

УДК 330.338.24.021.8

Гріненко А. Ю.

*кандидат економічних наук, доцент,
директор*

Товариства з обмеженою відповідальністю «Кліар Енерджі»

Hrinenko A. Yu.

*Candidate of Economic Sciences, Assistant Professor,
Director of the Limited Liability Company «Kliar Energy»*

ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ: ТЕОРІЯ І ПРАКТИКА УСУНЕННЯ ЗАГРОЗ НА ШЛЯХУ ЄВРОПЕЙСЬКОЇ ТРАНСФОРМАЦІЇ.

Анотація. У статті розглянуто економічні засади становлення та особливості функціонування ринку землі. Проаналізовані економічні та соціальні проблеми формування ринкових земельних відносин в Україні. Зроблений акцент на розвиток тіншового ринку землі, який породив нові проблеми та суперечності формування офіційного ринку землі в Україні та привів до зростання загроз економічній безпеці. Повноцінний ринок землі не може бути сформований, а отже, не може бути відмінений мораторій на купівлю-продаж земель до того часу, поки не буде проведений облік нинішніх власників земель та якості цих земель. Громади як обрані народом представники місцевої влади на селі повинні брати активну участь у формуванні ринку землі.

Ключові слова: власник землі, громада, земля як фактор виробництва, земельна політика, економічна безпека, інфраструктура ринку, мораторій на купівлю-продаж земель, оренда, ринок землі, тіншовий ринок землі.

Постановка проблеми. Трансформація економічної системи України до її нового ринкового стану передбачає повну зміну елементів системи та встановлення нових відповідностей між її елементами. Формування певних ринкових елементів на окремих сегментах веде, як сьогодні помітно, до формування суматорної, а не ринкової економічної системи.

Саме серед усіх складників ринкових відносин формування ринку землі є найбільш проблемним в Україні, з одного боку, та найбільш вагомим у системі ринкових відносин – з іншого. Формування ринку землі пов'язане в Україні з національними традиціями українців – володінням землею як багатством.

Відмова від регулювання Урядом України продовольчого ринку, обмеження в реалізації продукції тваринництва вже привели до обмеження діяльності підсобних господарств. Тому за великого аграрного потенціалу формування цивілізованого ринку землі є однією з головних проблем сьогоденної економіки держави.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідження, проведені науковцями України та інших країн у сфері формування ринку землі, велика кількість публікацій говорять про те, що фактично процес обігу земель як сільськогосподарського призначення, так і інших земель (під лісами, неугіддями, водоймами тощо) є неор-

ганізованим і неконтрольованим з боку держави та привів до формування тіншового ринку землі. Намагаючись рухатись у фарватері ринкових відносин Європейського Союзу, дотримуючись власних національних традицій, Україна має використовувати провідні практики та досвід інших держав, щоб забезпечити регулювання обігу земель. Вагомий внесок у розвиток теорії і практичного функціонування ринку земель зробили українські вчені: Б. Данилишин, Д. Добряк, П. Гайдуцький, О. Гнаткович, О. Жук, І. Малий, Б. Пасхавер, М. Ревенко, П. Саблук, М. Ступень, Г. Шарий, В. Юрчишин. Водночас ціла низка проблем у дослідженні формування ринку землі залишаються на рівні дискусій, не впроваджуються на практиці та потребують подальшого вивчення; саме це і вплинуло на вибір теми статті.

Низка проблем, які в науковому середовищі досліджені недостатньо, на наш погляд, стоять на перепоні формування ринкових відносин в аграрному секторі економіки і у формуванні ринку землі зокрема. На формування цього ринку впливає низка зовнішніх та внутрішніх факторів, які недостатньо досліджені: недосконала законодавча база розпаювання земель; сформований широкий тіншовий ринок землі; невизначеність у ставленні власників земель до місцевого сільського населення; непромірний тиск міжнародних організацій та інших країн з вимогою запровадити тор-

Таблиця 1

Порівняна плодovitість земель в країнах Європи

Країни / види земель	Ґрунти (млн. га)	Рілля (млн. га)	Чорноземи (млн. га)	Чорноземи/рілля (%)
Україна	60	32	28	87,5
Польща	31	14	1	7,1
Румунія	23	9	2	22,2
Німеччина	35	12	1	8,3

гівлю землею; втрата управління земельними ресурсами з боку держави; зростання загроз економічній безпеці країни. Окремі з виділені проблем будуть досліджені в статті.

