

**ДЕЯКІ АСПЕКТИ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ ТА
ПЕРСПЕКТИВИ ЙОГО РОЗВИТКУ В УМОВАХ
ТРАНСФОРМАЦІЙНОЇ ЕКОНОМІКИ УКРАЇНИ**

Ключові слова: трансформаційна економіка, земельні відносини, земельна рента, ринок землі, ціна землі, форми господарювання, аграрний ринок.

Як всім добре відомо, земля була, є і продовжує залишатися наріжним каменем аграрного виробництва, а по великому рахунку – основою людського існування. Це визначає її важливу роль у процесі соціально-економічного розвитку суспільства. Наша держава продовжує зберігати один із кращих земельних фондів у світі та зараз її загальний земельний фонд складає 60,3 млн. га землі, з якого близько 70% або 42,8 млн.га – землі сільськогосподарського призначення і володіє 27% світових чорноземів.

Ключовою формою існування аграрної сфери і відповідних йому земельних відносин в Україні є агропромисловий комплекс. Це велике міжгалузеве утворення, як органічна частина економіки країни включає в себе сукупність галузей, пов'язаних між собою процесом відтворення. Його основне завдання полягає в забезпеченні продовольчої безпеки країни, досягненні оптимальних норм харчування населення, створенні експортного потенціалу сировини й продовольства, основним елементом якого є сільське господарство. Сфера діяльності АПК, в наш час, охоплює три чверті території України, на якій проживає третина населення держави де формується майже 60% фонду споживання і створюється 17% ВВП.[4]

Тому, в умовах здійснення в Україні радикальних економічних перетворень, особлива увага приділяється проведенню аграрної та земельної реформ. Однією з самих складних і противоречивих проблем при їх здійсненні виявилось формування ринку землі. Бурні дискусії з цієї проблеми точаться вже більш двох десятиліть, однак реальна розробка її теоретико-

методологічних основ в умовах транзитивної економіки належить не лише до надто складних та багатоаспектних проблем, а й до недостатньо досліджених особливо з боку економічної теорії.

Серед вчених, які заклали теоретичні й практичні аспекти формування ринку землі варто відзначити таких видатних вітчизняних та зарубіжних класиків економічної думки, як В. Петті, Ф. Кене, А.Р.Ж. Тюрго, А. Сміта, Д. Рікардо, Дж.Ст.Мілля, К. Маркса та інших. Подальше поглиблення наукових досліджень даної проблематики набуває в працях вітчизняних та зарубіжних вчених-економістів М. Федорова, П. Саблука, Б. Пасхавера, В. Юрчишина, М. Маліка, П. Гайдуцького, В. Андрійчука та інших.

В значній мірі, вчені-економісти минулого та сучасності обґрунтували концептуальні напрями перетворень в земельних відносинах та розробили механізми їх регулювання. Однак, як показує практика, питання земельних відносин, а особливо ринку землі в нашій державі, є дуже суперечливими. Все це і зумовило вибір теми даної статті.

Отже, її основною метою є аналіз деяких особливостей формування ринку землі в умовах транзитивної економіки в Україні.

Слід відмітити, що історія розвитку даної проблеми починається ще з постанови Верховної Ради УРСР «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990 року, згідно якої всі землі України з 15 березня 1991 проголошувалися об'єктом земельної реформи. Причини та цілі її формулювалися таким чином: «Земельна реформа є складовою частиною економічної реформи, здійснюваної в Українській РСР у зв'язку з переходом економіки республіки до ринкових відносин».

Однак, після цього знадобився ще рік для того, щоб ввести поняття приватної земельної власності в правове поле. У грудні 1991 року був прийнятий Закон України «Про селянське (фермерське) господарство», де зазначалося, що право приватної власності на надану у користування земельну ділянку, фермер набуває через 6 років роботи на ній.

Принципові зміни в українському земельному законодавстві сталися після подій у грудні 1991 року в Біловезькій Пущі. Вже у січні 1992 року затверджується Закон України «Про форми власності на землю», де наголошується на необхідності запровадження в нашій державі поряд з державно-колективною і приватної форми власності. Причому всі форми власності були визнані рівноправними. Цим законодавчим актом, фактично, створювалися умови для роздержавлення земельного фонду. На початковому етапі цього процесу державна земельна власність була трансформована в колективну. На початок 2000 року в країні перебувало 49% земельного фонду – у державній власності, 44% – у колективній і лише 7% – у приватній.

