

ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РИНКУ

В.Г. Кожем'якіна, О.О. Криницька

Одеський державний аграрний університет

Ключові слова: земельний ринок, сільськогосподарські угіддя, оренда землі, земельний фонд, земельні відносини, якість землі, земельна рента, власність на землю, земельна реформа, ціна землі.

Анотація. Розглянуто питання теорії формування ринку землі, як ефективного функціонування сільськогосподарських підприємств в умовах ринкової економіки. Обґрунтовано необхідність запровадження нових організаційних форм регулювання земельних відносин та землекористування.

Вступ. Специфіка виробничої діяльності в сільському господарстві полягає в ефективному використанні основного ресурсу – землі, від неї також залежить добробут суспільства в цілому. Земельний фонд України – один з найважливіших видів ресурсів економічного розвитку та найцінніша частина національного багатства України. Залучення в оборот земельно-ресурсного потенціалу та удосконалення земельних відносин розглядаються як пріоритетний напрям соціально-економічного розвитку України з метою подолання економічної кризи. Тим часом здійснення земельних перетворень зумовило виникнення гострих проблем соціального, економічного та екологічного характеру. Реформування та вдосконалення земельних відносин повинно вирішувати питання економічних інтересів селянина як суб'єкта аграрних відносин і повноправного власника землі.

Аналіз останніх досліджень. У розвиток теорії і практики формування земельного ринку зробили внесок такі відомі вчені: Андрійчук В.Г., Новаковський Л.Я., Саблук П.Т., Третяк А.М., Юрчишин В.В. та інші. Водночас актуальними залишаються питання узагальнення теоретичних та прикладних підходів щодо стабілізації землекористування та організаційного розвитку сільськогосподарських підприємств на основі приватної власності та орендних відносин.

Мета статті полягає у виявленні факторів ефективного функціонування сільськогосподарських підприємств у напрямі формування кокурентного середовища на основі орендних земельних відносин та сворення цивілізованого й регульованого державою ринку сільськогосподарських земель.

Результати досліджень. За час проведення земельної реформи в Україні усі три її напрями – реформування власності, рівноправний розвиток різних форм господарювання на землі та підвищення рівня ефективності землекористування – отримали належний розвиток. Роздержавлення і приватизація земель, поява приватних власників земельних ділянок потребують нових підходів до регулювання земельних відносин, включаючи й необхідність створення та функціонування цивілізованого й регульованого державою ринку сільськогосподарських земель.

Україна належить до числа найбільших за територією держав Європейського континенту, має досить сприятливі кліматичні умови для виробництва більшості сільськогосподарських культур. Її ґрунтовий покрив представлений різними типами високопродуктивних чорноземів, які займають 26,5 млн. га, або 44 % загальної площі її території. На Україну припадає 6,7 % світових чорноземних ґрунтів.

У структурі земельного фонду сільськогосподарські землі країни становлять 72 % її території. За розораністю Україна займає перше місце в світі – 72 %, тоді як розораність території США становить 20 %, Англії – 28 %, Франції та Німеччини – 28,1-30,8 %, Італії – 31 %. На кожного жителя України припадає 0,81 га сільськогосподарських угідь, що вдвічі перевищує загальноприйнятий норматив, і 0,74 га ріллі (у чотири рази більше), що свідчить про істотні можливості забезпечення великої маси світового населення харчовими продуктами [1, с. 6].

Наслідком високої сільськогосподарської освоєності земельного фонду, нераціонального господарювання та посилення деградації сільськогосподарських угідь є надзвичайно низький рівень їх продуктивності. У Європейських країнах, де якість ґрунтів не краща за українські, урожайність основних сільськогосподарських культур у 2-4 рази вища, ніж в Україні, й стабільна по роках, що свідчить про належну культуру землеробства, дотримання технологічних та екологічних вимог землеробства. Виробництво валової продукції сільського господарства з розрахунку на 1 га сільськогосподарських угідь в Україні останніми роками становило в середньому 270 євро, тоді як у країнах – членах ЄС – понад 2 тис. євро. Це свідчить про надзвичайну землемісткість вітчизняного сільського господарства, яка в середньому у 8 разів перевищує аналогічний показник у країнах Євросоюзу. За науково обґрунтованими рекомендаціями до активного сільськогосподарського обробітку слід залучати не більше третини території. Стільки ж має бути відведено для іншої господарської діяльності, а одна третина має залишатись у природному стані, що забезпечує екологічну рівновагу у природі [5, с. 135].

