JEL Q 150; Q 240

УДК 332.6:332.33(477)

РИНОК ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ: ПРОБЛЕМИ І ПЕРСПЕКТИВИ ВПРОВАДЖЕННЯ

***Н. Ступень**, д.е.н., професор*
ORCID ID: 0000-0003-1238-4016
Національний університет «Львівська політехніка»
***Г. Дудич**, к.е.н., доцент,*
ORCID ID: 0000-0002-1604-6535
***Л. Дудич**, к.е.н., асистент*
ORCID ID: 0000-0001-5711-7857
***Р. Таратула**, к.е.н., доцент*
ORCID ID: 0000-0002-6943-382X
Львівський національний аграрний університет

© Н. Ступень, Г. Дудич, Л. Дудич, Р. Таратула, 2019

https://doi.org/10.31734/agrarecon2019.03.085

Ступень Н., Дудич Г., Дудич Л., Таратула Р. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні: проблеми і перспективи впровадження

Розглянуто основні проблеми становлення ринку сільськогосподарських земель в Україні: створення соціально-економічних умов для цивілізованого ринку, запровадження системи державного регулювання ринку земель, формування ринків збуту сільськогосподарської продукції, запровадження державних закупівель. Для забезпечення функціонування ринку земель державне регулювання також є важливим. Держава має зберігати контроль за формуванням і розвитком інститутів землеволодіння. Встановлено, що роль агрохолдингів в розвитку земельного ринку є неоднозначною: протягом значного проміжку часу орендовані землі використовуються агрохолдингами з недотриманням вимог до раціонального їхнього використання. Доведено негативний вплив відсутності ринку земель на інвестиційну привабливість останніх. Для іноземних інвесторів Україна може бути визнана зоною інвестиційного ризику. SWOT-аналіз був використаний для аналізу запровадження ринку сільськогосподарських земель. У результаті аналізу встановлено, що запровадження ринку земель супроводжується як позитивними, так і негативними явищами. Незважаючи на всі «за» і «проти» ринку земель, його запровадження є необхідною умовою розвитку ринкових економічних відносин. Виявлено, що на шляху до запровадження ринку земель стоять складні невирішені проблеми, які потребують прискіпливої уваги: встановлення або невстановлення обмежень на площі земельних ділянок; суб'єктний склад майбутніх учасників ринку. Запропоновано послідовність заходів, які повинні передувати вільному продажу земель сільськогосподарського призначення в Україні, включаючи їхню інвентаризацію, вдосконалення методики ринкової оцінки земель та її проведення, встановлення обмежень на продаж землі, прийняття відповідного законодавчого забезпечення. Як показав досвід земельної реформи, не можна впроваджувати заходи щодо земель необдумано, не врахувавши наслідків та можливих помилок. Для запровадження цивілізованого ринку земель необхідна розробка цілого комплексу законодавчих і нормативно-правових актів, які б забезпечили державне регулювання купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення.

***Ключові слова:** ринок землі, сільськогосподарські угіддя, оцінка земель, обмеження.*

Stupen N., Dudych H., Dudych L., Taratula R. Market of agricultural land in Ukraine: problems and prospects of establishment

The article deals with the main problems of formation of the agricultural land market in Ukraine, i.e. creation of socio-economic conditions for the civilized market, introduction of a system of state regulation of the land

market, formation of markets for agricultural products, introduction of public procurement. State regulation is also important to ensure the land market performance. The state should retain control over the formation and development of land tenure institutions. It is established that the role of agroholdings in development of the land market is ambiguous, i.e. leased land, used for a considerable period of time by agro holdings with violation of the requirements of their rational use. The article also substantiates a negative effect, caused by absence of a land market, on the investment attractiveness of land. For foreign investors, Ukraine may be recognized as an investment risk zone. The SWOT analysis was used to analyze introduction of the agricultural land market. The analysis shows that there are both positive and negative phenomena in the land market establishment. Despite of all pros and cons of the land market, its introduction is a prerequisite for development of market economic relations. It is revealed that on the way of the land market formation, there are complex unsolved problems that are worth of attention, i.e. establishment or non-imposition of restrictions on the land area; subjective composition of future market participants. The sequence of measures, which should precede the free sale of agricultural land in Ukraine, should include land inventory, improvement of the methods of market valuation of land and its conduct, establishment of restrictions on sale of land, adoption of the appropriate legislative support. The experience of land reform show that it is impossible to implement land-based measures recklessly without considering the consequences and possible mistakes. The establishment of a civilized land market requires development of a set of legislative and regulatory acts that can ensure state regulation of the purchase and sale of agricultural land.
Key words: *land market, agricultural lands, land valuation, limitations.*