Метою статті є розроблення ефективної земельної політики України на основі її правового забезпечення, відповідно до європейського досвіду і практики з впровадження ринкових відносин в аграрному секторі економіки.

Результати дослідження. Питання земельних відносин завжди були найактуальнішими в будь-якій суспільно-економічній формації, і сьогодні, коли відбувається трансформація соціально-економічної системи, їх актуальність неспинно зростає.

Незважаючи на те, що Україна славиться великим і високоякісним земельним фондом, рівень використання земель, на превеликий жаль, значно поступається розвинутих країнам, і насамперед країнам Європи. Найбільш вагомою причиною такого стану є незавершеність земельних відносин у трансформаційному стані економіки України, що зумовлено низкою причин, серед яких – формування тіньового ринку землі, порушення законодавства, що створило нерівні умови для ведення сільського господарства великими агрохолдингами та невеликими фермерськими господарствами, відсутність кооперативної власності і, відповідно, господарств, що могли бути сформовані на цій основі, тощо. Тому вдосконалення земельних відносин в аграрній сфері проходить з великими ускладненнями на шляху як формування нового земельного законодавства, так і економічних методів проведення земельної реформи.

За даними Державної служби України з питань геодезії, картографії і кадастру, у 2015 році загальна площа земель в Україні становила 60,4 млн. гектарів. З них 70% – 42,4 млн. га – землі сільськогосподарського призначення, з яких щорічно обробляється понад 32 млн. гектарів. Для порівняння, у Польщі під сільгоспвиробництво задіяні вдвічі менші площі – 14 млн. га, в Німеччині – 12 млн. га, у Румунії – 9 млн. га. Та найбільш якісна земля розміщена в Україні, кількість чорноземів в нашій країні є найбільшою в світі і становить 28 млн. га (табл. 1) [1].

Тож очевидно що і ціна землі в Україні під час формування ринку має бути вищою за європейську, оскільки помічаємо, що бажанням європейців є за будь-яку ціну і за наявності тіньового ринку землі в Україні організувати купівлю-продаж землі. Тобто за законами ринку є високоякісний товар, на нього є акціотажний попит, значить, і ціна має бути високою. Тож порівняємо реалії такого

ринку за даними voxukraine.org. Як бачимо, ціни навіть зіставити неможливо, якщо взяти до уваги ту ж Німеччину, Польщу чи Румунію (рис. 1) [2].

Виходячи з устремління до євроінтеграційного процесу в Україні, варто було би глибоко дослідити, як формувався ринок в аграрній сфері країн Євросоюзу, що відбувається на ринках інших країн, щоб можна було оцінити, чи можемо ми цей досвід застосувати до української дійсності. Можливо, що багато тенденцій є загальними для ринків України і сусідніх країн (у тому числі для ринків землі). З іншого боку, потрібно загальмувати інерцію тіньового ринку, а заодно й енергію тих політиків та науковців, що намагаються за будь-яку ціну почати торгівлю землею і вже навіть підраховують збитки у мільярдах доларів від неотриманої вигоди від продажу земель.

Ринки земель сільськогосподарського призначення в країнах ЄС порівняно стабільні і не дуже активні. Наприклад, у Франції в період від 1993 до 2005 року угоди укладалися в середньому по 280 000 га щорічно. Це становить близько 1% від загальної площі земель сільськогосподарського призначення. В Італії на ринку договори купівлі-продажу укладаються приблизно на 1–2% від площі сільськогосподарських земель. В Ірландії ця частка була приблизно 3%, в Іспанії, Швеції й в Об'єднаному Королівстві – лише 0,6%.

Що стосується нових членів ЄС, то продаж земель сільськогосподарського призначення в Болгарії становив до вступу в ЄС менш ніж 2,5% від загальної площі земель. Ця площа виросла на 45% за період із 2006 до 2008 року. У Румунії перед вступом у ЄС ця частка була ще меншою, у середньому менш ніж 1,5% щорічно. Площа проданої землі сільськогосподарського призначення більш ніж потроїлася за період із 2005 до 2009 року. У Польщі близько 0,9% землі продається на публічних торгах, і приблизно такий самий розмір продається приватним шляхом. У Чехії річний оборот придбаної у приватні руки землі становив близько 0,2–0,3% від загальної площі сільськогосподарських земель у період 1993–2001 років і 1,5% – з 2002 до 2004 року та досяг 3,3% в 2005 році. Цей ріст був викликаний (серед інших причин) запуском програми збільшення дешевих іпотечних кредитів. У Литві близько 3% земель у приватній власності змінили власників внаслідок продажу або дарування в період 2000–2003 років. У рік вступу країни до ЄС (2004) відбувся значний ріст активності на ринку, аж до 5–7%.