У грудні 1999 року був опублікований Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки». Керуючись ним в 2000 році в країні було здійснено так зване «паювання» 26 млн.га сільськогосподарських угідь, тобто, земля була передана з колективної у приватну форму власності. Таким чином, на період 2008 року 51% землі на території України вже перейшло в приватну власність.[3]

На сьогодні фонд приватизованих земель в Україні практично повністю складається з сільськогосподарських угідь. У приватній власності перебуває 83% ріллі та садів, а, також, більше третини природних кормових угідь. Несільськогосподарських земель процес приватизації торкнувся в незначній мірі. У цій частині земельного фонду в приватну власність перейшло лише 400 тис.га або 2,5% від усього земельного фонду хоча закон дозволяє продаж цієї категорії земель, а в державному бюджеті навіть розписані надходження доходів від такого продажу. На сьогодні, практично, 99% приватної земельної власності представляють сільськогосподарські угіддя. Їх приватизація безсумнівно прискорить подібні процеси щодо несільськогосподарських земель, представлених державною та комунальною власністю.

За даними вчених Національного наукового центру «Інституту аграрної економіки» українську модель земельної реформи можна умовно розділити на три етапи [6]:

До першого етапу можна віднести:

- нормативно-правове та науково-методичне забезпечення земельної реформи;
- роздержавлення земель та визначення земель, які повинні залишитися в державній власності;
- безкоштовна передача земель у колективну і приватну власність відповідно до проектів роздержавлення і приватизації земель для виробництва сільськогосподарської продукції на добровільній основі, виходячи з того, що земля повинна належати тим, хто її обробляє.

До другого етапу, відповідно належить:

- поділ земель, переданих у колективну власність, на земельні паї без виділення їх у натурі (на місцевості) та видачу документа на право приватної власності - сертифікату;
- надання громадянам права розпорядження земельним паєм в межах чинного законодавства;
- надання права безперешкодного виходу члена колективного господарства зі своїм паєм і виділення її на місцевості з видачею державного акта на право приватної власності на землю без права зміни її цільового призначення;

І, нарешті, третій (сучасний) етап реформи передбачає:

- реорганізацію колективних та інших недержавних сільськогосподарських підприємств у господарські структури ринкового типу;
- створення умов для формування та розвитку ринку земель і його інфраструктури;
- організація державного контролю за формуванням і функціонуванням ринку земель, їх екологічним станом, раціональним використанням та охороною.

На сьогодні існує безліч визначень ринку землі. На нашу думку, найбільш вдалим є наведене відомим українським вченим-економістом професором Б.Й. Пасхавером. Під ним він розуміє його трояку правове визначення з метою використання [3]:

- 1) для товарного виробництва;
- 2) для здачі в оренду;
- 3) для продажу або застави. Ці три види використання землі є ключовими складовими ринку землі.

Таким чином, земельний ринок, на його думку, це сукупність земельних відносин, які дозволяють реалізувати титул землевласника для отримання ринкової вигоди.

З цього виходить, що можливість придбання земельних ділянок у власність шляхом купівлі та широкий розвиток земельної іпотеки звужує визначення ринку землі і зводить його лише до торгівлі землею, тобто ріелторству. Існують, також, і інші аспекти земельних відносин, які слід вважати ринковими, наприклад, зміна суб'єктів земельної власності за допомогою успадкування, дарування, міни і т.д.

Суб'єктами земельного ринку можуть виступати не тільки приватні землевласники, але й держава, комунальна влада, які можуть не тільки продавати, а й купувати землю. Наприклад, через процедуру викупу. На сьогоднішній день в Україні 14 млн. га, тобто третина всього сільськогосподарського земельного фонду, використовується власниками для здійснення аграрної підприємницької діяльності. Отримана для реалізації продукція при безкоштовному землекористування в даному випадку є особливою формою ринкової реалізації права земельної власності. У розвинених країнах цей вид земельного ринку займає значно більшу питому вагу, ніж в Україну. Так, в країнах Європейського Союзу фермерське землекористування на 2/3 власне і на 1/3 – орендне.

В Україні в даний час основна форма функціонування ринку землі – оренда. В оренді, в даний час, знаходиться, практично, 21 млн. га землі, тобто

половина аграрного земельного фонду. Орендарями є великі сільськогосподарські підприємства – 16 млн. га, фермерські господарства – 3 млн. га, господарства населення та інші орендарі – 2 млн. га. Основними орендодавцями є власники земельних паїв, близько чверті яких, хотіли б їх продати.

Таким чином, нинішня ситуація дозволяє фіксувати наявність двох форм ринку землі і відсутність його третьої форми або складової, відповідно до якої земельні ділянки стають предметом продажу або застави. Крім того, в країні активно діє «тіньовий» ринок земель сільськогосподарського призначення.

