

Немченко Валерій Вікторович
д.е.н., професор,
завідуючий кафедри обліку та аудиту
Одеська національна академія харчових технологій
Україна, Одеса, вул. Канатна 112, 65039
E-mail: bossvalera29@gmail.com

УДК 352.071.336.143.2:352.

ПРОБЛЕМИ ФОРМУВАННЯ ЦИВІЛІЗОВАНОГО РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

В статті розглядається створення цивілізованого ринку землі, який може надати міцний поштовх залученню інвестицій, розвитку малого та середнього підприємництва на селі. У той же час, Україна ще не готова до створення ринку землі.

Обґрунтовано, що значне місце на ринку земельних ресурсів відводиться державі. Держава повинна не тільки визначати розмір земельної ділянки, але й розмір оренди, її термін. Пріоритет надається оренді, а не приватній власності. Держава зобов'язана обмежувати діяльність агрохолдингів, оскільки вони створюють загрозу країні, сприяють монополізації виробництва, монокультурному розвитку, наносячи шкоду біосфері, не підтримуючи малі та середні сільськогосподарські підприємства.

Ключові слова: регіональна економіка, мораторій на продаж землі, ринок землі, право власності на землю, оборот земельних ділянок.

Постановка проблеми та її зв'язок з важливими науковими та практичними завданнями. Вихід з глибокої кризи України передбачає реформування економіки та розвиток ринку землі. Слід відзначити, що для розвитку ринку землі повинні бути створені відповідні умови, інакше форсування його створює загрозу безпеці країни. Країна замість європейського може «отримати» латиноамериканський шлях розвитку – коли селяни не будуть мати землю, а вона буде сконцентрована у латифундистів, агрохолдингах. Ось чому, реформування земельних відносин викликає не тільки теоретичний, але й практичний інтерес, від цього залежить майбутнє України.

Аналіз останніх публікацій по проблемі. Проблемою земельних відносин займалось багато вчених-економістів ще з часів Радянського Союзу. Сьогодні цієї проблемі багато наукових праць присвятили Асаул А. [3], Горемикін В. [6], Корчинський А. [7], Купінець Л. [8], Побережнюк Л. [10], Якель Р. [11] та інші. Незважаючи на це, проблема створення сучасного цивілізованого ринку землі досі не вирішена.

Формулювання цілей дослідження. Мета роботи:

По-перше, з'ясувати роль і значення ринку землі для економіки України, її реформування.

По-друге, дослідити досвід інших країн у розвитку ринку землі.

По-третє, розробити заходи по створенню цивілізованого ринку землі під контролем держави.

Виклад основних результатів та їх обґрунтування. Земля має багатофункціональне значення (економічне, екологічне, політичне) для суспільства [6]. Вона часто ставала причиною жорстких повстань, війн. Її значення зростає і сьогодні, в таких умовах, коли населення у світі збільшується швидше кількості продовольства. Продовольча безпека – це рівень продовольчого забезпечення населення, який гарантує соціально-політичну стабільність у суспільстві, виживання і розвиток нації, особи, сім'ї, стійкий економічний розвиток [5]. Не випадково, Л.Є. Купінець пише: «Пріоритетність політики продовольчої безпеки обумовлена для всіх цивілізованих країн загальнодержавною значимістю національного продовольчого комплексу, який забезпечує збереження їх суверенітету і незалежності, економічну,

соціальну та політичну стабільність» [8]. Ось чому, викликає науковий і практичний інтерес створення ринку землі, який виступає як особливий вид ринку, як сукупність економічних відносин між фізичними і юридичними особами, державними і само керуючими інститутами з організації і купівлі-продажу земельних ділянок і прав на них, а також надання, зв'язаних з ними послуг у відповідності з законодавством [5].

Створення цивілізованого ринку землі, відповідної інфраструктури, може надати міцний поштовх залученню інвестицій, розвитку малого та середнього підприємництва на селі.

Україна має 35,9 млн. га сільгоспугідь, високоякісних чорноземів, що свідчить про великий потенціал ринку. Незважаючи на це, мораторій на продаж землі діє у державі з січня 2002 року до сьогоднішнього дня.