Постановка проблеми. Навколо питання доцільності зняття мораторію та запро-вадження ринку земель сільськогосподар-ського призначення в Україні на сьогодні точаться дискусії. Основні питання в окресленому контексті: створення соціально-економічних умов для цивілізованого ринку, запровадження системи державного регулювання ринку земель, формування ринків збуту сільськогосподарської продукції, запровадження державних закупівель.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню ринку земель сільськогосподарського призначення присвячено чимало праць (Черевко і Дудич, 2013; Амбросов, 2009 та ін.). На думку деяких дослідників, відсутність ринку земель та обмеження щодо продажу в майбутньому негативно вплине на інвестиційну привабливість економіки України (Черевко та Дудич, 2013). Для забезпечення функціонування ринку земель державне регулювання також є важливим. Держава має зберігати контроль за формуванням і розвитком інститутів землеволодіння (Рысмятов, Дьяков и Наш, 2006, с. 3). Як вважає Й. Дорош, інституціональне регулювання територіального розвитку залежить тільки від впливу держави (Дорош, 2012, с. 30).

Запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення неможливе без попередньої їхньої інвентаризації (Дудич, 2016, с. 27). Не можна зводити поняття «ринок» лише до операції «купівлі-продажу». Під ринком земель сільськогосподарського призначення слід розуміти організаційно-економічне та правове середовище, що повинно забезпечувати громадянам, юридичним особам (суб'єктам ринку) й державі здійснення угод щодо переходу права власності або права користування земельною ділянкою у встановленому законодавством порядку.

Постановка завдання. Завданням, яке ми ставили перед собою, було дослідження основних проблемних і дискусійних питань щодо запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Основна мета: за допомогою SWOT-аналізу виявити сильні та слабкі сторони запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення й довести необхідність розробки відповідного законодавчого та інституціонального забезпечення щодо цього.

Методика дослідження та матеріали. Для виконання поставленого завдання використані такі методи наукового дослідження, як абстрактно-логічний, монографічний та SWOT-аналіз. Абстрактно-логічний метод був використаний для формування гіпотез,

теоретичних узагальнень та висновків. Монографічний метод був застосований для вивчення певних одиниць сукупності суспільних явищ під час розробки наукових публікацій щодо становлення ринку сільськогосподарських земель. Крім того, для дослідження зовнішнього та внутрішнього середовища об'єкта економічної системи використано популярний і поширений метод стратегічного управління – SWOT-аналіз. Опрацьовано такі блоки інформації про досліджуваний об'єкт (ринок земель сільськогосподарського призначення): сильні сторони, слабкі сторони, можливості та загрози. Використано аналітичні та оперативні дані різних спеціалізованих служб, законодавчу базу, результати досліджень учених і практиків.

Виклад основного матеріалу. Безперечно, повноцінний розвиток ринкової економіки неможливий без такої складової, як ринок земель сільськогосподарського призначення. Проте він неможливий і без комплексу таких заходів, як завершення земельної реформи, встановлення ринкової вартості земель сільськогосподарського призначення, їхньої інвентаризації та розвитку інституціонального забезпечення.

Неоднозначною є оцінка ролі агрохолдингів у розвитку земельного ринку, яких на сьогодні в Україні є понад 50 і які використовують близько 5 млн га ріллі. Агрохолдинг – це сукупність материнської компанії та дочірніх компаній, які підконтрольні їй, що займаються виробництвом та переробкою сільськогосподарської продукції. За оцінками фахівців, виникнення і розвиток агрохолдингів є наслідком відсутності цивілізованого ринку земель і недорозвиненості системи державного регулювання економіки, а основний мотив агрохолдингів – намагання власників капіталу примножити свій капітал (Черевко та Дудич, 2013, с. 145–147]. До того ж протягом значного проміжку часу орендовані сільськогосподарські землі використовуються агрохолдингами з недотриманням вимог раціонального використання. Якісні характеристики ґрунтів значно погіршилися, а отже, й ринкова ціна земель, що зараз перебувають в оренді, знижується з кожним роком. Чим більше триває мораторій, тим гірше це впливає на вартість земель. Зволікання у цій справі неправильне також через ще один соціальний аспект: власників земельних паїв із кожним роком стає все менше, оскільки це переважно літні люди. Соціально несправедливо, що у них немає фізичної можливості продати свої паї й отримати хоча б незначний дохід і скористатися ним.