На думку ряду вчених, сучасний етап земельної реформи спрямований на подолання дії в країні мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, який перешкоджає поступовому розвитку ринкових відносин в аграрній сфері. Історія цього питання бере свій початок з березня 1992 року, коли в редакції Земельного Кодексу був введений мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення. В документі, зокрема, йшлося: «Власники земельних ділянок, переданих їм Радою народних депутатів, не вправі протягом шести років з часу набуття права власності продавати або іншими способами відчужувати належну їм земельну ділянку, крім передачі їх у спадщину або Раді народних депутатів на тих самих умовах, на яких він був ним переданий. При наявності поважних причин суд, за позовом власника, може скоротити зазначений термін».

Ця норма проіснувала до 1998 року і стосувалась, в першу чергу, фермерських господарств, які вже мали у власності земельні ділянки площею понад 2 га. Режим без мораторію, фактично, діяв з 1998 по 2001.

В січні 2001 року цей мораторій вперше був поширений на земельні паї. Відповідний Закон «Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)» був прийнятий 18 січня 2001 року, а у новому Земельному кодексі України, прийнятому 25 жовтня 2001 року, мораторій на продаж

сільськогосподарських земель був істотно розширений, а його перехідні положення доповнено трьома принциповими доповненнями. У них йшлося: про обмеження на період до 1 січня 2010 року права власності громадян і юридичних осіб на землі сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 га, яка може бути збільшена в разі успадкування земельних ділянок за законом; про заборону до 1 січня 2005 року внесені права на земельну частку (пай) до статутних фондів господарських товариств; про заборону громадянам та юридичним особам, які мають у власності земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва, а також громадянам України – власникам земельних часток (паїв) продавати або іншим способом відчужувати належні їм земельні ділянки та земельні частки (паї), крім обміну, передачі їх у спадщину та при вилученні земель для суспільних потреб.

При цьому, Земельний кодекс передбачав підготовку та прийняття пакету всіх необхідних законів (в цілому, таких налічується близько 50), в тому числі про організацію ринку землі, про земельний кадастр, про реєстрацію прав на землю, про іпотеку землі, про державну земельну службу, про державної інвентаризації земель, про консервацію земель, про обіг земель сільськогосподарського призначення, про іпотечні цінні папери, не кажучи вже про значну зміну і доповнення чинного законодавства.

Тому, в жовтні 2004 року зазначені норми Земельного кодексу України були законодавчо продовжені до січня 2007 року. Однак, і за цей період закони про ринок землі та земельний кадастр прийняті не були. І, нарешті, у грудні 2006 року зазначені норми Земельного кодексу, дія яких закінчувалась в січні 2007 року, були втретє продовжені ще на рік.

Таким чином, трохи менше ніж за 20 років у нашій державі п'ять разів приймалися рішення про мораторій на продаж товарних сільськогосподарських земель. І стільки ж разів ставилося завдання підготовки відповідної законодавчої бази, яка б регулювала функціонування

ринку землі. Тим більше, що зняття діючого мораторію планується здійснити 1 січня 2013 року. Хоча і на сьогодні, віз, як кажуть, і нині там. Навіть говорити про єдину, чітко розроблену, стратегію земельної реформи в Україні не доводиться.

Для того щоб виробити власну національну стратегію ринку землі, та й здійснення земельної реформи, в цілому, слід звернутися до досвіду зарубіжних держав. На сімейну ферму як на основну організаційну форму сільськогосподарського виробництва орієнтовану сучасну аграрну політику держав – економічних лідерів. Законодавство і практика державного регулювання цих країнах перешкоджає створенню великих земельних латифундій. Для отримання дозволу на купівлю сільськогосподарської землі в них, необхідно мати аграрну освіту і відповідні навички роботи на землі. А головною умовою є те, що куплена земля повинна бути місцем проживання та роботи її нового власника. При таких обмеженнях середні розміри сільгоспідприємств не великі. Так, наприклад, середній розмір ферми в країнах ЄС на сьогодні – близько 20 га, в США – менше 200 га.[3]

В Україні, на початку 2006 року, налічувалось 42,5 тисяч фермерських господарств, з середнім розміром кожного 84,6 га сільськогосподарських угідь і це враховуючи той факт, що в Україні фермерам надано ділянки із земель запасу, до яких включено найгірші землі. В цих господарствах було зайнято 0,7% сільськогосподарських працівників (в середньому 4 особи на 100 га) та вироблялось близько 3% валової продукції. Якщо чисельність господарств за період з 2000 по 2005 рік зросла на 10%, то земельних угідь – на 58% і чисельність працюючих – на 80%. Майже в 2,5 рази збільшилось виробництво валової продукції в зіставних цінах, переважна частина якої – 95% припадає на галузь рослинництва.

За останніми даними, у 1999 році фермерські господарства, як вже було сказано вище, виробляли 1,0% валової продукції сільського господарства держави, в тому числі – 1,6% рослинництва та 0,3% тваринництва, то у вже 2009 році – 5,0% валового виробництва, та, відповідно, рослинництва – 7,1%

та тваринництва – 1,7% і це при суттєвому збільшенні землекористування в розрахунку на одне господарство та незначному зменшенню їх загальної кількості.