Згідно з соціологічними опитуваннями, у листопаді 2018 року 72% населення виступають за мораторій продажу землі [4]. В цих умовах виникають питання: хто зацікавлений у відміні мораторію, хто виступає проти, навіщо взагалі ринок землі?

На відміні мораторію наполягає МВФ, який висуває це питання в якості однієї з умов надання кредитів.

За продаж землі виступають і олігархи, агрохолдинги, які мають значні капітали і можливість придбати тисячі гектарів, що буде сприяти подальшій монополізації аграрного виробництва, створенню латифундій за типом латиноамериканських країн.

Згідно до прес-релізу Європейського суду з прав людини, мораторій на продаж сільськогосподарських земель в Україні визнаний таким, що порушує права людини [1].

Необхідно оцінювати усі ризики. І якщо звернутися до європейського досвіду, то Естонія дозволяє іноземцям купувати землю, але за умови використання земельного банку виключно у сільськогосподарських цілях. У Болгарії ж придбати сільськогосподарські землі можуть виключно громадяни Болгарії та ЕС, а також юридичні та фізичні особи, які протягом 5 років перебувають на території країни, або компанії, з якими держава уклала міжнародні договори. Ірландія

дозволяє будь-кому придбавати землі сільськогосподарського призначення, проте за умови, що юридична особа-нерезидент отримає окремий дозвіл земельної комісії [10]. То в Україні існує ряд законодавчих проблем. Саме тому, існує ризик втратити власну землю через відміну мораторію. Оскільки, як вже йшлося вище, землю купуватимуть олігархи, по-друге, - іноземні інвестори. І, проблема у тому, що немає відповідної законодавчої бази, яка б регулювала б цей процес. Таким чином, українці можуть стати «гостями» у власній країні. І, головне, земля продаватиметься за «безцінок», так як немає відповідної сучасної методики визначення вартості землі. Більшість населення не здатні придбати землю, через фінансові труднощі: оскільки знаходяться за межею бідності. А ті селяни, які вважатимуть продаж землі як вирішення даної проблеми, втратять землю за безцінок, або на виході, після закінчення строку оренди отримають зіпсовані ділянки, які вже неможливо буде використати для вирощування сільськогосподарської культури. Тому, зараз порушенням прав людини буде саме відміна мораторію, а не його наявність.

Особливістю українського села стало старіння населення та міграція молоді у міста та закордон. Вони не тільки не можуть, але й не бажають обробляти землю і зацікавлені у знятті мораторію. У випадку зняття мораторію, за висновками експертів, ціна землі буде коливатися від 500 до 3000 доларів [4]. У той час як у розвинутих країнах гектар землі гіршої якості коштує 40-50 тисяч доларів. Все це проковує пошук наукової оцінки землі. На нашу думку, її ціна повинна визначатись витратами на відтворення землі [9].

Проблемою є землі, які залишились без господаря після смерті власників паїв, які не мали спадкоємців. Загалом по країні ця цифра складає 25072 га. Така земля теоретично може здаватись у оренду громадою, але в реальній дійсності часто захоплюється.

Незважаючи на те, що існує мораторій, земля продається і купується за різними корупційними схемами. До таких схем відноситься оренда терміном на 49 років, фіктивні договори позики і стягнення неіснуючої заборгованості шляхом позову до суду з оплатою у рахунок боргу землею,

рейдерські захоплення, зміна цільового сільськогосподарського призначення землі для забудови та багато інших. Так, за даними державної служби статистики у 2017 році середня орендна плата 1 га паю в Україні складала 50 доларів, тоді як у країнах Європи вона досягає 250 доларів [11]. Селяни вимушені здавати в оренду землю за заниженою ціною, не маючи захисту, а агрохолдинги отримують надприбутки.

Для цивілізованого функціонування ринку землі необхідне створення іпотечного банку, науково-обґрунтована оцінка землі (яка, вже підкреслювалось, у країні занижена), судова система, здатна захистити власника, боротьба з корупцією.