Відмінність землі від інших засобів виробництва полягає в тому, що вона не є продуктом людської праці, а виникла й існує без будь-якого сприяння з боку людини та є природним даром і природною умовою праці. Як продукт природи в первісному стані вона не має вартості, проте містить у собі ті споживчі вартості, якими слід опанувати за допомогою виробничої діяльності. Тому ціна землі ґрунтується на доході, який вона приносить її власнику. Землю не можна ні заново створити, ні збільшити в розмірах, ні замінити якимось іншим засобом виробництва, ні перенести в інше місце, тому вона функціонує там, де створена природою. Землекористування ж включає комплексне використання природних факторів, які потрібні для нормального розвитку рослин [3, с. 37-40].

В цілому обсяг землі є обмеженим – і в національному масштабі, і на рівні окремих сільськогосподарських підприємств. Щодо якості землі, то вона з часом може бути покращена або погіршена, залежно від того, як ведеться господарювання. Отже, через обмеженість земельних ресурсів пропозиція землі вважається абсолютно нееластичною. Сукупна пропозиція землі не може бути змінена внаслідок індивідуаль-

них рішень. Окремі господарства, зрозуміло, можуть змінювати обсяг землі, що перебуває у їх користуванні, але це не впливає на її сукупний обсяг.

Попит на землю є вирішальним чинником земельної ренти, він визначається цінністю землі для підприємств-користувачів. Передусім на цінність землі сільськогосподарського призначення впливає якість ґрунтів, клімат, віддаленість від центрів споживання, тому сільськогосподарський попит є вторинним по відношенню до попиту на продовольство, котрий вважається низькоеластичним [4, с. 468]. Отже, формування механізму земельного ринку характеризується взаємодією та впливом попиту і пропозиції на ціну.

Історично ціна землі формується природним ринковим шляхом там, де існують рентні відносини при приватній власності на землю. Дана ціна, як капіталізована рента, залежить від вартості сільськогосподарської продукції, величини прибутку і банківського проценту та реалізується у орендних платежах за землю. Ця ціна встановиться ринком землі, як тільки він виникне.

Ринок землі – це засіб перерозподілу земельних ділянок між власниками і користувачами економічними методами на основі конкурентного попиту та пропозиції, що забезпечує купівлю-продаж; оренду, заставу земельних ділянок або прав на них; визначення вартості землі та визнання її капіталом і товаром; розподіл простору між конкуруючими варіантами використання земель та суб'єктами ринку. В теоретико-економічному аспекті таке багатогранне поняття охоплює не тільки угоди купівлі-продажу земельних ділянок, а і здавання їх в оренду, міну, заставу землі при одержанні кредиту, передачу у спадщину, компенсацію при вилученні землі для державних і суспільних потреб. В усіх цих операціях має місце зв'язок з обміном на грошовий еквівалент: при купівлі-продажу – ціна, оренді – компенсація, міні – похідна від ціни. Ціни можуть бути ринковими, кадастровими або нормативними. Грошова оцінка земель, що проведена в Україні, дає можливість здійснювати регулювання земельних відносин при передачі земельних угідь у власність, у спадок, заставу, з метою одержання банківського кредиту, при даруванні, оренді, визначенні ставок фіксованого сільськогосподарського податку, ціноутворенні, обрахуванні сукупної вартості основних засобів виробництва, розміру внесків при створенні сумісних сільськогосподарських підприємств, організації нових господарських формувань ринкового типу, одержанні дивідендів. Однак порівняння землі зі звичайним товаром, відповідно формування ринкового механізму її обміну, купівлі-продажу не може бути адекватним [5, с. 106].