Але на 100 га сільськогосподарських угідь фермери у 2008 році виробили продукції на 149, а у 2009 році – на 126 тис. грн., тоді як сільськогосподарські підприємства – на 246 і 241, а особисті селянські господарства – на 358 і 360 тис. грн.

Фермерські господарства зменшили, також, виробництво валової продукції проти того рівня, який забезпечували на цих землях сільськогосподарські підприємства. Так, у 2008 і 2009 роках фермерами було вироблено валової продукції – відповідно 57% і 49% проти виробленої продукції сільськогосподарськими підприємствами на цих землях у 1990 році, тоді як у сільськогосподарських підприємствах – 95 і 92%, особистих селянських господарствах – 72 і 72%. У рослинництві фермери перевищили рівень виробництва, який забезпечували колгоспи і радгоспи у 1990 році, а, тваринництво, відповідно, вони розвивають недостатньо, що пояснюється низкою ефективністю галузі.[1]

Політика підтримки та збереження фермерських домогосподарств проводиться не тільки з економічних, а й виходячи з соціальних міркувань: необхідним вважається розвиток соціальної сфери сільських територій та недопущення занадто низької щільності населення. Одночасно з цим проводиться політика укрупнення фермерських господарств з метою підвищення їх конкурентності. Так, в країнах ЄС, що є дуже цікавим і для умов нашої країни, за державні кошти здійснюється викуп дрібних ферм для подальшого продажу земель з метою ліквідації і зміцнення ефективних господарств. З 1980 року по теперішній час середній розмір ферми в країнах так званого старого ЄС збільшився в півтора рази.

Укрупнення ферм сприяє і розширенню виробничих можливостей фермерської родини завдяки технічному прогресу. Наприклад, в США за 100

років число фермерських господарств зменшилося з 6 до 2 млн., а середній розмір ферми збільшився з 56 до 175 га.[3]

Процесу укрупнення господарських одиниць сприяють, також, об'єднання фермерів на кооперативних чи корпоративних засадах, хоча в таких об'єднаннях ферми зберігають свою земельну та виробничу власність, але фермерські кооперативи і корпорації зменшують число конкуруючих суб'єктів ринку.

Важливим аспектом в становленні ринку землі, є проблема успадкування земель за допомогою зміни її власників. Так, в нашій державі, більше половини власників земельних паїв – особи пенсійного віку. За десять років, які пройшли після масового паювання сільськогосподарських угідь, більше 15% земельних паїв перейшло до спадкоємців.

Українське земельне законодавство виключає можливість іноземної земельної власності, але реалізація цієї правової норми визначається двома обставинами. Перше, облік довгострокової перспективи. У законодавстві більшості країн ЄС іноземна земельна власність виключена або є дуже обмеженою. Однак, оскільки це міжнародне об'єднання засноване на принципі свободи переміщення праці і капіталу, громадяни країн-учасниць по всій території ЄС вважаються резидентами. Інший досвід, наших найближчих сусідів – Російської Федерації. У Росії, як і в Україні, закон не дозволяє володіння землею іноземцями, однак ця правова норма легко обходиться шляхом створення дворівневих структур. Резидент формально володіє землею і обробляє її, але його діяльність фінансується іноземними інвесторами. Сьогодні в Росії близько 1 млн.га ріллі контролюється іноземними інвесторами за подібною схемою. До речі, в даний час поряд російських вчених-економістів і практиків, які розчарувалися в ефективності ринку землі, на урядовому рівні було поставлено питання про те, щоб держава викупила земельні паї у їх власників за гідною ціною і за їх згодою, виділивши на ці цілі 50 – 70 млрд. рублів. Отримавши землю у власність, держава сдає її в оренду на 49 років, за прикладом Ізраїлю. В цій країні, як

відомо, вона здається кіббуцам в оренду на 49 та 99 років. При цьому, інвестор має можливість вкладати без будь-яких ризиків кошти в сільське господарство, так як право оренди, також, є предметом застави. На сьогоднішній день в Білгородській області, аграрному лідера РФ, 600 тисяч га землі перебуває в обласній власності, а збережені великі сільськогосподарські підприємства є одними з найбільш ефективних у РФ.[2]

Варто зупинитися ще на одній з важливих проблем формування ринку землі в Україні – ціни на землю. Землі, які використовуються на несільськогосподарські цілі, набагато дорожче ділянок аграрного призначення, що не дає можливості зберігати продуктивні землі при безконтрольному дії ринкових механізмів. Тому у всіх країнах існує адміністративний контроль, який перешкоджає урбанізації та індустріалізації аграрного земельного фонду.