Неможливо відмінити мораторій на продаж землі без реформування економіки в цілому, яка здатна підвищити реально добробут населення. Поки і економіка, і ринок нерухомості знаходиться у глибокій кризі. Цикли у розвитку ринку нерухомості не співпадають за часом з економічними циклами: спад на ринку нерухомості попереджає спад економіки, а підйом здійснюється раніше.

За станом ринку нерухомості, включаючи і ринок землі, можна зробити висновок і про стан економіки країни. Якщо на ринку нерухомості ситуація погіршується, то з часом погіршується стан і у національній економіці [3].

Формування ринку землі передбачає створення еколого-економічного механізму управління, підвищення її родючості. Агресивне використання сільськогосподарських угідь, монокультуризація, не дотримання сівозміни, суттєве зменшення обсягів природоохоронної діяльності створили реальну загрозу ресурсно-екологічній безпеці розвитку аграрного сектора і, в цілому, держави. Орієнтація на кон'юнктуру зовнішніх агропродовольчих ринків ще більше її посилить. Ось чому, сьогодні викликають інтерес нові екологічні технології, які здатні зберігати ґрунти. Наприклад, розробок іспанських вчених WaterBee Smart Irrigation Systems - це інноваційна, повна, стійка, економічна система інтелектуального зрошення та управління водними ресурсами, яка дозволяє виробникам оптимізувати свої комерційні та стабільні екологічні операції.

Було проведено спеціальний проект, на якому система WaterBee працювала на 12 демонстраційних майданчиках в Естонії, Італії, Мальті, Іспанії, Швеції та Великобританії. Результати вражають: у порівнянні зі звичайним плануванням, система WaterBee давала економію зрошення за обсягом і кількістю подій у всіх випробуваннях, де погода дозволяла встановлювати диференційовані способи зрошення; економія води коливалася від 4,3 до 44,0%, а зменшення кількості зрошувальних заходів - від 6,3 до 23,0% [2]. Економія води за рахунок використання новітньої технології може зробити можливим зниження витрат виробників на воду, робочу силу та енергію та інше. Це ж в свою чергу підвищить конкурентоспроможність. Подібних технологій у світі – чимало. Та, на жаль, у більшості аграрних підприємств доступу до них не має через фінансові труднощі, або, вони їх просто недооцінюють. Так, одним з найефективніших методів переробки гною у біогумус є використання деяких видів дощових хробаків (каліфорнійський хробак). Цей організм здатний переробляти практично всі органічні речовини, чим не тільки очищає ґрунт, а й підвищує його родючість. Цінність земляного хробака полягає також у тому, що, крім збалансованого складу амінокислот, він більш як на 70% складається з білків. Після очищення і сушіння біомасу хробака використовують як корм для тварин і риб та як добавки до деяких видів продовольчих товарів. У багатьох країнах світу земляних хробаків найефективніше використовують для одержання біогумусу з відходів населених пунктів, плодово-овочевих баз, рослинної маси й іншого сміття. Розведення та продаж земляного хробака приносить до одного мільярда доларів у світі [7]. Орієнтація українських фермерів лише на отримання прибутку, і як швидше, не залишаючи землю під пар, створює загрозу майбутніх врожаїв і безпеці держави. В країні є досвід ефективного органічного виробництва сільськогосподарської продукції. Проте для його широкого розвитку відсутня необхідна законодавча база, національна сертифікація, державна підтримка в реалізації екологічної продукції.

Все це свідчить, що незважаючи на

необхідність формування ринку землі, країна поки не готова до нього. З розвитком економіки України і зростанням світового населення попит на землю збільшиться, а разом її ціна буде підніматись. Аналіз розвитку земельних відносин у країнах з ринковою економікою свідчить, що земля розглядається як об'єкт господарювання, ніж як об'єкт власності. Абсолютним залишається право власника на продукти виробництва, але в жодній країні не визнається таке право по відношенню землі. Ось чому, у розвинутих країнах удосконалення земельних відносин все більше направлене на державне стимулювання і підтримку орендарів. Так, у США частка орендованої землі складає 70%, у Німеччині – біля 80%. У Франції права орендаря настільки великі, що від абсолютного права землевласника майже нічого не залишилось. У Китаї існує державна власність на землю з довічною спадщиною землекористування орендованих земельних паїв.

