інвентаризації має бути такою, щоб вона була адаптованою до стратегічної ролі та місця земельного кадастру у системі суспільно-економічних відносин. Як земельний кадастр не може ефективно функціонувати без діючої системи інвентаризації земель, так і інвентаризація не має сенсу без ефективно діючої системи земельного кадастру [7, с. 31].

На думку фахівців Держземагентства, для виконання всього комплексу робіт з інвентаризації земель потрібно 5 років часу та 4,5 млрд грн [7, с. 30], які, на нашу думку, потрібно шукати на рівні місцевих бюджетів. Досвід виконання таких робіт свідчить, що витрати на їх фінансування окупляться завдяки збільшенню надходжень від земельного податку та ін. Тільки радикальне оновлення інформації про кількісний і якісний стан земель може

бути підставою для запровадження ринку земельних паїв.

Запроваджуючи ринок земельних паїв, необхідно попередньо виробити узгоджені правила поведінки у цьому середовищі, які б забезпечили захист існуючих товаровиробників сільськогосподарської продукції, збереження компактних землекористувань, недопущення руйнування діючої системи агроформувань та ін., що не суперечать національним інтересам.

Наприклад, продаж власниками паїв земельних ділянок, що знаходяться в масиві фермерських господарств, господарських товариств, виробничих кооперативів та інших сільськогосподарських підприємств, призведе до створення мережі вкраплених, важкодоступних контурів, що ускладнить процес використання цих земель та цілої низки інших незручностей, які послаблять конкурентні переваги землекористувань. З огляду на це, передумовою зняття мараторію на купівлю-продаж земельних паїв є ухвалення закону «Про консолідацію (об'єднання) земельних ділянок».

З іншого боку, зростає загроза того, що активний продаж земельних ділянок власниками паїв, які знаходяться в оренді сільгоспвиробників, потягне за собою негативні соціально-економічні наслідки на селі. Чому? Тому що нині вже сформувалась організаційна система суб'єктів господарювання на землі, зросла забезпеченість їх технічними засобами виробництва, господарськими будівлями, відпрацьовані впродовж багатьох років міжгосподарські взаємозв'язки тощо. Відпрацьовані впродовж багатьох років, міжгосподарські взаємозв'язки тощо. З огляду на викладене, обстоювання принципу вільної торгівлі земельними ділянками є значним підґрунтям для конфлікту інтересів в аграрній сфері.

Зважаючи на викладене вище, логічно припустити право першочергового викупу земельних ділянок, які орендуються фермером, про що відзначається і в законопроекті «Про ринок землі», де «червоною ниткою» проходить, що право купівлі земельних паїв мають тільки фізичні особи та фермерські господарства для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, на відміну від інших юридичних осіб, які такого права не мають.

Але загальновідомо, що особа має тоді статус фермера, якщо вона зареєстрована як юридична особа. Це означає, що у такому випадку фермер позбавлений права не тільки можливості першочергового придбання орендованого паю, але загалом будь-якої купівлі, оскільки так викривлено проголошено у законопроекті «Про ринок землі», де юридична особа не має права купувати земельні паї. Зважаючи на це, зняття мараторію на купівлю-продаж земельних паїв можна розглядати як реальний наступ на нині функціонуючі агроформування, руйнування видової різноманітності сільськогосподарських підприємств, що послаблює стійкість національної економіки загалом.

Тому необхідні активні дії держави, які повинні стати результатом ухвалення закону «Про захист суб'єктів господарювання на землі», орієнтованого на мінімізацію руйнівного впливу системи купівлі-

продажу земельних паїв, що створює загрозу нормальному розвитку землекористування, забезпечення його конкурентоспроможності на внутрішньому і зовнішньому ринках.

У контексті зміцнення конкурентоспроможності землекористування, реалізації конкурентних переваг економіки аграрного сектора, наведений перелік необхідності ухвалення законодавчих актів є ключовою передумовою, яка хоч і частково, але знизить рівень загрози на ринку земельних паїв під тиском впливу зовнішнього середовища. Але відзначимо, що потрібні не просто Закони, але щоб під них були розроблені заходи, і тільки тоді можна виходити у ринок землі.