Характеризуючи товар, великі мислителі А.Сміт, Д.Рікардо, К. Маркс та інші підкреслювали властиві для нього споживчу та мінову вартість. Щоб річ стала товаром, вона з самого початку повинна бути призначена для обміну і задовольняти потреби не тільки того, хто її виробив, але й інших людей через обмін споживчими вартостями. Кількісне співвідношення споживчих вартостей у процесі обміну формує мінову вартість. Земля як товар порівняно з іншими товарами не має загальної основи для еквівалентного обміну – рівня затрат праці, а отже, не має мінової вартості. Земля не є товаром, який створений і призначений для продажу. Однак, ринкова економіка передбачає формування ринкових відносин, пов'язаних із купівлею-продажем землі. У деяких країнах це була важлива складова ринкової економіки в XIX-XX ст.

Сьогодні в США основним чинником, який стримує розвиток сільськогосподарського виробництва економісти вважають приватну власність на землю. Дотації держави у 2008 році, а це 158 млрд. дол. США, фактично дорівнюють сумі орендної плати, яку сплачують фермери власникам землі. І чим більші дотації, тим вища вартість оренди. Тобто, держава фінансує власників землі та взагалі відсутнє рефінансування в сільськогосподарське виробництво. Найбільші досягнення в сільськогосподарському виробництві нині мають ті країни, де немає приватної власності на землю – це Китай та Ізраїль [6, с. 34].

В Україні, з одного боку, мораторій продажу земель сільськогосподарського призначення можна зрозуміти і виправдати такими чинниками: відсутність у влади досвіду регулювання ринку цих земель, загроза їх скупки спекулянтами для отримання швидких і не зовсім чесних прибутків, загроза появи земельних латифундій. Оскільки для значної частини селян земля й досі є найважливішим засобом виживання, то соціально-економічна природа заборони на її продаж є очевидною. Але, з іншого боку, продаж сільськогосподарських земель зумовлений економічною необхідністю, що підвищить капіталізацію аграрного ринку. Більшість науковців вважають це помилкою. Сьогодні реальна вартість землі становить 1000-1500 дол. США за 1 га, тобто майже 40 млн. га сільськогосподарської землі максимально коштуватиме 60 млрд. дол. США. При цьому загальна заборгованість країни та резидентів перед нерезидентами й міжнародними фінансовими структурами дорівнює 110 млрд. дол. США, тому земля як фінансовий інструмент не може відігравати суттєву роль в економічному розвитку країни, якщо продати її за безцінь [6, с. 34]. Виходячи з тенденцій сучасного розвитку земельних відносин, насамперед слід звернути увагу не на приватну власність, а на якісний розвиток орендних відносин як один із дієвих регуляторів земельних відносин при відсутності ринку сільськогосподарських земель.

В ході земельної реформи в Україні більше 90 % всіх сільськогосподарських земель розпайовані, тобто переважна більшість селян отримали державні акти на земельні ділянки. У результаті проведених соціально-економічних трансформацій щодо форм власності, земельних і майнових відносин на селі була сформована багатоукладна система господарювання, яка включає приватні, державні, акціонерні, фермерські та особисті селянські господарства. За статистичними даними по Одеській області за 2009 рік на базі 598 колективних і державних сільськогосподарських підприємств було створено 2179 агроформувань ринкового типу, з них: товариств з обмеженою відповідальністю – 394 (18,1 %); приватних (приватно-орендних) підприємств – 278 (12,8 %); акціонерних товариств – 43 (2,0 %); сільськогосподарських кооперативів – 173 (7,9 %); фермерських господарств – 1182 (54,2 %); інших агроформувань – 109 (5,0 %). У результаті проведених реформувальних 372,1 тис. громадян стали власниками сертифікатів на право земельної частки (паю). Станом на 1 січня 2009 року 362,3 тис. сертифікатів замінено на державні акти на право власності на земельну ділянку, що становить 97,3 % від їх загальної кількості. Середній розмір земельного паю по області – 4,93 га. З власниками земельних паїв укладено 275,7 тис. договорів оренди. Площа орендованих сільськогосподарських угідь становила 1146 тис. га. Загальна вартість орендованих земель становить 11545,3 млн. грн., сума орендної плати – 334,3 млн. грн. Фактично виплачено 336,7 млн. грн., що

становить 100,7 % від передбачених договорами оренди землі [7, с. 38].