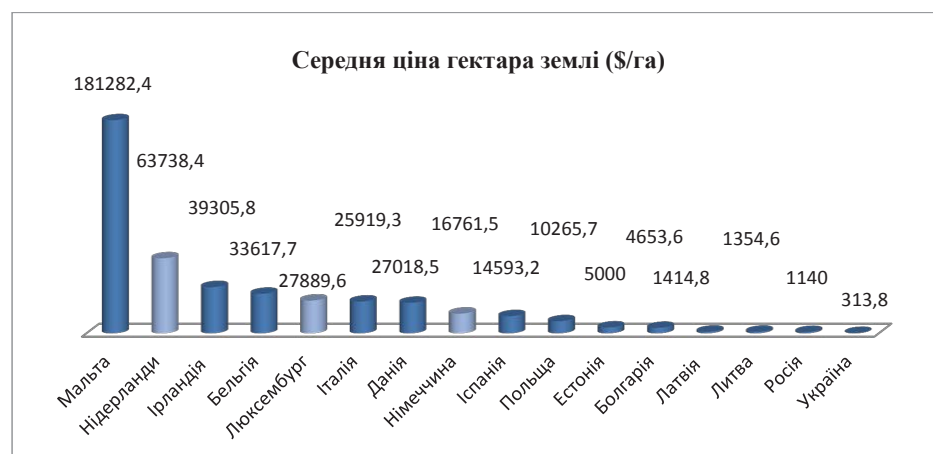


Рис. 1. Ціна землі в країнах Європи

Джерело: розроблено автором за [2]

Примітка: Дані тіньової ціни на землі сільськогосподарського призначення в Україні, взяті станом на 01.04.2016 року за пропозицією агрохолдингів на час переукладання угод оренди.

Особливість ринку України – в тому, що більша частина сільськогосподарських земель в Україні обробляється не власниками, а більшість власників є пенсіонерами. З іншого боку, більшість угод із продажу землі в інших країнах фінансується банками. А в Україні кредитів на купівлю землі банки практично не надають, цей фактор буде стримувати попит на землю. Нарешті, доцільно очікувати велику кількість транзакцій у перші 2–3 роки після відкриття ринку продажів (5–7%, залежно від наявності обмежень). Причиною стане спекулятивний попит і спроби легалізувати раніше здійснені неформальні угоди [3].

Реформування в аграрній сфері України очікують деякі непередбачувані ситуації, через які вже пройшли країни Балтії. Найскладнішим викликом для багатьох регіонів, особливо території Західної України, буде знайти баланс між реституцією – поверненням земель колишнім власникам, які мають юридично зафіксоване право власності на землю до 1939 року, – та дистрибуцією державних земель між селянами, які працювали на ній за часів СРСР. Цей процес буде істотно ускладнювати реформу, яка затягнеться на роки. Сьогодні невідомо і до уваги не взято, скільки таких власників, спадкоємців котрих проживають за межами України, та які землі за площею знаходяться у їхній власності.

Тому низка авторів намагаються переконливо стверджувати про недоцільність запровадження в Україні приватної власності на землю, неспроможність сучасного українського селянина відшукати для відновлення основних засобів, необхідних для досягнення сучасного рівня ефективності аграрних підприємств, 400–500 млрд. грн. інвестицій [4, с. 15].

Реформи в аграрній сфері європейських країн проходили не спонтанно, з наявністю певних правових обмежень, що дало можливість концентрувати землю у національних власників. Так, у Польщі реформа мала свої особливості, викликані тим, що в ній ніколи не зникали дрібні фермерські господарства.

Колективізація в країні після її приєднання до соціалістичного табору була здебільшого провалена. Близько 75% орних земель продовжували залишатися у приватній власності навіть за комуністичного правління.

