

Людмила СЕМАК

спеціальність «Менеджмент»,
освітній ступінь «магістр»,
Подільський державний аграрно-технічний університет,
м. Кам'янець-Подільський

Науковий керівник: **Зеленський А.В.**

канд. екон. наук, асистент кафедри фінансів, банківської
справи, страхування та електронних платіжних систем,
Подільський державний аграрно-технічний університет,
м. Кам'янець-Подільський

РИНОК ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ: СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

18 грудня 1990 року Верховна Рада УРСР прийняла постанову, якою оголосила усі землі Української РСР об'єктом земельної реформи. Однак донині, замість того, щоб виконувати своє призначення засобу виробництва національного масштабу, земля так і залишається об'єктом реформи. Очевидно, що для забезпечення повноцінної реалізації прав власності 6,9 млн селян-власників земельних паїв є всі передумови. Крім того, слід урахувати, що нині 1,6 млн власників земельних паїв, або 23% від їх загальної чисельності, мають вік понад 70 років, 1,4 млн (20%) – померли, з яких 0,5 млн не мали спадкоємців. Нині питання щодо запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення набули неабиякої популярності як серед політиків, державних діячів, так і науковців. На окремих етапах становлення ринкових земельних відносин різного роду обмеження були

необхідним запобіжним заходом, про що показує досвід Польщі, Чехії, Румунії й інших європейських країн [1, 2]. Однак обмеження на ринку земель не завадили українському аграрному сектору стати феноменально успішним, генеруючи до 12% ВВП країни, забезпечуючи третину експортної виручки та вивівши Україну у світові лідери постачальників зерна. Найпростіші розрахунки, побудовані на зіставленні врожайності, доводять про недоодержання 3,3 млрд дол. США щорічно, або 43 млрд дол. наростаючим підсумком з 2004 року від дії мораторію. Гальмування введення ринку земель сільськогосподарського призначення призвело до: формування «тіньового» ринку землі; відсутності механізму формування ефективного власника та виробника сільгосппродукції; значного відставання розміру орендної плати від земельної ренти, що веде до зuboжіння власників землі; відсутності механізму залучення кредитів під заставу прав власності й користування землями сільськогосподарського призначення; зниження доходів держави, які могли б направлятися на розвиток інфраструктури та сільських територій; земельного рейдерства; соціальної напруги в суспільстві; концентрації земельних ресурсів агрохолдингами, які стали регіональними монополістами і використовують дешевий земельний ресурс, виснажуючи його порушеннями сівозмін у гонитві за надприбутками тощо.

Сучасний етап земельної реформи часто асоціюють із тотальним розпродажем земель і перерозподілом їх від нинішніх власників на користь великого капіталу. З огляду на це слід зазначити, що мета земельної реформи не має полягати в продажу земель як такому й тим більше в примушуванні до нього. Однак слід усвідомити, що громадяни-власники земельних паїв повинні, по-перше, мати право їх продати, якщо у них є таке бажання. По-друге, продати їх на

прийнятних для них умовах. По-третє, продати їх ефективним фермерам, які розвиватимуть місцеву інфраструктуру та підтримувати-муть соціальну сферу.

Досвід європейських країн пропонує різноманітні моделі запровадження ринку земель. Жодна з них не може бути стовідсотково імплементована в Україні, однак окремі їх елементи можуть бути використані. Зокрема, в Естонії право на купівлю мають лише громадяни ЄС, у Литві – висуваються кваліфікаційні вимоги до покупців. Так, особи, що претендують на купівлю земель, повинні мати трирічний досвід роботи в сільському господарстві. У Румунії максимальна площа земель, що може перебувати в одного власника, обмежена 200 га, у Литві й Польщі – 300, у Данії – 30 га. При цьому вимагається ще фахова підготовка та фермерський досвід [1, 2]. Статистика свідчить, що використання земель сільськогосподарського призначення є гранично неефективним. У сфері сільськогосподарського виробництва працюють близько 20% усіх зайнятих в економіці, що суттєво (у 3–7 разів) перевищує параметри зарубіжних країн. Так, в Угорщині ця частка становить 6,3%, у Чехії – 4,8%, Франції – 3,6%. Як зазначають науковці у галузі земельного права, ці цифри свідчать, що альтернативи концентрації земель немає, а задача держави – зробити цей процес якомога менш болісним для селян. Будь-яка реформа має елементи ризику. Однак немає жодного ризику, який не піддавався б нівелюванню. Є механізми, які дають змогу обмежити надмірну концентрацію, уникнути лендлордизації, захиститися від тіньового капіталу, не допустити входу іноземців тощо. Встановленням нижнього порогу ціни знімається питання щодо продажу земель за безцінь.