Поряд із реформуванням відносин власності на землю та майно, запровадженням нових організаційно-правових форм господарювання не створено ефективної системи фінансово-економічних і землепорядних механізмів регулювання земельних відносин та землекористування. Згідно з дослідженнями аналітичного центру УкрАгроКонсалт близько 2 млн.га орних земель України контролюються тридцятьма підприємствами, що обробляють від 13 тис. га до 200 тис. га землі [8, с. 114]. Вся ця земля знаходиться в основному в довгостроковій оренді. Власники землі в подальшому зможуть продати її лише цій компанії, або її дочірнім підприємствам.

Така перспектива розвитку характеризується монопольною концентрацією сільськогосподарських угідь у вертикально інтегрованих і дуже часто іноземних компаніях, що суперечить створенню конкурентного ринкового середовища, захисту національного виробника.

Висновки. Досвід світового розвитку та проведені дослідження показують, що ефективне функціонування сільськогосподарських підприємств залежить від наступного періоду земельних відносин в Україні за наявності балансу між економічною доцільністю та достатнім рівнем соціальної справедливості ринку земель. Здійснюватись має у напрямі формування конкурентного середовища на основі орендних земельних відносин, систематичному державному контролі, створенні законодавчої бази правового забезпечення земельного ринку, розвитку системи земельно-іпотечного кредитування та умов для залучення вітчизняних та іноземних інвестицій для поліпшення матеріально-технічного забезпечення різних організаційно-правових форм господарювання.

Література

1. Саблук П.Т. Концептуальні аспекти модернізації аграрного виробництва та розвитку сільських територій в Україні / П.Т. Саблук // Економіка АПК. – 2010. - № 8. – С. 3-9
2. Попадюк О.М. Ефективність використання земель сільськогосподарського призначення в аграрних підприємствах / О.М. Попадюк // Економіка АПК. – 2010. - № 8. – С.135-140
3. Россоха В.В. Методичні підходи до оцінки потенціалу земельних ресурсів / В.В. Россоха // Економіка АПК. – 2009. - № 10. – С.29-35
4. Мікроекономіка і макроекономіка: [підручн.] / за заг. ред. С.М. Будаговської. – Київ: Основи, 1998. – 518 с.
5. Амбросов В.В. Розвиток земельного ринку та іпотечне кредитування / В.В. Амбросов, Т.Г. Маренич // Економіка АПК. – 2009. – 10. – С. 104-108
6. Рибалко С.В. Купівля-продаж землі як фактор розвитку аграрного виробництва / С.В. Рибалко, Н.С. Танклевська // Економіка АПК. – 2009. - № 12. – С. 34-36
7. Курмиженко В.В. Розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві Одеської області / В.В. Курмиженко // Економіка АПК. – 2010. - № 12. – С. 37-40
8. Балан О.Д. Особливості розвитку ринкових структур в умовах оренди сільськогосподарських земель / О.Д. Балан // Економіка АПК. – 2010. - № 2. – С. 112-116

Кожемякина В.Г., Криницкая О.А. **Теоретические аспекты формирования земельного рынка**

Аннотация. Рассмотрены вопросы теории формирования рынка земли, как эффективного функционирования сельскохозяйственного предприятия в условиях рыночной экономики. Обоснована необходимость внедрения новых организационных форм регулирования земельных отношений и землепользования.

Ключевые слова: земельный рынок, сельскохозяйственные угодья, аренда земли, земельный фонд, земельные отношения, качество земли, земельная рента, собственность на землю, земельная реформа, цена земли.

Koghemiakina V.G., Krinitska O.O. **Theoretical aspects of formation the ground market**

Summary. The problems of the theory of the formation of a land market, as the effective functioning of the agricultural enterprise in a market economy. The necessity of introduction of new organizational forms of regulation of land relations and land-use.

Keywords: The land market, agricultural land, ape-NDA land, the land fund, land tenure, land quality, land-rent Nye, land ownership, land reform, land price.