

# РОЗБУДОВА ІНФРАСТРУКТУРИ ЗЕМЕЛЬНОГО РИНКУ ЯК ФАКТОР АКТИВІЗАЦІЇ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ В АГРАРНІЙ СФЕРІ ДЕПРЕСИВНИХ ТЕРИТОРІЙ

## LAND MARKER INFRASTRUCTURE DEVELOPMENT AS A FACTOR STIMULATING INVESTMENT ACTIVITY IN THE AGRICULTURAL SECTOR OF DEPRESSED AREAS

**Юлія ХВЕСИК,**  
доктор економічних наук,  
Київський національний університет  
імені Тараса Шевченка



**Yuliya KHVESYK,**  
Doctor of Economics,  
Taras Shevchenko National  
University of Kyiv

Однією з основних проблем розвитку сільськогосподарського виробництва на депресивних територіях є дефіцит інвестиційних ресурсів. Це пов'язано передусім з низькою інвестиційною привабливістю аграрної сфери, в першу чергу в зоні осушувальних меліорацій, де забезпечення прийнятного рівня рентабельності роботи агроформувань потребує додаткових витрат, пов'язаних зі створенням необхідного водно-повітряного режиму; відсутністю потужних центрів інвестиційної активності в аграрному бізнесі (маються на увазі й інституціональні інвестори, і банківські та небанківські установи); відсутністю достатньої державної підтримки сільськогосподарських підприємств, фермерських та особистих селянських господарств.

Враховуючи сучасні тенденції в окремих сегментах аграрної сфери, сподіватися на проривні зміни в динаміці обсягів залучення інвестиційних ресурсів у сферу сільськогосподарського виробництва не доводиться. Необхідно знаходити механізми активізації інвестиційного процесу в інституціональній площині, а саме в підборі форм перерозподілу земельної власності, яка здатна виступити заставою для залучення кредитних ресурсів. Капіталізація галузі на основі взаємодії сільськогосподарського підприємця та інвестора (постачальника капіталу) – це єдина системна відповідь на стан вітчизняного та міжнародних аграрних ринків. Щоб бути привабливим в якості партнера капіталу, сільськогосподарський підприємець (малий чи великий) повинен мати можливість оперувати чіткими правами щодо землі [3].

На жаль, нині існують численні інституціональні обмеження, які не дозволяють повною мірою використовувати сільськогосподарські угіддя як повноцінний елемент товарно-грошових відносин. До таких обмежень слід віднести: наявність мораторію на вільний оборот сільськогосподарських угідь, ускладненість процедури реєстрації трансакцій із купівлею-продажем прав користування земельними ресурсами, нерозвиненість інфраструктури земельного ринку.

Незважаючи на те, що дана проблематика піднімається в численних працях вітчизняних учених і публікаціях громадських діячів, не повною мірою є дослідженими передумови та послідовність усунення обмежень на окремі форми перерозподілу земель сільськогосподарського призначення, напрями розбудови інфраструктурних ланок земельного ринку і механізми спрощення реєстрації прав володіння та користування сільськогосподарськими угіддями. Особливого

складністю відзначається проблема вмонтування в інфраструктуру земельного ринку нових інститутів, які прискорили б процеси обороту земель і сприяли підвищенню рівня капіталізації сільськогосподарського виробництва через нарощення інвестиційного потенціалу виробників сільськогосподарської продукції внаслідок використання землі як повноцінної форми капіталу в першу чергу на територіях з несприятливими умовами для ведення аграрного бізнесу. З огляду на це метою статті є розробка теоретичного підґрунтя і практичних рекомендацій щодо розбудови інфраструктури земельного ринку в контексті підвищення рівня інвестиційного забезпечення аграрної сфери на депресивних сільських територіях.

Ринкова економіка передбачає формування ринкових відносин, пов'язаних із купівлею-продажем землі. Разом із тим земельний ринок функціонує як такий в умовах обмеження свободи ринковою обігу землі, про що свідчить досвід країн з розвинутою економікою. На сучасному етапі у зв'язку з нестабільністю формування ринку землі утверджується погляд про вільний продаж землі, повне розпорядження нею як звичайним товаром, що регулюється тільки попиту і пропозицією, інтересами власника й споживача. У цьому контексті система регулювання земельного ринку має не менш важливе значення, ніж формування та розвиток ринку землі, оскільки на землю не може бути необмеженої приватної власності й нічим не обмеженого її обігу за розсудом тільки власника [1].