Уряд Польщі на початку 1990-х років відмовився від проведення реституції аграрних земель, тим більше що чимала частка з них до 1939 року належала іноземцям. Під час проведення реформ була запроваджена низка обмежень, зокрема те, що максимальна площа ділянки у власності фізичної особи могла бути не більшою за 500 га. Податок на продаж землі коливався в діапазоні 2–5% і стягувався з покупця, а податок на землеволодіння був відсутній. Були й обмеження щодо участі іноземного

капіталу в купівлі аграрних земель, вони лише частково були скасовані аж у 2016 році щодо громадян країн Європейського Союзу.

Румунія після виходу із соцтабору обрала свій шлях передавання землі з державної власності в приватну шляхом як дистрибуції, так і часткової реституції. Обмеження, які були введені щодо продажу земель, були незначними, вони стосувалися насамперед професії та досвіду і кваліфікації управління агросектором; максимальна площа для володіння землею фізичних осіб була визначена в межах 100 га. У результаті 94% земельного фонду перебуває у приватній власності. Після вступу країни до ЄС у 2007 році було запроваджено мораторій строком на сім років для продажу земель нерезидентам.

Як засвідчує практика, проведення реформи в аграрному секторі економіки країн Європи має свою історію і свою практику, але проводилися вони не спонтанно і не лібералізовано, а під стабільним контролем держави за наявності низки обмежень.

На наш погляд, найбільш прийнятним у запровадженні ринкових відносин в аграрній сфері на першому етапі може бути досвід Угорщини, де поряд із ліберальними відносинами у формуванні ринку землі є вагомі обмеження з боку держави.

У цій країні покупцем земельної ділянки можуть бути лише громадянин Угорщини та держава в особі Національного земельного фонду. До того ж, юридичні особи не можуть набувати у власність земельні ділянки.

Обмеження стосуються і розмірів земельних ділянок. Одна особа може набувати у власність не більше 300 га, а сім'я – не більше 1000 га в межах одного населеного пункту. Слід зауважити, що верхня межа встановлена без економічного обґрунтування. Сьогодні вартість 1 га ріллі в Угорщині становить 2,5–3 тис. євро. Землевласник може подарувати земельну ділянку тільки близьким родичам. При цьому громадяни інших країн можуть успадкувати земельну ділянку. А ось обмін земельними ділянками можливий тільки в межах одного населеного пункту за умови його рівноцінності.

Передача в оренду земельної ділянки здійснюється через аукціон, встановлена також максимальна площа орендованої земельної ділянки – 2500 га на фізичну чи юридичну особу. Іноземна юридична особа може орендувати земельну ділянку в межах встановлених законом норм. Орендна плата за 1 га ріллі в середньому по Угорщині – 160–200 євро [5].

Аналогічно регулювання аграрного ринку відбувається і в Німеччині. Для земельного ринку цієї країни характерний високий рівень детальної правової регламентації земельних відносин під час укладання угод на земельні ділянки. Законодавством визначено право переважного

Таблиця 2

Практика реформування ринку аграрних відносин в країнах Європейського Союзу.

Країна	Кількість сільського населення, %	Землі сільськогосподарського виробництва, %	Ціна за один га сільгосп. земель, \$тис.	Трансформація обмежень
Естонія	30,4	22,3	5,2	Вільний обіг
Латвія	32,1	29,2	1,2	Обмеж. до 2013 р.
Литва	33,0	44,8	1,4	Вільний обіг
Польща	39,0	48,6	10,3	Обмеж. до 2016 р.
Румунія	44,1	32,1	6,1	Обмеж. до 2014 р.
Угорщина	31,4	59,0	4,2	Значні обмеження
Україна	31,0	71,3	0,3	Заборона

Джерело: розраховано на основі [7; 8]

придбання землі тими, хто живе та працює на ній, регулюється порядок забудови земельних ділянок, а також встановлюється досить детальна процедура видання дозволів на угоди із трансформації земельних ділянок [6].

Низка науковців, а з ними і народні депутати, пропонують не переходити до купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення без запровадження і контролю за орендою земель.

Ще в далекому 1937 році в США ухвалено спеціальний Закон про сільських орендарів (Закон Банкхеда-Джона), а 1956 році – Закон «Про сільське господарство» та Програму «Земельний банк» і Закон про нього. Вважається, що в США є унікальний виняток із системи загального законодавства, за яким у ньому відокремлено є автономна підгалузь аграрного законодавства, що (на зразок Франції) функціонує на «спеціалізованій аграрно-правовій системі» [9].

