

ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

FORMING FEATURES OF LAND MARKET IN UKRAINE



Ірина ЯНЕНКОВА,
кандидат економічних наук,
Чорноморський державний
університет імені Петра Могили,
Миколаїв

Iryna YANENKOVA,
PhD Economics,
Petro Mohyla Black Sea State
University, Mykolayiv

Юлія ЛОПАТНЮК,
Чорноморський державний
університет імені Петра Могили,
Миколаїв

Yuliya LOPATNYUK,
Petro Mohyla Black Sea State
University,
Mykolayiv



Стало очевидним, що передача землі у власність селянам не вирішила проблему ефективного користування нею насамперед завдяки відсутності в країні необхідних умов та механізмів. Постійних змін зазнають напрями і засоби проведення земельної реформи, що посилює негативні тенденції у формуванні ринку землі. Зокрема, неврегульованість земельних відносин сприяє функціонуванню тіньового ринку землі, превалюванню інтересів орендарів над інтересами селян-орендодавців, землевиснажливе господарювання зумовлює деградацію земельних ресурсів, а надмірна інтенсифікація та монокультуризація в сільському господарстві посилюють обезлюднення сіл.

Проблеми формування ринку землі в Україні висвітлені в численних працях вітчизняних вчених, в яких, зокрема, викладено оцінку передумов, чинників і особливостей формування нинішньої моделі вітчизняного аграрного сектора, висвітлено специфіку його організаційної структури, механізму функціонування, тенденцій розвитку, обґрунтовано сутність і шляхи модернізації. Оскільки ринок землі в Україні залишається несформованим, подальші його дослідження не втрачають актуальності.

Метою статті є аналіз факторів впливу на формування земельного ринку в Україні та розробка рекомендацій щодо вирішення низки проблем його ефективного функціонування.

Властивість землі збільшувати свою вартість внаслідок раціонального використання робить її привабливою для інвестицій, а власнику землі забезпечує стабільні прибутки та конкурентні переваги на ринку. Ключовою особливістю ринку землі є обмеженість пропозиції земельних ресурсів. В Україні прикметною особливістю є висока прибутковість сільського господарства, яка становить 40-60% (проти 10-15% у країнах Південної Америки та Африки). За попередніми даними Держкомстату України, у 2012 році індекс обсягу сільськогосподарського виробництва порівняно з 2011 становив 95,5%, у тому числі в сільськогосподарських підприємствах – 93,5%, у господарствах населення – 97,6%. Головною причиною падіння вважаємо недосконалість економічного механізму господарювання.

За 20 років незалежності України відбулися докорінні зміни форм власності на землю, вирішено завдання забезпечення населення земельними ділянками, запроваджено платність землекористування, закладено правове підґрунтя для функціонування земельного ринку. До позитивних зрушень за 2012 рік у цій сфері можна віднести: створення й підготовку до функціонування єдиного автоматизованого комплексу Державного земельного кадастру, суттєве скорочення термінів виготовлення документації щодо землеустрою та спрощення процедури відведення земельних ділянок.

Крім того, важливим є: законодавче врегулювання процедури проведення відкритих земельних торгів (що забезпечить наповнення державного і місцевих бюджетів), створення ПАТ «Державний земельний банк», прийняття закону №5248-VI (визначає механізм формування статутного капіталу земельного банку), заплановане виділення бюджетних коштів на фінансування програм землевпорядної галузі, створення Довідника показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

Головною перевагою створення Держзембанку вважаємо можливість надання сільгоспідприємствам та фермерам кредитів під 8-9% річних. Концепція земельного банку має

на меті розвиток земельних територій і консолідацію земель, розвиток малого й середнього бізнесу на селі за рахунок дешевих кредитів. Для успішного функціонування цієї установи необхідне забезпечення дешевим ресурсом, наприклад позиками Світового банку, Міжнародної фінансової корпорації чи ЄБРР. Це передбачає розробку низки заходів, спрямованих на заохочення відповідних фінансових установ.

Законом України «Про Державний бюджет України на 2013 рік» на фінансування програм землевпорядної галузі передбачено 903 716,8 тис. гривень, з яких за загальним фондом – 850 395,6 тис. грн, за спеціальним фондом – 53 321,2 тис. грн. На проведення загальнодержавних топографо-геодезичних та картографічних робіт, демаркацію та делімітацію державного кордону ухвалено витрати в розмірі 20 725 тис. грн. Крім того, на виконання робіт з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів передбачено виділити кошти в сумі 2 600 тис. грн.