Мораторій також негативно впливає на інвестиційну привабливість земель. Оскільки агрохолдинги не зможуть купувати землю й обсяги оренди будуть обмеженими до 100 тис. га, це знизить їхню капіталізацію й у свою чергу інвестиційну привабливість. Якщо втратять інвестори, то Україна буде визнана зоною інвестиційного ризику (Охота, 2012, с. 14).

Для всебічного аналізу запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення використовуємо SWOT-аналіз (див. табл.).

Враховуючи наведені дані, можна сказати, що при запровадженні ринку земель є як позитивні, так і негативні явища. Незважаючи на всі «за» і «проти» ринку земель, його запровадження є необхідною умовою розвитку ринкових економічних відносин.

Також на шляху до запровадження ринку земель стоять складні невирішені проблеми, які варті уваги – встановлення або невстановлення обмежень на площі земельних ділянок; суб'єктний склад майбутніх учасників ринку (Хворостяний).

На основі аналізу досліджень учених і зарубіжного досвіду пропонуємо таку послідовність заходів, які повинні передувати відкритому продажу земель сільськогосподарського призначення.

Таблиця

SWOT-аналіз запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення

Сильні сторони	Слабкі сторони
залучення в ринковий обіг значних площ земель	відсутність інституціонального забезпечення
висока ціна земель	відсутність якісного картографічного забезпечення
надходження фінансових активів	відсутність технічного забезпечення
розвиток ринкової інфраструктури	відсутність ринкової оцінки земель
Загрози	**Можливості, що розвиваються при реалізації**
втрата селянами контролю над основним капіталом – землею	можливість іпотеки земель сільськогосподарського призначення
обмеження прав селян внаслідок викупу більшості земель на території їхнього місця проживання	у результаті продажу земель у населення можуть з'явитися кошти для розвитку соціальної інфраструктури
можливі спекуляції із землями сільськогосподарського призначення	підвищення рівня господарювання селянських господарств і відповідно рівня життя населення
руйнування свідомості власника-господаря, що сформувалася в українського селянина протягом минулих століть	створення великих с.-г. підприємств найбільш активним та підприємливим населенням, що забезпечить значну кількість робочих місць
розвиток тіньового ринку земель сільськогосподарського призначення	підвищення інвестиційної привабливості земель
продаж селянами значної частини земель за заниженими цінами	створення умов для консолідації земельних ресурсів

Першим кроком на шляху до формування та запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення повинна бути інвентаризація земель, оскільки в Україні немає повної та достовірної інформації про межі адміністративно-територіальних утворень, наявність земель та їхнє фактичне використання. Про це йдеться у звіті Державної аудиторської служби України щодо результатів аудиту Держгеокадастру, який був проведений в червні 2019 року. Аудитори дійшли такого висновку: дані державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми ММ 6-зем, базем, 6б-зем, 2-зем, які з 01.01.2016 втратили чинність) не відповідають адміністративній звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 11-зем, 12-зем, 15-зем, 16-зем). Немає також повної актуальної інформації щодо земель території України, не забезпечено їхній належний облік та отримання достовірної інформації про кількісний та якісний стан земель, їхнє використання, що негативно впливає на ефективне використання земельних ресурсів (В Україні немає…).

Крок 2. Оцінка земель сільськогосподарського призначення в Україні на сьогодні проводиться тільки нормативна згідно з Методикою нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, прийнятою Кабінетом Міністрів (Про затвердження методики…, 2016). Проте у світовій практиці оцінка вартості земель ґрунтується на відношенні «пропозиція-попит». Застосування оцінки на основі нормативів – вимушений захід через відсутність ринку земель сільськогосподарського призначення. Відсутність ринку сільськогосподарських угідь не дає змоги визначити об'єктивну оцінку кон'юнктури, попиту та пропозиції сільськогосподарських земель (Амбросов, 2009, с. 107). Ринкова оцінка земельних ділянок важлива і з метою активізації земельно-іпотечного кредитування у разі впровадження в країні ринку земель. Лише після розробки й затвердження відповідних методик для розрахунку ринкової вартості земель сільськогосподарського призначення можна говорити про **наступний (третій) крок** на шляху до запровадження ринку земель – розрахунок і встановлення ринкової вартості земель сільськогосподарського призначання.