Як зазначає професор Б.Й. Пасхавер [3], з розвитком земельного ринку в Україні земельні ціни буде визначати ціни фактичних продажів. Разом з цим у земельній ціноутворенні можлива досить активна регулятивна політика з боку держави. Виходячи з цього формуються теоретичні орієнтири «справедливої» ціни на сільськогосподарські угіддя.

З одного боку, будь-яка держава зацікавлена в підвищенні капіталізації свого національного багатства, в зв'язку, з чим в Україні повинна проводитися політика стимулювання конвергенції світових і внутрішніх цін на елементи національного багатства, і насамперед його головного багатства – землю. З іншого, висока ціна на землю ускладнює доступ до неї праці і капіталу. Іншими словами, виникає проблема оптимізації цін на такий ресурс, як земля. Звідси, підприємець, який вирішив зайнятися агробізнесом, може витратити на придбання землі значну частину свого авансованого капіталу, ніж знизити свої подальші доходи і, відповідно, ефективність виробництва. Як же слід вирішити цю проблему?

Свого часу відомий вчений-аграрник академік С.Г. Струмелін, проаналізувавши тривалу ретроспективу земельних цін, відзначив їх значний

ріст, але в трудовому еквіваленті, тобто в кількості середніх заробітків. По мірі зростання продуктивності праці, ціни мали тенденцію до зниження. В дореволюційній Росії ціна на сільськогосподарських землях дорівнювала 120 поденним платам сільськогосподарського працівника. На сьогоднішній день, в Україні кадастрова ціна продуктивного га дорівнює десятимісячній зарплаті найманого працівника в секторі сільськогосподарського виробництва.[3]

Виходячи з вище викладеного можна зробити наступні висновки:

1. Розвиток аграрних відносин, як відомо з курсу економічної теорії, має враховувати той рівень соціального середовища, в яких вони виникають. Так, дориночний тип характеризується наявністю в якості головної продуктивної сили природи, яка істотним чином впливає на характер відносин між людьми як позаекономічних (відносин особистої залежності). У цьому випадку земля є реалізацією цих відносин, які визначаються виходячи з суб'єктивних дій людей, що будуються у відповідності зі станом поділу суспільства. Як результат виникає в умовах феодалної системи аллод, а потім і феодал. Відносини з приводу землі представляють собою відносини двох класів – власника землі і орендаря, з усіма варіаціями одержуваної ренти починаючи від відробіткової і закінчуючи грошовою.

У ринковій системі і її найбільш розвинутій формі – класичному капіталізмі (капіталізмі вільної конкуренції) виникає монополія буржуазного типу на основі вартісних процесів, як природна монополія, яка отримує юридичне закріплення у формі приватної власності на землю. В останньому випадку відносини складаються вже між трьома основними класами – лендлордами, орендарями і найманими сільськогосподарськими робітниками.

З посиленням в кінці XIX століття процесів усупільнення виробництва починається зняття вартісних форм. Зовні це знаходить свій вияв у вигляді монополізації виробництва і її головного компонента монополії, яка починає істотно впливати на процеси соціалізації і в сільському господарстві. Поступово відбувається розмив вартості, а з ним і приватної власності, як юридичної форми її функціонування. Так, наприклад, починають з'являтися

колективні форми власності. Монополізація виробництва, проникаючи в сільське господарство створює новий зміст проведення сільськогосподарського відтворення, коли виникають процеси з'єднання самого сільськогосподарського виробництва із забезпеченням нормальних умов його функціонування і переробки його результатів з наступним продажем. Остання знаходить вираз в освіті АПК, в якій чітко вибудовується технологічний ланцюжок від створення умов функціонування самого виробництва, переробки і реалізації готової продукції.

Особливістю аграрного сектора України, в даний час, є присутність у ньому значних залишків доринкових епох, які повинні трансформуватися в бік посилення вартісних процесів. Виходячи з цього, виникає необхідність у формуванні ринку землі, який з одного боку повинен враховувати цей перехід, а з іншого – національну специфіку цього ринку, як українського, з особливостями його ресурсів, як матеріальних (земля, її якість, клімат) так і трудових (кваліфікація робочої сили, менталітет нації, звичаї, традиції і т.д.). Все це, природньо, має отримати своє відображення в особливостях національного ринку землі.

2. Зняття мораторію в найближчі роки є неможливим через відсутність відповідної чіткої державної стратегії функціонування ринку землі, його законодавчої бази та інфраструктури як загальної, для становлення ринку, так і в аграрному секторі.