Ринок земель в Україні формується в специфічних умовах, найбільш негативний вплив мають: низький рівень життя сільського населення, корупція, неефективність судової системи; потенційна перевага пропозиції над попитом, велика кількість дрібних продавців землі і незначна кількість покупців у віддалених від центру та великих міст регіонах; відсутність державних програм з адаптації сільського населення до нових умов; відсутність ефективної кадастрово-реєстраційної системи.

З кожним роком розвивається тіньовий земельний ринок, його обсяги зростають. Офіційної, вичерпної та повної інформації про його стан та обсяги операцій купівлі-продажу немає. Значна частина земель перебуває в тіньовому обігу, тобто ринок практично існує сам по собі, неконтрольований державою, відповідно є й тіньовий ринок орендних відносин [2].

За таких умов важливого значення набуває інфраструктура земельного

*Розкрито існуючі інституціональні обмеження щодо обороту земель сільськогосподарського призначення, серед яких вагоме місце посідає нерозвиненість інфраструктури земельного ринку. Розглядаються окремі аспекти нарощення інвестиційного потенціалу аграрної сфери через розбудову інфраструктури земельного ринку. Доводиться, що основними інфраструктурними ланками земельного ринку в умовах значного дефіциту інвестиційних ресурсів на сільських депресивних територіях мають бути земельні аукціонні центри та регіональні відділення Державного земельного банку. Земельні аукціонні центри забезпечуватимуть продаж прав володіння та користування землями сільськогосподарського призначення, а відділення Державного земельного банку – надання сільськогосподарським виробникам кредитних ресурсів під заставу земель, емісію та розміщення на фондовому ринку цінних паперів.*

*The existing institutional restrictions on agricultural lands turnover are revealed. The main problem is non-developed land market infrastructure. We consider particular aspects of agricultural field's increasing of investment potential through building up land market infrastructure. It is proved that the main chains of land market within rural depressed areas are to be land auction centers and regional offices of State land bank. Land auction centers will ensure selling of ownership and using rights of agricultural lands and the offices of State land bank are to provide credits for agricultural producers on the security of lands, emission and placing the stock market securities.*



ринку, яка представлена землеоціночними підприємствами, установами землеустрою, центрами аукціонної торгівлі, центрами реєстрації угод оренди земель, фінансово-кредитними установами тощо. Кожен із цих елементів ідентифікує входження різних категорій земель у господарський оборот як просторового базису, засобу виробництва та особливої форми капіталу. Найбільш складною є ситуація із формуванням інфраструктури ринку земель сільськогосподарського призначення. Стосовно цієї категорії земель окремі інфраструктурні ланки мають забезпечувати крім виконання безпосередніх своїх функцій ще й залучення інвестиційних ресурсів в аграрну сферу, де земля – основний засіб виробництва.

Ціком адекватним є те, що Верховна Рада України визначила умовою припинення мораторію прийняття законодавства стосовно інфраструктури, яка має забезпечувати гарантії права власності та прозорість ринку землі. Сама інфраструктура розвиватиметься зі зростанням обсягу ринкових операцій та потреб учасників ринку [3].

Вагомим чинником підвищення інвестиційної привабливості сільськогосподарського виробництва на територіях із несприятливими умовами ведення аграрного бізнесу є прискорення перерозподілу земельної власності, в першу чергу земель сільськогосподарського призначення. При цьому мають дотримуватися вимоги природоохоронного законодавства та унеможлиблюватися прояви штучного заниження ціни продажу сільськогосподарських угідь. Виконання всіх перерахованих вимог буде можливим у разі створення й повноцінного функціонування на регіональних земельних ринках аукціонних центрів, де забезпечуватимуться повноцінні умови для придбання земельних ділянок на основі цінового змагання між потенційними покупцями.

Аукціон – це один із способів швидкого (у короткі строки) продажу майна, а не продажу за максимально можливою ціною. Експозиція товару на ринку за нормальних умов має тривати майже 6 місяців, тоді як аукціон може проводитися після 30 днів з дня оголошення. Тому аукціони часто використовують, продаючи заставне майно, але вони майже ніколи не використовуються приватними власниками ділянок для їх продажу за звичайних умов. Крім того, так званий «англійський» тип аукціону, що використовується в Україні, вважається найменш захищеним від можливої недобросовісної поведінки (зговору) учасників торгів. Беручи до уваги те, що стартовою ціною лотів за Земельним кодексом України має бути нормативна оцінка земельних ділянок, ризик продажу прав на земельні ділянки державної та комунальної власності за ціною, що нижча за їх ринкову вартість, стає досить реальним [4].