Вибір ефективної моделі впровадження ринку землі в Україні може дати такі позитивні наслідки: перехід землі від неефективних

виробників до ефективних; формування конкурентного середовища на ринку землі; перетворення землі на капітал, який може використовуватись для створення додаткового капіталу землевласників; підвищення інвестиційної привабливості українських земель; оптимізація структури сільськогосподарського землекористування; підвищення рівня кредитування агропромислового комплексу; зниження рівня «тіньового» ринку та корупції; перерозподіл земельної ренти на користь власників землі та зростання розміру орендної плати і відповідне зниження вартості права оренди таких земель; збільшення доходної частини державного та місцевих бюджетів, що дозволить збільшити фінансування сільської інфраструктури тощо. Але бажаний ефект від земельної реформи може бути отриманий лише за умови фінансової, матеріально-технічної, інформаційної та організаційної підтримки держави й дотриманням принципів соціальної справедливості.

Проведені дослідження свідчать, що на нинішньому етапі Україна ще не готова до запровадження ринкового обігу сільськогосподарських земель, але наслідки продовження мораторію на купівлю-продаж земель можуть бути вкрай небезпечними. Тому для пом'якшення негативних наслідків запуск ринку землі повинен відбуватися поетапно, враховуючи загальнонаціональні інтереси і виправляючи помилки попередніх етапів. Запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення може мати як позитивні наслідки, так і створити серйозні загрози. Для апробації можливих проблем пропонуємо зняти мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення у пілотних районах країни і після врахування всіх вад й доопрацювання інституціонального забезпечення запровадити ринок землі сільськогосподарського призначення по всій країні. Не можна спиратися на світовий досвід

запровадження ринку землі, оскільки вже існуючі в Україні агрохолдинги, яких не було в жодній європейській країні у відповідний період, не дозволяють отримати від земельної реформи ідентичних результатів.

Перелік використаних джерел

1. Butnaru S.E. The Effects of Liberalization on the Romanian Land Market Sales. Some Current Issues in Economics. 2015. P. 209-217.
2. Зеленський А.В. Інструменти системи фінансового регулювання аграрного сектору економіки України. Розвиток облікової і фінансової складових економічної науки та практики: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. м. Київ, 2013.С. 625-630.
3. Зеленський А.В. Фінансове регулювання аграрного сектору економіки України: дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: 08.00.08. Київ, 2016. 224 с.
4. Johan Swinnen. Study on the Functioning of Land Markets in the EU Member States / Johan Swinnen, Pavel Ciaian, d'Artis Kancs. – Centre for European Policy Studies, Place du Congres 1, B-1000 Brussels, 2009 URL: http://ec.europa.eu/agriculture/external-studies/2008/landmarkets/report_en. (дата звернення: 03.05.2020).
5. Місюк М.В., Лучик В.Є. Регіональне прогнозування як метод забезпечення розвитку територій. *Сталий розвиток економіки*. 2013. №5(22). С. 152-158.
6. Іванишин В. В., Роїв М. В., Шувар А. І. Біологізація землеробства в Україні: Реалії та перспективи. Івано-Франківськ : Симфонія форте, 2016. 284 с.
7. Ясінецька І.А., Потапський Ю.В. Вдосконалення законодавства у сфері ведення державної реєстрації прав на земельну та іншу нерухомість в Україні. *Економіка та суспільство*. Вип. 9, Мукачево, 2017. С.869-874.
8. Ясінецька І.А., Потапський Ю.В., Трач І.В. Проблеми управління у використанні й охороні земельних ресурсів. International Scientific Conference The Modern Trends in the Development of Business Social Responsibility: Conference Proceedings, May 19th, 2017. Lisbon, Portugal: Baltija Publishing. pp.193-196.
9. Ясінецька І.А., Потапський Ю.В. Вдосконалення законодавства у сфері ведення державної реєстрації прав на земельну та іншу нерухомість в Україні. *Економіка та суспільство*. Вип. 9, Мукачево, 2017. С. 869-874.
10. Ефективність використання орендованих земель та збереження їх родючості : монографія / О. В. Шкільов, М. І. Ібатулін, А. О. Музиченко, В. В. Іванишин [та ін.]. Київ : Четверта хвиля, 2013. 224 с.