Досвід Австралії, Данії, Іспанії, США, Франції, Швеції та інших країн у питанні функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення показав ряд особливостей. Вони полягають у забороні на визначений термін продавати землю (Іспанія, Франція, США), у отриманні дозволу уряду на купівлю сільськогосподарських земель (Швеція), у встановленні максимального розміру паю у власності сім'ї (Данія), переведення земель з одної категорії у іншу тільки за дозволом відповідних державних органів та ін.

Окремо стоять постсоціалістичні країни Європи і Латинської Америки, у яких законодавство дозволяє куплю-продаж земель сільськогосподарського призначення. Наслідком такої політики у Латинській Америці стають латифундії – великі землевласники з найманими робітниками. Звичайно, що власники латифундій нічого не роблять для інноваційного розвитку їх країн.

У постсоціалістичних країнах, таких як Польща, Румунія, Угорщина, Чехія, Словаччина – продаж землі жорстко регламентується державою або місцевими громадами.

Аналіз історії земельних відносин дозволяє прийти до висновку, що ринок

сільськогосподарських земель має право на існування. Він необхідний і як умова, і як засіб розвитку аграрного сектора, інститут, який буде забезпечувати підвищення продуктивності і ефективності сільськогосподарського виробництва.

Висновки та перспективи подальших досліджень. Дослідження ринку землі дозволяє зробити висновок:

1. Створення цивілізованого ринку землі, відповідної інфраструктури, може надати міцний поштовх залученню інвестицій, розвитку малого та середнього підприємництва на селі. У той же час Україна ще не готова до створення ринку землі. Для його розвитку необхідне реформування економіки, яке здатне підняти життєвий рівень населення і ціну землі.

2. Формування ринку землі передбачає створення екологічного, економіко-інноваційного механізму управління, підвищення її родючості.

3. Як свідчить досвід розвинених країн значне місце на ринку земельних ресурсів відводиться державі. Держава не тільки визначає розмір земельної ділянки, але й розмір оренди, її термін. Пріоритет надається оренді, а не приватній власності.

4. В Україні держава зобов'язана обмежувати діяльність агрохолдингів, що не дозволить монополізувати виробництво, забезпечити монокультурне виробництво, наносячи шкоду біосфері, підтримати малих та середніх сільгоспвиробників. Землі померлих власників, які не мають спадщину, повинні безкоштовно передаватись державі. У випадку наявності спадкоємців бажаючих продати землю, вони повинні продавати її за цінами національного ринку. Такі землі, коли буде створений цивілізований ринок, у майбутньому можна буде здавати в оренду на вигідних умовах або продавати за світовими цінами, які поки що вищі національних.

Література

1. European Court of Human Rights: [Веб-сайт]. URL: <https://www.echr.coe.int/Pages/home.aspx?p=home&c=> (дата звернення: 05.01.2019).

2. WaterBee Smart Irrigation Systems Demonstration Action // European Commission:

[Веб-сайт]. URL: <https://cordis.europa.eu/project/rcn/100342/reporting/en> (дата звернення: 10.12.2018).

3. Экономика недвижимости: підручник / за ред. Асаул А.Н. Санкт-Петербург: Питер, 2004. 512 с.

4. Мораторій на продаж землі: тимчасово-постійне топтання в тупиках недорозвитку // Дзеркало тижня: [Веб-сайт]. URL: https://dt.ua/macrolevel/moratoriy-na-prodazh-zemli-timchasovo-postiyne-toptannya-v-tupikah-nedorozvitku-295797_.html (дата звернення: 30.11.2018).

5. Економічна безпека: навчальний посібник / за ред. Варналій, З. Київ: Знання, 2009. 647 с.

6. Економіка нерухомості: підручник / за ред. Горемікін В. А. . Москва: Проспект, 2004. 848 с.

7. Корчинський А. Про екологізацію раціонального землекористування // Економіка АПК. 2001. Т. 3, вип. 3. С. 27-30.

8. Купінець Л.Є. Теоретико-методологічна та прикладні засади екологізації продовольчого сектору економіки: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д.е.н. : 08.00.06: захист 17.02.2011 / наук. кер. Харічков С.К. Одеса: Інститут проблем ринку та економіко-екологічних досліджень, 2011. 39 с.

