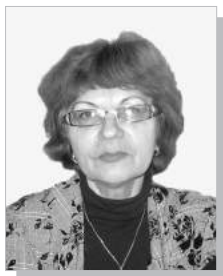


РИНОК ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ: ПЕРЕДУМОВИ ТА НАСЛІДКИ

THE MARKET OF GROUND IN UKRAINE: PRECONDITIONS AND CONSEQUENCES



Віра ХОМУТЕНКО,
кандидат економічних наук,
Одеський національний
економічний університет

Vira KHOMUTENKO,
PhD Economics,
Odessa National Economic
University

Оксана ВОЛКОВА,
кандидат економічних наук,
Одеський національний
економічний університет

Oksana VOLKOVA,
PhD Economics,
Odessa National Economic
University



З прийняттям Земельного кодексу в Україні у 1992 році прискорила земельна реформа, спрямована на демонополізацію державної власності на землю. Внаслідок реформування земельних відносин відбулася зміна структури земельного фонду за формами власності. Так, згідно з даними Державного агентства земельних ресурсів України, до початку земельної реформи (1990 рік) у державній та колективній власності перебувало 100% земельного фонду. За роки незалежності державна власність скоротилася більш ніж на 50%. Наприклад, у 2010 році частка державної власності на землю становила лише 48,5% земельного фонду країни, при цьому частка приватної власності збільшилась до 51,4%, а частка колективної власності становила лише 0,1 % [1].

Провідна роль землі як основи для економічного розвитку України та матеріального добробуту населення визначається об'єктивними обставинами: українські землі формують приблизно 50% сукупного природного потенціалу країни, на її території сконцентровано від 6,7 до 12% світових чорноземів. 68,9% загальної площі території України займають сільськогосподарські угіддя, 17,6% - лісові угіддя [1].

Земля є унікальним продуктом природи, який одночасно виступає найважливішим засобом виробництва і, як будь-який інший засіб виробництва, є товаром. Визнання землі товаром зумовлює необхідність формування ринку землі.

Загальновідомо, що в основу формування ринку землі покладено право приватної власності на землю. На сьогодні, в умовах дії мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення, право власності на землю не є абсолютним, адже власники земельних ділянок сільськогосподарського призначення обмежені у праві їх розпорядження, зокрема її купівлі-продажу. За таких умов можна стверджувати, що на сьогодні земля як засіб виробництва частково вилучена з економічного обороту. Проте ринковий шлях розвитку української економіки передбачає необхідність залучення всіх факторів виробництва до економічного обігу, що неможливо без права власників землі її відчужувати.

Аналіз останніх досліджень і публікацій свідчить про постійну підвищену увагу правознавців та економістів до цієї проблематики. Зокрема, дослідженню проблем розвитку іпотечного кредитування, реформування земельних відносин та становлення ринку землі присвячено значну кількість праць [2-7].

У статті проаналізовано передумови для формування ринку землі в Україні та визначено можливі наслідки запровадження вільного обігу землі сільськогосподарського призначення.

Preconditions are analysed in the article for forming the market of ground in Ukraine and the consequences of establishing the free circulation of agricultural grounds are determined.

Характерною ознакою земельної реформи в Україні є етапність її проведення. На сьогодні реформування земельних відносин вступило у вирішальний етап – створення правових умов для формування ринку земель, що передбачає вільне розпорядження землею її власниками та забезпечення включення землі в економічний обіг, визначення механізмів застосування оренди та іпотеки як форм комерційного використання землі. Це потребує нових наукових досліджень щодо існуючих умов для запровадження вільного обігу земель в Україні та можливих наслідків цього кроку.

Мета статті – дослідити існуючі соціально-економічні умови для формування конкурентного ринку землі в Україні та оцінити перспективи запровадження вільного обігу земель сільськогосподарського призначення.

У статті 14 Конституції визнано, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Зазначена норма Основного закону відтворена у статті 1 Земельного кодексу України та статті 373 Цивільного кодексу України.

Визнання землі основним національним багатством держави потребує особливої охорони з боку останньої та обумовлює існування для землі спеціального правового режиму, який передбачає встановлення обмежень для права власності на землю. Необхідність обмеження права власності на землю впливає із статті 41 Конституції України, згідно з якою використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі. Аналогічна норма міститься й у статті 319 Цивільного кодексу України. Наявність обмежень у праві власності впливає з конституційної норми статті 13 - «власність зобов'язує».

Зарубіжний досвід свідчить, що головною в розвинених країнах є не проблема земельної власності, а проблема прав та обов'язків власників і землекористувачів. Там, де земельні угіддя є об'єктами приватного володіння, рамки прав земельних власників все більше звужуються під

впливом суспільних інтересів при одночасному розширенні прав або держави, або господарюючих суб'єктів – безпосередніх користувачів цих земель [3, с. 84].