Крок 4. Наступним кроком, на нашу думку, є встановлення обмежень щодо про-

дажу. У варіантах запуску ринку землі (розроблених аграрним комітетом Верховної Ради України) максимальні площі, що можуть набуватися у власність, обмежуються від 200 га до 20 тис. гектарів. Також обмежуються певні категорії юридичних осіб у купівлі земель, встановлюється заборона на набуття земель сільськогосподарського призначення українськими юридичними особами з частково залученим іноземним капіталом (В Україні немає…).

На нашу думку, обмеження щодо площ земель та суб'єктів з іноземним капіталом є доцільними. Це допоможе хоча б якоюсь мірою контролювати землі у власності великих компаній і дасть змогу виграти час для вдосконалення ринку, який почне розвиватися.

Крок 5. Прийняття відповідної законодавчої бази. Стратегічно неправильно започатковувати ринок земель відразу зі зняття мораторію і прийняття Закону України «Про ринок земель». Як показав досвід земельної реформи, не можна впроваджувати заходи щодо земель необдумано, не врахувавши наслідки та можливі помилки. Для запровадження цивілізованого ринку земель необхідна розробка цілого комплексу законодавчих і нормативно-правових актів, які б забезпечили державне регулювання купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення.

Висновки та перспективи подальших наукових пошуків. Як зазначено, для повноцінного розвитку ринкової економіки в Україні повинен бути запроваджений ринок земель сільськогосподарського призначення. Проте цьому має передувати комплекс заходів щодо встановлення ринкової вартості земель, їхньої інвентаризації та розвитку інституціонального забезпечення. Проведений SWOT-аналіз сильних і слабких сторін, загроз та можливостей доводить, що у запровадження ринку земель є як позитивні моменти, так і негативні.

СПИСОК ПОСИЛАНЬ

Амбросов, В. Я. та Маренич, Т. Г., 2009. Розвиток земельного ринку та іпотечне кредитування. *Економіка АПК,* 10, с. 104–108.

В Україні немає належного обліку та достовірної інформації про кількісно-якісний стан земельних ділянок та їх фактичне використання. [online] Доступно: http://zemvisnuk.com.ua/page/news1 [Дата звернення 18 серпня 2019].

Голян, В., Петруха С. та Забловський, А., 2017. Земельна реформа в Україні: пріорітети та інституційні передумови поглиблення. *Економіст,* 8, с. 8–17.

Дорош, Й., 2012. Напрями удосконалення екологічної політики в галузі земельних відносин. *Землевпорядний вісник,* 2, с. 28–33.

Дудич, Л. В., 2016. *Застосування економічних важелів в системі раціонального використання сільськогосподарських земель*: *монографія.* Львів: СПОЛОМ.

Охота, О., 2012. Інвестиції в зоні турбулентності. *Урядовий кур'єр: спеціальний випуск «Агро»,* 43, с. 14.

Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: Постанова Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831, 2016. *Офіційний вісник України: офіційне видання,* 93, с. 131.

Рысмятов, А. З., Дьяков, С. А. и Наш, А. Р., 2006. Институциональные аспекты формирования организационно-экономического механизма воспроизводства плодородия земли. *Научный электронный журнал КубГАУ,* [online] Доступно: http://ej.kubagro.ru/2006/02/02p02.asp [Дата обращения 14 августа 2019].

Хворостяний, В. Продаж державних земель: чи варто починати відкриття земельного ринку саме з цього? [online] Доступно: https://agropolit.com/spetsproekty/586-prodaj-derjavnih-zemel-chi-varto-pochinati-vidkrittya-zemelnogo-rinku-same-z-tsogo [Дата звернення 20 серпня 2019].

Черевко, Г. В. та Дудич, Г. М., 2013. Удосконалення земельних відносин як чинник ефективності функціонування сільськогосподарських підприємств: монографія. Львів: Сполом.

Стаття надійшла 28.08.2019.

◄●►