Аукціонні центри мають забезпечувати купівлю-продаж сільськогосподарських угідь, які знаходяться у власності держави (органів місцевого самоврядування), громадян України та фермерських господарств. Перераховані суб'єкти земельної власності отримають змогу продати наявні в їх володінні певні площі сільськогосподарських угідь за ринковою ціною, що сприятиме для держави та органів місцевого самоврядування надходженню додаткових доходів у бюджети різного рівня; для громадян – збільшенню особистих доходів; для фермерських господарств – підвищенню рівня капіталізації їх діяльності, вчасному поповненню обігових коштів, збільшенню обсягів прямих інвестицій.

Крім продажу права власності аукціонний центр має забезпечувати продаж прав оренди на землі державної, комунальної та приватної власності. Продаж прав оренди в умовах мораторію на вільний оборот сільськогосподарських угідь виступає одним з основних каналів перерозподілу земельної власності на користь найбільш ефективних сільськогосподарських виробників, оскільки власники не можуть продати належні їм паї.

Поряд із земельними аукціонними центрами важливого значення набуває безпосередня робота спеціалізованої фінансово-кредитної установи – Державного земельного банку та його регіональних відділень. Саме земельний банк і його регіональні відділення мають сприяти руху фінансових ресурсів та застави майнових прав для отримання сільськогосподарськими виробниками кредитних коштів на модернізацію та реконструкцію техніко-технологічної бази сільськогосподарського виробництва, впровадження сучасних форм ґрунтозахисного землеробства, використання інноваційних технологій у тваринницькій і рослинницькій галузях.

Земельний банк має отримати виключне право придбання земель сільськогосподарського призначення за нормативною грошовою оцінкою. Йому також має бути делеговане право перепродажу цих земель, але вже за ринковою ціною. Важлива роль при цьому відводиться Земельній палаті, яка формується з представників громадськості, регіональних підрозділів Держземагентства та представників різних гілок влади. Вона разом з органами місцевого самоврядування має контролювати законність накопичення земель сільськогосподарського призначення Земельним банком та їх подальшим перепродажем [5].

Більше того, Земельний банк має забезпечувати емісію цінних паперів окремим категоріям сільськогосподарських виробників під заставу земель та виступати андеррайтером для їх розміщення на фондовому ринку. Випуск облігацій під заставу земель сільськогосподарського призначення дозволить суб'єктам аграрного підприємництва нарощувати інвестиційний потенціал розширеного відтворення виробничої бази і при цьому уникнути поглинання більш потужною підприємницькою структурою, як це є можливим за умов розміщення для продажу акцій.