У світовій практиці при регулюванні обігу землі використовуються різні види обмежень:

– розмір землеволодіння, які можуть перебувати в одного власника;

- переважне право на придбання землі для окремих осіб;
- орендні відносини (термін та ціна оренди);
- зміна призначення землі;
- обмеження для іноземців чи для певної категорії населення у володінні землею.

Метою встановлення обмежень є забезпечення суспільних інтересів при використанні землі, а також достатньої ефективності використання сільськогосподарських угідь; здійснення "соціально справедливого", з погляду більшості населення, ринкового перерозподілу землі.

Загальноприйнятим є визначення ринку як механізму, який зводить продавців та покупців товару [8, с.77].

Одними з базових умов функціонування ринку землі (як і будь-якого ринку взагалі) є наявність економічно та юридично незалежних суб'єктів, які мають бажання та спроможні здійснювати угоди щодо купівлі-продажу, обміну товарів; вільне ціноутворення, яке здійснюється на основі попиту й пропозиції; наявність конкуренції, яка запобігає окремим особам визначати умови реалізації товарів на ринку.

Висновок щодо наявності на сьогодні в Україні необхідних умов для формування повноцінного ринку землі можна зробити на підставі результатів дослідження соціально-економічного стану українського населення.

Як свідчать результати проведеного нами дослідження на підставі даних, опублікованих Державним комітетом статистики України, станом на 01.01.2011 в Україні проживало – 45 778, тис чоловік, із них 75-80% населення живе нижче середнього рівня матеріального забезпечення, 15-20% - має середні статки, лише 3-5% - відносяться до багатих. Крім того, 57,8% міського населення та 42,2% сільського мають доходи нижче прожиткового мінімуму. Середньомісячний наявний дохід в Україні в розрахунку на одну особу у 2010 році становив 1528,9 грн. При цьому середньомісячна номінальна заробітна плата одного штатного працівника підприємств сільського господарства у 2010 році становила 1430 грн., що є однією з найнижчих серед усіх видів економічної діяльності. І це стосується понад 3 млн. осіб, які були зайняті у 2010 році у сільському господарстві, мисливстві та лісовому господарстві [9; 10].

На тлі низького рівня соціально-економічного забезпечення населення України значимість землі для його добробуту важко переоцінити. За даними Державного комітету статистики, у 2010 році 55,2% домогосподарств України мали земельні ділянки, із них 98,2% - це домогосподарства сільської місцевості. Варто зазначити, що 71,3% сільських домогосподарств здають свої земельні ділянки в оренду, лише 13,9% із них використовують свою земельну ділянку для вирощування продукції для продажу і власних потреб – 13,8%, а для вирощування продукції виключно для власних потреб – 13,9%. При цьому частка виробництва сільськогосподарської продукції сільськими домогосподарствами залишається вагомим та становить 55,1% загального обсягу виробництва, зокрема, у виробництві рослинництва частка домогосподарств становить 54,7% [9; 11].

Однак у структурі доходів сільського населення у 2010 році найбільшу питому вагу в загальному обсязі їх доходів становила заробітна плата – 32%, доходи від продажу сільськогосподарської продукції - лише 10,9% від загальних обсягів їх доходів, доходи від підприємницької діяльності та самозайнятості осіб – 4,8%, доходи від власності – 1,5%, пенсії та стипендії – 25,1%, допомога, пільги, субсидії та компенсаційні виплати – 3,4%, вартість спожитої продукції, отриманої з особистого підсобного господарства, - 12,9% [10].

Низький рівень доходів від власності, в тому числі й від власності на земельні ділянки, обумовлений насамперед низьким рівнем орендної

плати за земельні ділянки. Так, зокрема, за даними, опублікованими Державним агентством земельних ресурсів України, у 2010 році середня вартість доходу, отриманого власником від здачі паю в оренду, становила 1204 грн. При цьому за 48,6% договорами оренди було виплачено орендну плату із розрахунку 3% і більше від нормативної грошової оцінки землі, за 45,2% договорами оренди було виплачено оренду на рівні 1,5- 3% від нормативної грошової оцінки землі, за 6,2% договорами оренди було виплачено оренду на рівні 1,5% [1]. Аналогічна ситуація спостерігалася і в попередні роки. За таких умов, за оцінками експертів Земельної спілки України, презентованих у доповіді «Становлення ринку сільськогосподарських земель в Україні: зміни, тенденції та світовий досвід», у 2009 році власниками паїв було недоотримано доходу в розмірі 1 767 млн. грн. (вартість землі розраховано на підставі індексованої нормативно-грошової оцінки сільськогосподарської землі у 1995 році) [12].