Поки в Україні не діє ринок землі, ріллю у селян орендують в основному місцеві фермери. За даними Держслужби статистики, зараз майже 6,9 млн людей володіють паями сільгоспземлі загальною площею близько 27,7 млн га, це приблизно 80% орних земель країни, решта – в державній власності. За даними Держгеокадастру, платять орендарі за користування землею досить малі суми, які не відповідають їх доходам, це в середньому близько 1000 грн. на рік за гектар.

Звичайно, орендна плата повинна бути значно вищою, адже за підрахунками Держстату рентабельність сільського господарства нині становить 30–32%, тому фермери та агрохолдинги можуть платити від 10 до 15 тис. грн. на рік за оренду кожного гектара. Отже, власник землі, а це переважно пенсіонер на селі, може отримати 1000–1500 грн. на місяць. Якщо навіть держава прийме рішення оподаткувати цей дохід, то державний бюджет поповниться мільярдами гривень. Ось такий підхід має влаштувати три сторони учасників ринку землі – державу, орендаря і власника землі.

На думку Б. Пасхавера, землі сільськогосподарського призначення можуть забезпечити їх власникам ринковий ефект під час використання: 1) для товарного виробництва; 2) для здачі в оренду; 3) для продажу або застави. Саме ці три види отримання ринкового результату він пропонує розглядати як три форми ринку землі [10, с. 49].

Але у зв'язку з деформацією продовольчого ринку такий підхід не влаштовує фермерів. Різниця між закупівельною ціною на сільськогосподарську продукцію та ціною реалізації на окремі види продукції перевищує десятикратний розмір. Якщо у фермера закупляють столовий буряк за ціною 1,2 грн. за кілограм, то у супермаркетах його ціна перевищує 10 грн. за кілограм. Варто врахувати і занедбану постсоціалістичну інфраструктуру аграрного ринку, і посередництво, що лягає додатковим тягарем на виробника (фермера). Як засвідчує досвід європейських країн, у формуванні і регулюванні аграрного ринку вагома роль має належати державі [11].

Для організації процесу купівлі-продажу, оренди, застави, успадкування та дарування земельних ділянок у сучасних умовах необхідна: належна інституційна інфраструктура (земельне законодавство, система державного земельного кадастру та реєстрації прав на землю, дані оцінки землі, професійні фахівці); наявність кредитних ресурсів і вільний доступ до них; система оподаткування, заснована на природничо-ресурсному потенціалі [12, с. 24].

Висновки. На підставі вищевикладеного варто дійти висновку, що наявність широкого комплексу правових, організаційних, фінансових та інших проблем ставить під загрозу подальшу долю формування ринкових відносин в аграрному секторі економіки. Мораторій на продаж земель необхідно продовжувати до формування нормативно-правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення. Формування тіншового ринку землі за наявності законодавчої бази, яка заперечує обіг земель сільськогосподарського призначення, викликає суспільне невдоволення державною політикою в земельній сфері. З огляду на це, основними завданнями у сфері формування ринку землі є:

- запровадження єдиного механізму обліку земельних ділянок (паїв), які були передані у власність працівникам кооперативних підприємств;
- приведення в єдину електронного і паперового реєстру фонду земель сільськогосподарського призначення, які були переміщені після 2000 року, основною метою якого має стати компенсація втрат громадян, зумовлених вилученням земельних ділянок;
- провести реалізацію тіншового сектору економіки, щоб забезпечити доступ до інформації про об'єкти земельної власності та наявність площ земельних ділянок, їх якісне та функціональне використання;
- закріпити законодавчо право на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, без зміни цільового призначення та перепродажу на протязі визначеного терміну;
- вдосконалити організацію та підвищення якості адміністративних послуг у сфері земельних ресурсів;
- забезпечити формування інфраструктури ринку землі, стимулювання власників землі шляхом надання податкових і кредитних пільг;
- сформувати поряд із великими сільськогосподарськими підприємствами невеликі та середні фермерські й особисті підприємства, забезпечивши їм рівні умови доступу до ресурсів;
- використовуючи рентні платежі, забезпечити сільськогосподарське виробництво на всіх земельних ділянках, в тому числі малопродуктивних та забруднених.

Запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення вимагає докладного нормативного регулювання та наявності ефективною, справедливою і дійовою правовою системою, впливу новостворених громад.