9. Немченко В.В., Немченко Г.В. PROBLEMS OF THE LAND MARKET FORMATION AND THE ASSESSMENT OF NATURAL RESOURCES // Food Industry Economics. 2018. Т. 10, вип. 4. С. 9-14.

10. Скасування мораторію на продаж земель: всі за і проти. // ТОВ «Юридична газета»: [Веб-сайт]. 2017. URL: <http://yur-gazeta.com/dumka-eksperta/skasuvannya-moratoriyu-na-prodazh-zemel-vsi-za-i-proti.html> (дата звернення: 30.06.2017).

11. Ринок землі: відкривати чи зачекати. // Дзеркало тижня: [Веб-сайт]. URL: https://dt.ua/business/rinok-zemli-vidkrivati-chi-zachekati-283555_.html (дата звернення: 20.07.2018).

Немченко В.В.
д.э.н., профессор,
заведующий кафедры
учета и аудита
Одесская национальная
академия пищевых технологий
Украина, г. Одесса,
ул. Канатная, 112, 65039
E-mail: bossvalera29@gmail.com

Проблемы формирования цивилизованного рынка земли в Украине

В статье рассматривается создание цивилизованного рынка земли, который может стать крепким толчком к привлечению инвестиций, развитию малого и среднего предпринимательства на селе. В то же время, Украина еще не готова к созданию рынка земли. Для его развития необходимо реформирование, которое способно поднять жизненный уровень населения и цену земли. Формирование рынка земли предусматривает создание экологического экономико-инновационного механизма повышения ее плодородия.

Несмотря на то, что существует мораторий, земля продается и покупается по различным коррупционным схемам. К таким схемам относятся аренда сроком на 49 лет, фиктивные договора займа и взыскании несуществующей задолженности путем иска в суд с оплатой в счет долга земель, рейдерские захваты, изменение целевого сельскохозяйственного назначения для застройки и многие другие.

Обосновано, что значительное место на рынке земельных ресурсов, отводится государству. Государство должно не только определять размер земельного участка, но и размер аренды, ее срок. Приоритет отдается аренде, а не частной собственности. Государство обязано ограничивать деятельность агрохолдингов, поскольку они создают угрозу стране, способствуют монополизации производства, монокультурного развития, нанося вред биосфере, не поддерживая малые и средние сельскохозяйственные предприятия.

Для функционирования рынка земли

необходимо создание ипотечного банка, научно-обоснованная оценка земли (которая в стране занижена), судебная система, способная защитить владельца, борьба с коррупцией.

Формирование рынка земли предусматривает создание эколого-экономического механизма управления, повышения плодородия. Агрессивное использование сельскохозяйственных угодий, несоблюдение севооборота, существенное уменьшение объемов природоохранной деятельности создали реальную угрозу ресурсно-экологической безопасности развития аграрного сектора и в целом государства. Ориентация на конъюнктуру внешних агропродовольственных рынков еще больше ее усилит. Вот почему сегодня вызывают интерес новые экологические технологии, которые способны сохранить почвы, но, к сожалению, доступа к ним большинство аграрных предприятий не имеет или их недооценивает. Земли умерших владельцев, которые не имеют наследия, должны бесплатно передаваться государству. В случае наличия наследников и желающих продать землю, она должна продаваться государству по ценам национального рынка. Такие земли в будущем могут предоставляться в аренду или продаваться государством только по мировым ценам, которые сегодня значительно выше национальных.

Ключевые слова: региональная экономика, мораторий на продажу земли, рынок земли, право собственности на землю, оборот земельных участков.

Valerii Nemchenko
Doctor of Economics, Professor,
Head of Accounting and Audit Department
Odessa National Academy of Food
Technologies
Ukraine, Odessa, 112, Kanatna, 65039
E-mail: bossvalera29@gmail.com

PROBLEMS OF CIVILIZED LAND MARKET'S FORMATION IN UKRAINE

The creation of a civilized land market, which can give a strong impetus to investment,

the development of small and medium-sized businesses in the countryside has been researched in the article. At the same time, Ukraine is not ready to create a land market yet. The reform is needed for its development. The result can raise the standard of living of the population and the price of land. Formation of the land market involves the creation of an ecological economic-innovative mechanism to increase its fertility.

