
РИНОК ЗЕМЕЛЬ ТА ЙОГО ІНФРАСТРУКТУРА

УДК 332.72

РИНОК ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ: ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД І ПЕРСПЕКТИВИ ДЛЯ УКРАЇНИ

Паламарчук Л.В., кандидат економічних наук, доцент
Національний університет біоресурсів і природокористування України

Висвітлено теоретико-методологічні основи та запропоновано практичні рекомендації щодо формування ринку земель сільськогосподарського призначення в умовах глобалізаційних процесів.

Постановка проблеми. Земельні ресурси — основа матеріального і духовного виробництва. Від характеру й ефективності використання землі залежать розвиток продуктивних сил, масштаби виробництва та матеріальне благополуччя народу. Земельні ресурси необхідні всім галузям народного господарства, однак їхня роль у різних сферах суспільного виробництва неоднакова. Якщо в промисловості, крім добувної, земля є лише просторовим базисом, то у сільському господарстві вона — основний засіб виробництва. Роль землі в сільськогосподарському виробництві визначається тим, що їй притаманна специфічна унікальна властивість — родючість. Завдяки цій властивості земля активно впливає на сільськогосподарське виробництво.

Із виникненням ринку земель в Україні земельні ресурси виконують нову роль як товару та нерухомості. Залучення земель в узаконені ринкові відносини стимулює ділову й інвестиційну активність, підвищує ефективність використання земельних ресурсів.

В умовах переходу до ринкової економіки необхідні радикальні перетворення аграрних економічних відносин, щоб повернути сільськогосподарським підприємствам становище господарів на землі, які заінтересовані у збільшенні виробництва продукції та поліпшенні її якості. Велике значення має розвиток промислового виробництва на основі різноманітних форм власності й видів господарювання та створення ринку земельних ресурсів. На нашу думку, ринок земельних ресурсів буде способом перерозподілу земель між їхніми власниками економічними методами на основі конкурентного попиту й пропозиції, що забезпечить купівлю-продаж земельних ресурсів або права на них, визначення вартості землі за допомогою різних економічних та екологічних методів і визнання її товаром на ринку виробничих ресурсів або товаром на ринку кінцевих товарів і послуг, установлення рівноваги цін на землю в різних регіонах держави й розподіл простору між конкуруючими варіантами використання земель та суб'єктами ринку.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій. Питанням ринку земель в Україні присвячено багато наукових праць таких учених економістів-аграрників, як І.І. Будзанов, Д.С. Добряк, Л.І. Лукінов, А.Г. Мартин, Л.Я. Новаковський, П.Т. Саблук, А.Г. Тихонов, В.М. Трегобчук, А.М. Третьак, М.М. Федоров та ін. У той же час залишаються недостатньо висвітленими теоретико-методологічні засади формування ринку земель сільськогосподарського призначення.

Мета статті — охарактеризувати теоретико-методологічні основи, дати рекомендації щодо формування ринку земель сільськогосподарського призначення в умовах глобалізаційних процесів.

Виклад основного матеріалу. Основу економіки будь-якої держави, що розвивається на ринкових принципах, становлять ринки, в тому числі й земельний.

Ринок земель ми розглядаємо як еколого-економічне поняття, оскільки раціональне використання земель передбачає досягнення економічного ефекту з одночасним збереженням і поліпшенням земель у процесі їх використання. Ринок земель — це особлива сфера товарної економіки, в якій виникають економічні відносини з приводу купівлі-продажу, застави, оренди та обміну землі, спрямовані на ефективну господарську діяльність і використання цього ресурсу з позиції екологічної безпеки. Важливими передумовами його формування є:

а) законодавче закріплення прав власності на землю за землевласниками та землекористувачами;

б) створення законодавчої бази, необхідної для здійснення ринкових операцій із землею і налагодження розвитку інфраструктури з обслуговування цих операцій;

в) удосконалення системи державного контролю за екологічним використанням та охороною землі;

г) запровадження прозорого державного регулювання ринку земель і його інфраструктури.

Ринок земель сільськогосподарського призначення, який розуміємо як сукупність угод із приводу обороту землі й прав користування та володіння нею, перебуває в стані становлення. Його організація і функціонування повинні бути орієнтовані на розв'язання кількох особливо важливих для України завдань.

Перше з них — забезпечення ефективного використання земельного фонду. Для практичної реалізації цього потрібен комплекс взаємно погоджених правових, економічних, екологічних, технічних та організаційних заходів, що забезпечують у сукупності безболісний, ефективний для економіки перехід до нового земельного ладу, нових критеріїв оцінки рівня господарювання на землі

Друге завдання земельного ринку полягає в формуванні раціонального землекористування і тісно пов'язано з першим, оскільки є складовою загальної проблеми обороту земель із метою створення передумов для ефективнішого господарювання. Тут важливим є виділення розв'язання проблеми щодо встановлення раціональних розмірів землекористування, пов'язаних з перерозподілом земель, вилученням невикористовуваних земельних ділянок в одних користувачів із передачею їх іншим у рамках допустимих норм.

Третє завдання земельного ринку — це орієнтація на обслуговування обороту земель, що знаходяться в приватній власності громадян у разі дарування, спадкування тощо.