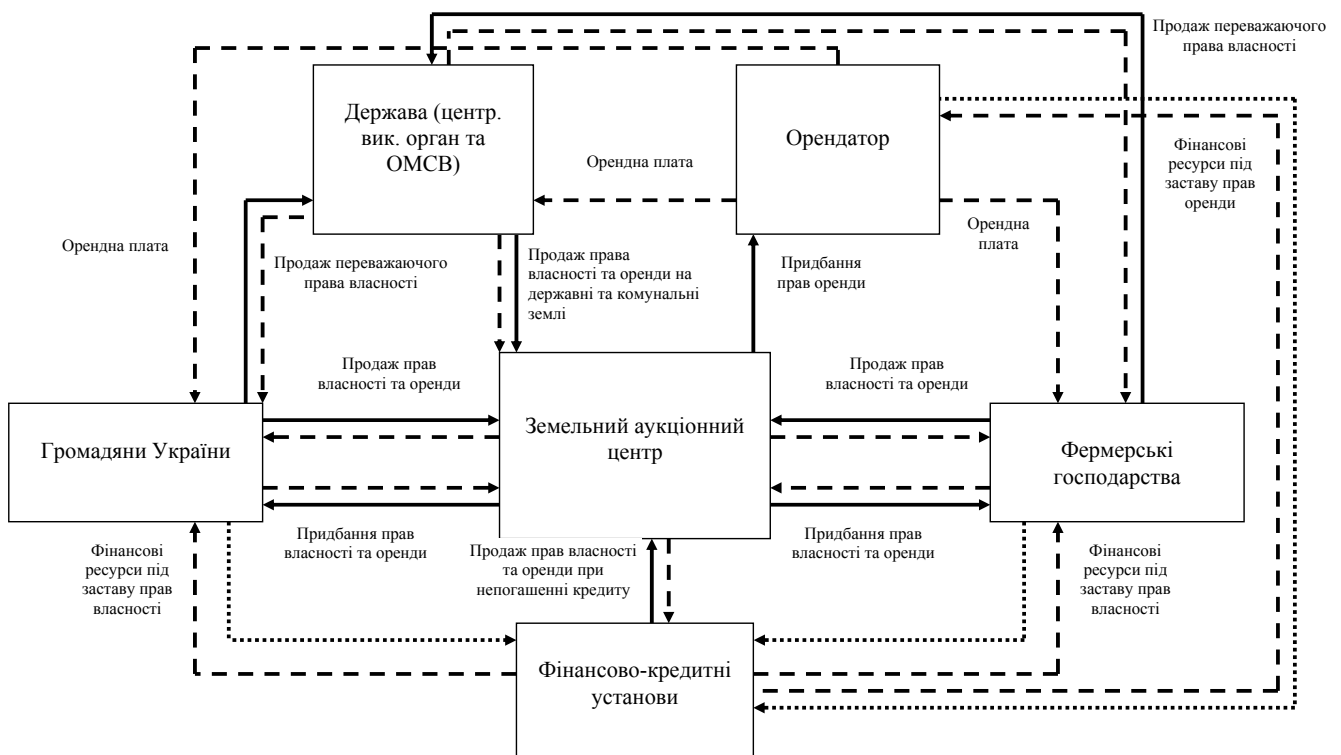
Зняття обмежень на вільний оборот сільськогосподарських угідь не має бути разовим актом, а виступати завершальним етапом цілого комплексу заходів: інвентаризації та зонування земель різного цільового призначення; стимулювання вилучення з інтенсивного використання деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених сільськогосподарських угідь; забезпечення модернізації меліоративних систем і підвищення ефективності використання меліорованих земель; формування сучасного ринку земель сільськогосподарського призначення із забезпеченням захисту прав суб'єктів ринку; формування екомережі як ефективного механізму збереження ландшафтного біорізноманіття; створення інституціональних умов розвитку конкурентоспроможного землекористування на основі кооперації, інтенсифікації, спеціалізації виробництва і встановлення партнерських виробничих відносин.

Формування інфраструктури регіонального ринку земель має синхронізуватися з розробкою стратегії збереження земельно-ресурсного потенціалу і розвитку системи раціонального землекористування. Розробка такої стратегії має передбачати: обґрунтування еколого-економічних критеріїв оцінки стійкості землекористування систем; розвиток системи адаптації виробничо-господарської діяльності до наявних природних умов і ресурсів; конструювання складних природно-господарських територіальних систем багатопільового призначення, зокрема замкнених агроландшафтів. Обов'язково мають бути розроблені обмеження щодо придбання сільськогосподарських земель у власність, принципи ціноутворення і формування орендної плати на ринку сільськогосподарських земель, заходи із запобігання спекулятивним операціям на ринку сільськогосподарських земель, кваліфікаційні вимоги до покупця земельної ділянки, призначеної для ведення сільськогосподарської діяльності.

Сутність механізму функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення з посиленням ролі таких інфраструктурних ланок, як центр аукціонної торгівлі та відділення Державного земельного банку, полягає у створенні умов для реалізації основних прав на дану категорію земель. Функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення забезпечить вільний та паралельний рух як фінансових активів, так і земельних ресурсів у повному обсязі. Власник зможе продати, подарувати, обміняти, заповісти, здати в оренду, закласти та передавати угіддя як внесок у статутні фонди (капітали) акціонерних товариств, кооперативів.

З рисунка видно (суцільні лінії), що рух прав на землі, виходячи зі співвідношення попиту та пропозиції на основний ресурс сільськогосподарства, а також ступеня державного регулювання ринку землі, буде відбуватися між власником, фінансово-кредитними установами та державою. Штриховими лініями відображено надходження фінансових ресурсів (грошових коштів та кредитів). Крім того, органи центральної виконавчої влади та місцевого самоврядування в перші періоди функціонування ринкового механізму відіграватимуть домінуючу роль. Новий імпульс у розвитку отримають також орендні відносини. Орендарі матимуть більш широкі можливості для придбання прав оренди та крапці цінові пропозиції в результаті дії об'єктивних ринкових сил.