При розгляді проблем сільського господарства треба спочатку чітко поставити питання: чи буде його введення та прийняття відповідного законодавства сприяти розвитку та поглиблення ринку сільськогосподарської продукції. Свого часу великий філософ Китаю Конфуцій сказав фразу, яку часто повторював батько китайською реформ Ден Сяо Пін: «Немає значення якого кольору кішка. Головне щоб вон ловила мишей». Таким чином, ринок землі, якщо він вводиться, повинен стимулювати ринок продукції на ній, зниження витрат виробництва з постійним примноженням якості цього

унікального фактору виробництва та гарантувати збереження її у власності українського народу.

На сьогодні, в Україні, за офіційним даними, третина земель сільськогосподарського призначення взагалі не обробляється, а тому охочих переплачувати за оренду землі, зрозуміло, буде не багато.

Таким чином, особливо у перші роки після введення ринку землі ціни на неї різко впадуть, що дасть можливість її легко скупити тіньовим ділкам, не дивлячися на запропоновані в законодавстві правові перепони. Звідсі існує велика вірогідність того, що виникнуть ризики та побічні ефекти, що можуть перекреслити всі позитивні моменти відміченого кроку. Спробуємо перерахувати основні з них.

Внаслідок бездумної роздачі землі селянам через паювання, виникло черезсмузжя, або «клаптикування», коли ділянка розташована між декількома земельними наділами належать на праві власності одній особі і оточена в одному земельному масиві земельними ділянками, які є власністю інших осіб. Це нагадує ситуацію на території сучасної Німеччині коли на початку XIX ст. була створена проблема їх оренди. Адже обробляти такі розрізнені клаптики вкрай неефективно.

Звідси, спочатку необхідно було б провести роботу по формуванню єдиних масивів які можна було б віддати в одні руки – державі через надання їй права придбання відокремлених земельних наділів через державні земельні агентства чи земельному банку. Якщо ж така земля скуповуватиметься за завищеною ціною, то потім продати її буде важко і держава нестиме суттєві збитки.

По-друге, скупка землі та формування каст земельних рантьє теж є реальним ризиком. Так, існує справжня можливість через масову скупку чи узаконення прав власності на землю легко отримати ділянки, а потім здавати їх в оренду та безбідно жити тільки на доходи від неї. Навіть при умові необхідності надання підтвердження наявності законного походження суми більше п'ятдесяти тисяч гривень при покупці землі, що пропонується в

урядовому законопроекті явно недостатня, так як його можна легко обійти. Половинчатою є пропозиція обкладати податком доходи, що отримуються від здачі землі в оренду в обсягах, наприклад, більше 15-20 гектарів з обмеженням площі землі на одну особу в залежності від природно-сільськогосподарської зони.

Поки що в урядових законопроектах, поданих до розгляду Верховною Радою України, чітко простежується лінія на забезпечення інтересів олігархічних кланів. Так, в них прописана норма згідно з якою одна особа може купити до 2100 гектарів. Тоб для родини, в якій хоча б є три особини, ціну вже більше 6 тисяч гектарів земельних угідь. А фермер з родиною, навіть за наявності сучасної техніки може самостійно обробити лише 200-300 гектарів земельних угідь.

Таким чином, ділянка землі перетворюється у таку, де на виробництві можуть бути задіяні до сотні найманих працівників. А це ще один крок, в умовах нашого нерозвинутого ринку, до появи латифундій.

По-третє, слід враховувати, що за наших умов з виникненням ринку землі і пануванням купецького та ліхварського капіталів неминуче буде розвиватися таке явищем, як рейдерство. За відсутності на сьогоднішній день чіткого єдиного реєстру прав власності роздача земель селянам вже призвели до масових випадків шахрайство в різних регіонах України.

По-четверте, процес знищення українського села пов'язаний з рядом причин, таких як перехід найкращої землі у власність багатіїв, скороченню довгострокової оренди землі від 20 років до 5 років, коли половина суми, при цьому, має бути сплачена одразу.

По-п'яте, втрата селянами землі внаслідок економічної політики уряду реальна, як ніколи, при відсутності прогнозованої ефективною і сталою політики підтримки сільгоспвиробників.

Крім того, втрата селянами землі відбувається внаслідок підтримки певної категорії сільгоспвиробників, яка, на сьогодні, в основному надається, переважно, агрохолдингам, хоча здорових глузд повинен був би

спрямовувати її на ОПГ. Втручання ж уряду в рух сільгосппродукції та цін на неї поки що більше провокує збитки, особливо малим та середнім аграрним товаровиробникам, які потенційно можуть використовувати землю в якості застави під банківські кредити.

Виходячи з вище наведеного, підведемо підсумки деяких можливих перспектив, що вимальовуються в найближчі часи з прийняттям Закону «Про ринок землі» в запропонованому зараз варіанті .

В українських умовах, враховуючи найбільші в Європі розміри угідь та ріллі, поява та функціонування великих вертикально інтегрованих аграрних компанії – процес цілком об'єктивний та позитивний, але далекої перспективи.