Нині реформування земельних відносин в Україні — на фінішній прямій. Що дасть запровадження ринку земель пересічному селянинові? Які вигоди від цього він зможе мати?

Набувачами земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва за цивільно-правовими угодами мають бути лише громадяни України; фермерські господарства; держава в особі центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів чи територіальні громади в особі відповідних органів місцевого самоврядування. Виключається участь іноземного капіталу в придбанні земель сільськогосподарського призначення. У деяких зарубіжних країнах також існують певні обмеження щодо набуття земель сільськогосподарського призначення.

В Австрії тваринницьку ферму в мальовничому Тіролі може придбати тільки фермер, який буде зобов'язаний займатися сільським господарством.

У Норвегії дозвіл на купівлю сільськогосподарських земель видається лише особам, що мають необхідну професійну підготовку і згодні проживати у відповідній місцевості та вести своїми силами господарство.

У Франції переважне право купівлі сільськогосподарських земель, сприяння їх продажу, насамперед початківцям і молодим фермерам, має Агентство з регулювання ринку землі (SAFER).

Більшість країн світу запровадили тимчасові обмеження на володіння сільгоспугіддями для іноземних громадян, юридичних осіб та урядів. Так, Естонія, Латвія, Литва, Румунія, Словаччина, Угорщина, Чехія встановили перехідний період тривалістю до семи років (почина-

ючи з часу приєднання до ЄС), протягом якого фізичні особи-іноземці не можуть купувати сільськогосподарські землі. Болгарія встановила 10-річний мораторій із моменту приєднання до членів країн ЄС. Польща відстояла для себе 12-річний перехідний період — до 1 травня 2016 року.

Для недопущення спекуляції земельними ділянками сільськогосподарського призначення в Україні будуть запроваджуватися диференційовані ставки державного мита за посвідчення угод, за якими відбуватиметься перехід права на земельні ділянки (від 60% нормативної грошової оцінки — при відчуженні на п'ятий рік, до 100% — при відчуженні за перший рік). Гранічний розмір земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва у приватній власності однієї особи в цілому по Україні не може перевищувати 2100 га.

У деяких країнах із метою боротьби зі спекуляцією земельними ділянками передбачено, що будь-які куплені землі можуть бути продані лише після закінчення певного, встановленого законом строку. В Японії та Угорщині, наприклад, він становить три роки.

Згідно з положеннями, які закладаються в основу цивілізованого ринку земель в Україні, визначаються суб'єкти переважного права на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності у разі їх продажу, що дасть змогу створити потужний регуляторний інструмент для подолання парцеляції земель як найбільш негативного наслідку проведеної у нашій державі земельної реформи.

Пріоритетність права на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення особам, що пов'язані із сільськогосподарською діяльністю та

мають необхідну кваліфікацію, існує в ряді зарубіжних країн. У Франції перевага віддається молодим сім'ям фермерів. В Угорщині пріоритетне право на купівлю земельних ділянок мають Національний земельний фонд та громадяни із досвідом роботи на землі, спеціальною освітою, які проживають на селі. У Литві переважним правом користуються власники будівель та споруд, розташованих на цій землі; фермери, що працювали на цій землі; юридичні особи, які займалися сільськогосподарською діяльністю на цій землі не менше одного року й одержували від цього понад 50% свого прибутку; фермери та юридичні особи в рамках проектів консолідації земель.

Таким чином, розвиток цивілізованого ринку земель сільськогосподарського призначення на належній нормативно-правовій базі в Україні сприятиме:

формуванню конкурентоспроможних агропідприємств;

підвищенню ефективності виробництва шляхом диференційованого використання земель різної якості, залученню інвестицій у розвиток землекористування;

прозорості угод щодо купівлі-продажу землі, виведенню її з тіньового сектора економіки, наповненню місцевих бюджетів, розширенню податкової бази та правильному визначенню розмірів податків;

наданню впевненості інвесторам у відсутності ризику вкладень;

підтриманню конкурентного середовища;

формуванню середнього класу власників землі, який є гарантом стабільності суспільства;

стимулюванню підприємницької активності землекористувачів.

Висновки. Обґрунтована об'єктивна необхідність розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення, який є важливою умовою ефективного землекористування.

Список літератури

1. Будзяк В.М. Формування ринку землі сільськогосподарського призначення / В.М. Будзяк. — Економіка АПК. — 2008. — № 8. — С. 118—122.
2. Добряк Д.С. Актуальні проблеми законодавчого забезпечення розвитку ринку земель в Україні / Д.С. Добряк, А.Г. Мартин, Л.В. Паламарчук. — Землеустрій і кадастр. — 2006. — № 2. — С. 3—7.
3. Мартин А.Г. Земельний аукціон як механізм відчуження земельних ділянок / А.Г. Мартин. — Землеустрій і кадастр. — № 1. — 2010. — С. 43—47.
4. Проект Закону України «Про ринок земель» http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?pf3511=41981.

* * *

Освещены теоретико-методологические основы и предложены практические рекомендации по формированию рынка земель сельскохозяйственного назначения в условиях глобализационных процессов.

* * *

It covers the theoretical and methodological foundations and offered practical advice on the formation of agricultural land market under conditions of globalization.