Разом з тим, за даними Державного комітету статистики України, із загальної кількості домогосподарств України, які мають земельні ділянки, найбільша питома вага у розмірі 71,0% припадає на домогосподарства, які мають найменший середньодушовий грошовий дохід, – нижче прожиткового мінімуму (з 01 грудня 2011 року – 1004,00 грн.) [11].

На підставі проведеного дослідження можна зробити висновок, що на сьогодні не сформовано ринкового ціноутворення оренди землі сільськогосподарського призначення. Навіть адміністративне регулювання ціни оренди шляхом прийняття Указу Президента України від 19.08.2008 №725/2008, яким встановлено мінімальну орендну плату на рівні 3% від нормативно грошової оцінки землі, не виправило ситуації. Низький рівень добробуту населення обумовлює формування викривленої кон'юнктури попиту та пропозиції на цьому ринку. З одного боку, скрутний матеріальний стан та неспроможність значної кількості власників землі обробляти землю підштовхує їх здавати землю в оренду за недооціненою вартістю. З другого боку, відсутній платоспроможний орендар, який може сплачувати дійсну вартість оренди.

Окрім цього, слід вказати й на позитивні тенденції у сільськогосподарському виробництві: його рентабельність зростає, зокрема, в 2010 році вона становила 21,1% проти 13,8% у 2009 [10]. За підрахунками експертів Земельної кредитної спілки України [12], за останні 10 років суттєво змінилася структура договорів оренди землі за строками оренди на користь довгострокової оренди: понад 10 років - кількість договорів зросла в 6,3 раза; від 6 до 10 років – зросла в 3 рази; від 4 до 5 років - зросла в 1,1 раза; зменшення кількості договорів строком від 1 до 3 років становило 5,4 раза [12]. Зростання довгострокової оренди свідчить про збільшення зацікавленості як власників, так і орендарів у тривалих відносинах, а також про збільшення довіри власників землі до останніх як до добросовісних користувачів.

Дослідження цінової кон'юнктури оренди, яка сформувалася на ринку оренди землі, може бути корисним з точки зору прогнозування цінової кон'юнктури на іншому сегменті: ринку продажу земель сільськогосподарського призначення.

Завдяки низькому рівню соціального забезпечення населення України нинішній стан земельних відносин характеризується обмеженим попитом і високою пропозицією, внаслідок чого рівень вартості землі не забезпечить власнику рівновеликого прибутку на рівновеликий капітал.

Разом з тим варто прийняти до уваги дані, опубліковані Державним комітетом статистики у статистичному бюлетені «Основні сільськогосподарські характеристики домогосподарств у сільській місцевості в 2010 році»: 52,6% укладених договорів оренди паїв припадає на договори, укладені з



власниками паїв – пенсіонерами, а із загального обсягу домогосподарств сільського населення 40,7% становлять домогосподарства, які не мають працюючих осіб [11]. З цього випливає, що саме вказані категорії неспроможних обробляти землю власників і будуть вимушені її продавати.

Низький рівень матеріального забезпечення населення впливає не тільки на кількість зацікавлених осіб у продажу землі з метою поліпшення свого фінансового становища, а й сприяє появі невеликої кількості осіб, які не тільки зацікавлені у придбанні цього виду активу, а й здатні розрахуватися за нього.

За таких умов запровадження в Україні в сучасних умовах (враховуючи рівень соціально-економічного стану населення) відомих світової практиці механізмів забезпечення доступу до землі особам, які на ній проживають та обробляють (переважне право на придбання землі сільськогосподарського призначення), нівелюються неспроможністю цих осіб використати передбачені правові механізми захисту їх прав.

Запровадження диференційованих ставок державного мита за посвідчення угод, за якими відбувається перехід прав на земельні ділянки, з метою попередження спекуляцій із землею може бути нівельована на практиці сплатою держмита за рахунок покупців, які компенсують втрати щодо держмита за рахунок придбання земельних ділянок за недооціненою вартістю.

Таким чином, на нашу думку, запровадження вільного обігу землі сільськогосподарського призначення в Україні може мати негативні наслідки для найбільш вразливих верств населення. Відсутність повноцінного цінового механізму конкурентного ринку землі призведе до привласнення нечисленною групою осіб значної частини національного багатства – землі, яку вони одержать, використовуючи низький рівень життя більшості населення держави.