З впровадженням приватної власності на землю і відповідного йому ринку землі вже з 2013 року суспільство може зіштовхнутися з кричущим розшаруванням мільйонів українських селян, які залишать своїх нащадків без права обробляти свою землю, та однією-двома сотнями аграрних баронів, що контролюватимуть переважну частину українських земель. Те, що такий розвиток подій не сприятиме політичній та соціальній стабільності в Україні, годі і говорити.

Система аграрних відносин, як було вказано раніше, має свої особливості, які суттєво її модифікують. Тому дослідження аграрної структури, як важливого сегмента суспільства потребує знання як проблеми власності взагалі, так і особливостей її дії в аграрному секторі. Крім того, перед аналізом зазначеного питання необхідно враховувати трансформаційний стан суспільства, в якому ще зберігаються великі напластування доринкових форм, що особливо притаманні аграрному сектору так і специфіку українських умов як-то у вигляді менталітету нації, її культури, образу мислення і т.ін.

Виходячи з вище зазначеного, можна констатувати, що нормальне функціонування повноцінного ринку землі в будь якій державі можливо лише за умов наявності ретельно розробленого земельного кадастру, який за

умов сучасної України перебуває лише на стадії свого початкового формування, причому завершення цього кропіткого процесу в найближчі часи не передбачається.

Крім того, слід враховувати, що приватна форма власності в економічному сенсі є результатом розвиненого, тобто капіталістичного ринку, а тому може отримати адекватну їй юридичну форму тільки за умови існування розвиненої ринкової системи. Коли ж мова йде про транзитивну економіку з посиленням вартісних ринкових основ, необхідно давати максимальний простір для розвитку інших форм господарювання, які б органічно вмонтовувались в капіталістичний спосіб виробництва, як пануючий. Одночасно повинні стимулюватися і більш високі форми господарювання з постринковими, як юридичними так і економічними формами нового типу відносин.

В цьому відношенні величезний інтерес представляє досвід Китаю, де реформи тривають вже більше 30 років.

Дозволимо собі зупинитися на досвіді реформ в цій країні більш детально, оскільки її природні та соціально-економічні умови дуже схожі з українськими. У цій країні земля залишається в державній власності. Перехід її в приватні руки, на думку китайських вчених, означав би створення дрібних сільськогосподарських структур, що обмежило б застосування сільськогосподарських машин та впровадження нових, прогресивних технологій. Тому державна власність на землю розглядається як непохитний принцип нової економічної системи, яка створює умови для розвитку і піднесення добробуту народу, сприяє розумного ведення господарської діяльності.

Перед тим, як прийняти будь який важливий законодавчий документ, вони проходять експериментальну перевірку 4 - 7 років і лише після того, як люди переконуються в їх ефективності, Держрада КНР приймає закон про реформу в усій країні. Одним словом, реформи проводяться в стилі Конфуція – поступово, обдуманно, виважено та висококваліфікованими фахівцями.

Завдяки цьому, за останні більш ніж 30 років китайці збільшили виробництво ВВП на душу населення більш ніж у 4 рази. Країна вийшла на перше місце в світі по виробництву м'яса, збільшивши його обсяг з 19,2 млн. т в 1986 році до 63,4 млн. т в 2001. Споживання м'яса, риби та морепродуктів з 1970 по 2003 роки зросла більш ніж в 5 разів, молочних - майже в 7, овочів - майже в 5, фруктів – більш ніж в 10 разів.[2]

3. При розробці законодавчої бази, необхідна детальна проробка досягнень історико-економічної науки, особливо наукової спадщини таких видатних учених, як У. Петті, П.Л.де Буагільбер, А.Р.Ж. Тюрго, А. Сміта, Д. Рікардо, К. Маркса, Дж. Ст. Мілля, М.І. Туган-Барановського і ряду інших.

4. Слід активно вивчати досвід проведення Аграрної реформи 1861 року, але, особливо, Столипінської аграрної реформи, яка готувалась її автором сім років [8] та представляла собою комплекс заходів, спрямованих на дві мети: короткостроковою метою реформи було рішення «аграрного питання» як джерела масового невдоволення (в першу чергу, припинення аграрних заворушень), а довгостроковою – стійке процвітання і розвиток сільського господарства і селянства та його інтеграція в ринок. Якщо перша мета повинна була бути досягнута негайно (масштаб аграрних заворушень влітку 1906 року був несумісний з мирним життям країни і нормальним функціонуванням економіки), то другу мету – процвітання – сам П.А. Столипін вважав досяжною в двадцятирічній перспективі.