Серед основних завдань створення Довідника показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів найважливіше значення, на нашу думку, мають такі:

- систематизація актуальної інформації про дату останнього затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель кожного населеного пункту України, розрахунок площу та чисельність населення, кошторисну вартість робіт, значення регіональних та зональних коефіцієнтів оцінки;
- забезпечення розробників технічної документації щодо нормативної грошової оцінки земель населених пунктів матеріалами для аналізу результатів оцінки населених пунктів;
- забезпечення відкритості результатів нормативної грошової оцінки земель населених пунктів для широкого загалу.

Проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів регулюється законом України «Про оцінку земель». Обов'язковість проведення нормативної грошової оцінки земель передбачено статтею 13, а періодичність її проведення (щонайменш один раз на 5-7 років (повторна нормативна грошова оцінка) – статтею 18 цього Закону. Згідно з наведеними статистичними даними [1] щодо первинної грошової оцінки земель станом на 31.12.2012 та на 01.01.2013 лише 314 населених пунктів із загальної їх кількості, яка становить 29787, потребують проведення такої оцінки. Водночас повторної оцінки (відповідно до вимог ст.18 ЗУ «Про оцінку земель») станом на 31.12.2012. потребують 3122 населених пунктів, а станом на 01.01.2013 – вже 4383 населених пункти (рис. 1).

Що це? Помилка на сайті чи недосконалість нормативно-методичного забезпечення грошової оцінки земель в Україні?

Запровадження в Україні повноцінного ринку землі постійно відкладається. Це пов'язано з наявністю багатьох факторів, які перешкоджають його

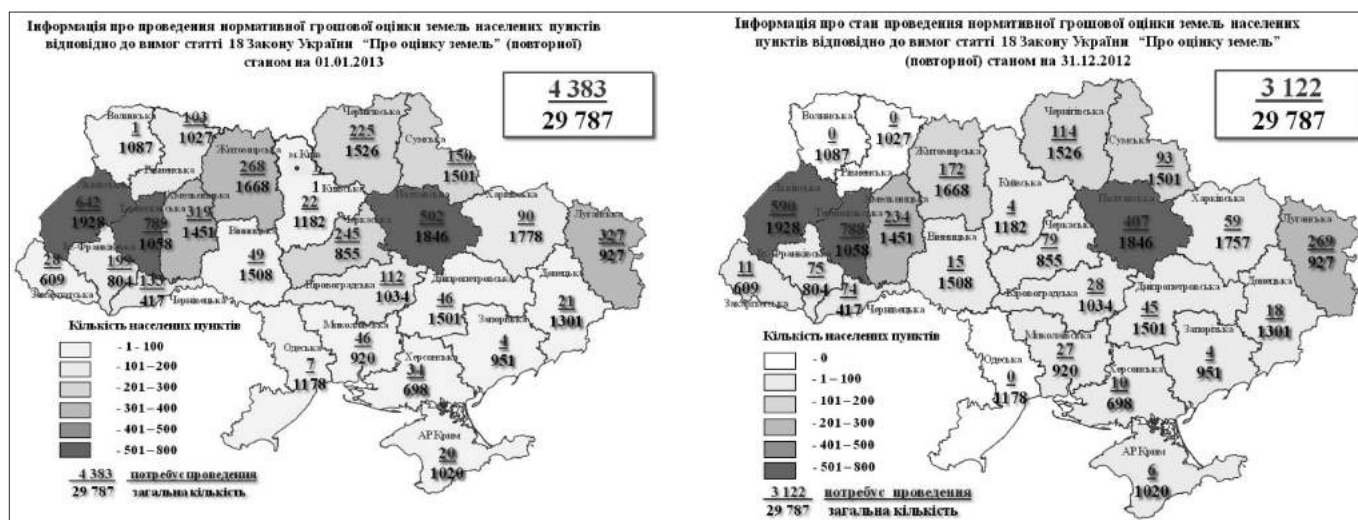
ефективному та соціально справедливому функціонуванню. Основні з них ми об'єднали у такі групи: інфраструктурні, організаційно-управлінські, нормативно-правові, фінансові.

До інфраструктурних факторів, на нашу думку, належать: необхідність створення цілого ряду організацій (зокрема, земельні біржі, спеціалізовані земельні суди, земельно-консалтингові підприємства). Детальне пояснення впливу цих факторів наведено у [2].

У статті розглянуто особливості формування ринку землі в Україні. Проведено аналіз основних факторів впливу та запропоновано організаційний механізм формування земельного ринку.

The article deals with forming features of land market in Ukraine. The main factors of influence are analyzed. The organizational mechanism of the land market forming is proposed.