Рисунок. Узагальнена функціональна схема ринку земель сільськогосподарського призначення з використанням системи земельних торгів



- рух прав на сільськогосподарські землі
- - рух фінансових ресурсів
- рух застави майнових прав

Така система відносин між основними суб'єктами ринку земель сільськогосподарського призначення вступить у силу після створення відповідного інституціонального середовища нормативно-правовими актами, головним з яких є Закон України «Про ринок земель». Відповідно до проекту Закону України «Про ринок земель» землю сільськогосподарського призначення набувати у власність за цивільно-правовими угодами зможуть лише громадяни України, фермери і держава. Для юридичних осіб – підприємств та іноземців (фізичні та юридичні особи) таке право виключене. У разі набуття за іншими схемами землі у власність вони змушені будуть відчужити її протягом року.

Крім того, проектом Закону України «Про ринок земель» передбачена система конкурсних земельних торгів, за допомогою якої можлива відкрита реалізація прав на земельні ділянки. Орендарі при використанні земельного аукціонного центру зможуть придбати право оренди. Фермерські господарства, громадяни України та держава будуть проводити операції з купівлі та/або продажу прав власності й оренди на земельні ділянки. Додатково здійснюватиметься реалізація переважачого права на придбання земель сільськогосподарського призначення державою. Фінансово-кредитні інститути у нових умовах зможуть надавати кредитні ресурси під заставу права на земельні ділянки. У разі неповернення суми кредиту вказані фінансові посередники будуть проводити реалізацію прав на земельних торгах. Надходження кредитних коштів дозволить основним операторам аграрного бізнесу отримати необхідні інвестиційні ресурси на довгострокову перспективу для організації або реконструкції матеріально-технічної бази агропромислового виробництва з метою підвищення конкурентоспроможності й підвищення обсягів випуску продукції.

### ВИСНОВКИ

На сьогодні інфраструктура ринку земель є недостатньо розвинутою з огляду на наявність інституціональних обмежень щодо вільного обороту земель сільськогосподарського призначення. Дослідження показали, що в умовах української дійсності, коли земельний ринок ще не набув класичних контурів, основними його інфраструктурними ланками мають

виступати земельні аукціонні центри та фінансово-кредитні установи, в першу чергу Державний земельний банк і його регіональні відділення. Земельні аукціонні центри дадуть можливість забезпечувати перерозподіл земель сільськогосподарського призначення на конкурсних засадах (мається на увазі продаж як прав володіння, так і прав користування), а Державний земельний банк та його регіональні відділення сприятимуть руху фінансових ресурсів і застави майнових прав для залучення різними категоріями сільськогосподарських товаровиробників інвестицій, необхідних для розширеного відтворення ресурсно-виробничого потенціалу.

Одним з основних факторів, який дестимулює інвестиційні процеси в аграрній сфері депресивних територій, є наявність обмежень на вільний оборот сільськогосподарських угідь. Це не дозволяє використовувати сільськогосподарські угіддя як заставу при отриманні кредитів, уповільнює їх перехід до спеціалізованих суб'єктів аграрного підприємництва. Невизначеність у питаннях ідентифікації форм і прав власності на земельні ресурси формує інституціональне підґрунтя для нелегального перерозподілу земельно-ресурсного потенціалу й уникнення оподаткування угод, пов'язаних з передачею прав користування земельними ресурсами. Справедливий перерозподіл найбільш ліквідних сільськогосподарських угідь є можливим при застосуванні земельних торгів на основі дотримання базових положень земельного та природоохоронного законодавства.

### ЛІТЕРАТУРА

1. Амбросов В.Я. Розвиток земельного ринку та іпотечне кредитування / В.Я. Амбросов, Т.Г. Маренич // *Економіка АПК*. – 2009. – №10. – С. 104-108.
2. Гончаренко І.В. Особливості розвитку системи земельних відносин в Україні / І.В. Гончаренко // *Вісник аграрної науки Причорномор'я*. – 2009. – №1. – С. 70-74.
3. Заяць В.М. Економічні передумови законодавчого врегулювання ринкових операцій із земельними ділянками для ведення товарного сільськогосподарського виробництва / В.М. Заяць // *Економіка АПК*. – 2007. – №6. – С. 19-24.
4. Мартин А. Економічне регулювання земельних відносин: як виправити недоліки? / А. Мартин // *Землевпорядний вісник*. – 2009. – №6. – С. 22-29.
5. Хвесик М.А. Інституціональні трансформації та фінансово-економічне регулювання землекористування в Україні: [монографія] / [М.А. Хвесик, В.А. Голян, А.І. Крисак]. – К.: Кондор, 2007. – 522 с.