5. При функціонуванні ринку землі необхідно створити законодавчі умови для пріоритетного викупу землі державою для подальшої передачі її в оренду ефективним господарникам. Цим шляхом пішли вже багато регіонів в РФ, наприклад, такий високорозвинений в аграрному плані регіон, як Білгородська область. У більшості високорозвинених країн держава, беручи участь у земельних операціях сприяла прискоренню ринкової трансформації в необхідному напрямку. Важливим аспектом в цьому напрямку було б створення Земельного банку.

6. Слід враховувати, також, наступні важливі факти, що якщо землі сільськогосподарського призначення стануть повноцінним товаром, то її ціна буде переноситися на продукти харчування, збільшуючи і без того високі ціни на вітчизняне продовольство. Крім того, якщо діючу нині оренду землі замінити купівлею-продажем, то сільськогосподарські товаровиробники будуть змушені частину своїх оборотних коштів направляти не на закупівлю насіння, паливно-мастильних матеріалів, добрив та нової техніки. Це, також, сприятиме зростанню заборгованості по кредитах сільськогосподарських товаровиробників і, в кінцевому підсумку, розриву технологічних ланцюжків.

7. Особливої уваги потребує вирішення проблеми вдосконалення природоохоронного законодавства та заходів щодо цільового використання землі, для того щоб новими землевласниками наше сільське господарство не було переорієнтовано на обробіток двох-трьох вигідних монокультур – імовірно ріпаку, соняшнику та ячменю при використанні нових технологій, що вимагають мінімуму робочої сили і шкідливих для навколишнього середовища і повною ліквідацією тваринництва та переробкою сільськогосподарської сировини за кордоном.

8. Існують певні прогнози, що запуск повноцінного ринку землі сприятиме новому витку інфляційних процесів в країні через викид величезної кількості незабезпеченої споживчими товарами готівки. Ринок наших чорноземів оцінюється приблизно в 330 млрд. дол., що в 3 рази вище ВВП країни і в 9 разів – річного бюджету України.

9. При введенні ринку землі необхідно не тільки зберегти існуючі робочі місця на селі, а й сприяти створенню нових. Необхідне створення такої інфраструктури аграрного ринку для села, яка сприяла б його відродженню, а з ним і стабільному зростанню чисельності сільського населення.

10. Слід врахувати, що аграрна політика розвинених держав спрямована на підтримку і розвиток сімейної ферми як основної організаційної форми ринкового сільськогосподарського виробництва. Курс на розвиток сімейного

фермерського господарства вимагає обмеження зайвого зосередження земельних угідь в руках фізичних і юридичних осіб.

11. Для підвищення конкурентоспроможності сільськогосподарських товаровиробників світова практика використовує організаційну форму фермерських об'єднань на кооперативних або корпоративних принципах, при яких підвищення рівня концентрації виробництва з'єднується із збереженням фермерської земельної власності і фермерського трудової участі. Приклад таких об'єднань може бути використаний при вдосконаленні земельних відносин в ефективно функціонуючих великих сільськогосподарських підприємствах України, які здійснюють свою діяльність на землях, орендованих у великої кількості дрібних землевласників.

12. Області Україна істотно відрізняються за питомою вагою сільського населення (від 63% в Закарпатській області до 10% – у Донецькій) і розмірами селянських паїв (від 1,1 га в Івано-Франківській області до 8,8 га – в Луганській), що зобов'язує враховувати регіональні особливості при правовому регулюванні земельних відносин.[3]

Підводячи підсумок, слід зазначити, що, на нашу думку, основна проблема реформування галузі, на сьогодні, повинна зводитись до створення ефективних форм господарювання на селі через розвиток ринку сільськогосподарської продукції, ключовим елементом якого повинен стати аграрний ринок.

Література

1. Месель-Веселяк В. Я. Розвиток сільського господарства України (науково-методичне забезпечення) // Економіка АПК. – 2011. – № 7. – С. 42 – 55.
2. Милосердов В.В. Особенности земельной реформы в Российской Федерации // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 58 – 64.
3. Пасхавер Б.Й. Ринок землі: світовий досвід та національна стратегія // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 47 – 53.

4. Саблук П. Стан і перспективи розвитку агропромислового комплексу України // Економіка України. – 2008. – № 12. – С. 4 – 28.
5. Симаков И. Реформа с правом на землю // Время регионов. – 2011. – № 11. – С. 4.
6. Федоров М.М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 4 – 18.
7. Шмідт Р. М. Врегулювання та розвиток земельних відносин в Україні // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 19 – 20.
8. Юрчишин В.В. До проблеми доведення до логічного завершення земельних та всіх інших сучасних аграрних перетворень // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 90 – 91.

В статье рассмотрены особенности становления рынка земли в Украине и возможные перспективы его дальнейшего развития на основе зарубежного опыта.

The main characteristics of the land market formation in Ukraine as well as possible prospects for its further development on the basis of foreign experience are reviewed in the article.