Розглядаючи поточну ситуацію на ринку земель, можна досить точно сказати, що модель розвитку земельних відносин в Україні з приватною власністю на землю не є оптимальною, оскільки не забезпечує «... створення економічних, політичних та соціальних передумов реалізації наявних (у тому числі потенційних) конкурентних переваг» [5]. Навіть США, Голландія, Китай, Ізраїль, Скандинавські країни та багато інших відмовились від такої моделі земельних відносин.

Наведені узагальнення дозволяють зробити висновок, що логічним кроком на шляху до розвитку конкурентоспроможного землекористування є оренда землі терміном до 49 років. При цьому право оренди може бути заставою для Державного іпотечного банку, на основі ухваленого відповідного закону. З точки зору власників земельних паїв, для них оренда землі теж є економічно вигідною, оскільки один раз продавши земельний пай за 3-5 тис. грн/га, людина назавжди втрачає землю як капітал, що міг би забезпечувати стабільний дохід, який з кожним роком зростатиме в ціні. Але, здаючи земельний пай в оренду з розміром орендної плати 3 %, а згодом і 5 % від грошової оцінки ріллі, її власник щорічно за один гектар ріллі може отримати, починаючи з 2012 року, від 500 до 900 грн/га орендної плати. Виходячи з наведеного вище, випливає, що не більше, ніж через 5-6 років, у формі орендної плати власник земельного паю отримає ті ж 3-5 тис. грн/га, про що сказано вище, залишивши при цьому за собою назавжди право власності на землю.

Проте власник земельного паю на підставі договору емфітевзису може відчужити і передати свій пай для сільгосппотреб на необмежений термін дії за ціною на рівні 5 % від грошової оцінки земель, що теж гарантуватиме власнику стабільний дохід. Отже, це ще раз свідчить про недоцільність продажу землі. Власне, всі ті, хто орендують земельні паї, не хочуть їх купувати, вважаючи за доцільне збережені грошові кошти направляти в обіг, які забезпечують мультиплікативний ефект орендарю.

Але бути оренді, чи ні – це політична воля влади. Якщо міністр аграрної політики та продовольства М. Присяжнюк сприймає оренду як шлях «до виснаження землі унаслідок її хижацької експлуатації ... істотного звуження можливості інтенсивного землеробства» [9, с. 26], шлях до «тінізації»

економіки, то цьому простій людині не можливо протистояти, тобто влада вирішує все.

Нині у Верховній Раді України знаходиться проект Закону про внесення змін до закону України «Про оренду землі» № 10208 від 15.03.12 року, який покладає на орендаря земельної ділянки обов'язки дотримуватись правил використання землі, правил землеустрою, яким регламентуються еколого-економічне обґрунтування системи сівозмін, впорядкування угідь та заходів щодо охорони земель.

Це означає, що орендар нарівні з власником землі свою діяльність спрямовує або зобов'язаний спрямовувати у русло раціонального використання землі. Проведені узагальнення знімають різючі відмінності між правом власності і оренди землі, які так широко пропагують зацікавлені у її продажі особи.

З нашої точки зору, формування практичної моделі ринку земельних паїв повинно виражатись в їх оренді, заставі, міні, передачі у спадщину, самостійному господарюванні тощо. Щодо купівлі-продажу земельних ділянок, призначених для ведення особистого селянського господарства, особистого підсобного господарства, садівництва, городництва, нині в Україні, згідно з чинним законодавством, обмежень теж не існує.

Найтипівішим сценарієм купівлі орних земель для організації ведення товарного сільськогосподарського виробництва є землі запасу та резерву, що перебувають у державній власності і використовуються неефективно і площа яких в Україні складає 7 млн га.

Щоправда, нині в Україні є незатребувані 2 млн земельних паїв, власники яких або працюють за кордоном і не виявляють інтересу до них, або ж померли, але це не є приводом для їх продажу. Ці землі можуть увійти до складу земель Державного земельного фонду з подальшою передачею в оренду зацікавленим особам як і сотні тисяч гектарів інших орних земель, які нині взагалі не використовуються вже впродовж 15-20 років у сільськогосподарському виробництві.