Список використаних джерел:

1. Державна служба України з питань геодезії, картографії і кадастру. URL: <http://land.gov.ua/>.
2. Ринок землі у Європі. ІЦ УАК за матеріалами «Європейська правда».
3. URL: <http://agroconf.org/content/yak-pracyuie-rinok-zemli-v-60-krayinah-svitu>.
4. Скільки коштує земля в Європі. За даними: Євростат, Savills, Національний статистичний інститут Болгарії, Центральне статистичне бюро Польщі, Німецька сільськогосподарська асоціація (DLG), Teagasc/. URL: <https://dyvys.info/2016/09/30/skilky-koshtuye-zemlya-u/>.
5. Малий І.Й. Про романтизацію приватної власності на землю... // Економічна теорія. 2008. № 3. С. 11–20.
6. Зарубіжний досвід: ринок земель сільськогосподарського призначення в Угорщині і перспективи його застосування в Україні. URL: <https://zsu.org.ua/preimushchestva-chlenstva-v-assotsiatsii-zemelnyj-soyuz-ukrainy/72-authors-materials/avtoranton-koshel/631-2011-02-24-10-01-53>.
7. Добряк Д.С. Актуальні проблеми законодавчого забезпечення розвитку ринку земель в Україні / Д.С. Добряк, А.Г. Мартин, Л.В. Паламарчук // Землеустрій і кадастр. 2006. № 1. С. 3–7.

8. Ahner D. Rural Development policy in an enlarged European Union. Proposals of the European Commission for the period 2007–2013 / D. Ahner // Halle, Germany. November, 5, 2004. 15 p.
9. Detailed food and agricultural trade data [Electronic resource] // Food and Agriculture Organization of the United Nations: [website] / United Nations. Electronic data. URL: <http://faostat.fao.org/site/535/default>.
10. Данилишин Б.М. Земельні відносини в економічній системі України: стан та перспективи розвитку / Б.М. Данилишин // Земельне право України. 2008. № 4. С. 3–10.
11. Пасхавер Б.Й. Ринок землі: світовий досвід та національна стратегія // Економіка АПК. 2009. № 3. С. 47–53.
12. Вартість землі сільськогосподарського призначення: на що можуть розраховувати українці 18 квітня 2017 року. URL: <http://afo.com.ua/uk/news/2/1164>.
13. Третяк А.М. та інші. Інституційне середовище іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення та їх землеустрою в Україні / А.М. Третяк, В.М. Другак, А.О. Вольська // Земельне право. № 8. 2013. С. 23–30.

ФОРМИРОВАНИЕ РЫНКА ЗЕМЛИ: ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА УСТРАНЕНИЯ УГРОЗ НА ПУТИ ЕВРОПЕЙСКОЙ ТРАНСФОРМАЦИИ

Аннотация. В статье рассмотрены экономические основы становления и особенности функционирования рынка земли. Проанализированы экономические и социальные проблемы формирования рыночных земельных отношений в Украине. Сделан акцент на развитие теневого рынка земли, который определил новые проблемы и противоречия в формировании официального рынка земли в Украине, что привело к росту угроз экономической безопасности. Полноценный рынок земли не может быть сформирован, а поэтому не может быть отменен мораторий на куплю-продажу земель до того времени, пока не будет проведен учет современных собственников земель и качества этих земель. Громады как избранные народом представители местной власти на селе должны принимать самое активное участие в формировании рынка земли.

Ключевые слова: собственник земли, громада, земля как фактор производства, земельная политика, экономическая безопасность, инфраструктура рынка, мораторий на куплю-продажу земель, аренда, рынок земли, теневой рынок земли.

FORMATION OF THE LAND MARKET: THE THEORY AND PRACTICE OF ELIMINATING THREATS TO THE PATH OF EUROPEAN TRANSFORMATION

Summary. In the article the economic principles of formation and peculiarities of functioning of the land market are considered. The economic and social problems of formation of market land relations in Ukraine are analyzed. The emphasis was placed on the development of the shadow land market, which gave rise to new problems and contradictions in the formation of the official land market in Ukraine and led to an increase in threats to economic security. A full-fledged land market can not be formed, and therefore a moratorium on land purchase and sale can not be canceled, until the current account of the current owners of land and the quality of these lands is kept. Communities, as representatives of the local authorities in the village elected by the people, should take an active part in the formation of the land market.

Key words: land owner, community, land as a factor of production, land policy, economic security, market infrastructure, moratorium on land purchase and sale, lease, land market, shadow land market.