Despite the fact that there is a moratorium, the land is sold and purchased under various corrupt schemes. These schemes include leases for a term of 49 years, a fictitious loan agreement and the collection of non-existent arrears by appealing to the court with payment for land debt, raider hijacking, change of target agricultural purpose for construction, and many others.

It has been substantiated that a significant place on the market of land resources is allocated to the state. The state should not only determine the size of the land, but also the size of the lease, its term. Priority is leased, not private property. The state is obliged to restrict the activities of agricultural holdings, as they create a threat to the country, promote monopolization of production, monocultural development, causing damage to the biosphere, without supporting small and medium-sized agricultural enterprises.

A mortgage bank needs to be created to operate the land market, a scientifically grounded valuation of land (which is underestimated in the country), a judicial system capable of protecting the owner, the fight against corruption.

Formation of the land market involves creating an ecological economic management mechanism, increasing its fertility. The aggressive agricultural lands' using, non-compliance with sewage treatment, and substantial reduction of environmental protection activities created a real threat to the resource and ecological safety of the agrarian sector and the state as a whole. Focusing on the situation on the external agricultural market will further strengthen it. That is why, today, new environmental technologies that are capable of preserving the soil are of interest. But unfortunately, the most agricultural enterprises cannot afford them or underestimate access to them. The land of

deceased owners who do not have inheritance should be transferred free of charge to the state. In the case of the heirs and willing to sell the land, it should be sold to the state at the prices of the national market. Such land in the future may be leased or sold by the state only at world prices that are significantly higher than national ones today.

Key words: regional economics, moratorium on land sales, land market, property right to land, land turnover.

References

1. European Court of Human Rights. (5 January 2019). Retrieved from: European Court of Human Rights: <https://www.echr.coe.int/Pages/home.aspx?p=home&c=>.
2. Gonzalez, V., Gabriel, P. S., Juan Francisco de, H. d., & Daniel, B. P. (10 December 2018). WaterBee Smart Irrigation Systems Demonstration Action. Retrieved from: European Commission: <https://cordis.europa.eu/project/rcn/100342/reporting/en>.
3. Asaul, A (2004). Real Estate Economics. St. Petersburg: Peter, 512 p.
4. Borysenko, Z. (November 30, 2018). Moratorium on the sale of land: temporarily-permanent trampling in deadlocks of underdevelopment. Retrieved from: ZN.UA: https://dt.ua/macrolevel/moratoriy-na-prodazh-zemli-timchasovo-postiynе-toptannya-v-tupikah-nedorozvitku-295797_.html.
5. Varnaliy, Z. (2009). Economic security. Kyiv: Znannya.
6. Horemykin, V. (2004). Real Estate Economics (3rd ed.). Moscow: Velbi, Prospekt.
7. Korchyns'kyi, A. (2001). About ecologization of rational land use. Economy of agroindustrial complex (3), 27-30.
8. Kupinets', L. (2011). The dissertation for the degree of PHD of Economics Methodological and Applied Fundamentals of Environmentalization of the Food Sector of the Economy., 39. Odessa: Institute of Market Problems and Economic and Environmental Research.
9. Nemchenko, V., & Nemchenko, H. (2018). PROBLEMS OF THE LAND MARKET FORMATION AND THE ASSESSMENT OF NATURAL RESOURCES. Food Industry Economics, 10(4). <https://doi.org/10.15673/fie.v10i4.1128>.
10. Poberezhnyuk, L. (30 червень 2017 р.). Canceling the moratorium on land sales: all for and against.. Retrieved from: «Yuridicheskaya Gazeta»: <http://yur-gazeta.com/dumka-eksperta/skasuvannya-moratoriyu-na-prodazh-zemel-vsi-za-i-proti.html>.
11. Yakel', R. (20 Липень 2018 р.). July 20, 2018). The land market: Open or wait.. Retrieved from: ZN.UA: https://dt.ua/business/rinok-zemli-vidkrivati-chi-zachekati-283555_.html.