Висновки

Отже, Україна не повинна стати ареною широкомасштабного продажу земельних паїв, оскільки це суперечить статті 79 Земельного кодексу України та статті 13 Конституції України. Визначальним орієнтиром розвитку конкурентоспроможних сільськогосподарських підприємств має стати довгострокова оренда земельних паїв, спираючись на державну стратегію, орієнтовану на активізацію інноваційних чинників конкурентоспроможності національної економіки України.

Модель створення ринку земель, орієнтованого на купівлю-продаж земельних паїв, що активізуються Главою держави, урядом України, національним науковим центром «Інститут аграрної економіки», як головна умова стратегії соціально-економічного розвитку держави та конкурентних стратегій суб'єктів господарювання, спонукатиме до зловживань і корупції у сфері земельних відносин, оскільки це питання на нормативно-правовому рівні практично не врегульовано, не створено передумов повноцінного функціонування ринку земельних паїв,

механізмів його регулювання, і, врешті-решт, не визначено, що влада планує продавати, – землі сільськогосподарського призначення, чи земельні паї, що є не одним і тим самим. До земель сільськогосподарського призначення, крім ріллі, належать і господарські шляхи і прогони, полежахисні лісові смуги, землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації і багато інших

угідь, які, як відомо, не паювались, і про них у конкретному випадку мова не йде. Одним із перспективних напрямів розвитку ринку земель може бути купівля-продаж земель запасу та резервного фонду, площа яких в Україні складає 7 млн га, що належать до земель державної форми власності. Торгівля земельними паями розглядається як зрада країні.

ЛІТЕРАТУРА

1. Агробіорізноманіття України: теорія, методологія, індикатори, приклади. Книга 1. – Київ : ЗАТ «Нічлава», 2005. – 384 с.
2. Бідзюра І. держава в умовах розгортання системних реформ / І. Бідзюра // Політичний менеджмент. – 2004. – № 3. – С. 79.
3. Внаслідок завершення земельної реформи збільшиться прибутковість сільського господарства. Земельне право України: теорія і практика. – № 5, 2011. – С. 5–6.
4. Економічна теорія власності на землю: права як економічні складові власності. Земельне право України: теорія і практика. – Київ : Вид-во «Юрисконсульт», № 9. – 2011. С. 9–30.
5. Заяць В. М. розвиток ринку сільськогосподарських земель : [монографія] / В. М. Заяць. – К. : ННЦІАЕ, 2011. – С. 15.
6. Козаченко Л. Сьогодні не найкращий час для торгівлі землею / Л. Козаченко // Земельне право України: теорія і практика. – № 5, 2011. – С. 28–29.
7. Нагорна О. Ринку земель без інвентаризації не буде / О. Нагорна // Земельне право України: теорія і практика. – № 8, 2011. – С. 30–31.
8. Президент України Віктор Янукович визначив завдання у земельній сфері. Земельне право України: теорія і практика. – № 9. – 2011. – С. 4–6.
9. Присяжнюк М. Державні гектари у земельний фонд / М. Присяжнюк // Земельне право України: теорія і практика. – № 8. – 2011. – С. 25–28.
10. Тейзе С. Кому дістануться українські чорноземи / С. Тейзе, Л. Юрченко // Земельне право України: теорія і практика, № 8. – 2011. – С. 42–44.
11. Уряд докладає сьогодні максимум зусиль, аби повернути людей до села // Земельне право України: теорія і практика. – № 3, 2011. – С. 4–5.
12. Шангіна Л. «Дзеркало тижня. Україна». – № 8, 2 березня 2012 року.
13. Янукович В. В этом году мы должны принять все законы для внедрения рынка земли с 2012 года / В. Янукович // Земельне право України: теорія і практика. – № 8, 2011. – С. 4.

Рецензенти: Сохнич А. Я., д.е.н., професор;
Верланов Ю. І., к.е.н., професор.

© Горлачук В. В., Семенчук І. М., 2012

Дата надходження статті до редколегії: 10.05.2012 р.

ГОРЛАЧУК Валерій Васильович – заслужений діяч науки і техніки України, д.е.н., професор, завідувач кафедри економіки підприємства ЧДУ імені Петра Могили.

Коло наукових інтересів: формування ринку землі.

СЕМЕНЧУК Ірина Миколаївна – к.е.н., доцент кафедри економіки підприємства ЧДУ ім. Петра Могили.

Коло наукових інтересів: формування ринку землі.