Рис. 1. Дані щодо проведення повторної нормативної грошової оцінки земель населених пунктів станом на 01.01.2013 та на 31.12.2012



До організаційно-управлінських факторів ми відносимо:

- відсутність зваженої державної земельної політики та механізмів її реалізації [5];
- відсутність дієвих механізмів контролю за діями учасників ринку [4], що призводить до втрати родючості земель через виснажливе землекористування, скорочення земель під кормовими культурами, зменшення числа зайнятих у сільськогосподарському виробництві тощо;
- відсутність контролю за екологічним станом земель;
- незадіяність організаційного ресурсу інноваційного розвитку аграрного сектора сприяє поширенню тінізації земельного ринку та відсутності ефективної взаємодії центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів з іншими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

До основних нормативно-правових факторів впливу належать такі:

- недосконалість чинної нормативної бази щодо регулювання земельного ринку;
- відсутність нормативно-правових актів, державних стандартів, норм і правил, які мають забезпечувати нормальне функціонування Земельного кодексу (наприклад, не прийнято Закон «Про обіг сільгоспземель»);
- недосконалість методик оцінки вартості земель (не враховуються ринкові фактори та специфіка землі як товару).

Рис. 2. Організаційний механізм формування ринку землі



Крім того, продовження мораторію на продаж сільськогосподарських земель до 1 січня 2016 року означає, що повноцінного ринку землі найближчим часом не буде.

Група фінансових факторів включає:

- низький рівень орендної плати [2];
- несприятливі умови кредитування (зокрема, високі кредитні ставки, відсутність заставних операцій із землею);
- низький рівень інвестиційної привабливості аграрного сектора країни переважно через наявність високої ризику та політико-правову невизначеність щодо функціонування ринку землі.

З метою усунення невизначеності у сфері формування ринку землі нами розроблено відповідний організаційний механізм, який наведено на рис. 2. У центрі уваги – поділ землі серед власників за ознакою їх розміру та з обов'язковим дотриманням вимоги до власника: наявність знання, досвіду й бажання працювати на цій землі. Органи управління земельними ресурсами на всіх рівнях (державному, регіональному, місцевому) мають постійно здійснювати моніторинг процесів формування ринку землі. Результатом зазначеного моніторингу має стати розроблена дорожня карта, яка відображає основні організаційні рішення та значущі події в цьому напрямі. На основі такої карти розроблятиметься та вдосконалюватиметься нормативно-правове забезпечення функціонування земельного ринку. Триватиме також формування необхідної інфраструктури, яка включає кредитні організації, земельні біржі, ліцензовані організації з питань землеустрою та оцінки земель, спеціалізовані земельні суди, земельно-консалтингові підприємства тощо.

Результатом формування земельного ринку, на нашу думку, має стати створення високотехнологічного кластера, який забезпечить ефективне кооперування господарств населення з фермерськими господарствами та сільськогосподарськими підприємствами, науково-освітніми структурами, кредитними організаціями, земельними біржами та іншими його учасниками, сприятиме концентрації земель, удосконаленню орендних відносин тощо. У кінцевому підсумку це забезпечить вирішення проблеми доступного кредитування в аграрній сфері, зростання обсягів сільськогосподарського виробництва, поліпшення умов сільської зайнятості та сприяння вирішенню проблеми продовольчої безпеки держави.

ЛІТЕРАТУРА

1. Офіційний сайт державного агентства земельних ресурсів України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.dazru.gov.ua>
2. Українська модель аграрного розвитку та її соціокономічна переорієнтація: наук. доп. / [О. М. Бородіна, В. М. Гець, А. О. Гуроров та ін.]; за ред. В. М. Геця, О. М. Бородіної, І. В. Прокопи; НАН України, Ін-текон. та прогнозув. – К., 2012. – 56 с.
3. Ліценко Т. М. Формування інфраструктури ринку землі: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: 08.07.02 «Економіка сільського господарства і АПК» / Інститут економіки та прогнозування НАН України. – К., 2006. – 24 с.
4. Ринок сільськогосподарських земель в Україні: проблеми формування та напрями подальшого розвитку [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://Old.niss.gov.ua/monitor/december/17.htm>
5. Юрченко А. Сучасна земельна політика в Україні: окремі проблеми і шляхи їх усунення / А. Юрченко // Національна безпека і оборона. – 2009. – №3. – С. 69-72.
6. Месель-Веселяк В. Я. Реформування аграрного сектора економіки України (здобутки, проблеми, вирішення) / В. Я. Месель-Веселяк // Вісник економічної науки України. – 2010. – №2. – С. 205-211.