Існуюча заборона на продаж землі сільськогосподарського призначення є перешкодою для обезземелення селянства. Слід визнати штучний та адміністративний характер цього заходу, але на сьогодні економічний стан населення України не досяг такого рівня, який би забезпечив дію ринкових механізмів функціонування конкурентного ринку землі.

ВИСНОВКИ

Нині ринок землі в Україні перебуває в стадії формування, функціонують лише його окремі елементи, зокрема ринок оренди земель сільськогосподарського призначення. Сучасна цінова кон'юнктура на ринку оренди землі сільськогосподарського призначення може бути ілюстрацією можливого варіанту формування цінової кон'юнктури на ринку продажу землі сільськогосподарського призначення. Ринок оренди сільськогосподарської землі визначається заниженою вартістю, на яку впливає низький рівень матеріального забезпечення власників паїв та низький рівень платоспроможності орендарів. Окрім цього, на ринку оренди сільськогосподарської землі спостерігаються і позитивні тенденції, які характеризуються зростанням довгострокової оренди, що свідчить про становлення та розбудову цього сегменту ринку землі.

Запровадження вільного обігу землі, насамперед сільськогосподарського призначення, яка знаходиться переважно у власності найменш матеріально забезпеченої частки населення України, має відбуватися за наявності певних базових умов. Це, зокрема, стабільність в економічній сфері, що сприятиме стабільності вартості земельної ділянки, а отже, стане підґрунтям для збалансування інтересів суб'єктів ринкових операцій із землею.

На сучасному етапі в Україні не створено всіх базових умов для функціонування конкурентного ринку землі: низький рівень соціально-

економічного забезпечення населення обумовлює відсутність економічно незалежних покупців та продавців землі, створює умови для диктування умов реалізації землі незначною групою осіб з високим рівнем доходу, вимушеним продажем землі значної кількості «бідних» власників за ціною, що є значно нижчою від її дійсної вартості.

За таких умов відомі в світової практиці механізми запобігання надмірної концентрації землі в одній особі/групі осіб (переважне право на придбання, встановлення диференційованого держмита) не є ефективними.

ЛІТЕРАТУРА

1. Земельний фонд України станом на 1 січня 2011 року та динаміка його змін в порівнянні з даними на 1 січня 2006 і 1 січня 2010 років // *Матеріали Державного агентства земельних ресурсів України* // [Електронний ресурс] Офіційна Інтернет-сторінка Державного агентства земельних ресурсів України – Режим доступу: <http://dazru.gov.ua>
2. Прокопенко В.Ю., Юхно М. Т. Регулююча роль держави в розвитку іпотечного кредитування землі // *Економіка та управління національним господарством*. – 2010. – №3. – С. 19–22.
3. Колесник І. А. Формування організаційно-економічного механізму іпотеки землі // *Економічний простір* № 24, 2009 р. – С. 131–137.
4. Васильєв С.В. Земельна реформа в Україні: аналіз результатів і перспективи // *Вісник Дніпропетровського державного аграрного університету. Науково-теоретичний та науково-практичний журнал*. – 2010. – №1. – С.33–39.
5. Мартин А.Г., Євсюков Т.О. Стан земельних відносин як стримуючий фактор розвитку продуктивних сил України // [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.zsu.org.ua/>
6. Мартин А.Г. Правове регулювання ринку землі в Україні та шляхи їх вирішення // [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.zsu.org.ua/>
7. Кошиль А.Г. Земельный рынок. Цены, тенденции, ожидания // [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.zsu.org.ua/>
8. Макконнелл К.Р., Брю С.Л. *Экономикс: Принципы, проблемы и политика. В 2 т.: Пер. с англ. 11-го изд. Т. 1.* – М.: Республика. – 1992. – 399 с.
9. Статистичний збірник Державного комітету статистики України «Соціально-демографічні характеристики домогосподарств України у 2011 році» // [Електронний ресурс] Офіційна Інтернет-сторінка Державного комітету статистики України – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
10. Статистичний збірник Державного комітету статистики України «Витрати і ресурси домогосподарств України у 2010 році», - Київ, 2011р. // [Електронний ресурс] Офіційна Інтернет-сторінка Державного комітету статистики України – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
11. Статистичний бюлетень «Основні сільськогосподарські характеристики домогосподарств у сільській місцевості» Державного комітету статистики України // [Електронний ресурс] Офіційна Інтернет-сторінка Державного комітету статистики України – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
12. Становлення ринку сільськогосподарських земель в Україні: зміни, тенденції та світовий досвід // *Доповідь експерта Земельної спілки України в рамках фахової комунікаційної кампанії щодо земельної реформи*, – Львів 15 липня 2011р. // [Електронний ресурс] Режим доступу: http://dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art_id=124412&cat_id=36903